



**SCHLATT TG**

# Reglement Erschliessungsbeiträge Gebühren Tarife

Ausgabe 2008



L.H.  
96



# Reglement Erschliessungsbeiträge Gebühren - Tarife

Ausgabe 1999

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
Art. 1	Grundsatz	4
Art. 2	Begriff der Beiträge und Gebühren	4
Art. 3	Begriff der Erschliessungsanlagen	4
Art. 4	Begriff der Anlagekosten	4
Art. 5	Sicherstellung und Verzinsung	5
Art. 6	Stundung	5
Art. 7	Indexierung und Anpassung der Gebührensätze	5
<b>II.</b>	<b>ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE</b>	<b>6</b>
Art. 8	Grundsatz der Beitragspflicht	6
Art. 9	Bemessungsgrundsätze	6
Art. 10	Anteil der Gemeinde	6
Art. 11	Massgebende Kosten	7
Art. 12	Massgebliche Grundstücksfläche	7
Art. 13	Erschliessung von mehreren Seiten	7
Art. 14	Fälligkeit der Beiträge	7
Art. 15	Verfahren, Rechtsmittel	8
<b>III.</b>	<b>ANSCHLUSSGEBÜHREN</b>	<b>8</b>
Art. 16	Gegenstand	8
Art. 17	Gebührenpflicht	8
Art. 18	Berechnungsgrundlagen	9
Art. 19	Gebühregrundlagen	10
Art. 20	Fälligkeit	10
Art. 21	Verfahren, Rechtsmittel	10
<b>IV.</b>	<b>WIEDERKEHRENDE GEBÜHREN</b>	<b>10</b>
Art. 22	Gegenstand, Grundsatz	10
Art. 23	Schuldner der wiederkehrenden Gebühren	11
Art. 24	Fälligkeit	11
<b>V.</b>	<b>ERSATZABGABEN</b>	<b>11</b>
Art. 25	Grundsatz	11
Art. 26	Höhe der Abgaben, Verwendung	11
Art. 27	Rückerstattung der Ersatzabgaben	11
Art. 28	Verfahren, Fälligkeit	11
<b>VI.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>12</b>
Art. 29	Inkrafttreten	12
Art. 30	Ausserkrafttreten bisheriger Erlasse	12

Gestützt auf die §§ 47 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau (PBG) vom 1. April 1996 erlässt die

## **Gemeinde Schlatt**

die nachfolgende

### **Beitrags- und Gebührenordnung**

#### **I. ALLGEMEINES**

##### **Art. 1 Grundsatz**

Die Gemeinde erhebt zur Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen von den Grundeigentümern Erschliessungsbeiträge, Anschlussgebühren und wiederkehrende Gebühren.

Die Summe aller Beiträge und Gebühren darf die Gesamtheit der Gemeinde bzw. den beauftragten selbständigen Werken verbleibenden Kosten für die Erschliessungswerke und die zugehörigen zentralen Anlagen nicht überschreiten.

##### **Art. 2 Begriff der Beiträge und Gebühren**

Als Erschliessungsbeitrag wird der von den Grundeigentümern zu leistende Beitrag an die Baukosten von Erschliessungsanlagen und den zugehörigen zentralen Anlagen bezeichnet.

Anschlussgebühren sind die vom Grundeigentümer zu erbringenden Abgaben für den Anschluss an Erschliessungsanlagen. Sie dienen der Finanzierung von Bau und Ausbau von Werkleitungen, Kanalisationen und zugehöriger zentraler Anlagen.

Wiederkehrende Gebühren sind die von den Grundeigentümern zu leistenden Abgaben, welche die Kosten von Erneuerung, Betrieb und Unterhalt von Werken und Anlagen zu decken haben.

##### **Art. 3 Begriff der Erschliessungsanlagen**

Erschliessungsanlagen im Sinne dieses Reglementes sind Strassen, Fuss- und Radwege, Trottoirs, Plätze, Parkplätze, verkehrsberuhigende Massnahmen, Werkleitungen für die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, elektrischer Energie sowie Kanalisationen mit den jeweils zugehörigen Nebenanlagen.

Private Erschliessungsanlagen wie Hauszufahrten ab Gemeindestrasse, Vorplätze, Hauszuleitungen und Hausanschlüsse werden von diesem Reglement nicht erfasst. Ihre Erstellungskosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

##### **Art. 4 Begriff der Anlagekosten**

Als Anlagekosten gelten die Kosten der Gestaltungsplanung im Sinne von § 24 TG / PBG, die Kosten der Projektierung und Bauleitung, des Landerwerbs und des Erwerbs anderer dinglicher Rechte, die Baukosten und Bauzinsen sowie allfällige Kosten für

Anpassungen, Inkonvenienzenentschädigungen, Vermarkung, Vermessung, Grundbuchgebühren und Lastenbereinigung.

## **Art. 5 Sicherstellung und Verzinsung**

Zur Sicherstellung von Beiträgen und Anschlussgebühren kann der Gemeinderat von den Grundeigentümern nach Massgabe des Baufortschrittes angemessene Anzahlungen oder andere Sicherheiten im Rahmen der mutmasslich anfallenden Beträge erheben.

Für Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren besteht neben der persönlichen Haftung des Schuldners ein gesetzliches Grundpfandrecht gemäss § 68 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, das ohne Eintragung in das Grundbuch sämtlichen anderen Pfandrechten vorgeht.

Werden die öffentlichen Abgaben dieses Reglementes nicht innert 30 Tagen seit deren Fälligkeit bezahlt, so sind die ausstehenden Beträge zum Zinssatz der Thurgauer Kantonalbank für Darlehen an öffentliche Körperschaften zu verzinsen.

## **Art. 6 Stundung**

Auf begründetes Gesuch hin werden Beitragspflichtigen, welchen es ohne erhebliche Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Lage nicht möglich ist, ihrer Verpflichtung sofort nachzukommen, Beiträge und allenfalls die Verzugszinsen gestundet. Dies gilt namentlich für unüberbaute Parzellen und Parzellenteile sowie für Grundstücke die Bestandteile eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht sind, sofern das Gewerbe vom Eigentümer oder einem gesetzlichen Erben bewirtschaftet wird.

Die Stundung darf nach PBG acht Jahre nicht überschreiten und fällt im Falle des Verkaufs der Parzelle oder mit der Erteilung einer Baubewilligung dahin.

## **Art. 7 Indexierung und Anpassung der Gebührensätze**

Die in Franken festgesetzten Ansätze dieses Reglementes werden (mit Ausnahme der Tarife) periodisch vom Gemeinderat der Teuerung angepasst.

Massgebend ist der Zürcher Baukostenindex (Stand Oktober 1992 = 100 Punkte; Ausgangsbasis per 01. 01.1998 / 112 Punkte). Anpassungen der Ansätze werden vorgenommen, wenn sich der Baukostenindex seit der letzten Anpassung um zehn oder mehr Punkte verändert hat.

Der Gemeinderat passt die Tarife für Wasser und Elektrizität bei Bedarf jährlich den Marktpreisen bzw. dem effektiven Aufwand an.

Die wiederkehrenden Kanalisationsgebühren werden vom Gemeinderat nach Massgabe des vollumfänglichen Kostendeckungsprinzipes im Abwasserbereich angepasst.

## II. ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

### Art. 8 Grundsatz der Beitragspflicht

Erfahren Grundstücke durch den Bau, den Ausbau oder die Korrektur von Erschliessungsanlagen besondere Vorteile, so werden die Grundeigentümer zu Beiträgen herangezogen.

Die Beiträge dürfen den Mehrwert des Grundstückes nicht übersteigen. Sie werden nach den für das Werk zu deckenden Kosten bemessen und auf die Grundeigentümer nach Massgabe des ihnen erwachsenden Vorteils verlegt.

Ein besonderer Vorteil entsteht in der Regel dann, wenn ein Grundstück eine Zugangs- oder Anschlussmöglichkeit an eine Erschliessungsanlage erhält und es entweder überbaut oder in öffentlich-rechtlicher Hinsicht überbaubar ist. Ein Sondervorteil und damit die Beitragspflicht ist auch gegeben, wenn die Erschliessungsanlage nicht genutzt wird.

Als überbaubar im Sinne dieses Reglementes gelten Grundstücke in der Bauzone gemäss jeweils gültigem Zonenplan.

Bei überbauten Grundstücken ausserhalb der Bauzonen, für welche die Gemeinde Erschliessungsanlagen erstellt, gilt die dreifache anrechenbare Bruttogeschossfläche als massgeblich.

### Art. 9 Bemessungsgrundsätze

Der Gemeinderat verlegt die Anlagekosten der Erschliessungsanlage auf die beitragspflichtigen Grundeigentümer nach Massgabe des ihnen erwachsenden Vorteils (prozentuale Kostenüberwälzung gemäss § 53 PBG).

Der von den beitragspflichtigen Grundeigentümern gemeinsam zu tragende Gesamtbeitrag wird auf die Grundeigentümer im Verhältnis der massgeblichen Grundstücksfläche verteilt.

Muss eine Anlage allein wegen einzelner Verursacher grösser als üblich dimensioniert werden, so gehen die Mehrkosten in der Regel voll zu deren Lasten. Dasselbe gilt sinngemäss, wenn Ausbauten allein wegen einzelner Verursacher erforderlich sind. Allfällige Interessen Dritter sind dabei abzuwägen und zu berücksichtigen.

### Art. 10 Anteil der Gemeinde

Der von den beitragspflichtigen Grundeigentümern insgesamt zu tragende Kostenanteil beträgt (in % der massgebenden Kosten):

75 %	<sup>1)</sup>	für Gestaltungspläne.
75 %	<sup>1)</sup>	für Strassen inklusive Beleuchtung.
100 %		für Werkleitungen der Kanalisation, der Strom- und Wasserversorgung.

<sup>1)</sup> Ansätze an der Gemeindeversammlung vom 2. Januar 2008 beschlossen.

Für Nebenanlagen wie Trottoirs, Park- und Wendeplätze sowie verkehrsberuhigende Massnahmen gelten die selben Anteile wie für die Anlagen, denen sie zugeordnet sind.

Bei Verkehrsanlagen, die den Kategorien gemäss Abs. 1 nicht eindeutig zugeordnet werden können, legt der Gemeinderat die Ansätze fest.

### **Art. 11 Massgebende Kosten**

Als massgebende Kosten gelten die in Art. 4 genannten Anlagekosten.

Bei Staatsstrassen gilt der von der Gemeinde zu tragende Anteil als massgebliche Kosten.

Dient eine Verkehrsanlage oder Teile davon in erheblichem Ausmass einem Benützerkreis ausserhalb des Erschliessungssperimeters, ist dies bei der Festlegung der massgeblichen Kosten angemessen zu berücksichtigen.

### **Art. 12 Massgebliche Grundstücksfläche**

Als massgebliche Grundstücksfläche zur Berechnung der Erschliessungsbeiträge zählt die gesamte Fläche eines neu oder besser erschlossenen Grundstücks, abzüglich allfälliger Flächen, die aus öffentlich-rechtlichen Gründen nicht überbaubar und für die Ausnützung nicht anrechenbar sind.

Gelten gemäss Zonenplan und Baureglement für die beitragspflichtigen Grundstücke unterschiedliche Zonenvorschriften (Ausnützungsziffern), so sind diese anteilmässig zu berücksichtigen.

### **Art. 13 Erschliessung von mehreren Seiten**

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

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

### **Art. 14 Fälligkeit der Beiträge**

Für die Erschliessungsanlagen können angemessene Akontozahlungen erhoben werden.

Die Restkosten werden mit dem definitiven Kostenverteiler fällig.

Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage ab Rechnungsdatum.

## **Art. 15 Verfahren, Rechtsmittel**

Der Gemeinderat erstellt den Kostenverteiler. Dieser enthält:

- a) Die Bezeichnung der Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die durch das Werk erschlossen werden,
- b) das Verzeichnis der Eigentümer,
- c) die prozentuale Ueberwälzung der Gesamtkosten auf die Grundeigentümer,
- d) die mutmassliche Höhe der gemäss Kostenvoranschlag zu erwartenden Beiträge.

Der Kostenverteiler wird den betroffenen Grundeigentümern zugestellt und mit einem allfälligen Gestaltungsplan oder mit dem Bauprojekt während 20 Tagen öffentlich aufgelegt.

Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist gegen den Ausschluss oder den Einbezug von Grundstücken sowie gegen die Beitragspflicht als solche, gegen die prozentuale Ueberwälzung der Gesamtkosten oder gegen die Höhe des Beitrages beim Gemeinderat Einsprache erheben.

Nach Fertigstellung der Erschliessungsanlage sind die Bauabrechnung und der definitive Kostenverteiler den betroffenen Grundeigentümern zur Kenntnis zu bringen.

Einsprachen gegen die Bauabrechnung oder den definitiven Kostenverteiler sind innert 20 Tagen beim Gemeinderat zu erheben.

## **III. ANSCHLUSSGEBÜHREN**

### **Art. 16 Gegenstand**

Die Gemeinde erhebt Anschlussgebühren für den Bau oder Ausbau von Werkleitungen, Kanalisationen und zugehörigen zentralen Anlagen.

### **Art. 17 Gebührenpflicht**

Anschlussgebühren werden von Grund- bzw. Baurechtseigentümern geschuldet, deren Bauten und Anlagen an eine Werk- oder Kanalisationsleitung angeschlossen werden. Massgeblich ist der Zeitpunkt des Anschlusses.

Sie werden für bereits angeschlossene Grundstücke auch bei einem Ausbau der ihnen zuzuordnenden übergeordneten Werkleitungen, Kanalisationen und zentralen Anlagen erhoben.

Eine Gebührenpflicht entsteht ebenfalls bei baulichen Erweiterungen oder Nutzungsänderungen angeschlossener Liegenschaften. Bei einer Reduktion der nachgefragten Leistung besteht kein Anspruch auf Rückerstattung von Anschlussgebühren.



Beim Wiederaufbau eines abgebrochenen oder durch Elementargewalt zerstörten Gebäudes werden früher geleistete Anschlussgebühren angerechnet, sofern die Baueingabe für den Wiederaufbau bzw. Neubau innert 5 Jahren seit der Zerstörung erfolgt.

## Art. 18 Berechnungsgrundlagen

### a) Wohnungen

Jedes Einfamilienhaus, jedes Reihnhaus, jede Wohnung von Doppel-Einfamilienhäusern bis zu 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche sowie die 1. Wohnung bis zu 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche in Mehrfamilienhäusern oder Bauernhäusern gelten als eine Einheit (1 Einheit).

Weitere Bruttogeschossflächen werden je 50 m<sup>2</sup> als zusätzliche Einheit berechnet. Sie werden auf eine Dezimale berechnet.

Dieser Berechnungsmodus wird auch bei Aus- und Erweiterungsbauten bestehender Liegenschaften angewendet.

#### *Berechnungsbeispiel:*

Landhaus mit 235 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

gem. Abs. 1	200 m <sup>2</sup>		=	1.0 Einheit
gem. Abs. 2	35 m <sup>2</sup>	: 50	=	<u>0.7 zusätzliche Einheiten</u>
				1.7 Einheiten total

### b) Gewerbe (inkl. Dienstleistungsbetriebe, öffentliche Bauten) und landwirtschaftliche Oekonomiegebäude.

Jeder Bau mit einer gewerblich genutzten Bruttogeschossfläche bis zu 200 m<sup>2</sup> gilt als eine Einheit. Weitere Bruttogeschossflächen werden pro 200 m<sup>2</sup> in zusätzliche Einheiten aufgeteilt und auf eine Dezimale berechnet.

#### Beispiel

$$1 + \frac{(\text{Bruttogeschossfläche} - 200 \text{ m}^2)}{200} = \text{Anzahl Einheiten}$$

#### Hydrologische Einwohnergleichwerte (EGW)

Für Abwässer aus gewerblichen Betrieben werden die hydrologischen Abwasser-Einheiten festgesetzt.

Als Normmenge gilt:

60 m<sup>3</sup> Wasserverbrauch/Jahr = 1 EGW (gerundet auf ganze Zahlen).

#### c) Landwirtschaft

Für Stallungen, Scheunen, Remisen, Maschinenhallen und dergleichen gilt der Art. 15b sinngemäss, jedoch gelten als Bruttogeschossflächen die Summen der Gebäudegrundflächen.

#### d) Zusätzliche Gebühren

Für den Anschluss elektrischer Heizungen und dergleichen werden zusätzliche Gebühren erhoben. Sie richten sich nach dem jeweiligen Anschlusswert in kW.

Wärmepumpen werden mit diesen zusätzlichen Gebühren nicht belastet.

Bei der Kanalisation können Zuschlagsfaktoren auf EWG nach dem ermittelten BSB5/l erhoben werden (BSB5/l entspricht dem biochemischen Sauerstoffbedarf der Abwasserfracht in 5 Tagen). Diese Abwasserbelastungen sind durch Messungen auszuweisen.

### **Art. 19 Gebühregrundlagen**

Die Gebührenansätze sind im Anhang durch "Tarifblätter" geregelt.

### **Art. 20 Fälligkeit**

Die Anschlussgebühren werden mit dem Anschluss der jeweiligen Liegenschaft an die Werkleitung bzw. mit der Fertigstellung des Ausbaus einer übergeordneten Anlage fällig. Sie sind innert 30 Tagen ab Rechnungsstellung zu bezahlen.

### **Art. 21 Verfahren, Rechtsmittel**

Die Anschlussgebühren werden durch den Gemeinderat verfügt.

Gegen die Veranlagungsverfügung kann innert 20 Tagen ab Zustellung Rekurs beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau erhoben werden.

## **IV. WIEDERKEHRENDE GEBÜHREN**

### **Art. 22 Gegenstand, Grundsatz**

Der Gemeinderat erhebt für die Erneuerung sowie den Betrieb und den Unterhalt von Werkleitungen Kanalisationen und zugehörigen zentralen Anlagen wiederkehrende Gebühren.

Die Voraussetzung zur Erhebung derartiger Gebühren entsteht durch die Tatsache des Anschlusses einer Liegenschaft an Werkleitungen bzw. Kanalisationen.

Die wiederkehrenden Gebühren sind nach Massgabe des Kostendeckungs- und Verursacherprinzips unter Einbezug der Kosten für die Amortisation bzw. Erneuerung der Anlagen festzulegen.

Die wiederkehrenden Gebühren setzen sich zusammen aus einer Grundgebühr sowie einem auf der Bezugsmenge bzw. der Anlagenbelastung basierenden Mengenpreis (Tarif). Die Höhe der wiederkehrenden Gebühr ist im Anhang festgelegt.

### **Art. 23 Schuldner der wiederkehrenden Gebühren**

Schuldner der Benützungsgebühren ist grundsätzlich der Grund- bzw. der Baurechtseigentümer, von dessen Liegenschaft aus die Werk- und Kanalisationsanlagen benützt werden, für Elektrizitätsgebühren in der Regel direkt der Bezüger.

Bei unterlassener An- und Abmeldung und häufigem Mieterwechsel kann auch für die Elektrizitätsgebühren der Grund- Baurechtseigentümer als Abonnent bestimmt werden.

### **Art. 24 Fälligkeit**

Die wiederkehrenden Gebühren werden gemäss den Bedingungen der Werke erhoben. Zusätzlich kann eine Akontozahlung verlangt werden.

Die Gebühren sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

## **V. ERSATZABGABEN**

### **Art. 25 Grundsatz**

Kann ein Bauherr der Pflicht zur Errichtung von Spiel- oder Autoabstellplätzen gemäss den § 71 und § 73 PBG bzw. Art 29 des Baureglementes nicht nachkommen, so kann die Gemeinde als Ausgleich Ersatzabgaben verlangen.

### **Art. 26 Höhe der Abgaben, Verwendung**

Die Höhe der Ersatzabgaben sind im Tarifblatt Nr.5 festgelegt.

Die Ersatzabgaben sind zweckgebunden für die Erstellung von öffentlichen Spiel- bzw. Autoabstellplätzen zu verwenden. Aus der Entrichtung von Ersatzabgaben entsteht jedoch kein Anspruch des Grundeigentümers auf die Erstellung einer direkt seinem Grundstück dienenden öffentlichen Anlage.

### **Art. 27 Rückerstattung der Ersatzabgaben**

Geleistete Ersatzabgaben werden ohne Zins zurückerstattet soweit die Parkplatz- oder Spielplatzherstellungspflicht innert 10 Jahren ab Veranlagungsfrist erfüllt wird.

Die Rückerstattung der geleisteten Abgaben verringert sich dabei nach Ablauf von 5 Jahren jährlich jeweils um 10 %.

### **Art. 28 Verfahren, Fälligkeit**

Die Ersatzabgaben werden im Baubewilligungsverfahren veranlagt und werden 30 Tage nach der Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

## **VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 29 Inkrafttreten**

Diese Beitrags- und Gebührenordnung tritt nach der Genehmigung durch die zuständige Gemeindeversammlung und dem Regierungsrat auf einen vom Gemeinderat festzulegenden Zeitpunkt in Kraft.

### **Art. 30 Ausserkrafttreten bisheriger Erlasse**

Diese Beitrags- und Gebührenordnung ersetzt alle dazu im Widerspruch stehenden früheren Bestimmungen über Beiträge und Gebühren.

Namens der Gemeindeversammlung Schlatt den, 04. Mai 1998

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt per: 01. Januar 1999

Der Tagespräsident:

Die Tagesaktuarin:

Hans Frei

Esther Studer

Vom Regierungsrat genehmigt am: 1. September 1998, RRB Nr. 708

