



Gemeinde Gränichen

Erschliessungsfinanzierung

**Grundsätze
Erläuterungen**

2004

Änderungen vom 28.11.2011

INHALTSVERZEICHNIS

Kap	Seite	Inhalt
1	2	Gesetze, Reglemente und Verordnungen Erschliessungsfinanzierung
2	3	Perimeter, Perimetergrundsätze und Beitragsabstufungen
3	5	Definition Grob- / Feinerschliessung und Mischfunktion
3.1	5	Strassen
3.2	5	Leitungen
4	7	Sondervorteile
4.1	7	Allgemeines zum Begriff
4.2	8	Vorteile
4.3	9	Nachteile
4.4	9	Spezialfälle und Korrektive
4.5	11	Verrechnung
5	11	Beitragsfälle nach §§ 36 + 37 Baugesetz
6	12	Kosten
7	12	Änderungen
8	13	Inhalt des Beitragsplanes
9	14	Musterbeispiele
9.1	14	Beitragsplan „Musterstrasse“
9.2	15	Kostenverteiler - Tabelle zum Beitragsplan "Musterstrasse"
9.3	16	Beitragsplan "Musterkanalisation"
9.4	17	Kostenverteiler - Tabelle zum Beitragsplan "Musterkanalisation"
10	18	Abkürzungsverzeichnis

1. Gesetze, Reglemente und Verordnungen Erschliessungsfinanzierung

Strassen Abwasser Wasser Elektrizität
Gesetze, Weisungen, Richtlinien

Baugesetz (BauG), Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG)			
– Normen – Richtlinien	- Handbuch Siedlungsentwässerung - VSA Richtlinien - Umweltschutzgesetz USG - Gewässerschutzgesetz und Einführungsgesetz GSchG und EG GSchG	- Lebensmittelgesetz - Lebensmittelverordnung - Richtlinien SVGW	- Elektrizitätsgesetz - Verordnung Starkstromanlagen - Verordnung Schwachstromanlagen - Normen SEV - Strom VG

Reglemente

Reglement Erschliessungsfinanzierung

Abwasserreglement

Gebührenordnung

	Strassen	Abwasser	Wasser	Elektrizität
Erschliessungsbeiträge	Beitragsplan (wird individuell pro Projekt ausgearbeitet)			
Anschlussgebühren		Anschlussgebühren Abwasser	Allg. Geschäftsbedingungen der TB Gränichen Wasser AG	Allg. Geschäftsbedingungen der TB Gränichen Energie AG
Benützungsgebühren	Wird bei Bedarf zu einem späteren Zeitpunkt erstellt	Benützungsgebühren Abwasser		

2. Perimeter, Perimetergrundsätze und Beitragsabstufungen

Differenzierung nach Anlagentypen

Die Beiträge an die Kosten für den Bau von Strassen, Abwasser-, Wasser- und Elektrizitätsanlagen sind je gesondert zu berechnen (AGVE 1999, S. 559; AGVE 1992, S. 198).

Bei leitungsgebundenen Anlagen erfolgt die Kostenaufteilung zwischen der Gemeinde und den Beitragspflichtigen entsprechend den Gesichtspunkten für Strassen (AGVE 1999, S. 559 ff., mit Beispiel).

Abgrenzung

Es sind alle Grundstücke in den Perimeter einzubeziehen, welche durch die zu erstellende Anlage erschlossen werden, d.h. denen ein Vorteil erwächst. Ebenso sind die Grundstücke in den Perimeter einzubeziehen, welche in einem späteren Zeitpunkt über die zu erstellende Anlage erschlossen werden können (mittels Verlängerung, Ring- resp. Stichstrassen, etc.).

Aufteilung der Kosten zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern

Die maximale Belastung der Grundeigentümer im Sinne des Bundesrechts (WEG / WEV) richtet sich nach dem kommunalen Reglement über die Finanzierung der Erschliessungsanlagen. Den Rest der Kosten trägt die Gemeinde.

Grundstücksgrösse / Vorder- und hinterliegende Bautiefen

Sehr grosse Grundstücke sind virtuell in solche von durchschnittlicher Grösse aufzuteilen. In der Regel wird die erste Bautiefe auf ca. 30 m festgelegt, wobei diese bei grossen Grundstücken bis 40 m erhöht werden kann. Hinterliegende Grundstücke sind mit 50 - 75% zu belasten (zusätzlichen privaten Erschliessungsaufwand). Bei attraktiver Geschäftslage kann auch die Anstosslänge von Bedeutung sein und speziell gewichtet werden.

Parzellen, die an mehrere Strassen resp. Leitungen anstossen

Parzellen, die an mehrere Strassen resp. Leitungen anstossen haben sich an den Kosten aller Strassen oder Leitungen zu beteiligen. Bei Eckparzellen gilt die zugehörige Teilfläche, welche durch die Winkelhalbierende entsteht. Bei Anstoss an parallele Strassen resp. Leitungen gilt die zugehörige Teilfläche, welche durch die Mittellinie entsteht. Damit wird eine unzulässige Doppelbelastung verhindert.

Einseitiger Gehweg

Beim Neubau einer Strasse mit einseitigem Gehweg wird die Seite mit dem Gehweg mit $\frac{2}{3}$ belastet, die gegenüberliegende mit $\frac{1}{3}$. Wird eine bestehende Fahrbahn mit einem einseitigen Gehweg erweitert, wird die entsprechende Belastung über die in den Ziffern 4.2 und 4.3 beschriebenen Vor- und Nachteile erfasst.

Verrechnung von Vorteilen

Besondere Vorteile für einzelne Grundstücke, welche deren Verkehrswert erhöhen, sind durch die Differenzierung des Beitrages zu berücksichtigen (vgl. Ziffer 4.2).

Verrechnung von Nachteilen

Nachteile, die als Folge des Ausbaues für einzelne Grundstücke entstehen und deren Verkehrswert herabmindern, sind durch die Differenzierung des Beitrages zu berücksichtigen (vgl. Ziffer 4.3).

Zonenzugehörigkeit

Erstreckt sich ein Beitragsplan über Zonen mit verschiedenen Nutzungsarten, Ausnutzungs- resp. Baumassenziffern (BMZ), so werden diese als Gewichtungsfaktoren zur Grundstücksfläche herangezogen. Massgebend ist die zonengewichtete Grundstücksfläche.

Unbebaute und überbaute Grundstücke

Unüberbaute Grundstücke dürfen bis 1,5 mal stärker belastet werden. Das heisst, überbaute Grundstücke werden mit $66 \frac{2}{3} \%$ und unüberbaute Grundstücke mit 100% belastet. Bei grösseren Grundstücken, die teilweise überbaut sind, wird die unüberbaute Fläche wie folgt bestimmt:

Erfassung des überbauten Anteiles über die Ausnutzungsziffer resp. die BMZ oder die Grenzabstände. Wenn keine AZ oder BMZ vorhanden sind, wird alleine auf die Grenzabstände abgestellt.

Bei der Restfläche wird überprüft, ob noch mindestens 150 m^2 BGF in einer eigenständigen Baute realisierbar sind. Falls nicht wird die gesamte Parzelle als überbaut behandelt.

Sanierungsleitungen

Die Grundstücksfläche ist ausserhalb der Bauzone kein geeignetes Kriterium, da bei nicht standortgebundenen Bauten eine Erweiterung in der Regel nur innerhalb und allenfalls sehr beschränkt ausserhalb des Gebäudekubus möglich ist. Mögliche Ansätze sind die Summe der vorhandenen Geschossflächen, ungeachtet deren Nutzung, oder aber über Erfassung der vorhandenen resp. realisierbaren BGF.

3. Definition Grob- / Feinerschliessung und Mischfunktion

3.1 Strassen

Groberschliessung

Die Hauptsammelstrassen und Quartiersammelstrassen gemäss der als Richtlinie beizuziehenden VSS-Norm SN 640'044 dienen der Groberschliessung des Baugebietes. Diese nehmen den Verkehr der Erschliessungsstrassen auf und führen ihn an ausgewählten Punkten in die Hauptverkehrsstrasse.

Feinerschliessung

Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsanlagen zwischen der Groberschliessung und den einzelnen Grundstücksanschlüssen. Es handelt sich um Quartierschliessungsstrassen, Zufahrtsstrassen, Zufahrtswege und - je nach Situation - um Grundstückszufahrten gemäss den als Richtlinien heranzuziehenden VSS-Normen SN 640'045 und SN 640'050.

Mischfunktion

Bei einer Mischfunktion dient die Strassenanlage gleichzeitig der Grob- und Feinerschliessung. In diesem Fall werden die Grundeigentümerbeiträge nach den Ansätzen der Groberschliessung bestimmt, sofern sich die Kostenanteile der beiden Funktionen nicht zuverlässig ermitteln lassen.

3.2 Leitungen

Basiserschliessung

Grundsätzlich auszuklammern sind die Abwasserreinigungs- und Regenwasserbehandlungsanlagen, die Reservoirs und reine Transportkanäle von Wasser, Abwasser und Sauberwasser, die zur Basiserschliessung zählen.

Groberschliessung

Die Groberschliessung beinhaltet alle Anlagen, die einem weiten Einzugsgebiet dienen (Sammelkanäle). Sie entwässert auch Einzugsgebiete oberhalb einer Beitragsplanfläche (beachte dargestellte Einzugsgebiete im GEP/GKP) und ist in der Regel mit einem Durchmesser ab ca. 400 mm dimensioniert (Richtwert). Bei der Wasserversorgung umfasst die Groberschliessung allenfalls den Anteil Löserschutz. Als Richtwert sind Kaliber ab 150 mm anzunehmen.

Feinerschliessung

Die Feinerschliessung umfasst die ausschliesslich für die Erschliessung der Einzelparzellen dimensionierten Ver- und Entsorgungsleitungen. Werden durch die Leitung keine Grundstücke mehr direkt erschlossen, liegt keine Feinerschliessung mehr vor, sondern eine Grob- oder Basiserschliessung (AGVE 1999, S. 562). Werden im Bereich der überbauten Parzellen keine Leitungen erstellt, sondern nur ein Ringzusammenschluss angelegt, entfällt die Beitragspflicht. Zu den Unterscheidungskriterien Grob- und Feinerschliessung vergleiche AGVE 1998, S. 179.

Hausanschluss

Als Hausanschluss gilt die Verbindung zwischen der mit der Erschliessung erstellten Versorgungs- oder Entsorgungsleitung und dem Anschluss der gebäudeinternen Anlage.

Die Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung und des Hausanschlusses für Abwasser, Wasser und Elektrizität sind nicht Bestandteil der Erschliessungsfinanzierung und sind durch den Grundeigentümer direkt zu tragen.

Mischfunktion

Mischfunktionen kann eine Sammel- oder Transportleitung haben, sofern gleichzeitig Hausanschlüsse angeschlossen werden. Die Kostenanteile sind entsprechend den Funktionen festzulegen (z.B. Einzugsgebietsflächen, Wassermengen, Kosten mit/ohne Mischfunktion). Sofern sich die Kostenanteile der beiden Funktionen nicht zuverlässig ermitteln lassen, gelten die Ansätze der Groberschliessung.

Sanierungsleitungen bei Kanalisationen

Die Finanzierung richtet sich nach den Grundsätzen für Leitungen innerhalb GEP, wobei die Verursacher zusätzliche Beiträge zu leisten haben (§ 19 Abs. 3 EGGSchG). Die Kosten dürfen nicht unzumutbar sein. Als Massstab für die Beurteilung gelten die Bau- und Betriebskosten für eine mechanisch-biologische Einzelkläranlage, wenn ein Anschluss an eine Sanierungsleitung nicht möglich ist. In jedem Fall ist auch zu prüfen, ob ein öffentliches Interesse am Bau der Sanierungsleitung besteht, was einen Kostenbeitrag aus der Spezialfinanzierung Abwasser bedeuten würde.

4. Sondervorteile

4.1 Allgemeines zum Begriff

Von den Grundeigentümern werden nach Massgabe der diesen erwachsenden **wirtschaftlichen Sondervorteile** Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und eventuell der Erneuerung von Erschliessungsanlagen erhoben (§ 34 BauG).

Der einem Grundeigentümer erwachsende Sondervorteil ist vom **Mehrwert** abhängig, den sein Grundstück durch die errichtete Erschliessungsanlage erfährt (Pra 2000 Nr. 161; BGE 118 Ib 57). Die Wertvermehrung wird nicht aufgrund subjektiver Verhältnisse der Grundeigentümer, sondern nach objektiven, sachlichen Gesichtspunkten wie Lage und Beschaffenheit eines Grundstückes bestimmt. Um eine Abgabepflicht auszulösen, ist es jedoch nicht erforderlich, dass der Mehrwert effektiv realisiert wird (AGVE 1975, S. 603; ZBI 1978, S. 207); es genügt die blosser Möglichkeit der Realisierung. Wo eine Wertvermehrung von vorneherein nicht eintritt oder durch Nachteile ökonomischer Art neutralisiert wird, fehlt ein wesentliches (Begriffs-) Element für eine Beitrags-erhebung (vgl. zur Bedeutung des Sondervorteils Prof. Dr. A. Ruch, in ZBI 1996, S. 529 ff.).

Der wirtschaftliche Sondervorteil muss schliesslich ein **besonderer** sein. Der Kreis der möglichen Abgabepflichtigen bei Erschliessungsanlagen ist von vorneherein begrenzt, nämlich auf Grundeigentümer. Zum anderen geht es um das Ausmass des durch die Möglichkeit der Benutzung der öffentlichen Einrichtung erlangten Vorteils. Gerade Strassen können eine weite Skala von Nutzniessern zur Folge haben (direkte Anstös- ser; Hinterlieger; bereits Erschlossene, die nochmals eine Verbesserung oder Erleich- terung erfahren; Passanten; Berufs- und Schleichverkehr mit Wegverkürzungen usw.). Was hier allen an Vorteilen anfällt, kann nicht gleichermassen Anlass zu finanziellen Beitragsleistungen geben. Nur die erheblichen Vorteile begründen die Beitragspflicht. Das Besondere des Vorteils besteht darin, dass der Leistungsempfänger erheblich be- vorteilter Grundeigentümer ist. Vorteile, die jedermann zufließen, also z.B. allen Strassenbenützern, oder allgemeine Grundwerterhöhungen eines Quartiers, die ihren Grund nicht im Strassenbau oder -ausbau haben, reichen zur Begründung der Bei- tragspflicht nicht aus. Uebersteigt der Sondervorteil zu berücksichtigende Nachteile nicht, entfällt eine Beitragspflicht.

Was ein Vorteil ist, lässt sich durch sorgfältige Sachverhaltsermittlung feststellen. Trotz objektiver Betrachtungsweise ist ein gewisser Schematismus zulässig (Pra 2000 Nr. 161). Letzten Endes kommt es auf einen Ermessensentscheid an (AGVE 1981, S. 156; AGVE 1980, S. 150), wobei das Ermessen pflichtgemäss (nicht nach Belieben

oder von Fall zu Fall entscheiden) auszuüben ist (AGVE 1989, S. 263). Die kommunale Praxis ist von Bedeutung. Die Ermessensausübung muss sachlich nachvollzieh- und damit überprüfbar sein (AGVE 1973, S. 200), d.h. Ermessen ist die konkrete Fallgerechtigkeit.

Der Sondervorteil durch die Erschliessung erwächst dem Grundstück. Subjektiv abgabepflichtig ist der Grundeigentümer, nicht der Baurechtsnehmer (GVP 2000 Nr. 23, S. 68).

4.2 Vorteile

Nach sachlichen und objektiven Kriterien erfahren Grundstücke eine Wertvermehrung durch:

a) **Bisher unerschlossene Grundstücke**

Werden bisher unerschlossene Grundstücke überhaupt erst genügend erschlossen, erwächst hier grundsätzlich jedem Grundeigentümer ein gleich grosser Vorteil (AGVE 1982, S. 155; AGVE 1981, S. 159 f.), sofern sich die Parzellen in der gleichen Bauzone befinden (zonengewichtete Grundstücksflächen).

b) **Wesentliche Verbesserung der Erschliessung und weitere Faktoren**

Vorteile entstehen regelmässig bei wesentlichen Verbesserungen der Erschliessung (AGVE 1982, S. 155; AGVE 1981, S. 155 f.). Genannt seien etwa:

Aufrechnung des Normalbeitrages (Aufstellung nicht abschliessend)	in %
Ausbau VSS-konformer, aber schmaler Strasse	10 – 30
Bau von Gehwegen (Trottoir)	20 – 30
Bau von Parkgelegenheiten	10 – 30
Umwandlung in Wohnstrasse oder verkehrsberuhigte Strassen	20 – 40
Schaffung günstigerer Verkehrsverhältnisse mit kürzeren Verbindungen	10 – 30
Nachträgliche Verbesserung einer Zufahrt	10 – 30
Wegrücken Strassenfahrbahn von der Liegenschaft (Nutzungssteigerung)	10 – 30
Private Terrainverbesserungen durch Kunstbauten (Stützmauern usw.)	10 – 30
Bessere verkehrsmässige Erschliessung von Gewerbebetrieben, Geschäftsliegenschaften, Verkaufsgeschäften etc.	20 – 40

4.3 Nachteile

Grundsätzlich können durch Erschliessungsanlagen auch objektive Nachteile entstehen. Genannt seien etwa:

Abzug des Normalbeitrages (Aufstellung nicht abschliessend)	in %
Verlagerung von wesentlichem Durchgangs- bzw. Fremdverkehr auf die neue Strasse	20 – 50
Näherrücken der Strassenfahrbahn an die Liegenschaft (Nutzungsbeeinträchtigung)	10 – 30
Schlechte Gefällsverhältnisse bei Ausfahrten	10 – 30
Verlust von Abstellplätzen	10 – 40

4.4 Spezialfälle und Korrektive

Bei der Bestimmung und Gewichtung der Vor- und Nachteile sind noch folgende Punkte zu beachten:

- Die **Grundstücksform** ist ausnahmsweise dort zu berücksichtigen, wo die Möglichkeit der Arrondierung durch Zusammenlegung, Umlegung oder Grenzbereinigung nicht besteht.
- Eine **kleine, bereits** überbaute Parzelle ohne Ausbaumöglichkeit kann den Erschliessungsvorteil auf lange Zeit gar nicht ausnützen (AGVE 1988, S. 189 ff.).
- **Ausnutzungsübertragungen** sind im Beitragsplan zu berücksichtigen, wenn gestützt darauf eine Baubewilligung erteilt worden ist (AGVE 1995, S. 191 ff.). Im zitierten Urteil wurde die Fläche, von der Ausnutzung übertragen wurde, zu deutlich über 50 % dem begünstigten Grundstück zugeschlagen (= Entlastung der belasteten Parzelle).

Nicht zu berücksichtigen sind privatrechtliche Vereinbarungen, von denen noch kein Gebrauch gemacht worden ist.

- **Wald- und Gewässerabstandsflächen** sind differenziert zu behandeln. Entscheidend ist, ob die Fläche in der Bauzone liegt und die Ausnutzung bezogen werden kann. In diesem Falle ist diese Fläche analog den Ausnutzungsübertragungsfällen zu behandeln.

Kann die Ausnutzung nicht realisiert werden, sollte diese Fläche ausser Betracht fallen (RB 1995, S. 338; RB 1991, S. 101).

- **Bauverbotsflächen** sind ebenfalls je nach Grad des Bauverbotes zu einem stark reduzierten Faktor anzurechnen (z.B. 10 - 30 %).

- Bei **Schutz- und Grünzonen** ist entscheidend, ob eine erschliessungsrelevante Nutzung möglich ist.
- **Landwirtschaftszone**: Bei der Erschliessung einer Bauzone fallen die regelmässigen landwirtschaftlichen Nutzungen nicht in Betracht.
- **Privatstrassen** (vgl. Art. 9 Abs. 4 ABauV) sind mit ihrer Fläche ebenfalls einzubeziehen, erfahren sie doch durch die Erschliessungsanlage auch einen Vorteil (vgl. SOG 1996 Nr. 24). Die Fläche der Privatstrasse ist entsprechend den Eigentumsanteilen auf deren Eigentümer zu verteilen.
- **Privatstrassen mit öffentlichem Verkehr** sind unseres Erachtens dem Gemeinwesen zuzurechnen.
- Die **Eisenbahnen** sind grundsätzlich für ihr Stationsareal auch zur Leistung von Beiträgen verpflichtet (BGE 118 Ib 54; ZBJV 1994, S. 464). Im beurteilten Fall wurde die Leistungspflicht vom Bundesgericht aber verneint, da die bessere Erschliessung des Stationsareals allein im öffentlichen Interesse liege.
- Die Zuweisung zu einer **Lärmempfindlichkeitsstufe** hat auf das Mass der Nutzung keinen Einfluss; dies kann deshalb keinen Grund für eine Reduktion des Beitrages sein (BVR 1997, S. 370).
- Grundstücke in **Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen** sind ebenfalls einzu beziehen (SOG 1996 Nr. 23). Das in Frage stehende öffentliche Interesse kann durch eine Erhöhung des allgemeinen Gemeindeanteils berücksichtigt oder der Beitragsperimeter kann fiktiv um einen angemessenen Anteil des bevorteilten Landes erweitert werden (vgl. AGVE 1985, S. 170 f. AGVE 1988, S. 190).
- **Frühere Investitionen** von Grundeigentümern sind zu berücksichtigen, wenn sie für die Erschliessung heute verwendbar sind (Anrechnung). Die nicht mehr verwendbaren Teile werden nicht entschädigt (GVP 1995 Nr. 15). Vgl. aber §§ 36 und 37 BauG!
- **Nachträgliche Änderungen** von Erschliessungsanlagen können zu einer Beitragserhebung führen. Wird eine vor Jahrzehnten (ohne Beitragserhebung) erbaute Sackgasse nun verlängert, so dass sie nun in eine Sammelstrasse mündet, sind auch die Hinterlieger beitragspflichtig (SOG 1996 Nr. 23).
- **Erneute Belastungen** von Grundstücksflächen, für die bereits einmal Beiträge bezahlt worden sind, sind möglich, wenn seit der letzten Beitragszahlung eine neue Erschliessungsanlage erstellt oder eine bestehende ausgebaut wird und die bauliche Massnahme der betreffenden Landfläche zusätzliche Vorteile verschafft (SOG 1987 Nr. 26, S. 70).

- Für die **Erneuerung** von Strassen und Leitungen werden keine Erschliessungsbeiträge erhoben.
Als Erneuerung gilt die Instandstellung einer vorhandenen Anlage, die einmal gebrauchstauglich war und den Normen in der kommunal üblichen Anwendung entsprach. Dabei muss nach ständiger Rechtsprechung die Tauglichkeit nicht im Blick auf eine einzelne Parzelle, sondern auf einen zusammenhängenden Erschliessungsschild betrachtet werden. Als Erneuerung kann z.B. das Ersetzen der Trag-schicht einer Strasse bezeichnet werden.
Als grobe Abtrennung der Erneuerung gegenüber einer Änderung oder einem Neubau kann die Notwendigkeit einer Baubewilligung sein. Eine Erneuerung muss jedoch nicht in jedem Fall bewilligungsfrei sein. Wichtig ist die Gleichbehandlung innerhalb der Gemeinde.
- Dem **fehlenden Interesse eines Grundeigentümers an der Erschliessung** seines durch einen Gärtnereibetrieb extensiv genutzten Grundstücks ist durch die Etappierung des Ausbaus Rechnung zu tragen, nicht durch einen Einschlag bei der Kostenverlegung (RB 1991, S. 102).

4.5 Verrechnung

Vor- und Nachteile, die als Folge von Erschliessungsanlagen für einzelne Grundstücke entstehen und deren Verkehrswert beeinflussen, sind verhältnismässig zu verrechnen. Aufgrund dieser Verrechnung wird der Beitrag ermittelt, den der einzelne Grundeigentümer zu bezahlen hat.

5. Beitragsfälle nach §§ 36 + 37 BauG

- Bei Erschliessungen nach § 36 BauG hat der erschliessungswillige Grundeigentümer sämtliche Kosten **zinslos** vorzuschüssen. Die Gemeinde ist in diesem Falle nach Auflage des Beitragsplanes Bauherrin.
- Bei Erschliessungen nach § 37 BauG verteilt der Gemeinderat die im Zeitpunkt der Erstellung entstandenen Kosten nachträglich in einem Beitragsplan auf die Grundeigentümer. Die Kosten sind von den Grundeigentümern ebenfalls **zinslos** zu bevorschussen (vgl. AGVE 1980, S. 164).
- Gläubiger der ausstehenden Beträge ist die Gemeinde. Sie trägt das Risiko für nicht einbringbare Beiträge.

6. Kosten

Die Kosten, die im Beitragsplan zu berücksichtigen sind, umfassen:

- Studien, Gutachten
- Planung, Projektierung, Bauleitung
- Bestandesaufnahmen (z.B. Rissprotokolle)
- Gebühren und Kosten für Bewilligungen
- Erwerb von Land und Rechten
- Bau- und Einrichtungskosten, Kosten für Anpassungen
- Vorleistungen, z.B. früher erstellter Strassenkoffer, früherer Teilausbau als Sackgasse, im Hinblick auf Strassenausbau erstellte Stützmauern (nur Zeitwert oder Anrechnung beschränken auf 20/30 Jahre zurück)
- Vermarkung und Vermessung
- Verschiedenes und Unvorhergesehenes (z. B. Kosten aus Beschwerdeverfahren)
- Baukreditzinsen, jedoch nur solange bis Sondernutzen realisiert werden kann.

Weitere Finanzierungskosten können nicht berücksichtigt werden. In den Beitragsplan gehören nur Projektplanungskosten, nicht aber Kosten für die allgemeine Nutzungsplanung sowie Sondernutzungsplanungen (Erschliessungsplan, Gestaltungsplan).

7. Änderungen

Strassen

- Die wesentliche Verbesserung einer Strasse (z.B. Verbreiterung, Beleuchtung, neuer Gehweg, Hartbelag statt Kies usw.)
- Steigerung Qualität (z.B. Verkehrsberuhigung)
- Verlegung einer Strasse mit gleicher Funktion, ohne neue Verbindungen
- Strassenrückbau
- Sackgasse wird verlängert.

Leitungen

- Steigerung Abflusskapazität (bisher ungenügende Erschliessung, Aufzoning usw.)
- Getrennte Sauberwasserableitung (vorher Mischsystem)
- Stichleitung wird Ringleitung (i.d.R. kein Sondervorteil, weil Wasserqualität vorher schon sichergestellt sein musste).

8. Inhalt des Beitragsplanes

In der Regel sollten alle für den Beitragsplan relevanten Angaben und Berechnungen nachvollziehbar auf dem Plan selber dargestellt werden. Neben der Darstellung des Projektes an sich können die zusätzlich benötigten Daten, Tabellen, Berechnungen usw. an den Plan angefügt werden. Die nachfolgende Aufzählung ist nicht abschliessend. Je nach Art der Erschliessungsanlage und der vorgesehenen Aufteilung der Kosten ist auch der notwendige Inhalt unterschiedlich.

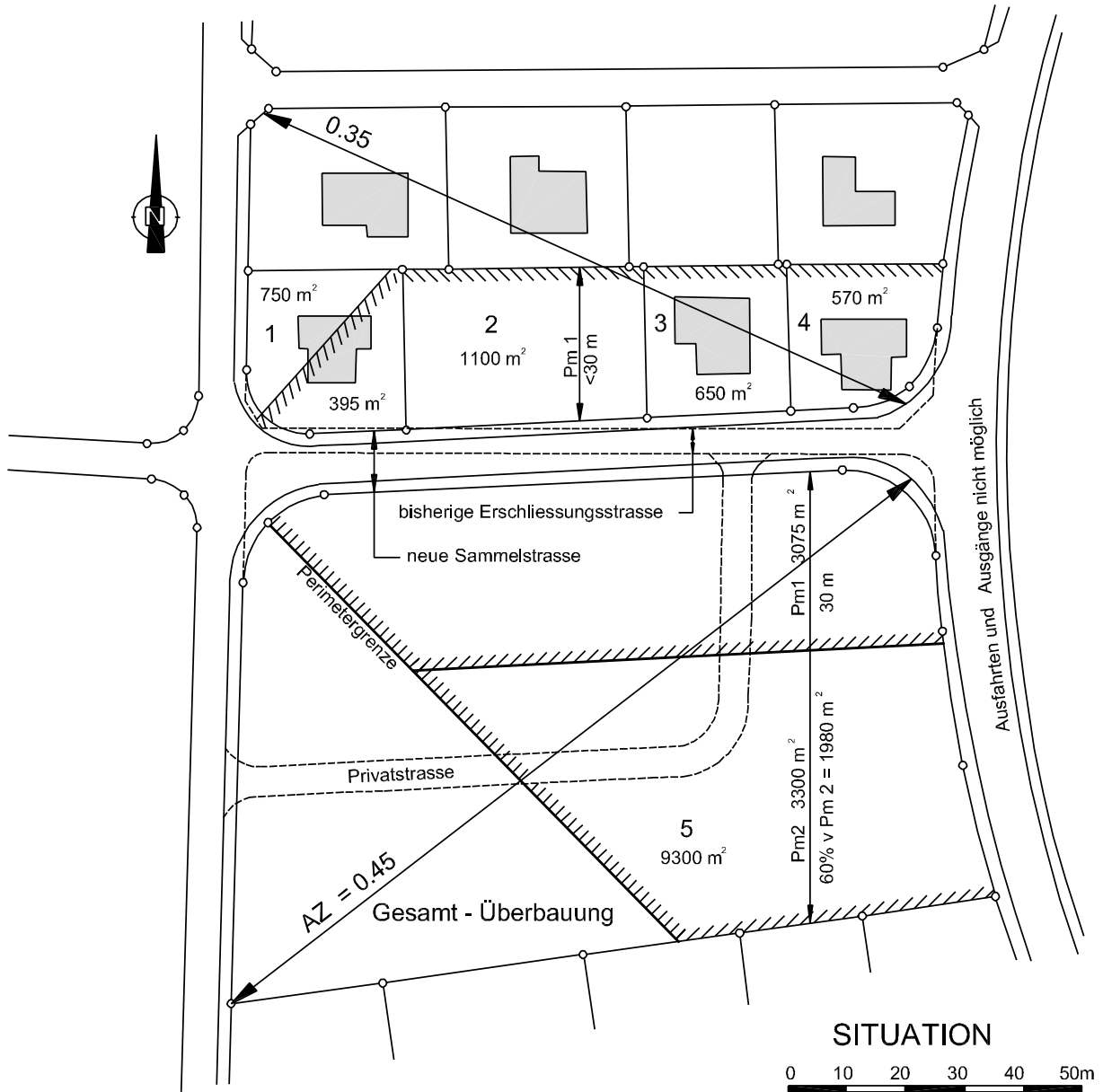
Notwendiger Inhalt:

- Nachgeführte Grundlagesituation mit Massstab und Angabe Nordrichtung
- Parzellennummern
- Titelblatt
- Legende
- Namen der Eigentümer oder eine entsprechende Identifikation (Numerierung)
- Darstellung des auszuführenden Projektes in vereinfachter, aber genügender Form
- Abgrenzung des Beitragsgebietes (Perimeter)
- Darstellung der unterschiedlichen, differenzierten Beitragsflächen
- Abgrenzung der Bauzone, Darstellung der einzelnen unterschiedlichen Nutzungszonen
- Kostenberechnung mit Ausweis über Subventionen (z.B. AVA)
- Aufteilung der Kosten Gemeinde/Grundeigentümer
- Aufteilung unter den Grundeigentümern (Vorteile/Nachteile)
- Administrative Hinweise (definitive Berechnung nach Vorliegen der Bauabrechnung, Fälligkeit, Zahlungsfristen, allfällige Stundung nach § 35 Abs. 4 BauG usw.)
- Spezialitäten, wenn diese auftreten:
Waldlinien aus durchgeführten Waldfeststellungsverfahren, relevante Inhalte aus Sondernutzungsplänen, Bauverbotsflächen usw.
- Rechtsmittelbelehrung.

9. Musterbeispiele

9.1 Beitragsplan "Musterstrasse"

Ausbau einer Sammelstrasse durch die Gemeinde



9.2 Kostenverteiler - Tabelle zum Beitragsplan "Musterstrasse"

Kostenverteilertabelle zum Beitragsplan Musterstrasse

Gemeinde:	Muster
Objekt:	Musterstrasse
Anrechenbare Kosten	100 % Fr. 120'000.00
Gemeindeanteil	60 % Fr. 72'000.00
Grundeigentümeranteil	40 % Fr. 48'000.00
Zu belastende Flächen	3'425,52 m ²
Kosten pro m ² belastete Fläche	Fr. 48'000.00 : 3'425,52 m ² = Fr. 14,0125

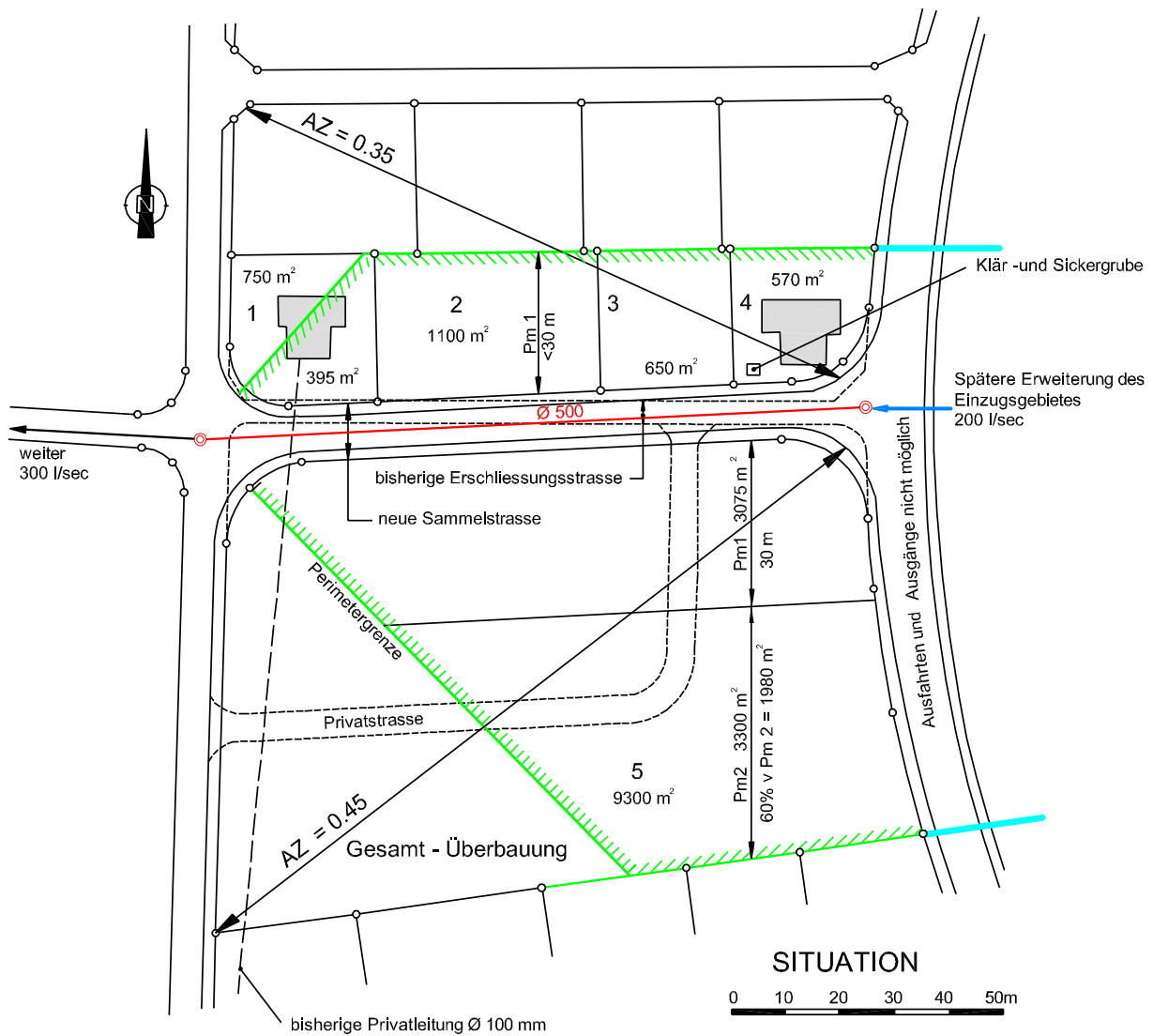
Parz. Nr.	Perimeterdaten				Perimeterfläche m2	Nutzung	Reduktion überbaut %	Vorteile / Nachteile		Beitrags tragsatz %	Belastete Fläche	Perimeter Beitrag in Fr.
	Perimeterfläche	Ausnützungsziffer	1. Bautiefe %	2. Bautiefe %				Bezeichnung	Wertung in %			
1	395	0.35	100		138.25	Wohnen	66.66	Bessere Ausfahrt	+ 10	76.66	105.98	1485.00
2	1100	0.35	100	0	385.00	Unbebaut	100.00	Keine	0	100.00	385.00	5395.00
3	650	0.35	100	0	227.50	Wohnen	66.66	Bessere Zufahrt Verlust Abstellplatz	+ 20 - 20 0	66.66	151.65	2125.00
4	570	0.35	100	0	199.50	Wohnen	66.66	Strassenrand näher, Verlust Abstellplatz	- 20 - 20 - 40	26.66	53.19	745.00
5	3075 3300	0.45 0.45	100	60	1383.75 891.00 2274.75	Unbebaut	100.00	Stützmauer statt Böschung	+ 20	120.00	2729.70	38250.00
Total belastete Fläche											3425.52	
Total Grundeigentümerbeiträge												48000.00

9.3 Beitragsplan "Musterkanalisation"

Ausbau Kanalisation durch die Gemeinde

LEGENDE:

- Späteres Einzugsgebiet 200 l/sec
- Einzugsgebiet Perimeter 100 l/sec (GEP: Häuslich 0.6 l/sec, Regenw. 100 l/sec)
- Kanalisation bestehend
- Kanalisation Ausbau später
- Projektierte Kanalisation, Kapazität 300 l/sec (NW 500 mm)



9.4 Kostenverteiler - Tabelle zum Beitragsplan "Musterkanalisation"

Kostenverteilertabelle zum Beitragsplan Musterkanalisation

Gemeinde:	Muster	
Objekt:	Musterstrasse (Kanalisation)	
Anrechenbare Kosten	100 %	Fr. 180'000.00
Gemeindeanteil	66,67 %	Fr. 120'000.00
Grundeigentümeranteil	33,33 %	Fr. 60'000.00
Zu belastende Fläche		3113 m ²
Kosten pro m ² belastete Fläche		Fr. 19,2740

Parz Nr.	Perimeterdaten				Gewichtete Fläche m ²	Nutzung	Bei- tragssatz %	Belastete Fläche m ²	Perimeter Beitrag in Fr.
	Perime- terfläche m ²	Ausnüt- zungsziffer	1. Bau- tiefe %	2. Bau- tiefe %					
1	395	0.35	100		138.25	Wohnen	66.67	92	1'773.20
2	1100	0.35	100	0	385.00	Unbebaut	100.00	385	7'420.50
3	650	0.35	100	0	227.50	Unbebaut	100.00	228	4'394.50
4	570	0.35	100	0	199.50	Wohnen	66.67	133	2'563.40
5	3075	0.45	100	60	1383.75	Unbebaut	100.00	2275	43'848.40
	3300	0.45			891.00				
Total belastete Fläche								3113	
Total Grundeigentümerbeiträge									60'000.00

10. Abkürzungsverzeichnis

ABauV	Allg. Verordnung zum Baugesetz (SAR 713.111)
AGVE	Aarg. Gerichts- und Verwaltungsentscheide
AVA	Aarg. Versicherungsamt
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz), (SAR 713.100)
BD	Baudepartement
BGE	Entscheidungen des Schweiz. Bundesgerichtes
BGF	Bruttogeschossfläche
BMZ	Baumasseziffer
BVR	Bernische Verwaltungsrechtsprechung
EGGschG	Einführungsgesetz zum eidgenössischen Gewässerschutzgesetz (SAR 761.100)
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GKP	Generelles Kanalisationsprojekt
GVP	St. Gallische Gerichts- und Verwaltungspraxis
Pra	Die Praxis des Bundesgerichts
RB	Rechenschaftsbericht des Verwaltungsgerichtes des Kantons Zürich an den Kantonsrat
SAR	Systematische Sammlung des Aargauischen Rechts
SOG	Solothurnische Gerichtspraxis
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
VSS	Verband Schweizerischer Strassenfachleute
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (SR 843)
WEV	Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (SR 843.1)
ZBI	Schweiz. Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht
ZBJV	Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins