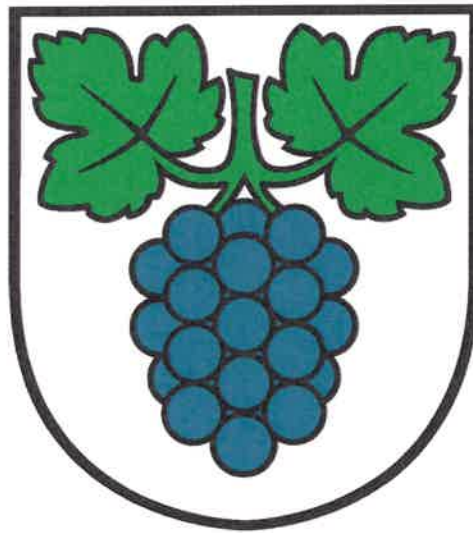


GEMEINDE THALHEIM



Reglement Finanzierung von Erschliessungsanlagen

Stand: 01. Januar 2023

Die Einwohnergemeinde Thalheim erlässt gestützt auf § 34 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993¹, das folgende

REGLEMENT ÜBER DIE FINANZIERUNG VON ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Geltungsbereich Dieses Reglement regelt die Verlegung der Kosten für Strassen und kommunale Anlagen der Versorgung mit Wasser und Strom sowie der Abwasserbeseitigung auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

§ 2

Finanzierung der Erschliessungsanlagen ¹Für die Kosten für Erstellung, Änderung und Betrieb der öffentlichen Anlagen erhebt der Gemeinderat von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern

- a) Erschliessungsbeiträge;
- b) Anschlussgebühren;
- c) jährliche Benützungsgebühren, bestehend aus Grundgebühr und Verbrauchsgebühr.

²Die Erneuerung von Strassen ist von der Einwohnergemeinde aus allgemeinen Mitteln (ordentliche Steuereinnahmen) zu finanzieren.

³Die einmaligen und wiederkehrenden Abgaben dürfen den Gesamtaufwand für Erstellung, Änderung, Erneuerung und Betrieb der öffentlichen Anlagen sowie die Verzinsung der Schulden nach Abzug der Leistungen von Bund und Kanton nicht übersteigen.

§ 3

Mehrwertsteuer Alle festgelegten Abgabentarife verstehen sich ohne Mehrwertsteuerzuschlag. Die von der Gemeinde für ihre Leistungen zu erbringende eidgenössische Mehrwertsteuer wird den Abgabepflichtigen zusätzlich zu den Abgaben auferlegt. Sie wird separat ausgewiesen und ist mit der Abgaben- bzw. Gebührenverfügung zur Zahlung fällig.

§ 4

Verjährung ¹Bezüglich der Verjährung gilt § 78a VRPG².

²Die Verjährungsfrist von fünf Jahren für periodisch zu erbringende Leistungen beginnt nach Abschluss des Rechnungsjahres.

§ 5

Zahlungspflichtige Zur Bezahlung der Abgaben sind diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht.

§ 6

¹ SAR 713.100

² SAR 271.100

Verzug, Rückerstattung ¹Für Abgaben, die bis zum Verfalltag nicht bezahlt sind, wird ohne Mahnung ein Verzugszins nach Massgabe des Ansatzes der Aargauischen Kantonalbank für neue Gemeindendarlehen berechnet.

²Soweit geleistete Abgaben zurückerstattet werden müssen, sind sie zum gleichen Ansatz zu verzinsen.

§ 7

Härtefälle, besondere Verhältnisse, Zahlungserleichterungen ¹Der Gemeinderat ist berechtigt, in offensichtlichen Härtefällen oder wo die Anwendung dieses Reglements unangemessen wäre, die Abgaben ausnahmsweise anzupassen.

²Er kann Zahlungserleichterungen gewähren.

B. Erschliessungsbeiträge

§ 8

Kosten Als Kosten der Erstellung und Änderung gelten namentlich:

- a) die Planungs-, Projektierungs- und Bauleitungskosten;
- b) die Landerwerbskosten und die Kosten für den Erwerb anderer Rechte;
- c) die Bau- und Einrichtungskosten sowie die Kosten für Anpassungsarbeiten;
- d) die Kosten der Vermessung und Vermarkung;
- e) die Finanzierungskosten.

§ 9

Beitragsplan Der Beitragsplan enthält:

- a) den Voranschlag über die Erstellungskosten;
- b) den Kostenanteil des Gemeinwesens;
- c) den Plan über die Grundstücke bzw. Grundstückflächen, für die Beiträge zu erbringen sind (Perimeterplan);
- d) die Grundsätze der Verlegung;
- e) das Verzeichnis aller zu Beitragsleistungen herangezogener Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer mit Angabe der von ihnen geforderten Beiträge;
- f) die Bestimmung der Fälligkeit der Beiträge;
- g) eine Rechtsmittelbelehrung.

§ 10

Anlagen mit Mischfunktion Dienen Anlagen gleichzeitig der Grob- und der Feinerschliessung, so sind die Kostenanteile nach dem Verhältnis der Erschliessungsfunktion zu bemessen.

§ 11

Auflage und Mitteilung ¹Auf Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes ist vorgängig im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde hinzuweisen.

²Den Beitragspflichtigen ist die Auflage zusammen mit der Höhe des Beitrages durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen.

§ 12

Vollstreckung Ist der Beitrag in Rechtskraft erwachsen, ist er einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil gleichgestellt.

§ 13

Bauabrechnung ¹Die Bauabrechnung ist vor der Verabschiedung der Kreditabrechnung durch die Gemeindeversammlung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

²Sie kann innert der Auflagefrist angefochten werden. Für das Verfahren gilt § 35 Abs. 2 BauG.

§ 14

Zahlungspflicht Die Beitragspflicht entsteht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes.

§ 15

Fälligkeit ¹Erschliessungsbeiträge werden frühestens mit Baubeginn der Anlage fällig, für welche sie erhoben werden.

²Im Übrigen wird die Fälligkeit im Beitragsplan bestimmt. Dieser kann, entsprechend dem Fortgang der Arbeiten, Teilzahlungen vorsehen.

³Die Beiträge sind auch dann fällig, wenn gegen den Beitragsplan Einsprache bzw. Beschwerde geführt wird.

§ 16

Öffentlich-rechtlicher Vertrag Der Gemeinderat ist berechtigt, anstatt einen Beitragsplan zu erlassen, mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abzuschliessen. Die vom Gemeinwesen zu tragenden Kosten dürfen dabei nicht höher sein als beim ordentlichen Beitragsplanverfahren.

C. Strassen

§ 17

Erschliessungsbeiträge Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten des Neu- und Ausbaus von Strassen. Sie tragen die Kosten

- a) der Groberschliessung zu mindestens 30 % und höchstens 70 %
- b) der Feinerschliessung zu mindestens 70 % und höchstens 100 %

D. Wasserversorgung

I. Erschliessungsbeiträge

§ 18

- Bemessung Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten des Neu- und Ausbaus von Anlagen der Wasserversorgung in der Höhe von maximal
- 50 % der Baukosten für Anlagen der Groberschliessung;
 - 70 % der Baukosten für Anlagen der Feinerschliessung.

II. Anschlussgebühr

§ 19

- Bemessung ¹Für den Anschluss an die Wasserversorgung erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr in Höhe von 2 % des Brandversicherungswertes der angeschlossenen Baute.
- ²Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute ist eine zusätzliche Anschlussgebühr zu bezahlen entsprechend dem durch die baulichen Veränderungen erhöhten Brandversicherungswert, unabhängig davon, ob durch die baulichen Veränderungen die Wasserversorgung mehr beansprucht wird.
- ³Die Nachbelastung wird bis zu weiteren baulichen Veränderungen aufgeschoben, bis der bauliche Mehrwert Fr. 20'000.-- übersteigt. Der Gemeinderat erlässt eine entsprechende Zahlungsverfügung. Bei einer Handänderung wird die Nachbelastung sofort fällig.
- ⁴Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, so werden die seinerzeit bezahlten einmaligen Abgaben angerechnet.
- ⁵Für Gebäude- oder Anlagenteile, die keine ordentliche Gebäudeschätzung erhalten, aber an die Wasserversorgung angeschlossen sind, wird die Anschlussgebühr nach den aufgewendeten Baukosten berechnet.

§ 20

- Zahlungspflicht Die Zahlungspflicht entsteht bei Neubauten mit dem Anschluss an die Wasserversorgung. Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute entsteht die Zahlungspflicht mit dem Abschluss der Bauarbeiten. Ersatzbauten sind Neubauten gleichgestellt.

§ 21

- Sicherstellung ¹Bei Erteilung der Anschlussbewilligung bzw. der Baubewilligung ist eine Vorauszahlung von 80 % der mutmasslichen Anschlussgebühr zu leisten.
- ²Anstelle der Vorauszahlung kann durch Solidarbürgschaft einer schweizerischen Bank oder Einzahlung auf ein Sperrkonto bei einer schweizerischen Bank Sicherstellung für die volle mutmassliche Anschlussgebühr geleistet werden.
- Erhebung Nach definitiver Schätzung der Baute erlässt der Gemeinderat die definitive Zahlungsverfügung. Die Anschlussgebühr wird innert 60 Tagen nach Rechtskraft der Zahlungsverfügung zur Zahlung fällig.

III. Benützungsgebühr (Wasserzins)

§ 22

Benützungsgelbühren

¹Soweit die Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung nicht durch Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren gedeckt werden, sowie für den Betrieb, sind Benützungsgelbühren zu entrichten.

²Der Gemeinderat kann Vorauszahlung bis zur Höhe der mutmasslichen Jahresgesamtelbühren verlangen.

³Beim Verkauf einer Liegenschaft haften Verkäufer und Käufer für geschuldete oder noch nicht abgerechnete Gelbühren solidarisch. Die Kostenanteile werden nach der Bezugsdauer berechnet.

§ 23

Bemessung
Fälligkeit

¹Der Wasserzins besteht aus der Grundgelbühr und der Verbrauchsgelbühr. Die Erhebung erfolgt jährlich.

²Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage seit Rechnungsstellung.

§ 24

Grundgelbühr

Die Grundgelbühr bemisst sich nach dem Nennwert des Wasserzählers; sie beträgt 19.-- pro m³ Nennwert. Die Mietgelbühr für den Wasserzähler ist darin eingeschlossen.

§ 25

Verbrauchsgelbühr

Die Verbrauchsgelbühr entspricht dem vom Wasserzähler ermittelten Wasserbezug; sie beträgt CHF 1.60 pro m³(³). Die Ablesung erfolgt mindestens einmal jährlich.

§ 26

Sonderfälle

¹Sofern Bauwasser ungemessen ab Hydrant bezogen wird, beträgt die Verbrauchsgelbühr pauschal 1/2 Promille der Bausumme.

²Für Festwirtschaften, Schaustellerbuden u. dgl. kann der Gemeinderat die Verbrauchsgelbühr pauschal festsetzen. Die Pauschale entspricht dem mutmasslichen Wasserverbrauch.

E. Elektrizitätsversorgung³

I. Erschliessungsbeiträge

§ 27

Bemessung

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten des Neu- und Ausbaus von Anlagen der Elektrizitätsversorgung in der Höhe von maximal

³ gültig seit 01. Januar 2012

⁴ siehe Reglement Elektrizitätsversorgung und Beitragsordnung der Elektrizitätsverordnung, gültig ab 01.01.2014

- ~~• 50 % der Baukosten für Anlagen der Groberschliessung;~~
- ~~• 100 % der Baukosten für Anlagen der Feinerschliessung.~~

~~II. Anschluss- und Verbrauchsgebühren~~

~~§ 28~~

Stromtarife

~~Die Anschluss- und Verbrauchsgebühren richten sich nach den Tarifen des Strom liefernden Werks⁴.~~

F. Abwasser

I. Erschliessungsbeiträge

§ 29

Bemessung

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten des Neu- und Ausbaus von Anlagen der Abwasserbeseitigung in der Höhe von maximal

- 50 % der Baukosten für Anlagen der Groberschliessung;
- 70 % der Baukosten für Anlagen der Feinerschliessung.

§ 30

Sanierungsleitungen

¹ Die Kosten der Sanierungsleitungen sind nach Massgabe des wirtschaftlichen Sondervorteils zu mindestens 50 % und höchstens 100 % von den Verursachern zu tragen. Bei mehreren Zahlungspflichtigen erfolgt die Kostenverlegung gemäss der Anzahl der angeschlossenen Gebäude.

² Der Beitrag des Einzelnen darf die Aufwendungen für eine mechanisch-biologische Einzelkläranlage nicht übersteigen.

³ Sofern die Kosten der Sanierungsleitung vollumfänglich von den Anschliessenden getragen wurden, wird die Anschlussgebühr um 50 % reduziert.

§ 31

Einkauf in bestehende Sanierungsleitungen

Werden nach dem Bau einer Sanierungsleitung weitere Bauten an die Sanierungsleitung angeschlossen, so haben sich diese in die Leitung einzukaufen. Die Einkaufssumme wird im Beitragsplanverfahren festgelegt, wobei von einer Altersentwertung der Leitung von 2 % pro Jahr auszugehen ist. An über 50-jährige Leitungen sind keine Einkaufssummen mehr zu entrichten.

⁴ Elektrizitätsversorgung Thalheim, AEW Energie AG bzw. IBAarau Strom AG.

II. Anschlussgebühr

§ 32

Bemessung

¹Für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr. Diese beträgt

- a) 2,5 % des Brandversicherungswertes für Ein- und Zweifamilienhäuser, für Reiheneinfamilienhäuser und für Gewerbebauten
- b) 3,5 % des Brandversicherungswertes für Mehrfamilienhäuser

²Bei ausserordentlich grossem oder geringem Abwasseranfall ist der Gemeinderat berechtigt, die Abgaben nach den besonderen Verhältnissen festzusetzen. Er kann sich durch einen neutralen Fachmann beraten lassen.

³Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute ist eine zusätzliche Anschlussgebühr zu bezahlen, entsprechend dem durch die baulichen Veränderungen erhöhten Brandversicherungswert, und zwar unabhängig davon, ob durch die baulichen Veränderungen die öffentlichen Abwasseranlagen mehr beansprucht werden.

⁴Die Nachbelastung wird bis zu weiteren baulichen Veränderungen aufgeschoben, bis der bauliche Mehrwert Fr. 20'000.-- beträgt. Der Gemeinderat erlässt eine entsprechende Zahlungsverfügung. Bei einer Handänderung wird die Nachbelastung sofort fällig.

§ 33

Ersatzbauten,
Zweckänderung

¹Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, so werden die seinerzeit bezahlten einmaligen Abgaben (Anschlussgebühr und Klärbeitrag) angerechnet.

²Bei Zweckänderungen angeschlossener Gebäude, die eine wesentliche Mehrbelastung der Abwasseranlagen verursachen, wird die Anschlussgebühr neu festgesetzt. Zahlungen früherer Anschlussgebühren werden angerechnet. Ein Überschuss wird nicht zurückerstattet.

§ 34

Zahlungspflicht

Die Zahlungspflicht entsteht bei bestehenden Gebäuden mit der Inbetriebnahme des Anschlusses und bei Neubauten mit dem Anschluss an die Kanalisation. Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute entsteht die Zahlungspflicht mit dem Abschluss der Bauarbeiten. Ersatzbauten sind Neubauten gleichgestellt.

§ 35

Sicherstellung

¹Bei Erteilung der Anschlussbewilligung bzw. der Baubewilligung ist eine Vorauszahlung von 80 % der mutmasslichen Anschlussgebühr zu leisten.

²Anstelle der Vorauszahlung kann durch Solidarbürgschaft einer schweizerischen Bank oder Einzahlung auf ein Sperrkonto bei einer schweizerischen Bank Sicherstellung für die volle mutmassliche Anschlussgebühr geleistet werden.

Erhebung

³Nach definitiver Schätzung der Baute erlässt der Gemeinderat die definitive Zahlungsverfügung. Die Anschlussgebühr wird innert 60 Tagen nach Rechtsraft der Zahlungsverfügung zur Zahlung fällig.

III. Benützungsgebühr

§ 36

Grundsatz

¹Soweit die Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung nicht durch Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren gedeckt werden, sowie für den Betrieb, sind Benützungsgebühren zu entrichten. Die Erhebung erfolgt jährlich.

²Der Gemeinderat kann Vorauszahlung bis zur Höhe der mutmasslichen Jahresgesamtgebühren verlangen.

³Beim Verkauf einer Liegenschaft haften Verkäufer und Käufer für geschuldete oder noch nicht abgerechnete Gebühren solidarisch. Die Kostenanteile werden nach der Bezugsdauer berechnet.

§ 37

Verbrauchsgebühr

¹Die Verbrauchsgebühr für die Abwasseranlagen richtet sich nach dem Frischwasserverbrauch. Sie beträgt Fr. 2.-- pro m³ Frischwasser.⁵

²Die Verbrauchsgebühr wird unabhängig davon erhoben, ob das Frischwasser von der Gemeinde oder aus einer privaten Quelle bezogen wird. Wird Wasser von privaten Quellen oder Brauchwasser in die Kanalisation eingeleitet, sind die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verpflichtet, dieses mittels Wasserzähler zu messen. In einfachen Fällen kann der Gemeinderat eine pauschale Abrechnung gestatten.

³Die Verbrauchsgebühr kann durch den Gemeinderat ermässigt werden, wenn nachgewiesenermassen und erlaubterweise Frischwasser nach dem Gebrauch nicht der Kanalisation zugeleitet wird (Landwirtschaftsbetriebe, Gärtnereien, Produktionsbetriebe, Kühlwasser usw.).

⁴Bei besonders grosser Verschmutzung und stossweiser Belastung der Abwässer erhebt der Gemeinderat einen angemessenen Zuschlag; er kann sich von einem unabhängigen Fachmann beraten lassen.

⁵Die Minimalgebühr beträgt Fr. 290.-- pro Jahr.⁶

⁶Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage seit Rechnungsstellung.

G. Rechtsschutz und Vollzug

§ 38

Rechtsschutz, Vollstreckung

¹Für den Rechtsschutz und das Verfahren gilt § 35 BauG.

²Die Vollstreckung richtet sich nach den §§ 70 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG) vom 04.12.2007.

⁵ Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 25.11.2005, in Kraft seit 1.1.2006

⁶ Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 25.11.2005, in Kraft seit 1.1.2006

H. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 39

Inkrafttreten Das Reglement tritt mit der Rechtskraft des Gemeindeversammlungsbeschlusses mit Gültigkeit ab 01. Januar 2023 in Kraft.

§ 40

Übergangsbestimmungen ¹ Die in § 19, Abs. 1 und § 39, Abs. 1 geänderten Prozentwerte für die Anschlussgebühren gelten für alle Anschlüsse an das Wasser- und das Abwassernetz ab 1. Januar 2023 mit den unter Abs. 2 aufgeführten Ausnahmen.

² Bei folgenden Ausnahmen gelten die bisherigen Ansätze von 1% der Bausumme für Wasseranschlüsse und 3.5% (resp. 4.5% bei Mehrfamilienhäusern) für Abwasseranschlüsse:

- a) Neubauten, welchen den ersten der beiden Anschlüsse vor dem 31. Dezember 2022 vorgenommen haben, bezahlen für den zweiten Anschluss ebenfalls den bisherigen Ansatz.
- b) Für die Liegenschaften Berg 31 a+b, Schlatt 28, 33, 34, 271, Egghof 284, Rischeln 64, 66, 68 (zgl. Remise 511), 70, (zzgl. Stall 71), 72, Staffelegghof 264 und Riedmatt 73 und 74, welche im Perimeter des Wasserprojektes Thalheim Süd-West liegen, gelten bis zum 31. Dezember 2027 für die Anschlussgebühren an das Wasser- und/oder Abwassernetz die bisherigen Ansätze.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 25. November 2022
(Rechtskraft: 29. Dezember 2022)

Der Gemeindeammann:



Die Gemeindeschreiberin:

