

# GEMEINDE STETTEN

## VERORDNUNG UEBER DIE BEITRÄGE DER GRUNDEIGENTÜMER AN ÖFFENTLICHE ERSCHLIESSUNGSANLAGEN AUF DEM GEMEINDEGEBIET

---

Gestützt auf

- das Wohnbau- und Eigentumförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974
- das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991
- das Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung vom 12. September 1960
- Art. 76ff des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997
- das Strassengesetz für den Kanton Schaffhausen vom 9. November 1980
- die Verordnung zum Baugesetz vom 15. Dezember 1998
- die Bauordnung der Gemeinde Stetten vom 3. Juni 1994

erlässt die Einwohnergemeinde Stetten folgende Verordnung:

*Gestützt auf das kantonale Baugesetz, sowie auf Art. 98 des EG zum ZGB erlässt die Einwohnergemeinde Stetten die folgende Beitragsverordnung:*

## **I. ALLGEMEINES**

### **Art. 1**

Geltungsbereich Die Beitragsverordnung gilt für das Baugebiet der Gemeinde Stetten gemäss Bauzonenplan.

### **Art. 2**

Arten Zur Finanzierung allgemeiner Erschliessungsaufgaben erhebt die Gemeinde öffentliche Abgaben.

Die Abgaben werden erhoben als

- a) Mehrwertbeiträge für den Neu- und Ausbau von Erschliessungswerken (in dieser Verordnung geregelt).
- b) Anschlussgebühren für den Anschluss von Liegenschaften an Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen (in der Verordnung über die Erhebung von Anschlussgebühren geregelt).
- c) Abwassergebühren für die Benützung von Abwasseranlagen (Kanalisationsreglement)
- d) Wasserzins für den Bezug von Frischwasser (Wasserreglement der Reiatwasserversorgung)

## II. BEITRAGSPFLICHT

### Art. 3

Beitragspflicht

Grundeigentümer, deren Grundstücke durch Neubau, Ausbau, Korrektur von Strassen, Wegen, Plätzen, Trottoirs, Parkplätzen und Strassenbeleuchtungen sowie durch die Anlage von Kanalisationen und Wasserleitungen eine Wertvermehrung erfahren, haben an sämtliche der Gemeinde dadurch erwachsenden Kosten Mehrwertsbeiträge zu leisten.

Der Beitrag darf dem Vorteil, der dem Grundstück durch das Erschliessungswerk erwächst, nicht übersteigen.

### Art. 4

Mehrwert

Ein Mehrwert gilt insbesondere dann als erzielt, wenn mit der Baumaßnahme

- a) ein Grundstück an das öffentliche Verkehrs-, Kanalisations- oder Wasserleitungsnetz angeschlossen oder sein Anschluss erleichtert wird.
- b) die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes verbessert oder die dafür erforderlichen privaten Aufwendungen vermindert werden.
- c) für Benützer und Besucher der Zugang zu einer Liegenschaft leichter oder sicherer wird.

### Art. 5

Umfang

Der Beitragspflicht der Grundeigentümer unterliegen auf Grund der effektiven Abrechnung folgende Kosten,

- a) für Erwerb von Grund und Rechten sowie allfällige Entschädigungen.
- b) für Quartierplanung mit Baulandumlegung, vermessungstechnische Arbeiten für Projektierung und Bauleitung.
- c) für Materiallieferungen und Arbeitsleistungen.
- d) für Anpassungsarbeiten, soweit damit ein gleichwertiger Ersatz des bisherigen Zustandes geschaffen wird.
- e) für auflaufende Bauzinsen  
(Die Kosten für die Bauzinsen sind in den prozentualen Anteilen enthalten)

### III. BEITRAGSHOEHE

#### Art. 6

- Bei Verkehrsanlagen An die Gesamtkosten für Neubau, Ausbau und Korrektur der Verkehrsanlagen haben die Grundeigentümer Mehrwertbeiträge von 90% zu leisten.
- a) Beim Ausbau oder der Korrektur von Strassen werden die Beitragssätze proportional um den Wert der bestehenden Strasse gegenüber dem Vollausbau reduziert.
  - b) Bei Trottoirs beträgt die höchste, dem Grundeigentümer anrechenbare Breite 2.00 m. Wird nur auf einer Seite der Strasse ein Trottoir erstellt, so tragen die Eigentümer der auf dieser Seite liegenden Grundstücke 2/3, die Eigentümer der gegenüberliegenden Grundstücke 1/3 des auf die Grundeigentümer entfallenden Kostenanteiles. Bei Parkplätzen ist ein Grundeigentümer nur dann beitragspflichtig, wenn auf seinem Grund nicht genügend Park- oder Abstellplätze vorhanden sind (siehe auch BO, Art. 21a).

#### Art.7

- Bei Kanalisationen Bei Kanalisationen haben die Grundeigentümer Mehrwertbeiträge von 90% der Kosten des Abwasserkanals, inkl. aller technisch notwendiger Nebenanlagen, aufzubringen. Für die Hausanschlüsse gilt das Kanalisationsreglement der Gemeinde Stetten.
- Erweiterung und Ersatz Für die Erweiterung sowie für den Bau von Entlastungskanälen im Bereich bestehender Kanäle werden keine Beiträge erhoben. Für den Ersatz von Kanälen, die nicht den Anforderungen der Regeln des Gewässerschutzes und den gesetzlichen Auflagen für Kanalisationsleitungen entsprechen, insbesondere von früher erstellten provisorischen Kanälen, privaten und öffentlichen Dolen, ferner Gewässer- und Seitengrabeneindolungen, die für die Entwässerung von Grundstücken und Verkehrsanlagen benützt worden sind, werden Beiträge erhoben.

#### Art. 8

- Bei Wasserleitungen Bei Wasserleitungen haben die Grundeigentümer Mehrwertbeiträge von 90% der Nettokosten (Subventionen abgezogen) für die Erstellung einer Wasserleitung bis 150 mm Durchmesser und der Hydrantenanlage aufzubringen. Mehraufwendungen infolge grösserem Durchmesser fallen zu Lasten der Gemeinde.
- Für Hausanschlüsse gilt das Wasserreglement der Reiatwasserversorgung RWV Lohn Stetten Büttenhardt.
- Erweiterung und Ersatz Für die Erweiterung und den Ersatz bestehender Hauptleitungen werden keine Beiträge erhoben.

## **Art. 9**

### Anrechenbare Fläche

Anrechenbar sind jene Flächen von anstossenden und dahinterliegenden Grundstücken in der Bauzone, die durch das Erschliessungswerk neu oder besser erschlossen werden. Sie werden im Perimeterplan dargestellt.

Der gemäss Art. 6 – 8 von den Grundeigentümern zu übernehmende Kostenanteil ist auf die einzelnen Grundeigentümer im Verhältnis der anrechenbaren Fläche und der Wertvermehrung ihrer durch Verkehrsanlagen, Kanalisationen und Wasserleitungen erschlossenen Grundstücke aufzuteilen.

Die Fläche eines Grundstückes ist gemessen von der Grundstücksgrenze, für die erste Bautiefe bis zu 40.00 m ganz, für den Rest bis zur einer allfälligen zweiten Bautiefe von mindestens 30.00 m zur Hälfte anzurechnen.

Bei Grundstücken, die von zwei oder mehreren Seiten erschlossen werden, wird die beitragspflichtige Fläche wie folgt ermittelt:

- a) bei sich kreuzenden Anlagen wird die Trennlinie in der Winkelhalbierenden,
- b) bei parallel verlaufenden Anlagen durch die Mittellinie oder nach den tatsächlichen Anschlussmöglichkeiten gezogen.

## **Art. 10**

In Härtefällen kann der Gemeinderat nach eigenem Ermessen die vorschriftsgemäss errechneten Beiträge herabsetzen.

## **IV. VERFAHREN**

### **Art. 11**

Beitragsfestsetzung Der Gemeinderat erstellt mit der Projektierung der Erschliessungsanlage den Perimeterplan, aus welchem die beitragspflichtigen Grundstücksflächen ersichtlich sind. Dieser Plan muss den betroffenen Grundeigentümern, in der Regel vor Baubeginn, im Sinne einer Vororientierung bekannt gegeben werden.

Mit der Benutzbarkeit des Erschliessungswerkes wird den beitragspflichtigen Grundeigentümern mit eingeschriebenem Brief in Form einer Beitragsverfügung Rechnung gestellt. Gegen die Beitragsverfügung kann innert 30 Tagen seit deren Zustellung beim Gemeinderat schriftlich begründete Einsprache erhoben werden.

Über die Einsprachen entscheidet der Gemeinderat, sofern sie nicht auf gütlichem Weg erledigt werden können. Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 30 Tagen die Kantonale Schätzungskommission für Enteignungen angerufen werden. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes.

## **V. FÄLLIGKEIT**

### **Art. 12**

Fälligkeit der Beiträge Die Mehrwertbeiträge werden mit der Beitragsverfügung fällig. Sie sind innert 3 Monaten zu bezahlen.

### **Art. 13**

Härtefälle Stellt die rechtzeitige Bezahlung eines Beitrages für den Beitragspflichtigen eine unzumutbare wirtschaftliche Härte dar, kann der Gemeinderat auf begründetes Gesuch hin die Beiträge stunden, sofern der Schuldner einen vom Gemeinderat aufzustellenden Tilgungsplan einhält.

Vom Zeitpunkt der Fälligkeit an sind die Beiträge zum jeweils geltenden Zinsfuss für erste Hypotheken der Schaffhauser Kantonalbank zu verzinsen.

Sicherstellung Für Beitragsforderungen steht der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht an den belasteten Grundstücken zu. (Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB)

Das Pfandrecht ist nach Ablauf der ordentlichen Zahlungsfrist auf Kosten des Grundeigentümers im Grundbuch einzutragen.

### **Art. 14**

Handänderungen Schuldner der gestützt auf diese Verordnung erhobenen Mehrwertbeiträge ist der jeweilige Eigentümer des Grundstückes im Zeitpunkt der Fälligkeit.

Bei Handänderungen bleibt der Eigentümer, dem die Durchführung des Beitragsverfahrens angekündigt wurde, solidarisch haftbar, sofern er den Rechtsnachfolger nicht vor der Handänderung schriftlich auf das hängige Beitragsverfahren aufmerksam gemacht hat.

## **VI. ABWEICHENDE REGELUNGEN**

### **Art. 15**

Vorzeitige Erschliessung Der Gemeinderat kann auf begründetes Gesuch hin die vorzeitige Erschliessung von Teilflächen ausführen. Die Finanzierung hat zu 100% der Gesuchsteller zu leisten und ist zu bevorschussen.

Der Gemeinderat hat unmittelbar nach Erteilung der Baubewilligung den Kostenverteiler nach Massgaben dieses Reglements aufzustellen und das vorgeschlagene Verfahren durchzuführen.

Die Kostenanteile der Gemeinde und der übrigen Grundeigentümer werden ohne Zins zur Zahlung fällig:

- a) für den einzelnen Grundeigentümer: Mit Beginn der baulichen Nutzung des Grundstückes
- b) für die Gemeinde und die übrigen Grundeigentümer, die ihr Grundstück in der Zwischenzeit baulich noch nicht genutzt haben: Bei Erreichen der vorgesehenen Erschliessungs-etappe; spätestens aber nach Ablauf von 10 Jahren.

Die Gemeinde hat die eingenommenen Grundeigentümerbeiträge dem vorzeitig erschliessenden Grundeigentümer unverzüglich zinslos zurückzuerstatten.



## **VII. UEBERGANGSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 16**

Erschlossene und  
teilerschlossene  
Grundstücke

Mit Inkrafttreten dieser Beitragsverordnung werden Mehrwertbeiträge für Grundstücke, die bereits eine Erschliessung oder eine Teilererschliessung erfahren haben, nach der bisherigen Beitragsverordnung vom 9. April 1964 veranlagt und verrechnet. Neue Erschliessungswerke werden nach den Bestimmungen des vorliegenden Reglements abgerechnet.

## VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

### Art. 17

Inkrafttreten                      Diese Verordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen in Kraft.

Sie ersetzt die Beitragsverordnung für die Gemeinde Stetten vom 9. April 1964

Vollzug                              Der Vollzug obliegt dem Gemeinderat

Von der EINWOHNERGEMEINDE STETTEN beschlossen am 7. Dezember 2000.

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Der Gemeindepräsident:

Die Gemeindegeschreiberin:

Christian Amsler

Franziska Mühlethaler

Vom REGIERUNGSRAT genehmigt gemäss Regierungsratsbeschluss vom 20.02.2001

Der Staatsschreiber:

Dr. Reto Dubach