

Reglement über die Grundeigentümer- beiträge und -gebühren

Reglement der Einwohnergemeinde Langendorf



Langendorf

Gültig ab 01. Januar 2026

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 24. August 2020

Gestützt auf § 118 Planungs- und Baugesetz und §§ 2 und 52 der Kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (Grundeigentümerbeitragsverordnung) wird beschlossen:

1. Geltungs- und Anwendungsbereich

§ 1 Geltungs- und Anwendungsbereich

1. Dieses Reglement vollzieht die Vorschriften der Kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren des Kanton Solothurn vom 3. Juli 1978 (Grundeigentümerbeitragsverordnung, BGS 711.41) und des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA) vom 22. Dezember 2009 (BGS 712.15).
2. Es findet Anwendung auf die öffentlichen Erschliessungsanlagen, welche dem Verkehr, der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung dienen.

§ 2 Inhalt

1. Das Reglement regelt:
 - a) die Beitragsansätze für die Verkehrsanlagen
 - b) die Beitragsansätze für die Anlagen der Abwasserbeseitigung
 - c) die Gebührenansätze für den Anschluss an die Anlagen der Abwasserbeseitigung
 - d) die Gebührenansätze für die Benützung der Anlagen der Abwasserbeseitigung
 - e) die Höhe der Ersatzabgaben für Abstellplätze
 - f) die Gebühren für das Bauwesen

2. Verkehrsanlagen

§ 3 Strassenkategorien

1. Die bestehenden und projektierten Strassen des Erschliessungsplanes werden in die Kategorien
 - Erschliessungsstrassen
 - Sammelstrassen und
 - Hauptverkehrsstrasseneingeteilt.
2. Als beitragspflichtige Verkehrsanlagen gelten Strassen, Fusswege, die der Erschliessung dienen und Trottoirs.
3. Die Zuordnung ergibt sich aus dem Strassenkategorienplan bzw. aus den Strassen- und Baulinienplänen.

§ 4 Beiträge

1. Die Beitragsansätze beim Neubau einer Verkehrsanlage betragen:

a) für Erschliessungsstrassen und -fusswege	90 %
b) für Sammelstrassen und den Gemeindeteil bei Kantonsstrassen	75 %
c) für Hauptverkehrsstrassen	50 %
2. Beim Ausbau und der Korrektur bestehender Strassen kann der Gemeinderat im Einzelfall die in Absatz 1 festgesetzten Beiträge ermässigen. Dabei hat er zu berücksichtigen, ob schon einmal Beiträge geleistet wurden.

§ 5 Ersatzabgabe

1. Die Ersatzabgabe für einen oberirdischen Abstellplatz beträgt Fr. 7'300.00, für einen unterirdischen Abstellplatz Fr. 29'000.00. Diese Höhe entspricht dem Zürcher-Baukosten-Index, Stand 1.4.2019. Die Anpassungen werden jeweils periodisch durch den Gemeinderat festgelegt.
2. Die Ersatzabgabe für unterirdische Abstellplätze ist anwendbar für die Kernzone. Alle übrigen Zonen unterliegen der Regelung oberirdischen Abstellplätzen.

3. Ergänzung zur Kantonalen Bauverordnung

§ 6 Finanzierung der Abwasserbeseitigung

1. Die Gemeinde finanziert die öffentliche Abwasserbeseitigung durch
 - a) Beiträge für Neuerschliessungen
 - b) Anschlussgebühren
 - c) die Benützungsgebühren (Grundgebühren und Verbrauchsgebühren)
 - d) allfällige Beiträge des Bundes und des Kantons gemäss besonderer Gesetzgebung.

§ 7 Kostendeckende verursacherorientierte Gebühren

1. Mit der Festsetzung der Höhe der Gebühren ist sicherzustellen, dass die Kosten für Planung, Bau, Betrieb, Unterhalt, Sanierung und Ersatz der Abwasseranlagen, die öffentlichen Zwecken dienen, inkl. die Kosten für die Verwaltung der Abwasserbeseitigung sowie für die Erstellung und Nachführung des GEP, den Verursachern überbunden werden.
2. Die Gemeinde eröffnet eine Spezialfinanzierung, deren Höhe in einem angemessenen Verhältnis zum Wiederbeschaffungswert und zur Lebensdauer der öffentlichen Abwasseranlagen steht. Diese Spezialfinanzierung steht zur Deckung der Werterhaltungsmassnahmen und für künftige Investitionen zur Verfügung.
3. Die jährlich vorzunehmenden linearen Abschreibungen und Einlagen in die Spezialfinanzierung nach Absatz 2 richten sich nach § 154 Gemeindegesetz. **Mindestens** jedoch **25 %** von gesamthaft:
 - 1.25 %** des aktuellen Wiederbeschaffungswertes der gemeindeeigenen Kanalisationen und des Anteils der Gemeinde an den verbandseigenen Kanalisationen,
 - 3.00 %** des aktuellen Wiederbeschaffungswertes der gemeindeeigenen Abwasserreinigungsanlagen und des Anteils der Gemeinde an der verbandseigenen Abwasserreinigungsanlage und
 - 2.00 %** des aktuellen Wiederbeschaffungswertes der gemeindeeigenen Spezialbauwerke, wie z.B. Regenbecken und Pumpstationen und des Anteils der Gemeinde an den verbandseigenen Spezialbauwerken.

§ 8 Rechnungsführung

1. Die Gemeinde hat die Abwasserrechnung nach den allgemeinen und besonderen Vorgaben zur Rechnungslegung Abwasser des Departements des Innern zu führen.
2. Die Festlegung des Wiederbeschaffungswertes zur Bemessung der Abschreibungen der Anlagen erfolgt in Abstimmung mit der Gemeinde durch das Amt für Umwelt (AfU).

§ 9 Beiträge für Neuerschliessungen

1. Für Abwasserbeseitigungsanlagen erhebt die Gemeinde Beiträge von 90 %.

§ 10 Anschlussgebühren

1. Zur Deckung der für die Abwasseranlagen getätigten Investitionen ist für jeden Anschluss an die öffentliche Kanalisation eine Anschlussgebühr zu bezahlen.
2. Basierend auf dem Gebäudeversicherungswert wird je eine Anschlussgebühr für Schmutzabwasser und für Regenabwasser erhoben (§ 29 Abs. 1 GBV). Die Ansätze werden in der Gebührenordnung festgelegt.
3. Bei einer Erhöhung der Gebäudeversicherungssumme um mehr als 5 % infolge baulicher Massnahmen sind auf dem Mehrwert zusätzliche Anschlussgebühren zu leisten (§ 29 Abs. 3 GBV). Vorbehalten bleiben bauliche Massnahmen im energetischen oder umwelttechnischen Bereich gemäss § 29 Abs. 4 GBV.

§ 11 Benützungsgebühren

1. Zur Deckung allfälliger Fehlbeträge aus getätigten Investitionen gemäss § 10 Absatz 1 sowie zur Deckung der übrigen Kosten gemäss § 7 Absatz 1, sind jährliche Benützungsgebühren (Grundgebühr und Verbrauchsgebühr) zu bezahlen.
2. Über einen Zeitraum von 5 Jahren beträgt der Anteil der Einnahmen aus den Grundgebühren insgesamt 30 – 50 % und derjenige aus den Verbrauchsgebühren insgesamt 70 – 50 %.
3. Die Grundgebühren werden über die zonengewichteten Flächen (ZGF) erhoben. Die ZGF wird durch Multiplikation der anrechenbaren Landfläche mit einem Zonengewichtungsfaktor ermittelt. Die Gewichtungsfaktoren betragen für:

Wohnzone W2 und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)	0.30
Wohnzone W3 und KÖBA	0.50
Wohnzone W4	0.70
Wohnzone W5, Kernzone (K), Gewerbezone, Gewerbe- und Wohnzone 1 und 2 (GW1 + GW2), Mischzone Delta-Areal (MD)	0.80

Arbeitszone 1 und 2 (A1 + A2), Arbeitszone für Publikumsintensive Anlagen (APA), Arbeitszone Trittbachhof (AT) sowie Industrie- und Gewerbe- zone (IG)	1.00
---	------

In den Sondernutzungszonen Staalenhof, Einzel- bauten und Trittbachhof (SnS, SnE, SnT) und bei Grundstücken ausserhalb der Bauzone erfolgt die Berechnung der anrechenbaren Landfläche – unter dem Vorbehalt, dass dadurch eine geringere Landfläche resultiert - wie folgt: Bruttogeschossfläche der Gebäude (ohne allfäll- igen landwirtschaftlich genutzten Ökonomieteil) zuzüglich 20%. Der Zonengewichtungsfaktor ist	0.30
--	------

4. Die Verbrauchsgebühren werden aufgrund des Wasserverbrauchs erhoben. Vorbehalten bleibt § 13.

5. Für nicht der öffentlichen Kanalisation zugeführtes Regenwasser aus dem Liegenschaftsbereich wird eine angemessene Reduktion auf die Benützungsgebühren gemäss Gebührenordnung gewährt, sofern das Regenwasser nicht einer öffentlichen Versickerungsanlage zugeführt wird.
6. Wer das Wasser nicht oder nur teilweise aus der öffentlichen Wasserversorgung bezieht und in die Kanalisation einleitet, hat die zur Ermittlung des verbrauchten Wassers erforderlichen Wasserzähler auf eigene Kosten nach den Vorschriften der Wasserversorgung einbauen lassen. Andernfalls wird auf den geschätzten Wasserverbrauch abgestellt. Die Schätzung erfolgt nach Erfahrungswerten bei vergleichbaren Verhältnissen durch die Baukommission.

§ 12 Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (ohne Landwirtschaftsbetriebe)

1. Für die Erhebung der Benützungsgebühren werden die Betriebe unterteilt in Gross- und Kleininleiter nach Massgabe der jeweils gültigen Richtlinie zur Finanzierung der Abwasserbeseitigung des Verbandes Schweizerischer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) und des Schweizerischen Städteverbandes/Fachorganisation für Entsorgung und Strassenunterhalt (FES), nachfolgend VSA/FES-Richtlinie genannt.
2. Besteht bei einem Kleininleiterbetrieb offensichtlich kein wesentlicher Unterschied zwischen dem Abwasseranfall und dem Wasserverbrauch, wird die Benützungsgebühr aufgrund des Wasserverbrauchs gemäss § 11 erhoben.
3. Besteht bei einem Kleininleiterbetrieb ein wesentlicher Unterschied zwischen Abwasseranfall und Wasserverbrauch, kann die Baukommission auf Antrag der Eigentümerin/des Eigentümers beschliessen, dass die Benützungsgebühren aufgrund des Abwasseranfalls erhoben werden. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der anzuschliessenden oder angeschlossenen Bauten und Anlagen haben die dazu nötigen Messvorrichtungen auf ihre Kosten nach Weisung der Baukommission einbauen zu lassen und zu unterhalten.
4. Bei Grosseinleiterbetrieben werden die Verbrauchsgebühren aufgrund des Produkts aus dem Abwasseranfall multipliziert mit dem gewichteten Verschmutzungsfaktor (gemäss VSA/FES-Richtlinie) erhoben.
5. Die Benützungsgebühren sowie die Einzelheiten zur Ermittlung des Abwasseranfalls und des gewichteten Verschmutzungsfaktors bei Grosseinleitern nach Absatz 4 können in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag festgelegt werden.
6. Besteht kein Vertragsverhältnis, erfolgt eine pauschale Einschätzung nach Absatz 4 anhand der Angaben des ARA-Betriebs.

§ 13 Landwirtschaftsbetriebe

1. Bei Landwirtschaftsbetrieben mit Tierhaltung von mindestens einer Grossvieheinheit (GVE) kommt eine reduzierte Verbrauchsgebühr zur Anwendung. Als Grundlage bei der jeweiligen Frühjahrszählung ist die Umrechnungstabelle des Bauernverbandes massgebend. Für jede im gleichen Haushalt lebende Person wird ein Jahreskonsum von 48 m³ gebührenpflichtig (gemäss Kantonalen Richtlinie Gewässerschutz in der Landwirtschaft vom Februar 1999).

4. Gebühren für das Bauwesen

§ 14 Gebühren

1. Für die Beurteilung von Baugesuchen, Voranfragen und Kontrollen von Bauten aller Art sind Gebühren zu entrichten.

§ 15

1. Die Publikation des Baugesuches geht zu Lasten des Bauherrn.

§ 16

1. Aussergewöhnliche Aufwendungen der Baukommission werden zusätzlich in Rechnung gestellt.
2. Die Kosten für den Beizug von Fachexperten, das Erstellen von Expertisen, Modellen, Teilbebauungspläne, Planauflagen, kantonale Gebühren usw. gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

5. Gebührenbezug

§ 17 Fälligkeit

1. Die Anschlussgebühr wird 30 Tage nach Zustellung der Rechnung fällig. Diese darf erst nach der Inanspruchnahme der Erschliessungsanlage erfolgen.
2. Zahlungspflichtig für die Anschlussgebühr ist der/die Eigentümer/in des angeschlossenen Gebäudes im Zeitpunkt des Anschlusses.
3. Die Benützungsgebühren werden mit Rechnungsstellung fällig und sind innert 30 Tagen zu bezahlen.

§ 18 Einforderung, Verzugszins, Verjährung

1. Nach Ablauf der Zahlungsfrist der Gebührenforderungen werden diese zum Verzugszinssatz für kantonale Steuern verzinslich. Dies gilt auch, wenn die Fälligkeit durch die Ergreifung eines Rechtsmittels hinausgeschoben wird.
2. Die Anschlussgebühren verjähren 10 Jahre, die Benützungsgebühren 5 Jahre nach Eintritt der Fälligkeit. Für die Unterbrechung der Verjährung sind die Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts sinngemäss anwendbar. Die Verjährung wird ausserdem durch jede Einforderungshandlung (wie Rechnungsstellung, Mahnung) unterbrochen.

§ 19 Grundpfandrecht der Gemeinde

1. Die Gemeinde kann für nicht bezahlte Beiträge innerhalb von 4 Monaten seit Fälligkeit ein gesetzliches Grundpfandrecht (§ 284 EG ZGB) eintragen lassen.
2. Im Falle der Weigerung des Eigentümers hat die Gemeinde beim Amtsgerichtspräsidenten die vorläufige Eintragung (§ 285 Abs. 4 EG ZGB) zu verlangen, welche innert derselben Frist zu erfolgen hat.

§ 20 Gebührenordnung

1. Die Höhe der Gebühren wird in der Gebührenordnung gemäss Anhang festgelegt.

2. Der Gemeinderat erhält die Kompetenz die Gebühren anzupassen, sofern dies zur Kostendeckung der Aufwendungen für die Abwasserbeseitigung gemäss § 7 erforderlich ist.

§ 21 Rechtsschutz

1. Gegen die Gebührenverfügung kann innert 10 Tagen beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.
2. Gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates kann innert 10 Tagen bei der kantonalen Schätzungskommission und gegen deren Entscheid innert der gleichen Frist beim kantonalen Verwaltungsgericht Beschwerde erhoben werden.

6. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 22 Aufhebung bisheriger Reglemente

1. Mit dem Inkrafttreten dieses Reglements werden sämtliche widersprechende Bestimmungen anderer Reglemente aufgehoben.

§ 23 Inkrafttreten und Übergangsrecht

1. Dieses Reglement tritt nach Annahme durch die Gemeindeversammlung und nach der Genehmigung durch den Regierungsrat auf den 01. Januar 2013 in Kraft.
2. Die Änderungen von § 5, 10, 11 und 13 treten auf den 01. Januar 2020 in Kraft.

Anschlussgebühren werden nach den revidierten Bestimmungen von § 10 (System Gebäudeversicherungswert) erhoben, soweit die Inanspruchnahme der Erschliessungsanlage nach dem 01. Januar 2020 erfolgt. Ansonsten werden Anschlussgebühren noch nach altem Recht (System ZGF) erhoben.

Bei baulichen Massnahmen an bereits angeschlossenen Bauten sind die revidierten Bestimmungen über die Anschlussgebühren (namentlich § 10 Abs. 3) nur dann anwendbar, wenn nach Inkrafttreten der revidierten Bestimmungen mit dem Bau begonnen wurde.

Bei baulichen Massnahmen an angeschlossenen Bauten oder zusätzlichen Bauten auf Grundstücken, für welche bereits nach altem Recht (System ZGF) die vollständigen Anschlussgebühren bezahlt wurden, werden diese während 10 Jahren angerechnet. Zusätzliche Anschlussgebühren werden in dieser Zeit also nur soweit erhoben, als die auf dem neuen gesamten Gebäudeversicherungswert berechnete Gebühr den nach altem System bezahlten Betrag überschreitet.

Genehmigt vom Gemeinderat am 27. April 2020

Der Gemeindepräsident
Hans-Peter Berger

Der Gemeindeverwalter
Kurt Kohl

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 24. August 2020

Der Gemeindepräsident
Hans-Peter Berger

Der Gemeindeverwalter
Kurt Kohl

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2021/866 vom 22. Juni 2021

Anmerkung

Dieses Reglement ersetzt das „Reglement über Grundeigentümerbeiträge, -gebühren und Baugebühren“ vom 12. Dezember 1994 und den Gebührentarif für das Bauwesen vom 17. Dezember 1990.

GEBÜHRENORDNUNG

Anhang zum Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren

Der Einwohnergemeinderat beschliesst, gestützt auf das Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren vom 24. Juni 2002 folgende Gebührenordnung:

§ 1 Anschlussgebühren Abwasser

1. Die Anschlussgebühr für das Schmutzwasser jeder angeschlossenen Baute und Anlage beträgt 1% der aktuellen Gebäudeversicherungssumme.
2. Die Anschlussgebühr für die Ableitung von unbelastetem Regenabwasser beträgt 1% der aktuellen Gebäudeversicherungssumme.

§ 2 Benützungsgebühren Abwasser

1. Der Anteil der Einnahmen aus den Grundgebühren beträgt insgesamt 30 % und derjenige aus den Verbrauchergebühren insgesamt 70%.
2. Die Grundgebühr beträgt zwischen Fr. 0.10 und Fr. 1.00 pro m² ZGF (Stand 1.1.2018 Fr. 0.30).
3. Die Grundgebühren für Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe werden gemäss § 12 des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren im Einzelnen berechnet und festgelegt. Für Kleininleiterbetriebe wird die Grundgebühr aufgrund der zonengewichteten Flächen festgelegt und gemäss Abs. 2 berechnet.
4. Die Verbrauchsgebühr beträgt zwischen Fr. 0.50 und Fr. 3.00 pro m³ Wasserverbrauch (Stand 1.1.2018 Fr. 1.10).
5. Reduktion der Benützergebühren in speziellen Fällen:
 - a) Sind Bauten und Anlagen nicht an die öffentliche Wasserversorgung, jedoch an die öffentlichen Abwasseranlagen angeschlossen, werden die Benützergebühren für die Abwasserbeseitigung entsprechend dem geschätzten Abwasseranfall erhoben.
 - b) Bei gewerblichen und industriellen Betrieben wie Gärtnereien etc. sind für Wasserverbrauch welcher nicht den Abwasseranlagen zu-geführt werden (Bewässerungen etc.) separate Wassermesser zu installieren. Dieser Wasserverbrauch ist für das Abwasser nicht gebührenpflichtig.
 - c) Für vorgereinigtes Baustellenabwasser wird eine Verbrauchergebühr erhoben, die sich nach der geschätzten anfallenden Abwassermenge berechnet.
 - d) Für die Versickerung von Regenwasser über bewilligte private Versickerungsanlagen bzw. private Einleitungen in ein oberirdisches Gewässer wird die Grundgebühr reduziert. Die Höhe der Reduktion wird in Relation zur Verminderung der abflusswirksamen Fläche durch die Baukommission festgelegt. Grundsätzlich gilt folgende Reduktion:

- für gesamte Dachfläche	25 %
- für gesamte Vorplatzfläche	25 %

Untergeordnete Teile, die sich lediglich bis max. 1/3 der Abflussmenge auswirken und Versickerungsanlagen mit Überlauf an die Gemeindekanalisation lösen keine Reduktion aus.

§ 3 Gebühren Bauwesen

1. Für die Beurteilung von Voranfragen, Baugesuchen und Kontrollen von Bauten und Anlagen aller Art sowie andere durch die Baubehörde zu erteilenden Bewilligungen sind folgende Gebühren zu entrichten:

Neubauten, Anbauten, Umbauten (neubauähnlich)	
- Wohn- und Gewerbebauten	pro m3 CHF 1.00
- Industrie-, Landwirtschafts- und Nebenbauten	pro m3 CHF 0.80
Geringfügige Umbauten, Reklamen, Parkplätze, Terrainveränderungen, Zweckänderungen/Umnutzungen und andere Bewilligungen	je nach Aufwand CHF 100.00 bis CHF 1'000.00
Heizungs- und Tankanlagen, Mobilfunkantennen etc. je nach Grösse und Aufwand 2'000.00	CHF 100.00 bis CHF
Strassenaufbrüche Plus später von der Gemeinde einzubringender Deckbelag	CHF 150.00 plus CHF 250.00 pro m2 bis 6 m2 Fläche plus CHF 200.00/m2 bei grösseren Flickern
Benützung öffentlichen Grundes länger als 5 Tage	CHF 10.00 pro m2 und Woche, minimal CHF 100.00
Besondere Dienstleistungen der Bauverwaltung (z.B. Suchen von Plänen im Archiv, Kopieren alter Akten, etc., im Minimum CHF 50.00)	CHF 100.00 pro Stunde
Zivilschutzanlagen	pro Platz CHF 15.00

2. Die Minimalgebühr beträgt pro Bauentscheid CHF 100.00
3. Zu den Gebühren kommen allfällige Auslagen für Expertisen und ausgelagerte Kontrollen sowie Porti etc., soweit diese CHF 20.00 übersteigen.
4. Bei ausserordentlichen Verhältnissen oder offensichtlicher Unangemessenheit kann die Baubehörde die Gebühr um maximal 50 % ermässigen oder erhöhen.

§ 4 Inkrafttreten

1. Die von der Gemeindeversammlung am 30. November 2015 beschlossene Änderung der Gebührenordnung (§ 2 Abs. 4) tritt auf den 01. Januar 2016 in Kraft.

Der Gemeindepräsident
Hans-Peter Berger

Der Gemeindeverwalter
Kurt Kohl

2. Die von der Gemeindeversammlung am 4. Dezember 2017 beschlossene Änderung der Gebührenordnung (§ 2 Abs. 2 und Abs. 4) tritt auf den 1. Januar 2018 in Kraft.

Der Gemeindepräsident

Hans-Peter Berger

Der Gemeindeverwalter

Kurt Kohl

3. Die Änderung von § 1 der Gebührenordnung (Revision vom 24.08.2020) tritt auf den 1. Januar 2020 in Kraft

Der Gemeindepräsident

Hans-Peter Berger

Der Gemeindeverwalter

Kurt Kohl

4. Die von der Gemeindeversammlung am 16. Juni 2025 beschlossene Änderung der Gebührenordnung (§ 3) tritt auf den 1. Januar 2026 in Kraft.

Der Gemeindepräsident

Hans-Peter Berger

Der Gemeindeverwalter

Stefan Schneider