

Gemeinde Büttenhardt



Beitrags- und Gebührenverordnung

Die Gemeinde Büttenhardt erlässt gestützt auf Art. 60a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (SR 814.20), Art. 18 und 19 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz (SHR 814.200) und Art. 76 des kantonalen Baugesetzes (SHR 700.100) folgendes Reglement:

Art. 1 Geltungsbereich

Die Beitragsverordnung gilt für das Baugebiet der Gemeinde Büttenhardt gemäss Bauzonenplan.

Die Erschliessungsbestimmungen der Bauordnung bleiben vorbehalten.

Art. 2 Beitragspflicht; Grundsatz

Grundeigentümer, deren Grundstücke durch Neubau, Ausbau oder Korrektur von Strassen, Wegen und Plätzen oder durch die Verlegung von Kanalisation und Wasserleitungen eine Wertvermehrung erfahren, haben an die gemäss Art. 3 der Gemeinde dadurch erwachsenen Kosten einen Beitrag zu leisten.

Die vom einzelnen Grundeigentümer aufzubringenden Beiträge dürfen nicht höher sein, als die Wertvermehrung seines Grundstückes ausmacht.

Art. 3 Umfang

Der Beitragspflicht der Grundeigentümer unterliegen die Kosten für:

- a) die Projektierung;
- b) den Landerwerb oder den Erwerb anderer dinglicher Rechte;
- c) Entschädigungen;
- d) Materiallieferungen und Arbeitsleistungen;
- e) die Anpassungsarbeiten, soweit damit ein gleichwertiger Ersatz des bisherigen Zustandes geschaffen wird und die Gemeinde dazu verpflichtet ist.

2. Aufteilung der Kosten zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern

Art. 4 aufgehoben

Art. 5 Anrechenbare Fläche

Anrechenbar ist jene Fläche von anstossenden und dahinterliegenden Grundstücken, die durch das Erschliessungswerk neu oder besser erschlossen wird.

Die Fläche eines Grundstückes wird für die erste Bautiefe von 30m ganz, für die zweite Bautiefe von 30 bis maximal 90m zur Hälfte angerechnet.

Art. 6 Beitragshöhe

a) Verkehrsanlagen

An die Gesamtkosten für Neubau, Ausbau und Korrektur der Verkehrsanlagen inkl. Beleuchtung, haben die Grundeigentümer Mehrwertbeiträge von 80 % der Nettokosten zu leisten.

Beim Ausbau oder der Korrektur von Strassen werden die Beitragssätze um den Wert der bestehenden Strasse gegenüber dem Vollausbau reduziert.

Bei Trottoirs beträgt die höchste, dem Grundeigentümer anrechenbare Breite 2.00 m. Wird nur auf einer Seite der Strasse ein Trottoir erstellt, so tragen die Eigentümer der auf dieser Seite liegenden Grundstücke 2/3, die Eigentümer der gegenüberliegenden Seite 1/3 des auf die Grundeigentümer entfallenden Kostenanteils.

b) Kanalisationen

Bei Kanalisationen haben die Grundeigentümer Mehrwertbeiträge von 80 % der Nettokosten des Abwasserkanals, inkl. aller technisch notwendiger Nebenanlagen, aufzubringen. Für die Hausanschlüsse gilt die Verordnung über die Kanalisationsanlagen der Gemeinde Büttenhardt sowie der Gebührentarif zur Beitragsverordnung der Gemeinde Büttenhardt.

Für den Ersatz von Kanälen, die nicht den Anforderungen der Regeln des Gewässerschutzes und den Auflagen für Kanalisationsleitungen entsprechen, insbesondere von früher erstellten provisorischen Kanälen, privaten und öffentlichen Dolen, ferner Gewässer- und Seitengrabeneindolungen, die für die Entwässerung von Grundstücken und Verkehrsanlagen benützt worden sind, werden Beiträge erhoben.

Für die Erweiterung sowie für den Bau von Entlastungskanälen im Bereich bestehender Kanäle werden keine Beiträge erhoben.

c) Wasserleitungen

Bei Wasserleitungen haben die Grundeigentümer Mehrwertbeiträge von 80 % der Nettokosten (Subventionen abgezogen) für die Erstellung einer Wasserleitung bis 150 mm Innendurchmesser und der Hydrantenanlage aufzubringen. Mehraufwendungen infolge grösseren Durchmessers fallen zu Lasten der Gemeinde.

Für Hausanschlüsse gelten die Bestimmungen der Reiat-Wasserversorgung.

Für die Erweiterung und den Ersatz bestehender Hauptleitungen werden keine Beiträge erhoben.

Art. 7 Beiträge bei Verkehrsanlagen

Bei Parkplätzen ist ein Grundeigentümer nur soweit beitragspflichtig, als auf seinem Grundstück nicht genügend Abstellplätze vorhanden sind.

Art. 8 Subventionen
Allfällige Subventionen des Kantons fallen in die Gemeindekasse.

3. Aufteilung der Beiträge auf mehrere Grundeigentümer

Art. 9 Erschliessung von zwei Seiten
Dienen einem Grundstück wegen seiner Tiefe oder Nutzung Erschliessungsanlagen von mehreren Seiten, so ist die Grundstücksfläche im Perimeterplan den jeweiligen Erschliessungsanlagen zuzuordnen und der Grundeigentümer hat sich entsprechend dem jeweiligen Mehrwert der verschiedenen Flächen an den Kosten zu beteiligen.

Die Zuordnung zu verschiedenen Erschliessungsanlagen wird wie folgt vorgenommen: Bei sich kreuzenden Erschliessungsanlagen wird auf dem Grundstück die Winkelhalbierende, bei parallel verlaufenden Erschliessungsanlagen die Mittellinie gezogen.

Art. 10 Zonenerweiterung
Für unüberbaute, nachträglich eingezonte Grundstücke haben die Grundeigentümer angemessene Kostenbeiträge gemäss Art. 76 Abs. 2 BauG zu leisten.

Die ursprünglichen beitragspflichtigen Anlagekosten sowie die der Gemeinde durch die Umlegung entstehenden Kosten sind dabei neu anteilmässig auf die beiden Zeiträume von der Fertigstellung der Anlage bis zur Neueinzonung und von der Neueinzonung bis zum Ablauf der Amortisationsdauer des betreffenden Erschliessungsbauwerkes von 50 Jahren aufzuteilen. Die Anlagekosten gemäss effektiver Abrechnung sind bei der Neuverteilung der Kosten Anhang des Zürcher Baukostenindex auf den Wert im Zeitpunkt der Neueinzonung umzurechnen.

Die Grundeigentümer der nachträglich eingezonten Grundstücke haben lediglich für die auf den Zeitraum von der Neueinzonung bis zum Ablauf der Amortisationsdauer verlegten Anlagekosten einen anteilmässigen Beitrag zu leisten. Die einggenommenen Beiträge sind den Grundeigentümern eines für das betreffende Erschliessungsbauwerk mit einem Mehrwertbeitrag belasteten Grundstückes anteilmässig zurückzuerstatten.

Art. 11 Private Vereinbarungen
Haben beitragspflichtige Grundeigentümer unter sich eine Vereinbarung getroffen, welche eine andere als die in Art, 5, 7 und 9 festgelegte Kostenverteilung vorsieht, so hat der Gemeinderat diese zu genehmigen, wenn dadurch der Gemeinde oder den übrigen an der Vereinbarung nicht beteiligten Beitragspflichtigen keine grösseren Lasten erwachsen.

Vereinbarungen im Sinne von Abs. 1 sind auf Kosten der betroffenen Grundeigentümer im Grundbuch einzutragen.

4. Verfahren und Fälligkeit

Art. 12 Verfahren

Der Gemeinderat hat einen Kostenverteiler aufzustellen und diesen den Beteiligten bekannt zu geben.

Innert 30 Tagen seit der Bekanntgabe kann gegen den Verteiler beim Gemeinderat schriftlich Einsprache erhoben werden.

Ueber die Einsprachen entscheidet der Gemeinderat, sofern sie nicht auf gutlichem Wege erledigt werden konnten.

Gegen den Entscheid des Gemeinderates kann innert 30 Tagen die Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz angerufen werden. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes.

Art. 13 Fälligkeit der Beiträge

Die Beiträge werden nach Eintritt der Rechtskraft der Beitragsverfügung mit der Fertigstellung des Erschliessungswerkes fällig. Die Beiträge sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Nach Ablauf der Zahlungsfrist sind die Beiträge zum Zinsfuss für bestehende erste Hypotheken für Wohnbauten bei der Schaffhauser Kantonalbank zu verzinsen.

Der Erwerber eines mit Beiträgen belasteten Grundstückes ist vor der Eigentumsübertragung auf das gesetzliche Pfandrecht der Gemeinde aufmerksam zu machen.

Art. 14 Stundung

Gestützt auf Art. 78 Abs. 5 BauG ist die Stundung der Beiträge untersagt. Bei bereits gestundeten Beiträgen darf die Stundung nicht verlängert werden.

Art. 15 Beitragspflicht erschlossener Grundstücke

Erschliessungsanlagen, die als vorzeitige Erschliessung errichtet werden, gehen erst dann in das öffentliche Eigentum der Gemeinde über, wenn das umliegende Gebiet mehrheitlich überbaut ist. Auf diesen Zeitpunkt entsteht die Beitragspflicht der Gemeinde und der übrigen betroffenen Grundeigentümer. Aufwendungen für solche Verkehrsanlagen werden bei der Kostenverteilung nur soweit angerechnet, als die Anlagen auf Grund genehmigter Projekte ausgeführt wurden und die Kosten im Detail ausgewiesen sind. Die Gemeinde übernimmt dabei 20 % der tatsächlichen Kosten, jedoch maximal die Differenz zwischen Ausbaurkosten und theoretischen Beiträgen.

II. Die Anschlussgebühren

1. Allgemeines

Art. 16 Grundsatz

Für den Anschluss der Wasser- und Abwasseranlagen einer Liegenschaft an die öffentliche Wasserleitung und Kanalisation haben die Grundeigentümer eine einmalige Anschlussgebühr zu entrichten, auch wenn der Anschluss unter Mitbenützung einer bestehenden, privaten Leitung erfolgt.

Für die Anschlussgebühren für Trinkwasser gelten die Bestimmungen des Wassereglements der Reiat-Wasserversorgung und das Gebührenreglement der Wasserversorgung.

2. Der Anschluss an die Kanalisation

Art. 17 Anschlussgebühr

Die Anschlussgebühr beträgt:

- a) Fr. 3'000.-- pro Anschlussobjekt bei Wohnbauten
Fr. 1'500.-- pro zusätzliche Wohnung mit 4 und mehr Zimmern
Fr. 1'000.-- pro zusätzliche Wohnung mit weniger als 4 Zimmern
- b) Uebrige Bauten (Gewerbe, Landwirtschaft, öffentliche Bauten, Mischbauten, Industrie usw.)

Fr. 3'000.-- pro Anschlussobjekt bis zu 5 Einwohnergleichwerten
Fr. 500.-- pro zusätzlichem Einwohnergleichwert (1 EWG entspricht 200 Liter Wasserverbrauch oder einer Abwasserbelastung von 75 gr biologischer Sauerstoffbedarf pro Tag)

3. Der Anschluss an Werkleitungen

Art. 18 Anschlussgebühr

Die Anschlussgebühr für Wasserleitungen richtet sich nach den Statuten der Reiat-Wasserversorgung.

4. Nachleistungen und Fälligkeit

Art. 19 Nachleistungen

Bei Um- und Erweiterungsbauten an angeschlossenen Gebäuden, bei Änderungen eines Gebäudezweckes oder der Bewirtschaftung eines unüberbauten Grundstückes, die eine voraussichtliche dauernde Steigerung des bisherigen Abwasseranfalles resp. Trinkwasserverbrauches bewirken, hat eine entsprechende Gebühreinnachzahlung zu erfolgen.

Art. 20 Fälligkeit der Anschlussgebühren

Die Anschlussgebühr wird mit dem Anschluss an die öffentliche Kanalisation fällig. Für Nachzahlungen entsteht die Leistungspflicht mit der Vollendung des Um- oder Erweiterungsbaues oder mit der Aenderung des Zweckes.

Die Anschlussgebühren sind innert 30 Tagen zu bezahlen. Nach Ablauf der Zahlungsfrist sind die Anschlussgebühren zum Zinsfuss für bestehende erste Hypotheken für Wohnbauten bei der Schaffhauser Kantonalbank zu verzinsen.

Der Erwerber eines mit Anschlussgebühren belasteten Grundstückes ist vor der Eigentumsübertragung auf das gesetzliche Pfandrecht der Gemeinde aufmerksam zu machen.

Art. 20 a Abwassergebühr

Zur Deckung der aus Bau, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Ersatz, Kontrolle und Amortisation der öffentlichen Abwasseranlagen anfallenden Kosten erhebt die Gemeinde kostendeckende und verursacherbezogene Abwassergebühren (Art. 60a GSchG), die sich aus einer Grund- und einer mengenabhängigen Gebühr zusammensetzen.

Die Erhebung der jährlich wiederkehrenden Grundgebühr wird für jede benutzbare Wohnung pro Wohnung und für jede gewerblich genutzte Liegenschaft pro gewerblich genutzte Liegenschaft erhoben. Wird eine Liegenschaft gleichzeitig als Wohnung als auch für gewerbliche Zwecke verwendet, muss grundsätzlich eine Grundgebühr pro Wohnung bezahlt werden. Die Grundgebühr für die gewerbliche Nutzung muss nur bezahlt werden, wenn für die gewerbliche Nutzung eigene Sanitäranlagen vorhanden sind.

Die Erhebung der mengenabhängigen Gebühr erfolgt aufgrund des ermittelten Wasserverbrauchs gemäss Wasserzähler.

Überdurchschnittlich verschmutztes Abwasser ist mit einem Zuschlag gemäss Schmutzstofffracht zu belegen.

Bei der Festlegung der mengenabhängigen Gebühr wird das zur Versickerung gelangende sowie das zurückbehaltene unverschmutzte Abwasser in geeigneter Weise berücksichtigt. Bei Landwirtschaftsbetrieben mit zwei separaten Wasserzählern für Wohnliegenschaft und Ökonomiegebäude erfolgt die Verrechnung der mengenabhängigen Gebühr nur auf dem Wasserverbrauch der Wohnliegenschaft, sofern das Abwasser des gesamten Ökonomiegebäudes nachweislich nicht der Kanalisation zugeführt wird. Bei Landwirtschaftsbetrieben mit einer gemeinsamen Wasseruhr für Wohnliegenschaft und Ökonomiegebäude erfolgt vom ermittelten Wasserverbrauch der Abzug einer gewissen Anzahl m³ vom Wasser pro Grossvieheinheit (GVE). Die Höhe des Abzugs pro GVE wird vom Gemeinderat festgelegt.

Art. 20b Höhe der Abwassergebühr

Die Gemeindeversammlung legt auf Antrag des Gemeinderates die Höhe der Abwassergebühren gemäss Art. 20a fest.

Die Gebühren werden im Anhang zur Beitrags- und Gebührenverordnung geregelt.

Art. 20c Gebühren im Bauwesen

Die Gemeinde erhebt für die Durchführung der baupolizeilichen Aufgaben (Bewilligungs- und Baukontrollaufgaben) Gebühren, welche mit der Baubewilligung veranlagt und fällig werden.

Die Gemeindeversammlung legt auf Antrag des Gemeinderates die Höhe der Baugebühren fest.

Die Gebühren im Bauwesen setzen sich zusammen aus

- einer Gebühr für die Behandlung der Baugesuche inkl. Bewilligungs-, Rückweisungs- oder Verweigerungsverfügung
- den Kosten für die Ausschreibung und die Information der Anstösser/innen
- den Kosten für die Bauabnahmen
- den Kautionen für die Bauabnahmen

Wo die Prüfung von Baugesuchen den Beizug von Sachverständigen oder die Anordnung von Untersuchungen oder Expertisen erforderlich macht, hat die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller in der Regel für diese Kosten zusätzlich aufzukommen.

Die Erstellung des Schnurgerüstes ist Sache der Bauherrschaft. Die Kontrolle des Schnurgerüstes, des Kanalisations- und des Wasseranschlusses sowie das Einmessen dieser Anschlüsse, inkl. Nachtrag im Leitungskataster, werden durch einen Beauftragten des Gemeinderates ausgeführt. Die Aufwendungen werden nach effektivem Aufwand an die Bauherrschaft weiterverrechnet.

Die Kautionen für die Bauabnahmen werden rückvergütet, wenn folgende Punkte erfüllt sind:

- Termingerechte Anmeldung aller geforderten Bauabnahmen
- ordnungsgemäss ausgeführte Arbeiten
- Behebung beanstandeter Mängel

Die Rückvergütung erfolgt gesamthaft nach der Schlussabnahme des Bauwerkes und nachdem sämtliche Mängel behoben sind. Der Betrag wird nicht verzinst.

Die Gebühren werden im Anhang zur Beitrags- und Gebührenverordnung geregelt.

III. Verschiedene Bestimmungen

Art. 21 Die Zahlung der Beiträge und Gebühren

Schuldner der gestützt auf dieses Reglement verfügten Beiträge und Gebühren ist der jeweilige Eigentümer des Grundstückes im Zeitpunkt der Fälligkeit. Vorbehalten bleibt das gesetzliche Pfandrecht der Gemeinde gemäss Art. 79 des kantonalen Baugesetzes.

Art. 22 aufgehoben (Art. 78 Abs. 5 BauG)

Art. 23 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Sie ersetzt die Beitragsverordnung der Gemeinde Büttenhardt vom 18. Dezember 1981 / 22. Januar 1982.

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung vom 17. Juni 1994.

Namens der Einwohnergemeinde Büttenhardt

Die Präsidentin: sig. Claudia Gusset
Der Schreiber: sig. Peter Handschin

Vom Regierungsrat genehmigt gemäss Regierungsratsbeschluss vom 01.11.1994

Der Staatsschreiber: sig. Bolli

Die Änderungen des Ingresses sowie von Art. 1, 6, 9, 10 - 16 sowie 20 - 22 treten nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Änderungen Ingresses sowie von Art. 1, 6, 9 - 16 sowie 20 - 22 beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 29. November 2012

Namens der Einwohnergemeinde Büttenhardt

Die Präsidentin: sig. Silvia Sigg

Die Schreiberin: sig. Maja Werner

Vom Regierungsrat genehmigt gemäss
Regierungsratsbeschluss vom 29. Januar 2013

Der Staatsschreiber: S. Bilger

Anhang zur Beitrags- und Gebührenverordnung

Abwassergebühren

- Grundgebühr pro Wasseranschluss Wohnliegenschaft		30.--
- Grundgebühr pro Wasseranschluss Gewerbeliegenschaft		30.--
- Mengenabhängige Abwassergebühr	Fr.	1.--/m ³ ¹
- Amortisationszuschlag Dorfkanalisation		aufgehoben ¹

Baugebühren

Vereinfachtes Verfahren (Art. 70 Baugesetz)		
Alle Bauvorhaben, welche im vereinfachten Verfahren nach Art. 70 Baugesetz behandelt werden können	Fr.	150.--
Ordentliches Baubewilligungsverfahren		
Mehrfamilien- und/oder Gewerbehäuser	Fr.	1'500.--
Doppeleinfamilienhaus	Fr.	1'200.--
Einfamilienhaus	Fr.	800.--
Vorentscheide bei Neu- und Umbauten		1/4 der ordentlichen Bewilligungsgebühr
An- und Umbauten, Wintergarten, Garage, Schwimmbad, etc.	Fr.	400.--
Behandlung von Gesuchen um Ausnahmegewilligungen und deren Weiterleitung an das kant. Bauinspektorat	Fr.	150.--
Behandlung von Gesuchen, bei denen das kant. Bauinspektorat für den Erlass des Baurechtsentscheides zuständig ist		1/3 der ordentlichen Bewilligungsgebühr
Ausschreibung im Amtsblatt	Fr.	70.--
Mitteilung an Anstösser	Fr.	je 20.--
Zustellung Baurechtsentscheid (Art. 63 Abs. 2 BauG)	Fr.	20.--
Kautions für Bauabnahmen (pro Meldekarte)	Fr.	500.--
Heizungsbewilligungen je wärmetechnische Anlage inkl. eine Kontrolle	Fr.	100.--
Feuerpolizeiliche Vorabklärungen und zusätzliche Kontrollen	Fr.	60.--/Std.
Zuzug von Beratern und Gutachtern		effekt. Aufwand

Die Gebühren basieren auf dem Baukostenindex der Gebäudeversicherung, Stand 1. Januar 2012 und sind vom Gemeinderat jährlich an den Index anzupassen.

¹ Geändert mit Beschluss der Gemeindeversammlung der Gemeinde Büttenhardt vom 17. November 2016