



FREIENWIL

Erschliessungsfinanzierungs- reglement

Reglement über die Finanzierung von
Erschliessungsanlagen

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung

23.06.2022

Inkraftsetzung per

01.01.2023

Geändert durch die Gemeindeversammlung am

29.06.2023

Abkürzungen

AGV	Aargauische Gebäudeversicherung
BauG	Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen vom 19. Januar 1993 mit Änderung vom 10. März 2009 (SAR 713.100)
BauV	Bauverordnung vom 25. Mai 2011 (SAR 713.121)
EG UWR	Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer vom 4. September 2007 (SAR 781.200)
Gemeinde-gesetz	Gesetz über die Einwohnergemeinden vom 19. Dezember 1978 (SAR 171.100)
GEP	Genereller Entwässerungsplan
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
GWP	Generelles Wasserversorgungsprojekt
VRPG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Dezember 2007 (SAR 271.200)
WEG	Wohnbau und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974 (SR 843)
VWEG	Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 30. November 1981 (SR 843.1)

Rechtssammlungen

SAR	Systematische Sammlung des Aargauischen Rechts (Staatskanzlei Aargau)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts (Bundeskanzlei)

Inhaltsverzeichnis

		<u>Seite</u>
A.	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	5
§ 1	Geltungsbereich; Allgemeines	5
§ 2	Finanzierung der Erschliessungsanlagen	5
§ 3	Mehrwertsteuer; Gebührenanpassung Wasserversorgung und und Abwasserversorgung	6
§ 4	Verjährung	6
§ 5	Zahlungspflichtige	6
§ 6	Verzug; Rückerstattung	6
§ 7	Härtefälle; besondere Verhältnisse; Zahlungserleichterungen	6
B.	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE	7
§ 8	Form	7
§ 9	Kosten	7
§ 10	Beitragsplan	7
§ 11	Kostenverteilung; Überbaute Grundstücke; teilweise überbaute Grundstücke	7
§ 12	Anlagen mit Mischfunktion	8
§ 13	Beitragsplan; Auflage und Mitteilung	8
§ 14	Vollstreckung	9
§ 15	Bauabrechnung	9
§ 16	Zahlungspflicht	9
§ 17	Fälligkeit	9
C.	STRASSEN	9
I.	Erschliessungsbeiträge	9
§ 18	Mindestansätze, Bemessung; Privatstrassen; Basiserschliessung; Fuss- und Radwege	9
§ 19	Finanzierung Erneuerung und Unterhalt	10
D.	WASSERVERSORGUNG	10
I.	Erschliessungsbeiträge	10
§ 20	Bemessung	10
II.	Anschlussgebühr	10
§ 21	Bemessung; Definition: Gesamtgeschossfläche; Industrie und ge- werbliche Lagerfläche; Landwirtschaftliche Bauten; Schwimmbas- sins; Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten; Gebäudeabbruch, Ersatzbauten; Gemischte Nutzung; Löschschutz ohne Anschluss; Reduktion; Zweckänderung; Entfall Anschlussgebühr	10
§ 22	Zahlungspflicht	12
§ 23	Sicherstellung; Erhebung; Zahlungsfrist	12

III. Benützungsgebühr (Wasserzins)	12
§ 24 Benützungsgebühren Grundsatz	12
§ 25 Bemessung	12
§ 26 Grundgebühr	12
§ 27 Verbrauchsgebühr	13
§ 28 Sonderfälle	13
§ 29 Beitrag an Hydranten	13
§ 30 Zahlungspflicht	13
§ 31 Erhebung	13
E. ABWASSER	13
I. Erschliessungsbeiträge	13
§ 32 Bemessung	13
§ 33 Sanierungsleitungen	14
II. Anschlussgebühr	14
§ 34 Bemessung; Industrie und gewerbliche Lagerflächen; Landwirtschaftliche Bauten; Schwimmbassins; Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten; Gebäudeabbruch, Ersatzbauten; Gemischte Nutzung; Zweckänderungen	14
§ 35 Reduktion; Zuschläge; Entfall Anschlussgebühr	15
§ 36 Zahlungspflicht	15
§ 37 Sicherstellung; Erhebung; Zahlungsfrist	16
III. Benützungsgebühr	16
§ 38 Benützungsgebühren, Grundsatz	16
§ 39 Bemessung	16
§ 40 Grundgebühr	16
§ 41 Verbrauchsgebühr	16
§ 42 Zahlungspflicht	17
§ 43 Erhebung	17
F. RECHTSSCHUTZ UND VOLLZUG	17
§ 44 Rechtsschutz, Vollstreckung	17
G. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	17
§ 45 Übergangsbestimmungen	17
§ 46 Revision	18
§ 47 Inkrafttreten	18
Anhang	
A. Finanzierung der Strassen	1
B. Finanzierung der Wasserversorgungsanlagen	2
C. Finanzierung der Entwässerungsanlagen	3

Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen der Gemeinde Freienwil

Die Einwohnergemeinde Freienwil beschliesst gestützt auf § 34 Abs. 3 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 nachstehendes Reglement für die Finanzierung von Erschliessungsanlagen:

A. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1

Geltungsbereich

¹ Dieses Reglement regelt die Verlegung der Kosten für folgende kommunalen Anlagen von Freienwil auf die Grundeigentümer:

- Strassen
- Wasserversorgung
- Abwasserbeseitigung

Allgemeines

² In diesem Reglement verwendete Personenbezeichnungen beziehen sich auf alle Geschlechter.

§ 2

Finanzierung der Erschliessungsanlagen

¹ An die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von öffentlichen Anlagen gemäss § 1 erhebt der Gemeinderat von den Grundeigentümern

- a) Erschliessungsbeiträge für die Erstellung, Änderung und technische Nachrüstung von Strassen und kommunalen Anlagen der Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung;
- b) Anschlussgebühren für die Erstellung, Änderung und Erneuerung von kommunalen Anlagen der Wasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung;
- c) Wiederkehrende jährliche Benützungsgebühren, bestehend aus Grundgebühr und Verbrauchsgebühr, für den Betrieb der kommunalen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Kosten, die nicht durch Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren gedeckt sind.

² Die 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, Kanton oder Dritten nicht übersteigen.

³ Für das Prüfungs- und Bewilligungsverfahren gilt der Gebührentarif in Bausachen der Gemeinde Freienwil (18. Juni 1998) und dessen Fortschreibung.

§ 3

Mehrwertsteuer

¹ 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.

Gebührenanpassung Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

² Bei der Festsetzung von Gebührentarifen ist der Preisüberwacher beizuziehen.

³ Sämtliche Kosten der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind zu 100 % über Gebühren selber zu finanzieren. Wird der anzustrebende Deckungsgrad von 100 % der Kosten der letzten 3 Jahre um mehr als 10 % über- oder unterschritten, ist der Gemeinderat ermächtigt, die jeweiligen Gebühren unter Wahrung der Tarifstruktur und der proportionalen Belastung der einzelnen Tarifpositionen in jährlichen Schritten von max. 20 % anzupassen.

§ 4

Verjährung

Bezüglich der Verjährung gilt § 5 VRPG.

§ 5

Zahlungspflichtige

¹ Zur Bezahlung der Abgaben sind diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht.

² Bei einem Verkauf des Grundstücks haften Verkäufer und Käufer solidarisch für geschuldete oder nicht abgerechnete Gebühren. Die Kosten werden nach der Bezugsdauer berechnet

§ 6

Verzug, Rückerstattung

¹ Für Abgaben, die bis zum Verfalltag nicht bezahlt sind, wird ohne Mahnung ein Verzugszins von 5 % berechnet (§ 6 Abs. 1 VRPG).

² Werden geleistete Abgaben zurückerstattet, wird keine Verzinsung gewährt.

§ 7

Härtefälle	¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in offensichtlichen Härtefällen oder wo die Anwendung dieses Reglements unangemessen wäre, die Abgaben ausnahmsweise anzupassen.
Besondere Verhältnisse	² Beiträge für die dem bürgerlichen Bodenrecht unterstehenden unüberbauten Grundstückteile in Bauzonen werden gestundet (§ 35 Abs. 4 BauG).
Zahlungserleichterungen	³ Der Gemeinderat kann Zahlungserleichterungen gewähren.

B. ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

§ 8

Form	Die Finanzierung der Erschliessungsanlagen wird mittels a) Beitragsplan, b) Einzelverfügung, oder c) öffentlich-rechtlichem Vertrag gemäss § 35 Abs. 1 und § 37 Abs. 3 des Baugesetzes (BauG) geregelt.
------	---

§ 9

Kosten	Als Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung gelten namentlich: a) die Kosten für den Erschliessungsplan; b) die Planungs-, Projektierungs- und Bauleitungskosten; c) Bestandesaufnahmen (z.B. Rissprotokolle); d) Gebühren und Kosten für Bewilligungen; e) die Landerwerbskosten und die Kosten für den Erwerb anderer Rechte; f) die Bau- und Einrichtungskosten sowie die Kosten für Anpassungsarbeiten; g) die Kosten der Vermessung und Vermarkung; h) Verschiedenes und Unvorhergesehenes i) die Finanzierungskosten j) die Verwaltungskosten
--------	--

§ 10

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 Kostenverteilung; e) das Verzeichnis aller zu Beitragsleistungen herangezogener Grundeigentümer mit Angabe der von ihnen geforderten Beiträge; f) die Bestimmung der Fälligkeit der Beiträge; g) eine Rechtsmittelbelehrung
--------------	--

§ 11

Kostenverteilung	¹ Im Beitragsplan oder öffentlich-rechtlichen Vertrag werden die Kosten der Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile verteilt. Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten wie:
------------------	---

- Beitragsperimeter,
- Grundstückgrösse,
- Ausnutzungsmöglichkeiten,
- Bautiefe (direkt anstossende/ hinterliegende Grundstücke),
- bereits oder teilweise überbaute Grundstücke,
- Erschliessung durch mehrere Strassen resp. Leitungen
- Gehwege und Velowege,
- erbrachte, weiter verwendbare Vorleistungen (zum Zeitpunkt der Erbringung ohne Verzinsung),

zu berücksichtigen. Die Details werden im konkreten Einzelfall geregelt.

Überbaute Grundstücke ² Bei Erstellungen werden Grundeigentümer von unüberbauten Grundstücken zu 100 %, jene von überbauten Grundstücken zu 2/3 belastet.

Teilweise überbaute Grundstücke ³ Bei teilweise überbauten Grundstücken wird die Ausnutzungsziffer zur Festlegung des Überbauungsgrades berücksichtigt. Ein Grundstück gilt als vollständig überbaut, wenn die Parzelle zu 75% ausgenutzt ist.

§ 12

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

§ 13

Beitragsplan, Auflage und Mitteilung ¹ Für das Verfahren gilt grundsätzlich § 35 BauG.

² Auf Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes ist vorgängig im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde hinzuweisen.

³ Den Beitragspflichtigen ist die Auflage zusammen mit der Höhe des auf sie entfallenden Beitrages (inkl. Fälligkeit und Rechtsmittelbelehrung) durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen.

⁴ Vorbehalten bleibt das vereinfachte Verfahren bei nur wenigen beteiligten Grundeigentümern (§ 35 Abs. 1 BauG).

§ 14

Vollstreckung

Ist der Beitrag in Rechtskraft erwachsen, ist er einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil gleichgestellt. Für Erschliessungsbeiträge gilt ein gesetzliches Grundpfandrecht (§ 34 Abs. 5 BauG).

§ 15

Bauabrechnung

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

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

§ 16

Zahlungspflicht

Die Zahlungspflicht entsteht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes.

§ 17

Fälligkeit

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

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

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

C. STRASSEN

I. Erschliessungsbeiträge

§ 18

Mindestansätze, Bemessung

¹ Die Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung von Strassen betreffend der Grob- und Feinerschliessung. Die Verteilung der Kosten erfolgt gemäss Anhang A.

Privatstrassen

² Die Finanzierung von Privatstrassen wird durch die Strasseneigentümer geregelt.

Basiserschliessung

³ Die Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung der Basiserschliessung [Hauptverkehrsstrassen (HVS)] werden von Kanton und Gemeinde gemäss separatem Verteiler getragen.

⁴ Sofern den Grundeigentümern ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst, kann der Gemeinderat im Rahmen des Gemeindeanteiles Erschliessungsbeiträge gemäss Abs. 1 erheben.

Fuss- und Radwege ⁵ Die Kosten für kommunale Fuss- und Radwege trägt die Gemeinde, sofern diese nicht Bestandteil eines Strassen- oder Gesamterschliessungsprojektes sind.

§ 19

Finanzierung Erneuerung und Unterhalt Die Gemeinde übernimmt die Erneuerungs- und Unterhaltskosten von Gemeindestrassen.

D. WASSERVERSORGUNG

I. Erschliessungsbeiträge

§ 20

Bemessung ¹ Die Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung von Anlagen der Wasserversorgung. Die Verteilung der Kosten erfolgt gemäss Anhang B.

² Als Änderung gilt, wenn eine bestehende Wasserleitung die Anforderungen aufgrund des Querschnittes, der Linienführung sowie aufgrund des Wasserversorgungskonzeptes die Anforderungen nicht mehr erfüllt. Als Änderungsgrund gilt auch, wenn nur ein Teil der aufgeführten Kriterien nicht erfüllt werden.

II. Anschlussgebühren

§ 21

Bemessung ¹ Für den Anschluss an die Wasserversorgung erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr in Abhängigkeit der anrechenbaren Gesamtgeschossfläche der erschlossenen Bauten. Vorbehalten bleibt § 21.9.

Definition: Gesamtgeschossfläche ² Zur anrechenbaren Gesamtgeschossfläche zählen alle ober-, unterirdischen und horizontal gemessenen Geschossflächen inkl. Treppen, Keller, Abstellräume, Wintergärten, Garagen, Autounterstände, welche auf drei Seiten Wände aufweisen, gedeckte Sitzplätze und gedeckte Balkone, jeweils einschliesslich aller Mauer- und Wandquerschnitte. Ebenfalls angerechnet werden Dach- und Estrichgeschosse mit einer lichten Höhe über 1.50 m. Nicht angerechnet werden Geräteschuppen bis 5 m² sowie ausenliegende, offene Kellerabgänge. Dies gilt sowohl für Neubauten wie für neuangeschlossene Bauten.

Industrie und gewerbliche Lagerfläche ³ Für gewerbliche und industrielle Lagerflächen und landwirtschaftlich genutzte Gebäude wird die Gebühr gemäss Tarifanhang reduziert.

⁴ Bei landwirtschaftlichen Bauten wird die Anschlussgebühr, berechnet Landwirtschaftliche Bauten nach der Gesamtgeschossfläche, nur für das Wohnhaus erhoben.

Schwimmbassins ⁵ Für Schwimmbassins und Schwimmteiche wird die Anschlussgebühr pro m² Schwimmbad-Grundfläche erhoben.

Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten ⁶ Bei Um-, An-, Aus-, und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute ist eine zusätzliche Anschlussgebühr zu bezahlen entsprechend der durch die baulichen Veränderungen bedingten Erhöhung der anrechenbaren Gesamtgeschossfläche, unabhängig davon, ob durch die baulichen Veränderungen die Wasserversorgung mehr beansprucht wird. Bei einer Flächenreduktion erfolgt keine Rückerstattung.

Gebäudeabbruch, Ersatzbauten	⁷ Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, wird die Anschlussgebühr nach Massgabe von § 21 Abs. 6 für die erweiterte Fläche und Nutzungsart erhoben. Bei einer Flächenreduktion oder Nutzungsänderung mit tieferer Anschlussgebühr erfolgt keine Rückerstattung. Ersatzbauten sind Neubauten gleichgestellt. Bei fehlenden Unterlagen berechnet sich die Anschlussgebühr des alten Gebäudes auf Basis der aktuell geltenden Regelung.
Gemischte Nutzung	⁸ Bei Bauten mit gemischter Nutzung wird die Anschlussgebühr nach der Gesamtgeschossfläche anteilmässig gemäss dem jeweiligen Ansatz im Anhang B erhoben.
Löschschutz ohne Anschluss	⁹ Die Anschlussgebühren werden auch bei Liegenschaften mit privater Wasserversorgung oder ohne Wasseranschluss erhoben, wenn der gesetzlich vorgeschriebene Löschschutz durch die Wasserversorgung erbracht wird.
Zweckänderung	¹⁰ Bei Zweckänderungen angeschlossener Gebäude wird der Anschlussbeitrag für die veränderten Flächen erhoben; unabhängig davon, ob durch die baulichen Veränderungen die öffentlichen Wasseranlagen mehr beansprucht werden. Ein Überschuss wird nicht zurückerstattet.
Entfall Anschlussgebühr	¹¹ In folgenden Fällen hat ein Bauvorhaben keine Anschlussgebühr zur Folge: a) Für Kleinstbauten, welche nicht baubewilligungspflichtig sind. b) Verglasungen von Terrassen und Balkonen.

§ 22

Zahlungspflicht

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

§ 23

Sicherstellung

¹ Der Gemeinderat verlangt bei Erteilung der Anschlussbewilligung bzw. bei Erteilung der Baubewilligung Sicherstellung (Akontozahlung, Vorauszahlung, Sperrkonto, Bankgarantie) für die mutmassliche Anschlussgebühr berechnet aufgrund der bewilligten Baupläne. Die Sicherstellung ist spätestens vor Baubeginn zu leisten.

Erhebung

² Nach Eintritt der Zahlungspflicht bzw. erfolgter Schlusskontrolle der Baute erlässt der Gemeinderat die definitive Zahlungsverfügung.

Zahlungsfrist

³ Die Anschlussgebühr wird innert 30 Tagen nach Rechtskraft der Zahlungsverfügung zur Zahlung fällig.

III. Benützungsgebühr (Wasserzins)

§ 24

Benützungsgebühren Grundsatz

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

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

§ 25

Bemessung

Der Wasserzins besteht aus der Grundgebühr und der Verbrauchsgebühr. Die Erhebung erfolgt mindestens einmal jährlich.

§ 26

Grundgebühr

¹ Die Grundgebühr bemisst sich gemäss dem Tarif im Anhang B.

² Die Grundgebühr ist auch geschuldet, wenn kein Wasserbezug erfolgt. Auf die Grundgebühr wird verzichtet, wenn die Zuleitung abgebrochen und der Wasserzähler demontiert ist. Die Kosten für die entsprechenden Arbeiten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

§ 27

Verbrauchsgebühr Die Verbrauchsgebühr entspricht dem vom Wasserzähler ermittelten Wasserbezug; diese bemisst sich gemäss Tarif im Anhang B Die Ablesung erfolgt mindestens einmal jährlich.

§ 28

Sonderfälle ¹ Für Bauwasser ist ein Pauschalbetrag gemäss Anhang B zu diesem Reglement zu entrichten.

² Für Sonderfälle wie bei Neu-, Um- oder Erweiterungsbauten, landwirtschaftlicher Bewässerung, Festwirtschaften, Schau-stellbuden und dgl. ist gemäss Gemeinderatsentscheid der Wasserverbrauch zu messen und eine Pauschale zu entrichten.

§ 29

Beitrag an Hydranten Für Erstellung, Unterhalt und Wartung der Hydrantenanlage leistet die Einwohnergemeinde an die Wasserversorgung einen jährlichen Beitrag.

§ 30

Zahlungspflicht Die Zahlungspflicht entsteht mit der Rechnungsstellung.

§ 31

Erhebung Nach Eintritt der Zahlungspflicht sind die Benützungsgebühren innert 30 Tagen zur Zahlung fällig.

E. ABWASSER

I. Erschliessungsbeiträge

§ 32

Bemessung ¹ Die Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung von Anlagen der Abwasserentsorgung. Die Verteilung der Kosten erfolgt gemäss Anhang C.

² Als Änderung gilt, wenn eine bestehende Abwasserleitung aufgrund des Querschnittes, der Linienführung sowie aufgrund des Entwässerungskonzeptes die Anforderungen nicht mehr erfüllt. Als Änderungsgrund gilt auch, wenn nur ein Teil der aufgeführten Kriterien erfüllt sind.

§ 33

Sanierungsleitungen

¹ Sanierungsleitungen dienen der abwassertechnischen Erschliessung von Liegenschaften ausserhalb der Bauzone und haben öffentlichen Charakter.

² Die Kosten der Sanierungsleitungen sind in der Regel von den Verursachern zu tragen. Bei mehreren Zahlungspflichtigen erfolgt die Kostenverlegung nach Massgabe aller anrechenbaren Geschossflächen (einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte) innerhalb des Gebäudekubus. Soweit der resultierende Beitrag des Einzelnen die Aufwendungen für eine mechanisch-biologische Einzelkläranlage übersteigt, gehen die Kosten zu Lasten der Spezialfinanzierung Abwasser.

II. Anschlussgebühr

§ 34

Bemessung

¹ Für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr gemäss Tarif im Anhang C. Sie wird für alle Bauten wie folgt erhoben:

a) Pro m² der gesamten Gebäudegrundfläche inkl. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, gedeckte Sitzplätze, Unterstände und dgl. sowie für in die Kanalisation entwässerte Hartflächen.

Definition Gebäudegrundfläche: Als Gebäudegrundfläche gilt die auf dem Grundriss projizierte horizontale Gebäudefläche, inkl. Klein- und Nebengebäuden, von denen Wasser in die Kanalisation abgeleitet wird.

b) Pro m² Geschossfläche der angeschlossenen Baute. Zur Geschossfläche zählen alle ober-, unterirdischen und horizontal gemessenen Geschossflächen inkl. Treppen, Keller, Abstellräume, Wintergärten, Garagen, Autounterstände, welche auf drei Seiten Wände aufweisen, gedeckte Sitzplätze und Balkone einschliesslich aller Mauer- und Wandquerschnitte. Ebenfalls angerechnet werden Dach- und Estrichgeschosse mit einer lichten Höhe über 1.5 m. Nicht angerechnet werden Geräteschuppen bis 5 m² sowie aussenliegende, offene Kellerabgänge.

Dies gilt sowohl für Neubauten wie für neuangeschlossene Bauten.

Industrie und gewerbliche Lagerflächen

² Für gewerbliche und industrielle Lagerflächen wird die Gebühr gemäss Anhang C reduziert. Dies gilt aber nicht für die Gebäudegrundfläche bzw. Dachfläche, sofern das Dachwasser in die öffentliche Kanalisation abgeleitet wird.

Landwirtschaftliche Bauten

³ Sofern landwirtschaftliche Bauten an die Kanalisation angeschlossen werden, sind Anschlussgebühren gemäss Abs. I zu erheben. Ökonomie- und Nebengebäude der Landwirtschaftsbetriebe werden wie industrielle und gewerbliche Lagerflächen beurteilt.

Schwimmbassins

⁴ Für Schwimmbassins und Schwimmteiche, die an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen sind, wird die Anschlussgebühr pro m² Schwimmbad-Grundfläche erhoben.

Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten

⁵ Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute ist eine zusätzliche Anschlussgebühr zu bezahlen entsprechend der durch die baulichen Veränderungen bedingten Erhöhung der Gesamtgeschossfläche, unabhängig davon, ob durch die baulichen Veränderungen die öffentlichen Abwasseranlagen mehr beansprucht werden.

Gebäudeabbruch, Ersatzbauten	⁶ Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, wird die Anschlussgebühr nach Massgabe von § 34 Abs. 5 für die erweiterte Fläche erhoben. Bei einer Flächenreduktion erfolgt keine Rückerstattung. Ersatzbauten sind Neubauten gleichgestellt. Bei fehlenden Unterlagen berechnet sich die Anschlussgebühr des alten Gebäudes auf Basis der aktuell geltenden Regelung.
Gemischte Nutzung	⁷ Bei Bauten mit gemischter Nutzung (z.B. landwirtschaftliche Bauten) wird die Anschlussgebühr nach der Gesamtgeschossfläche anteilmässig gemäss dem jeweiligen Ansatz in Anhang C erhoben.
Zweckänderungen	⁸ Bei bewilligungspflichtigen Zweckänderungen angeschlossener Gebäude wird die Anschlussgebühr neu festgesetzt. Zahlungen früherer Anschlussgebühren werden angerechnet. Ein Überschuss wird nicht zurückerstattet.

§ 35

Reduktion	¹ Die Anschlussgebühr für die Gebäudegrundfläche entfällt, wenn das Dachwasser versickert wird. Die Anschlussgebühr für die Gebäudegrundfläche entfällt ebenfalls bei direkter Einleitung des Dachwassers in ein öffentliches Gewässer. Die Ableitung von Dachwasser von Gebäuden in öffentliche Drainage- / Meteorwasserleitungen berechtigt zu keiner Gebührenermässigung. ² Die Anschlussgebühr für die Gebäudegrundfläche kann für Retentionswasser (z.B. unterirdische bzw. überhumusierte Bauten, begrünte Dächer), welches nicht vollumfänglich versickert wird, ermässigt werden. ³ Die Anschlussgebühr für Hartplätze entfällt, wenn das anfallende Wasser vollumfänglich versickert wird. Bedingung dazu ist, dass die Hartplätze mit sickerfähigem Material ausgeführt sind ⁴ In ausserordentlichen Fällen kann der Gemeinderat mit der Baubewilligung eine angemessene Reduktion gewähren. Er kann sich auf Kosten des Gesuchstellers durch einen neutralen Fachmann beraten lassen.
Zuschläge	⁵ Bei besonderen Verhältnissen (wie z.B. ausserordentlich grossem Abwasseranfall, stossweise anfallendem oder stark verschmutztem Abwasser) kann der Gemeinderat Zuschläge erheben.

Entfall Anschlussgebühr	⁶ In folgenden Fällen hat ein Bauvorhaben keine Anschlussgebühr zur Folge: a) Für Kleinstbauten, welche nicht baubewilligungspflichtig sind. b) Verglasungen von Terrassen und Balkonen.
-------------------------	--

§ 36

Zahlungspflicht	Die Zahlungspflicht entsteht bei Neu- und Ersatzbauten mit dem Anschluss an die Kanalisation. Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute entsteht die Zahlungspflicht mit dem Abschluss der Bauarbeiten. Bei bestehenden Gebäuden, die neu an die Kanalisation angeschlossen werden, entsteht die Zahlungspflicht mit dem Anschluss an die Kanalisation.
-----------------	---

§ 37

Sicherstellung	¹ Der Gemeinderat verlangt bei Erteilung der Anschlussbewilligung bzw. bei Erteilung der Baubewilligung Sicherstellung (Akontozahlung, Vorauszahlung, Sperrkonto, Bankgarantie) für die mutmassliche Anschlussgebühr berechnet aufgrund der bewilligten Baupläne. Die Sicherstellung ist spätestens vor Baubeginn zu leisten.
Erhebung	² Nach Eintritt der Zahlungspflicht bzw. erfolgter Schlusskontrolle der Baute erlässt der Gemeinderat die definitive Zahlungsverfügung.
Zahlungsfrist	³ Die Anschlussgebühr wird innert 30 Tagen nach Rechtskraft der Zahlungsverfügung zur Zahlung fällig.

III. Benützungsgebühr

§ 38

Benützungsgebühren Grundsatz	¹ Soweit die Kosten für die Erstellung, Änderung nicht durch Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren gedeckt werden sowie für den Betrieb, sind Benützungsgebühren zu entrichten. Die Erhebung erfolgt mindestens einmal jährlich.
	² Der Gemeinderat kann Vorauszahlung bis zur Höhe der mutmasslichen Jahresgesamtgebühren verlangen.

§ 39

Bemessung	¹ Die Benützungsgebühr für die Abwasseranlagen besteht aus der Grundgebühr und der Verbrauchsgebühr. Die Erhebung erfolgt mindestens einmal jährlich.
Privater Wasserbezug	² Für Liegenschaften, die ihr Wasser nicht von der Gemeinde beziehen, das Abwasser jedoch über die Gemeindekanalisation entsorgen, wird für die Zählung des Abwassers von der Wasserversorgung eine Wasseruhr eingebaut und eine entsprechende Benützungsgebühr verrechnet.

§ 40

Grundgebühr	¹ Die Grundgebühr bemisst sich gemäss dem Tarif im Anhang B.
	² Die Grundgebühr wird auch geschuldet, wenn kein Wasserbezug erfolgt und daraus resultierend kein Abwasser entsorgt wird. Auf die Grundgebühr wird verzichtet, wenn die Liegenschaftsentwässerungsleitung von der Hauptkanalisation abgetrennt ist. Die Kosten für die entsprechenden Arbeiten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

§ 41

Verbrauchsgebühr	¹ Die Verbrauchsgebühr für die Abwasseranlagen richtet sich nach dem Frischwasserverbrauch. Der Tarif ist in Anhang C festgelegt. Die Erhebung erfolgt mindestens einmal jährlich.
------------------	---

² Die 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.).

³ Die Verbrauchsgebühr kann erhöht werden, wenn nachgewiesenermassen Regenwasser verschmutzt wird und in die Kanalisation abgeleitet wird.

⁴ Die Verbrauchsgebühr kann erhöht werden oder ist als Pauschale zu entrichten bei Liegenschaften, welche das Frischwasser nicht oder nur teilweise von der WV Freienwil beziehen (eigene Wasserversorgung, Regenwassernutzung etc.), siehe auch § 39 Abs. 2.

⁵ Bei besonders grosser Verschmutzung und stossweiser Belastung der Abwässer erhebt der Gemeinderat einen angemessenen Zuschlag. Der Gemeinderat kann sich von einem unabhängigen Fachmann beraten lassen.

⁶ Bei Ökonomiegebäuden mit Tierhaltung (DGVE) wird der Verbrauch mit einem zweiten Wasserzähler ermittelt. Die Benützungsgebühr entfällt, sofern das Abwasser in eine vorschriftsgemässe Jauchegrube geleitet wird.

⁷ Sofern von der WV Freienwil bezogenes Wasser in Trinkwasserqualität bei gewerblicher Nutzung versickert oder verdunstet wird (durch Bewässerungsanlagen etc.), werden die Verbrauchsgebühren erlassen. Die Kosten für den Einbau, den Betrieb und den Unterhalt der erforderlichen Messeinrichtung trägt der Liegenschaftseigentümer.

§ 42

Zahlungspflicht

Die Zahlungspflicht entsteht mit der Rechnungsstellung.

§ 43

Erhebung

Nach Eintritt der Zahlungspflicht sind die Benützungsgebühren innert 30 Tagen zur Zahlung fällig.

F. RECHTSSCHUTZ UND VOLLZUG

§ 44

Rechtsschutz

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

Vollstreckung

² Die Vollstreckung richtet sich nach den §§ 76 ff. VRPG.

G. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

§ 45

Übergangsbestimmungen

¹ Die Gebühren und Beiträge, deren Zahlungspflicht unter dem früheren Reglement eingetreten ist, werden durch das neue Reglement nicht berührt.

² Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Gesuche werden nach den Vorschriften dieses Reglements beurteilt.

§ 46

Revision

¹ Das Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen kann durch Gemeindeversammlungsbeschluss jederzeit ganz oder teilweise revidiert werden.

² Die periodische Anpassung der Gebühren der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung an die Kostenentwicklung liegt in der Kompetenz des Gemeinderates (§ 3 Abs. 3).

§ 47

Inkrafttreten

¹ Dieses Reglement wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 23. Juni 2022 genehmigt.

² Dieses Reglement tritt auf den 01. Januar 2023 in Kraft.

³ Auf den Zeitpunkt der Inkrafttretung ist Erschliessungsfinanzierungsreglement vom 17. Juni 2009 mit den jeweiligen Gebührentarifen aufgehoben.

GEMEINDERAT FREIENWIL

sig. Othmar Suter

Gemeindeammann

sig. Stephan Weibel

Gemeindeschreiber

Änderungen

*I Änderungen beschlossen durch die EWG vom 29.06.2023, Inkraftsetzung per 01.01.2024

ANHANG A

FINANZIERUNG DER STRASSEN

I. Erschliessungsbeiträge

Grob-, Fein-
Erschliessung;
Kostenanteil (§ 18)

Groberschliessung

Die Beiträge der Grundeigentümer zur Erstellung der Strassen der Groberschliessung betragen 30 %.

Feinerschliessung

Die Beiträge der Grundeigentümer zur Erstellung der Strassen der Feinerschliessung betragen 100 %,

Für Änderungen und Erneuerungen der Strassen der Grob- und Feinerschliessung werden keine Beiträge von den Grundeigentümern erhoben.

ANHANG B

FINANZIERUNG DER WASSERVERSORGUNGSANLAGEN

I. Erschliessungsbeiträge

Grob-, Fein-
Erschliessung;
Kostenanteil
(§ 20)

Die Grundeigentümer tragen die Kosten der Feinerschliessung zu 100 %, jene der Groberschliessung zu 30 %.

Für Änderungen und Erneuerungen der Wasserleitungen der Grob- und Feinerschliessung werden keine Beiträge von den Grundeigentümern erhoben.

II. Anschlussgebühren

Bemessung
(§ 21)

a) Wohn- und Bürobauten	CHF	18.00
pro m ² der anrechenbaren Gesamtgeschossfläche zuzüglich der Flächen im Dachgeschoss (lichte Höhe > 1.50 m) und im Untergeschoss		
b) Gewerbebauten / Industriebauten	CHF	18.00
pro m ² der anrechenbaren Gesamtgeschossfläche zuzüglich der Flächen im Dachgeschoss (lichte Höhe > 1.50 m) und im Untergeschoss		
c) Übrige Bauten (Lagerflächen, Ökonomiegebäude, usw.)	CHF	9.00
pro m ² der anrechenbaren Gesamtgeschossfläche		
d) Pro m ² Schwimmbadgrundfläche	CHF	18.00

III. Benützungsgebühren

Grundgebühr
(§ 26) *1

Pro m ³ Zählergrösse		CHF	48.00
- Zählergrösse	¾"	5 m ³	CHF 240.00
- Zählergrösse	1"	7 m ³	CHF 336.00
- Zählergrösse	1 ¼"	10 m ³	CHF 480.00
- Zählergrösse	1 ½"	20 m ³	CHF 960.00
- Zählergrösse	2"	30 m ³	CHF 1'440.00

Verbrauchsgebühr
(§ 27) *1

Die Verbrauchsgebühr beträgt pro m ³	CHF	1.60
---	-----	------

Sonderfälle
(§ 28)

- Bauwasser EFH pauschal (Wasseruhr & Rückflussverhinderer)	CHF	300.00
jede weitere Wohnung	CHF	200.00
- Übrige Sonderfälle (sofern der Wasserverbrauch nicht gemessen wird)	Gemäss Gemeinderatentscheid	

Beitrag an Hydranten
(§ 29)

Der jährliche Beitrag pro Hydrant beträgt	CHF	300.00
---	-----	--------

ANHANG C

FINANZIERUNG DER ENTWÄSSERUNGSANLAGEN

I. Erschliessungsbeiträge

Grob-, Fein-
Erschliessung;
Kostenanteil
(§ 32)

Die Grundeigentümer tragen die Kosten der Feinerschliessung zu 100 %, jene der Groberschliessung zu 30 %.

Für Änderungen und Erneuerungen der Wasserleitungen der Grob- und Feinerschliessung werden keine Beiträge von den Grundeigentümern erhoben.

Sanierungsleitungen
(§ 33)

Die Kosten der Sanierungsleitungen sind in der Regel von den Verursachern zu tragen. Bei mehreren Zahlungspflichtigen erfolgt die Kostenverlegung nach Massgabe aller Geschossflächen – einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte – innerhalb des Gebäudekubus. Soweit der Beitrag des Einzelnen die Aufwendungen für eine mechanisch-biologische Einzelkläranlage übersteigt, gehen die Mehrkosten zu Lasten des Rechnungskreises Abwasser. Die Anschlussgebühr wird um 30 % ermässigt.

II. Benützungsgebühren

Benützungsgebühr
(§ 38-43)

- | | | |
|--|-----|-------|
| a) Der Preis pro m ³ Wasserbezug beträgt | CHF | 2.10 |
| b) Grundgebühr pro Jahr und Haushalt oder Betrieb | CHF | keine |
| c) Regenwassernutzungsanlagen (Toilettenspülung, Waschmaschine, usw.): | | |
| Der effektive Frischwasserbezug wird in der Abrechnung mit dem Faktor 1,3 multipliziert. Die Benützungsgebühr wird analog dem Preis unter a) verrechnet. | | |
| d) Bei Ökonomiegebäuden mit Tierhaltung (DGVE) wird der Verbrauch mit einem zweiten Wasserzähler ermittelt. Die Benützungsgebühr entfällt, sofern das Abwasser in eine vorschriftsmässige Jauchegrube geleitet wird | | |
| e) Sofern von der WV Freienwil bezogenes Wasser in Trinkwasserqualität versickert oder verdunstet wird, werden die Benützungsgebühren erlassen. Die Kosten für den Einbau, den Betrieb und den Unterhalt der erforderlichen Messeinrichtung trägt der Liegenschaftseigentümer. | | |

III. Anschlussgebühr

Bemessung der Anschlussgebühren (§ 34.1 u. 3)

a) Pro m² der anrechenbaren Gesamtgeschossflächen inkl. der Flächen im Dachgeschoss (lichte Höhe > 1.50 m) und im Untergeschoss

CHF / m²

- Wohn- u. Bürobauten (§ 34.1,3 u. 5)

60.00

- Gewerbebauten / Industriebauten (§ 34.4)

60.00

- Übrige Bauten (industrielle und gewerbliche Lagerflächen, Ökonomiegebäude ohne Viehhaltung usw.) (§ 34.2 u. 3)

Reduktion 50 % auf Tarif Gewerbebauten / Industriebauten

Entwässerungsart von Dach – und Platzwasser

	Einleitung in die Kanalisation	Direkte Einleitung in Bach	Einleitung in Drainage	Versickerung oder oberflächliches Verlaufenlassen auf dem eigenen Grundstück
	CHF	CHF	CHF	CHF
b) Pro m ² der gesamten Gebäudegrundfläche (§ 34.1)	10.00	- (§ 35.1)	10.00 (§ 35.1)	- (§ 35.1)
c) Pro m ² der entwässerten Hartflächen (§ 34.1)	20.00	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig
d) Pro m ² Grundfläche bei Schwimmbädern (§ 34.4)	20.00	nicht zulässig	nicht zulässig	nicht zulässig