

EINWOHNERGEMEINDE LANGENDORF



Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren

Gestützt auf § 118 Planungs- und Baugesetz und §§ 2 und 52 der Kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (Grundeigentümerbeitragsverordnung) wird beschlossen:

1. Geltungs- und Anwendungsbereich

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

1. Dieses Reglement vollzieht die Vorschriften der Kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren des Kanton Solothurn vom 3. Juli 1978 (Grundeigentümerbeitragsverordnung), mit Änderungen vom 26. Februar 1992 und 17. Mai 1992 (Inkrafttretung 1. September 1992) und des Kantonalen Gesetzes über die Rechte am Wasser vom 27. September 1959 (Wasserrechtsgesetz), mit insbesondere der Änderung vom 27. September 1998 (Inkrafttretung am 1. Dezember 1998 resp. 1. Januar 2000).
2. Es findet Anwendung auf die öffentlichen Erschliessungsanlagen, welche dem Verkehr, der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung dienen.

§ 2 Inhalt

1. Das Reglement regelt:
 - a) die Beitragsansätze für die Verkehrsanlagen
 - b) die Beitragsansätze für die Anlagen der Abwasserbeseitigung und der Versorgung elektrische Energie
 - c) die Gebührenansätze für den Anschluss an die Anlagen der Abwasserbeseitigung und der Versorgung elektrische Energie
 - d) die Gebührenansätze für die Benützung der Anlagen der Abwasserbeseitigung und der Versorgung elektrische Energie
 - e) die Höhe der Ersatzabgaben für Abstellplätze
 - f) die Gebühren für das Bauwesen

2. Verkehrsanlagen

§ 3 Strassenkategorien

1. Die bestehenden und projektierten Strassen des Erschliessungsplanes werden in die Kategorien
 - Erschliessungsstrassen
 - Sammelstrassen und
 - Hauptverkehrsstrasseneingeteilt.
2. Als beitragspflichtige Verkehrsanlagen gelten Strassen, Fusswege, die der Erschliessung dienen und Trottoirs.
3. Die Zuordnung ergibt sich aus dem Strassenkategorienplan bzw. aus den Strassen- und Baulinienplänen.

§ 4 Beiträge

1. Die Beitragsansätze beim Neubau einer Verkehrsanlage betragen:

a) für Erschliessungsstrassen und -fusswege	90 %
b) für Sammelstrassen und den Gemeindeteil bei Kantonsstrassen	75 %
c) für Hauptverkehrsstrassen	50 %

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

§ 5 Ersatzabgabe

1. Die Ersatzabgabe für einen oberirdischen Abstellplatz beträgt Fr. 6'500.00, für einen unterirdischen Abstellplatz Fr. 26'000.00. Diese Höhe entspricht dem Zürcher-Baukosten-Index, Stand 1.4.2001. Die Anpassungen werden jeweils periodisch durch den Gemeinderat festgelegt.
2. Die Ersatzabgabe für unterirdische Abstellplätze ist anwendbar für die Kern- und Zentrumszone. Alle übrigen Zonen unterliegen der Regelung oberirdischer Abstellplätze.

3. Abwasserbeseitigungsanlagen

§ 6 Finanzierung der Abwasserbeseitigung

1. Die Gemeinde finanziert die öffentliche Abwasserbeseitigung durch
 - a) Beiträge für Neuerschliessungen
 - b) Anschlussgebühren
 - c) die Benützungsggebühren (Grundgebühren und Verbrauchsgebühren)
 - d) allfällige Beiträge des Bundes und des Kantons gemäss besonderer Gesetzgebung.

§ 7 Kostendeckende verursacherorientierte Gebühren

1. Mit der Festsetzung der Höhe der Gebühren ist sicherzustellen, dass die Kosten für Planung, Bau, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Ersatz der Abwasseranlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, inkl. die Kosten für die Verwaltung der Abwasserbeseitigung sowie für die Erstellung und Nachführung des GEP, den Verursachern überbunden werden.
2. Die Gemeinde öffnet eine Spezialfinanzierung, deren Höhe in einem angemessenen Verhältnis zum Wiederbeschaffungswert und zur Lebensdauer der öffentlichen Abwasseranlagen steht. Diese Spezialfinanzierung steht zur Deckung der Werterhaltungsmassnahmen und für künftige Investitionen zur Verfügung.
3. Die jährlich vorzunehmenden Abschreibungen und Einlagen in die Spezialfinanzierung nach Absatz 2 betragen gemäss § 154 Gemeindegesetz mindestens 8% vom jeweiligen Restbuchwert der öffentlichen Abwasseranlagen, **mindestens jedoch 25 %** von gesamthaft:

- 1.25 %** des aktuellen Wiederbeschaffungswertes der gemeindeeigenen Kanalisationen und des Anteils der Gemeinde an den verbandseigenen Kanalisationen,
- 3.00 %** des aktuellen Wiederbeschaffungswertes der gemeindeeigenen Abwasserreinigungsanlagen und des Anteils der Gemeinde an der verbandseigenen Abwasserreinigungsanlage und
- 2.00 %** des aktuellen Wiederbeschaffungswertes der gemeindeeigenen Spezialbauwerke, wie z.B. Regenbecken und Pumpstationen und des Anteils der Gemeinde an den verbandseigenen Spezialbauwerken.

§ 8 Rechnungsführung

1. Die Gemeinde hat die Abwasserrechnung nach den allgemeinen und besonderen Vorgaben zur Rechnungslegung Abwasser des Departements des Innern zu führen.
2. Die Festlegung des Wiederbeschaffungswertes zur Bemessung der Abschreibungen der Anlagen erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde durch das Amt für Umwelt (AfU).

§ 9 Beiträge für Neuerschliessungen

1. Für Abwasserbeseitigungsanlagen erhebt die Gemeinde Beiträge von 90 %.

§ 10 Anschlussgebühren

1. Zur Deckung der für die Abwasseranlagen getätigten **Investitionen** für jeden Anschluss an die öffentliche Kanalisation eine Anschlussgebühr zu bezahlen.
2. Die Anschlussgebühr für Schmutzabwasser wird aufgrund der zonengewichteten Fläche (ZGF) erhoben. Die Gewichtungsfaktoren betragen für

Wohnzone	W1-2	Ausnützungsziffer	AZ=	0.40	0.30
Wohnzone	W1-2R		AZ=	0.35	0.30
Wohnzone	W3		AZ=	0.60	0.50
Wohnzone	W3R		AZ=	0.60	0.50
Wohnzone	W4		AZ=	0.70	0.70
Zentrumszone	Z		AZ=	0.75	0.80
Kernzone	K		AF=	0.80	¹⁾ 0.80
Gewerbezone	Ge		AF=	0.80	¹⁾ 0.80
Gewerbe- und Wohnzone	GW I		AF=	0.70	¹⁾ 0.80
Gewerbe- und Wohnzone	GW II		AF=	0.70	¹⁾ 0.80
Industriezone			AF=	1.00	¹⁾ 1.00
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen			AF=	0.30	¹⁾ 0.30

¹⁾ Diese Ausnützungsfaktoren sind im Bau- und Zonenreglement nicht definiert. Sie dienen lediglich zur Einstufung für den Zonengewichtungsfaktor.

3. Für nicht verschmutztes Regenabwasser, das in die Kanalisation eingeleitet wird, wird zusätzlich eine Anschlussgebühr pro m² zonengewichtete Fläche erhoben.
4. Bei wertvermehrendem Um- und Ausbau einer bestehenden, angeschlossenen Baute, wird die volle Anschlussgebühr erhoben, abzüglich 1.5 % der bei Eingabe des Baugesuches massgebenden Gebäudeversicherungssumme. Erweiterungen bis Fr. 100'000.00 innerhalb von 5 Jahren lösen keine Überprüfung aus. Es gibt keine Rückerstattung an bereits bezahlten Anschlussgebühren.
5. Die Übergangsregelung gemäss Absatz 4 wird bis Ende 2012 angewendet. Danach werden bei bestehenden angeschlossenen Bauten für Um- und Ausbauten keine Anschlussgebühren mehr erhoben.

§ 11 Benützungsgebühren

1. Zur Deckung allfälliger Fehlbeträge aus getätigten Investitionen gemäss § 10 Absatz 1 sowie zur Deckung der übrigen Kosten gemäss § 7 Absatz 1, sind jährliche Benützungsgebühren (Grundgebühr und Verbrauchsgebühr) zu bezahlen.
2. Über einen Zeitraum von 5 Jahren beträgt der Anteil der Einnahmen aus den Grundgebühren insgesamt 30 – 50 % und derjenige aus den Verbrauchsgebühren insgesamt 70 – 50 %.
2. Die Grundgebühren werden über die zonengewichteten Flächen erhoben.
3. Die Verbrauchsgebühren werden aufgrund des Wasserverbrauchs erhoben. Vorbehalten bleibt § 13.
4. Für nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführtes Regenwasser aus dem Liegenschaftsbereich wird eine angemessene Reduktion auf die Benützungsgebühren gemäss Gebührenordnung gewährt, sofern das Regenwasser nicht einer öffentlichen Versickerungsanlage zugeführt wird.
5. 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 Wasserversorgung einbauen lassen. Andernfalls wird auf den geschätzten Wasserverbrauch abgestellt. Die Schätzung erfolgt nach Erfahrungswerten bei vergleichbaren Verhältnissen durch die Baukommission.

§ 12 Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (ohne Landwirtschaftsbetriebe)

1. Für die Erhebung der Benützungsgebühren werden die Betriebe unterteilt in Gross- und Kleleinleiter nach Massgabe der jeweils gültigen Richtlinie zur Finanzierung der Abwasserbeseitigung des Verbandes Schweizerischer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) und des Schweizerischen Städteverbandes/Fachorganisation für Entsorgung und Strassenunterhalt (FES), nachfolgend VSA/FES-Richtlinie genannt.

2. Besteht bei einem Kleininleiterbetrieb offensichtlich kein wesentlicher Unterschied zwischen dem Abwasseranfall und dem Wasserverbrauch, wird die Benützungsgebühr aufgrund des Wasserverbrauchs gemäss § 11 erhoben.
3. Besteht bei einem Kleininleiterbetrieb ein wesentlicher Unterschied zwischen Abwasseranfall und Wasserverbrauch, kann die Baukommission auf Antrag der Eigentümerin/des Eigentümers beschliessen, dass die Benützungsgebühren aufgrund des Abwasseranfalls erhoben werden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der anzuschliessenden oder angeschlossenen Bauten und Anlagen haben die dazu nötigen Messvorrichtungen auf ihre Kosten nach Weisung der Baukommission einbauen zu lassen und zu unterhalten.
4. Bei Grosseinleiterbetrieben werden die Verbrauchsgebühren aufgrund des Produkts aus dem Abwasseranfall multipliziert mit dem gewichteten Verschmutzungsfaktor (gemäss VSA/FES-Richtlinie) erhoben.
5. Die Benützungsgebühren sowie die Einzelheiten zur Ermittlung des Abwasseranfalls und des gewichteten Verschmutzungsfaktors bei Grosseinleitern nach Absatz 4 können in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag festgelegt werden.
6. Besteht kein Vertragsverhältnis, erfolgt eine pauschale Einschätzung nach Absatz 4 anhand der Angaben des ARA-Betriebs.

§ 13 Landwirtschaftsbetriebe

1. Bei Landwirtschaftsbetrieben (innerhalb und ausserhalb der Bauzone) wird die Anschlussgebühr für Schmutzwasser anstelle einer zonengewichteten Fläche mit der Bruttogeschossfläche (Wohntrakt) gerechnet. Die Anschlussgebühr für Regenwasser (innerhalb und ausserhalb der Bauzone) wird anstelle einer zonengewichteten Fläche mit der Gesamtfläche gerechnet, von der das Meteorwasser in die Kanalisation eingeleitet wird.
2. Bei Landwirtschaftsbetrieben wird die jährliche Grundgebühr analog den Anschlussgebühren Absatz 1 gerechnet.
3. Bei Landwirtschaftsbetrieben mit Tierhaltung von mindestens einer Grossvieheinheit (GVE) kommt eine reduzierte Verbrauchsgebühr zur Anwendung. Als Grundlage bei der jeweiligen Frühjahrszählung ist die Umrechnungstabelle des Bauernverbandes massgebend. Für jede im gleichen Haushalt lebende Person wird ein Jahreskonsum von 48 m³ gebührenpflichtig (gemäss Kantonaler Richtlinie Gewässerschutz in der Landwirtschaft vom Februar 1999).

4. Gebühren für das Bauwesen

§ 14 Gebühren

1. Für die Beurteilung von Baugesuchen und Kontrollen von Bauten aller Art sind Gebühren zu entrichten.

§ 15

1. Die Publikation des Baugesuches geht zu Lasten des Bauherrn.

§ 16

1. Aussergewöhnliche Aufwendungen der Baukommission werden zusätzlich in Rechnung gestellt.
2. Die Kosten für den Beizug von Fachexperten, das Erstellen von Expertisen, Modellen, Teilbebauungspläne, Planauflagen, kantonale Gebühren usw. gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

5. Gebührenbezug

§ 17 Fälligkeit

1. Die Anschlussgebühr wird 30 Tage nach Zustellung der Rechnung fällig. Diese darf erst nach der Inanspruchnahme der Erschliessungsanlage erfolgen.
2. Zahlungspflichtig für die Anschlussgebühr ist der/die Eigentümer/in des angeschlossenen Gebäudes im Zeitpunkt des Anschlusses.
3. Die Benützungsgebühren werden mit Rechnungsstellung fällig und sind innert 30 Tagen zu bezahlen.

§ 18 Einforderung, Verzugszins, Verjährung

1. Nach Ablauf der Zahlungsfrist der Gebührenforderungen werden diese zum Verzugszinssatz für kantonale Steuern verzinslich. Dies gilt auch, wenn die Fälligkeit durch die Ergreifung eines Rechtsmittels hinausgeschoben wird.
2. 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.

§ 19 Grundpfandrecht der Gemeinde

1. Die Gemeinde kann für nicht bezahlte Beiträge innerhalb von 4 Monaten seit Fälligkeit ein gesetzliches Grundpfandrecht (§ 284 EG ZGB) eintragen lassen.
2. Im Falle der Weigerung des Eigentümers hat die Gemeinde beim Amtsgerichtspräsidenten die vorläufige Eintragung (§ 285 Abs. 4 EG ZGB) zu verlangen, welche innert derselben Frist zu erfolgen hat.

§ 20 Gebührenordnung

1. Die Höhe der Gebühren wird in der Gebührenordnung gemäss Anhang festgelegt.
2. Der Gemeinderat erhält die Kompetenz die Gebühren anzupassen, sofern dies zur Kostendeckung der Aufwendungen für die Abwasserbeseitigung gemäss § 7 erforderlich ist.

§ 21 Rechtsschutz

1. Gegen die Gebührenverfügung kann innert 10 Tagen beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.
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.

6. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 22 Aufhebung bisheriger Reglemente

1. Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden sämtliche widersprechende Bestimmungen anderer Reglemente aufgehoben.

§ 23 Inkrafttreten

1. Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 1. Januar 2013 in Kraft.

Genehmigt vom Gemeinderat am 29. Oktober 2012

Der Gemeindepräsident

Hans-Peter Berger

Der Gemeindeverwalter

Kurt Kohl

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 26. November 2012

Der Gemeindepräsident

Hans-Peter Berger

Der Gemeindeverwalter

Kurt Kohl

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 174
vom 19. Februar 2013

GEBÜHRENORDNUNG

Anhang zum Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren

Der Einwohnergemeinderat beschliesst, gestützt auf das Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren vom 24. Juni 2002 folgende Gebührenordnung:

§ 1 Anschlussgebühren Abwasser

1. Die Anschlussgebühr für das Schmutzwasser jeder angeschlossenen Baute und Anlage beträgt Fr. 17.50 pro m² ZGF.
- 2.
3. Die Anschlussgebühr für die Einleitung von unbelastetem Regenabwasser beträgt Fr. 17.50 pro m² ZGF.

- 3 Die Gebührenansätze in Absatz 1 und 2 basieren auf den BFS-Baupreisindex für Neubauten von Strassen von 115.5 Punkten (Stand 1. April 2001). Erhöht oder senkt sich der Index, kann der Gemeinderat die Gebührenansätze im gleichen Verhältnis anpassen, sofern die Veränderung des Baupreisindexes mindestens 10 Punkte beträgt.

§ 2 Benützergebühr Abwasser

1. Der Anteil der Einnahmen aus den Grundgebühren beträgt insgesamt 30 % und derjenige aus den Verbrauchergebühren insgesamt 70%. Die Grundgebühr beträgt Fr. 0.50 pro m² ZGF.
2. Die Grundgebühr beträgt zwischen Fr. 0.50 und Fr. 1.00 pro m² ZGF (Stand 1.1.2013 Fr. 0.50).
3. Die Grundgebühren für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe werden gemäss § 12 und 13 des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren im Einzelnen berechnet und festgelegt. Für Kleininleiterbetriebe wird die Grundgebühr aufgrund vergleichbarer zonengewichteten Flächen festgelegt und gemäss Absatz 1 berechnet.
4. Die Verbrauchsgebühr beträgt zwischen Fr. 1.00 und Fr. 3.00 pro m³ Wasserverbrauch (Stand 1.1.2016 Fr. 1.25).
5. Reduktion der Benützergebühren in speziellen Fällen:
 - a) Sind Bauten und Anlagen nicht an die öffentliche Wasserversorgung, jedoch an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen, werden die Benützergebühren für die Abwasserbeseitigung entsprechend dem geschätzten Abwasseranfall erhoben.
 - b) Bei gewerblichen und industriellen Betrieben wie Gärtnereien etc. sind für Wasserverbrauch welcher nicht den Abwasseranlagen zu-geführt werden (Bewässerungen etc.) separate Wassermesser zu installieren. Dieser Wasserverbrauch ist für das Abwasser nicht gebührenpflichtig.

- c) Für vorgereinigtes Baustellenabwasser wird eine Verbrauchergebühr erhoben, die sich nach der geschätzten anfallenden Abwassermenge berechnet.
- d) Für die Versickerung von Regenwasser über bewilligte private Versickerungsanlagen bzw. private Einleitungen in ein oberirdisches Gewässer wird die Grundgebühr reduziert. Die Höhe der Reduktion wird in Relation zur Verminderung der abflusswirksamen Fläche durch die Baukommission festgelegt. Grundsätzlich gilt folgende Reduktion:
- für gesamte Dachfläche 25 %
 - für gesamte Vorplatzfläche 25 %
- Untergeordnete Teile, die sich lediglich bis max. 1/3 der Abflussmenge auswirken und Versickerungsanlagen mit Überlauf an die Gemeindekanalisation lösen keine Reduktion aus.

§ 3 Gebühren Bauwesen

1. Für die Beurteilung von Baugesuchen und Kontrollen von Bauten und Anlagen aller Art sowie andere durch die Baubehörde zu erteilenden Bewilligungen sind folgende Gebühren zu entrichten:

Neubauten, Anbauten, Umbauten (neubauähnlich)		
- Wohn- und Gewerbebauten	pro m ³	Fr. 0.60
- Industrie-, Landwirtschafts- und Nebenbauten	pro m ³	Fr. 0.50
geringfügige Umbauten, Reklamen, Parkplätze, Terrainveränderungen, Zweckänderungen/Umnutzungen	je nach Aufwand	Fr. 50.00 bis Fr. 500.00
Heizungs- und Tankanlagen, Natelantennen etc.	je nach Grösse und Aufwand	Fr. 50.00 bis Fr. 2'000.00
Strassenaufbrüche	je nach Aufwand	Fr. 50.00 bis Fr. 200.00
Zivilschutzanlagen	pro Platz	Fr. 15.00
Andere Bewilligungen	je nach Aufwand	Fr. 50.00 bis Fr. 500.00

2. Die Minimalgebühr beträgt pro Baugesuch Fr. 50.00
3. Zu den Gebühren kommen allfällige Auslagen für Expertisen und ausgelagerte Kontrollen sowie Porti, etc., soweit diese Fr. 20.00 übersteigen.

§ 4 Inkrafttreten Änderungen vom 30. November 2015 (§ 2 Abs. 4)

Die von der Gemeindeversammlung beschlossene Änderung tritt auf den 1. Januar 2016 in Kraft.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeverwalter

Hans-Peter Berger

Kurt Kohl

Anmerkung

Dieses Reglement ersetzt das „Reglement über Grundeigentümerbeiträge, -gebühren und Baugebühren“ vom 12. Dezember 1994 mit Ausnahme der nachfolgenden §§ 10 und 20.

Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 20

Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden sämtliche widersprechende Bestimmungen anderer Reglemente aufgehoben.

Insbesondere sind aufgehoben:

- Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren vom 6.2.1981
- Gebührentarif für das Bauwesen vom 17.12.1990