



Richtlinie: Mehrwertbeiträge

20. August 2002

(Stand: 1. Januar 2015)



Richtlinie: Mehrwertbeiträge

Verabschiedet vom Stadtrat: 20. August 2002, revidiert gemäss Stadtrat-Beschluss 2014-072 vom 11. März 2014.

1. Beitragspflicht

An die Erstellungskosten öffentlicher Kanäle erhebt die Stadt Mehrwertbeiträge von den Grundeigentümern der anstossenden Grundstücke und der hinterliegenden Parzellen, soweit sie vom Kanal Nutzen ziehen.

2. Beiträge

- 2.1 Die Geltendmachung von Beiträgen kann so lange aufgeschoben werden, als ein Grundstück wegen seiner Lage, wegen der Beschaffung des Bodens oder aus öffentlich-rechtlichen Gründen grundsätzlich unüberbaubar ist.
- 2.2 Für die Erweiterung und den Ersatz bestehender Kanalisationen sowie für den Bau von Entlastungskanälen im Bereich bestehender Kanäle werden keine Beiträge erhoben.
- 2.3 Nicht als bestehende Kanalisationen gelten früher erstellte provisorische und ursprünglich nur der Strassenentwässerung dienende Dolen und Drainageleitungen, die den heutigen baulichen Anforderungen an eine Kanalisation nicht genügen, sowie Gewässer- und Seitengrabeneindolungen, die für die Entwässerung von Grundstücken benützt worden sind.

3. Verfahren

- 3.1 Sobald die Ausführung eines öffentlichen Kanals feststeht, hat die Baubehörde den für Beitragsleistungen heranzuziehenden Grundeigentümer hiervon Mitteilung zu machen.
- 3.2 Die Eigentümer von Grundstücken ausserhalb der Bauzone sind auf Nachforderungen bei einer nachträglichen Einzonung mittels Verfügung aufmerksam zu machen.
- 3.3 Gegenüber Grundeigentümern, welche die Beitragsforderungen nicht anerkennen, ist spätestens bis zur Vollendung der Kanalbaute das Verfahren gemäss § 23ff. des Gesetzes betreffend die Abtretung von Privatrechten vom 30. November 1879 allenfalls das Schätzungsverfahren einzuleiten.
- 3.4 Gegenüber Grundeigentümern, die für die Erstellung des Kanals Privatrechte abzutreten haben, ist hinsichtlich der Abtretungs- wie der Beitragspflicht das Verfahren gemäss den Bestimmungen des Arbeitsgesetzes durchzuführen, sofern keine Einigung erzielt werden kann.



4. Beitragsansatz

- 4.1 Der Grundeigentümerbeitrag beträgt grundsätzlich die Hälfte des Mehrwertes der Liegenschaft, der durch den Bau von Abwasserkanälen entsteht.
- 4.2 Der Beitrag wird ohne Rücksicht auf die Parzellierung für eine Perimetertiefe von 60 m erhoben.
- 4.3 Die Perimetertiefe wird bei Kanälen, die im Strassengebiet oder in der Bauverbotszone bestehender öffentlicher Strassen erstellt werden, von der Strassengrenze aus, bei den übrigen Kanälen von der Kanalachse aus gemessen. Der Perimeter erstreckt sich dabei 60 m über den Endschacht des Kanals hinaus.
- 4.4 Kein Grundstückteil darf mehr als einmal mit dem 100%-igen Beitrag belastet werden.

5. Mehrwert

Als Grund für die Berechnung des Mehrwertes gilt der zur Entwässerung notwendige Kanal mit dem Durchmesser von 30 cm.

6. Verzicht auf Beiträge

Auf die Erhebung von Beiträgen wird solange verzichtet, wie ein Grundstück nach seiner Lage, wegen der Natur des Baugrundes oder aus öffentlich-rechtlichen Gründen unüberbaubar ist.

7. Perimeter bei mehreren Kanälen

Bei Grundstücken, die in den Perimeter mehrerer Kanäle fallen, darf kein Grundstückteil mehr als mit einem vollen 100%-igen Mehrwertbeitrag belastet werden.

8. Unüberbaute Grundstücke

- 8.1 Für unüberbaute Grundstücke ausserhalb der Bauzone werden keine Mehrwertbeiträge erhoben.
- 8.2 Kommen jedoch Gebäude zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation, die ausserhalb der Bauzone gelegen sind (sei es bestehende Gebäude im Zusammenhang mit dem Bau der öffentlichen Kanalisation oder sei es spätere Anschlüsse), so haben die entsprechenden Grundeigentümer der Gemeinde Mehrwertbeiträge zu leisten. Für landwirtschaftliche Heimwesen gilt dies nur, wenn eine Anschlusspflicht besteht.

9. Nachträgliche Einzonung

- 9.1 Bei nachträglicher Einzonung ausserhalb der Bauzone gelegener Grundstücke werden die in der Bauzone anzuwendenden Mehrwertbeiträge nachgefordert (Reservezone).
- 9.2 Voraussetzung für eine Nachforderung ist jedoch, dass die Grundeigentümer der betreffenden Grundstücke bei der Erstellung der Kanalisation bzw. bei der



Abtretung von Privatrechten (Durchleitungsrechte usw.) durch Verfügung auf eine Nachforderung bei einer allfälligen Einzonung hingewiesen worden sind.

- 9.3 Beitragspflichtig wird der jeweilige Grundeigentümer im Zeitpunkt der Einzonung.
- 9.4 Massgebend für die Festsetzung dieser Beiträge ist der Zeitpunkt der Inkraftsetzung der Zonenplanrevision.
- 9.5 Allfällige gemäss den Bestimmungen für das übrige Gemeindegebiet geleistete Beiträge werden den Grundstücken, in denen die Gebäude mit Beitragsleistungen liegen, zinsfrei angerechnet, wobei die inzwischen eingetretene Erhöhung des Gebäudeversicherungswertes mit berücksichtigt wird.

10. Rechnungsstellung

- 10.1 Für Beitragsforderungen, die von den Grundeigentümern gemäss § 3 Abs. 1 dieser Richtlinie oder durch Verzicht auf Einsprache im Planauflageverfahren (§ 23 des Abtretungsgesetzes) anerkannt worden sind, wird in der Regel zwei Monate nach Vollendung des Kanals Rechnung gestellt.
- 10.2 Die Zahlungsfrist beträgt vier Monate.
- 10.3 Ist über Bestand und Umfang der Beitragsforderung im Streitfall das Schätzungsverfahren durchzuführen, ist § 20 des Abtretungsgesetzes anzuwenden.

11. Beitragsstundung

Beiträge können gemäss § 4 des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz vom 8. Dezember 1974 gestundet werden, wobei eine angemessene Sicherstellung verlangt werden kann (z.B. Eintragung des gesetzlichen Pfandrechtes im Grundbuch im Sinne von Art. 194 EG zum ZGB).

