

Entwurf

**Grundeigentümerbeiträge und
-gebühren
Reglement**

Version 1.0

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Bestimmungen	3
1.1	Zweck	3
1.2	Geltungs- und Anwendungsbereich	3
1.3	Inhalt	3
2	Verkehrsanlagen	3
2.1	Strassenkategorien	3
2.2	Beiträge	4
2.3	Ersatzabgaben für erforderliche Personenwagen-Abstellplätze	4
3	Abwasserbeseitigungsanlagen	5
3.1	Finanzierung der Abwasserbeseitigung	5
3.2	Beiträge für Neuerschliessungen	5
3.2.1	Anschlussgebühren	6
3.2.2	Grundsätze	6
3.2.3	Gebührenansatz	6
3.2.4	Nachzahlungen bei Um- und Ausbauten	6
3.3	Benützungsgebühren	7
3.3.1	Grundsätze	7
3.3.2	Grundgebühren	7
3.3.3	Verbrauchsgebühren	7
4	Gebühren	8
4.1	Gebührenrahmen	8
4.2	Fälligkeit	9
4.3	Einforderung, Verzugszins, Verjährung	9
4.4	Grundpfandrecht der Gemeinde	9
5	Schluss- und Übergangsbestimmungen	10
5.1	Inkrafttreten	10

Sprachregelung

In diesem Reglement gelten sämtliche Personen- und Funktionsbezeichnungen ungeachtet der weiblichen oder männlichen Sprachform für beide Geschlechter.

Kantonale Gesetzgebung

Kursiv geschriebene Passagen wurden im Sinne des besseren Verständnisses sinngemäss aus der kantonalen Gesetzgebung übernommen und unterliegen nicht dem Beschluss- und Genehmigungsinhalt.

Die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Derendingen, gestützt auf § 118 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978, §§2 und 52 Absatz 2 der Kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und –gebühren vom 03. Juli 1978,

beschliesst:

1 Allgemeine Bestimmungen

1.1 Zweck

§ 1

Dieses Reglement ordnet den Vollzug der Vorschriften der kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und –gebühren (Grundeigentümerbeitragsverordnung GBV).

1.2 Geltungs- und Anwendungsbereich

§ 2

¹ Dieses Reglement findet Anwendung auf die öffentlichen Erschliessungsanlagen, welche dem Verkehr und der Abwasserbeseitigung dienen.

² Die öffentliche Wasser- und Elektrizitätsversorgung ist in den entsprechenden Gebühren- und Tarifordnungen der Elektrizitäts- und Wasserversorgung Derendingen (EWD) geregelt.

1.3 Inhalt

§ 3

Das Reglement regelt:

- a) die Beitragsansätze für die Verkehrsanlagen;
- b) die Höhe der Ersatzabgabe für Abstellplätze;
- c) die Beitragsansätze für die Anlagen der Abwasserbeseitigung;
- d) die Anschlussgebühren für die Anlagen der Abwasserbeseitigung;
- e) die Benützungsggebühren (Grund- und Verbrauchgebühren) für die Anlagen der Abwasserbeseitigung.

2 Verkehrsanlagen

2.1 Strassenkategorien

§ 4

Die bestehenden und projektieren Strassen des Erschliessungsplanes werden in die Kategorien Erschliessungsstrassen, Sammelstrassen und Kantonsstrassen eingeteilt.

2.2 Beiträge

§ 5

¹ Die Beitragsansätze beim Neubau einer Verkehrsanlage betragen:

- | | |
|---|-------|
| a) für Erschliessungsstrassen und Fusswege | 90 %; |
| b) für Sammelstrassen | 70 %; |
| c) für den Gemeindeanteil bei Kantonsstrassen | 70 %. |

² Beim Ausbau und bei der Korrektur bestehender Strassen kann der Gemeinderat die in Absatz 1 festgesetzten Ansätze im Einzelfall ermässigen. Dabei hat er zu berücksichtigen, ob schon einmal Beiträge geleistet wurden.

³ Entsprechend der Ausnutzungsmöglichkeiten der im Beitragsplan einbezogenen Flächen gelten für Bauzonen nach Zonenplan folgende Ausnutzungsfaktoren zur Gewichtung der massgebenden Flächen:

- | | |
|--|-------|
| a) Wohnzone W2 | 0.45; |
| b) Wohnzone W3 | 0.60; |
| c) Wohnzone W4 | 0.70; |
| d) Kernzone Erhaltung KE | 0.50; |
| e) Kernzone K | 0.80; |
| f) Gewerbezone mit Wohnnutzung Ga | 1.00; |
| g) Gewerbezone mit beschränkter Wohnnutzung Gb | 1.00; |
| h) Industriezone I | 1.20; |
| i) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA | 0.80; |
| j) Freihaltezone F | 0.00. |

Diese Faktoren sind unabhängig von den im Zonenreglement gültigen Nutzungsziffern anzuwenden.

⁴ Grundstücksflächen bis zu einer Bautiefe von 30 m werden voll, darüber hinaus gehende Grundstücksflächen werden zur Hälfte in die massgebende Flächen einbezogen.

2.3 Ersatzabgaben für erforderliche Personenwagen-Abstellplätze

§ 6

¹ Die Ersatzabgabe für jeden erforderlichen Personenwagen-Abstellplatz wird pro nicht erstellten Abstellplatz erhoben.

² Bei ausreichenden Platzverhältnissen entbindet die Ersatzabgabe nicht von der Erstellungspflicht nach § 42 der kantonalen Bauverordnung.

³ Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze richtet sich nach § 42 der kantonalen Bauverordnung, bzw. den Bauvorschriften der Einwohnergemeinde Derendingen. Dezimalzahlen werden auf die nächste Ganzzahl aufgerundet.

⁴ Die Ersatzabgabe berechtigt weder zur unentgeltlichen Benützung eines öffentlichen Parkplatzes noch verschafft sie Anspruch auf einen bestimmten Parkplatz.

3 Abwasserbeseitigungsanlagen

3.1 Finanzierung der Abwasserbeseitigung

§ 7

Gemäss § 117 GWBA (Gesetz über Wasser, Boden und Abfall) finanziert die Gemeinde die öffentliche Abwasserbeseitigung durch:

- a) Grundeigentümerbeiträge (Beiträge für Neuerschliessungen);
- b) Anschlussgebühren;
- c) Benützungsgebühren (Grundgebühren und Verbrauchsgebühren);
- d) allfällige Beiträge des Bundes und des Kantons gemäss besonderer Gesetzgebung.

3.2 Beiträge für Neuerschliessungen

§ 8

¹ Für Abwasserbeseitigungsanlagen in Gebieten, die neu erschlossen werden, erhebt die Gemeinde Beiträge von 90% der beitragspflichtigen Erschliessungskosten.

² Neu erschlossen im Sinne von § 5 Absatz 3 der kantonalen Grundeigentümerbeitragsverordnung wird ein Gebiet, wenn es bis anhin entweder

- a) gar keine oder
- b) keine öffentlichen oder
- c) keine der früheren Nutzungsplanung (wie generelles Kanalisationsprojekt oder Wasserprojekt) entsprechenden oder
- d) keine dem Bundesgesetz über den Gewässerschutz genügenden Erschliessungsanlagen aufweist.

³ Entsprechend der Ausnützungsmöglichkeiten der im Beitragsplan einbezogenen Flächen gelten für Bauzonen nach Zonenplan folgende Ausnützungsfaktoren zur Gewichtung der massgebenden Flächen:

- | | |
|--|-------|
| a) Wohnzone W2 | 0.45; |
| b) Wohnzone W3 | 0.60; |
| c) Wohnzone W4 | 0.70; |
| d) Kernzone Erhaltung KE | 0.50; |
| e) Kernzone K | 0.80; |
| f) Gewerbezone mit Wohnnutzung Ga | 1.00; |
| g) Gewerbezone mit beschränkter Wohnnutzung Gb | 1.00; |
| h) Industriezone I | 1.20; |
| i) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen öBA | 0.80; |
| j) Freihaltezone F | 0.00. |

Diese Faktoren sind unabhängig von den im Zonenreglement gültigen Nutzungsziffern anzuwenden.

⁴ Grundstücksflächen bis zu einer Bautiefe von 30 m werden voll, darüber hinaus gehende Grundstücksflächen werden zur Hälfte in die massgebende Flächen einbezogen.

3.2.1 Anschlussgebühren

3.2.2 Grundsätze

§ 9

¹ Zur Deckung der für die Abwasseranlagen getätigten Investitionen ist für jeden Anschluss an die öffentliche Kanalisation eine Anschlussgebühr zu bezahlen.

² Die Anschlussgebühr für das Schmutz- und das Meteorabwasser wird separat erhoben.

³ Die Anschlussgebühr für das Meteorabwasser berücksichtigt die Versickerung anteilmässig.

⁴ Sofern Grundstücke in mehreren Etappen überbaut werden, legt die Baukommission unter Berücksichtigung einer sinnvollen Etappierung die Anschlussgebühren für die einzelnen Etappen fest.

3.2.3 Gebührenansatz

§ 10

¹ Die Anschlussgebühr für Wohnbauten wird als Pauschale für das Schmutz- und das Meteorabwasser abhängig von der Anzahl Wohnungen erhoben.

² Die Anschlussgebühr für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (auch Landwirtschaftsbetriebe, Gärtnereien und dergleichen) wird als Pauschale für das Schmutz- und das Meteorabwasser erhoben. Die Pauschale berücksichtigt eine Wohnung der Betriebsleitung oder der Hauswartung. Weitere Wohnungen werden als Zuschlag pauschal berücksichtigt.

³ Die Anschlussgebühr für Industriebetriebe wird aufgrund der Gebäudeversicherungssumme für jede angeschlossene Baute und Anlage für das Schmutz- und das Meteorabwasser erhoben.

⁴ Für nicht der öffentlichen Abwasseranlage zugeführtes Meteorabwasser aus dem Liegenschaftsbereich wird eine angemessene Reduktion auf die Anschlussgebühren gewährt. Diese beträgt maximal 100 % der Anschlussgebühr für die Versickerung von Meteorabwasser über bewilligte, private Versickerungsanlagen oder für die bewilligte, private Einleitung in ein oberirdisches Gewässer. Die Höhe der Reduktion wird in Relation zur Verminderung der abflusswirksamen Flächen durch die Baukommission im Rahmen des Versickerungsgesuches oder Einleitgesuches in ein oberirdisches Gewässer festgelegt.

3.2.4 Nachzahlungen bei Um- und Ausbauten

§ 11

¹ Beim Ein- oder Anbau von zusätzlichen Wohnungen wird die Anschlussgebühr nach § 10 Absatz 1 und 2 erhoben. Bei der Zusammenlegung von Wohnungen erfolgt keine Gebührenrückerstattung.

² Ändern sich die Berechnungsparameter (z. B. das Mass der Nutzung, der Anteil der Versickerung oder die Gebäudeversicherungssumme) für Liegenschaften gemäss § 10 Absatz 3 und 4 ist eine Neuberechnung der Anschlussgebühren durchzuführen. Falls die Zunahme der Gebühr CHF 1'000.00 übersteigt, wird eine Nachzahlung fällig. Eine Rückerstattung bereits bezahlter Gebühren ist ausgeschlossen.

3.3 Benützungsgebühren

3.3.1 Grundsätze

§ 12

¹ Zur Deckung allfälliger Fehlbeträge aus getätigten Investitionen sowie zur Deckung der übrigen Kosten sind jährliche Benützungsgebühren (Grundgebühr und Verbrauchsgebühr) zu bezahlen.

² Über einen Zeitraum von 5 Jahren ist folgendes Verhältnis der Einnahmen aus den Benützungsgebühren anzustreben:

- 1/3 Grundgebühren – jedoch mindestens 30 % und maximal 40 %;
- 2/3 Verbrauchsgebühren – jedoch mindestens 60 % und maximal 70 %.

3.3.2 Grundgebühren

§ 13

¹ Die Grundgebühren werden pro Wohnung sowie pro Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetrieb erhoben.

² Wird in einer Wohnung neben der Wohnnutzung noch Dienstleistung angeboten, ist die Grundgebühr nur einmal geschuldet.

3.3.3 Verbrauchsgebühren

§ 14

¹ Die Verbrauchsgebühren werden aufgrund des Wasserverbrauchs erhoben. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen unter Absatz 2 und 3.

² Wer das Wasser nicht oder nur teilweise aus der öffentlichen Wasserversorgung bezieht und in die Kanalisation einleitet, hat die zur Ermittlung des verbrauchten Wassers erforderlichen Wasserzähler auf eigene Kosten nach den Vorschriften der EWD einbauen zu lassen. Besteht kein wesentlicher Unterschied zwischen dem Abwasseranfall und dem Wasserverbrauch kann ihn die Baukommission von der Einbaupflicht von Messeinrichtungen für den Abwasseranfall befreien und die Benützungsg Gebühr aufgrund des Wasserverbrauchs erheben.

³ Bei Landwirtschaftsbetrieben, Gärtnereien und dergleichen, deren Abwasser in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet wird und bei denen ein offensichtlicher Unterschied zwischen dem Abwasseranfall und dem Wasserverbrauch besteht, kann die Baukommission anstelle des Einbaus einer Messvorrichtung den in die Abwasseranlage eingeleiteten Teil des Wasserbezuges als Prozentsatz abschätzen.

4 Gebühren

4.1 Gebührenrahmen

§ 15

Der Gemeinderat erlässt den Tarif für die Grundeigentümerbeiträge und –gebühren innerhalb der nachfolgend definierten Gebührenrahmen:

a) Ersatzabgabe für erforderliche Personenwagen-Abstellplätze

Pro nicht erstellten Personenwagen-Abstellplatz zwischen CHF 10'000 bis 15'000.

b) Anschlussgebühren

Schmutzabwasser

- pro Einfamilienhaus und erste Wohnung im Mehrfamilienhaus zwischen CHF 4'000 und 5'000;
- pro weitere Wohnung am selben Anschluss im Mehrfamilienhaus sowie in Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben zwischen CHF 2'500 und 3'000;
- pro Dienstleistungs- und Gewerbebetrieb (inkl. Wohnung Betriebsleitung/Hauswartung in gleicher Liegenschaft) zwischen CHF 6'000 und 7'000;
- pro Industriebetrieb beträgt die Anschlussgebühr jeder angeschlossenen Baute und Anlage zwischen 2 % und 3 % der Gebäudeversicherungssumme.

Meteorabwasser

- pro Einfamilienhaus und erste Wohnung im Mehrfamilienhaus zwischen CHF 3'000 und 3'500;
- pro weitere Wohnung am selben Anschluss im Mehrfamilienhaus sowie in Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben zwischen CHF 1'500 und 2'000;
- pro Dienstleistungs- und Gewerbebetrieb (inkl. Wohnung Betriebsleitung/Hauswartung in gleicher Liegenschaft) zwischen CHF 4'500 und 5'500;
- pro Industriebetrieb beträgt die Anschlussgebühr jeder angeschlossenen Baute und Anlage 1 % der Gebäudeversicherungssumme.

c) Benützungsgebühren Abwasser

Grundgebühren

- pro Wohnung (inkl. Dienstleistungsbetrieb innerhalb der Wohnungen) zwischen CHF 6.00 bis 12.00 pro Monat;
- pro Dienstleistungs- und Gewerbebetrieb (inkl. Wohnung Betriebsleitung/Hauswartung in gleicher Liegenschaft) zwischen CHF 12.00 bis 20.00 pro Monat;
- pro Industriebetrieb (inkl. Wohnung Hauswartung in gleicher Liegenschaft) zwischen CHF 20.00 bis 30.00 pro Monat.

Verbrauchsgebühren

- pro m³ Frischwasserverbrauch zwischen CHF 1.00 bis 2.50.

Die aktuell gültigen Gebühren sind im Anhang, Gebührentarif der Einwohnergemeinde Derendingen, aufgelistet.

§ 16

¹ Gegen die Gebührenverfügung kann innert 10 Tagen beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden (§ 35 GBV).

² Gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates kann innert 10 Tagen bei der kantonalen Schätzungskommission und gegen deren Entscheid innert der gleichen Frist beim kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden (§ 36 GBV).

4.2 Fälligkeit

§ 17

¹ Die Anschlussgebühr wird 30 Tage nach Zustellung der Rechnung fällig. Diese darf erst nach Inanspruchnahme der Erschliessungsanlage erfolgen (§ 30 GBV).

² Die Benützungsgebühren werden 30 Tage nach Zustellung der Rechnung fällig (§ 33 GBV)

³ Nach diesem Zeitpunkt wird die Gebührenforderung zum Verzugszinssatz für kantonale Steuern verzinslich. Dies gilt auch, wenn die Fälligkeit durch Ergreifung des Rechtsmittels hinausgeschoben wird (§§ 30 und 33 GBV).

⁴ Zahlungspflichtig für die Anschlussgebühr ist der Eigentümer des angeschlossenen Gebäudes im Zeitpunkt des Anschlusses (§ 30 GBV).

4.3 Einforderung, Verzugszins, Verjährung

§ 18

Die Anschlussgebühren verjähren 10 Jahre, die Benützungsgebühren 5 Jahre nach Eintritt der Fälligkeit. Für die Unterbrechung der Verjährung sind die Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts sinngemäss anwendbar. Die Verjährung wird ausserdem durch jede Einforderungshandlung (wie Rechnungsstellung, Mahnung) unterbrochen.

4.4 Grundpfandrecht der Gemeinde

§ 19

¹ Die Gemeinde kann für nicht bezahlte Beiträge und Gebühren innerhalb von vier Monaten nach Fälligkeit ein gesetzliches Grundpfandrecht eintragen lassen (§ 284 EG ZGB).

² Die Eintragung des Pfandrechtes muss spätestens vier Monate nach Fälligkeit der Forderung erfolgen (§ 285 EG ZGB).

³ Das Begehren um Eintragung ist an das Grundbuchamt zu richten (§ 285 EG ZGB).

⁴ Verweigert der Eigentümer seine Mitwirkung, so entscheidet der Amtsgerichtspräsident über die Eintragung (§ 285 EG ZGB).

5 Schluss- und Übergangsbestimmungen

5.1 Inkrafttreten

§ 20

¹ Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit Genehmigung durch den Regierungsrat rückwirkend per 01. Januar 2017 in Kraft.

² Mit dem Inkrafttreten werden sämtliche widersprechende Bestimmungen aufgehoben, insbesondere das Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren vom 1. Dezember 1992.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 14. März 2017.

Einwohnergemeinde Derendingen
Gemeindepräsident

Leiterin Administration

Kuno Tschumi

Béatrice Müller

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. _____ genehmigt.

Solothurn, _____

Genehmigungsindex

Version	GV Datum	Nr.	Kanton Datum	In Kraft Datum	Gegenstand
1.0	14.03.17			01.01.17	Totalrevision

Anhang

Gebührentarif der Einwohnergemeinde Derendingen, Funktionen 6151 und 7201

Gebührentarif der Einwohnergemeinde Derendingen

Gemäss Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren		Beschluss GR vom 26.01.2017 gültig ab 01.01.2017	Beschluss GV vom 14.03.2017 gültig ab 01.01.2017
Fkt.	Bezeichnung / Gebühr für	Einheit	Gebührenrahmen
6151	Ersatzabgabe für erforderliche Personenwagen-Abstellplätze		Gebühren CHF + MwSt Komp. CHF Komp.
4200.01	Personenwagen-Abstellplätze	pro nicht erstellten Platz	10'000.00 nein GR 10'000.00 - 15'000.00 GV

Gebührentarif der Einwohnergemeinde Derendingen

Gemäss Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren		Beschluss GR vom 26.01.2017 gültig ab 01.01.2017	Beschluss GV vom 14.03.2017 gültig ab 01.01.2017
Fkt.	Bezeichnung / Gebühr für	Einheit	Gebühren CHF + MwSt Komp. Gebührenrahmen CHF Komp.
7201	Benützungsgebühren Abwasser; Grundgebühren		
4240.71	Wohnbauten (inkl. Dienstleistungsbetrieb innerhalb der Wohnung)	pro Wohnung und Monat	8.00 ja GR 6.00 - 12.00 GV
4240.71	Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (inkl. Wohnung Betriebsleitung/Hauswartung in gleicher Liegenschaft)	pro Betrieb und Monat	16.00 ja GR 12.00 - 20.00 GV
4240.71	Industriebetriebe (inkl. Wohnung Hauswartung in gleicher Liegenschaft)	pro Betrieb und Monat	24.00 ja GR 20.00 - 30.00 GV
7201	Benützungsgebühren Abwasser; Verbrauchsggebühren		
4240.71	Frischwasserverbrauch	pro m3	1.00 ja GR 1.00 - 2.50 GV
7201	Anschlussgebühren Schmutzabwasser		
6370.99	Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus	pro Haus und erste Wohnung	4'000.00 ja GR 4'000.00 - 5'000.00 GV
6370.99	Mehrfamilienhaus, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe	pro weitere Wohnung am selben Anschluss	2'500.00 ja GR 2'500.00 - 3'000.00 GV
6370.99	Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (inkl. Wohnung Betriebsleitung/Hauswartung in gleicher Liegenschaft)	pro Betrieb	6'000.00 ja GR 6'000.00 - 7'000.00 GV
6370.99	Industriebetriebe (Gebühr in % der SGV Gebäudeversicherungssumme, zuzüglich MwSt)	pro Baute und Anlage	2% ja GR 2% - 3% GV
7201	Anschlussgebühren Meteorabwasser		
6370.99	Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus	pro Haus und erste Wohnung	3'000.00 ja GR 3'000.00 - 3'500.00 GV
6370.99	Mehrfamilienhaus, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe	pro weitere Wohnung am selben Anschluss	1'500.00 ja GR 1'500.00 - 2'000.00 GV
6370.99	Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe (inkl. Wohnung Betriebsleitung/Hauswartung in gleicher Liegenschaft)	pro Betrieb	4'500.00 ja GR 4'500.00 - 5'500.00 GV
6370.99	Industriebetriebe (Gebühr in % der SGV Gebäudeversicherungssumme, zuzüglich MwSt)	pro Baute und Anlage	1% ja GR 1% - 2% GV