

Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen

Stand per 1. Januar 2023

<u>Inhaltsverzeichnis</u>	<u>Seite</u>
A. Allgemeine Bestimmungen	3
§ 1 Geltungsbereich	3
§ 2 Finanzierung der Erschliessungsanlagen	3
§ 3 Mehrwertsteuer	3
Gebührenanpassung	4
§ 4 Verjährung	4
§ 5 Zahlungspflichtige	4
§ 6 Verzug, Rückerstattung	4
§ 7 Härtefälle, besondere Verhältnisse, Zahlungserleichterungen	4
B. Erschliessungsbeiträge	4
§ 8 Kosten	4
§ 9 Beitragsplan	5
§ 10 Anlagen mit Mischfunktion	5
§ 11 Auflage und Mitteilung	5
§ 12 Vollstreckung	5
§ 13 Bauabrechnung	5
§ 14 Zahlungspflicht	5
§ 15 Fälligkeit	6
C. Strassen	6
§ 16 Mindestansätze	6
D. Wasserversorgung	6
I. Erschliessungsbeiträge	6
§ 17 Bemessung	6
II. Anschlussgebühr	7
§ 18 Bemessung	7
§ 19 Zahlungspflicht	7
§ 20 Sicherstellung, Erhebung	7
III. Benützungsgebühren	8
§ 21 Grundsatz	8
§ 22 Bemessung	8
§ 23 Grundgebühr	8
§ 24 ¹⁾ Benützungsgebühr	8
§ 25 Sonderfälle	8
E. Abwasser	8
I. Erschliessungsbeiträge	8
§ 26 Bemessung	8
§ 27 Sanierungsleitungen	9

	II. Anschlussgebühr	9
§ 28	Bemessung	9
§ 29	Ersatz- und Umbauten, Zweckänderungen	10
§ 30	Zahlungspflicht	10
§ 31	Sicherstellung, Erhebung	10
	III. Benützungsg Gebühr	10
§ 32	Grundsatz	10
§ 33 ¹⁾	Benützungsg Gebühr	11
	F. Rechtsschutz und Vollzug	11
§ 34	Rechtsschutz, Vollstreckung	11
	G. Schluss- und Übergangsbestimmungen	11
§ 35	Inkrafttreten	11
§ 36	Übergangsbestimmungen	11

Abkürzungen

BauG	Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz) vom 19.1.1993
VRPG	Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 4.12.2007

Die Einwohnergemeinde Zufikon gestützt auf § 34 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993

beschliesst:

A. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

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

§ 2

Finanzierung der Erschliessungsanlagen ¹ Der Gemeinderat erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern

- a) Erschliessungsbeiträge für die Erstellung und Änderung 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) jährliche Benützungsgebühren für den Betrieb der kommunalen Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Kosten, die nicht durch Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren gedeckt sind.

² Die 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. Rückstellungen für künftige Anlagen der Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung sind zulässig.

§ 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 ² Die in Franken festgelegten Gebühren basieren auf dem Zürcher Wohnbaukostenindex, Stand 1. April 2012. Sie werden vom Gemeinderat jeweils auf den 1. Januar an den neuen Indexstand angepasst, sofern sich der Index um mehr als 10 Punkte verändert.

	§ 4	
Verjährung	¹ Bezüglich der Verjährung gilt § 5 VRPG.	
	² Die Verjährungsfrist von fünf Jahren für periodisch zu erbringende Leistungen beginnt nach Abschluss des Rechnungsjahres.	
	§ 5	
Zahlungs- pflichtige	Zur Bezahlung der Abgaben sind diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht.	
	§ 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 Soweit geleistete Abgaben zurückerstattet werden müssen, sind sie zum gleichen Ansatz zu verzinsen.	
	§ 7	
Härtefälle, besondere Verhältnisse, Zahlungs- erleichterungen	¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in offensichtlichen Härtefällen oder wo die Anwendung dieses Reglements unangemessen wäre, die Abgaben ausnahmsweise anzupassen.	
	² Er kann Zahlungserleichterungen gewähren.	

B. Erschliessungsbeiträge

	§ 8	
Kosten	Als Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung 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

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

² Den 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

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.

§ 14

Zahlungspflicht

Die Beitragspflicht entsteht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes.

§ 15

Fälligkeit

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

² Die Fälligkeit wird 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

§ 16

Mindestansätze

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Strassen. Sie tragen die Kosten der Feinerschliessung in der Regel vollumfänglich, jene der Groberschliessung zu 70 %.

D. Wasserversorgung

I. Erschliessungsbeiträge

§ 17

Bemessung

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Anlagen der Wasserversorgung. Sie tragen die Kosten der Feinerschliessung in der Regel vollumfänglich, jene der Groberschliessung zu 70 %.

Werden die Kosten der Feinerschliessung vollumfänglich durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer getragen, ermässigt sich die Anschlussgebühr um 30 %. Beschränkt sich die Feinerschliessung einzig auf die Hauszuleitung, wird die Anschlussgebühr nicht reduziert.

II. Anschlussgebühr

§ 18

Bemessung

¹ Für den Anschluss an die Wasserversorgung erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr von Fr. 40.00 pro m² der anrechenbaren Geschossfläche (Bruttogeschossfläche) der angeschlossenen Baute. Vorbehalten bleibt § 17.

² Die anrechenbare Geschossfläche wird nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung für die Berechnung der Ausnützungsziffer ermittelt. Zur gebührenpflichtigen Geschossfläche zählen auch Nutzflächen, die durch kommunale Vorschrift in der Bau- und Nutzungsordnung bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden.

³ 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 Geschossfläche, unabhängig davon, ob durch die baulichen Veränderungen die Wasserversorgung mehr beansprucht wird.

⁴ Wird ein bereits angeschlossenes Gebäude abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, wird die Anschlussgebühr für die erweiterte Fläche nach Absatz 3 erhoben. Bei einer Flächenreduktion erfolgt keine Rückerstattung.

⁵ Für gewerbliche und industrielle Bauten ohne oder mit unbedeutendem Wasserverbrauch kann der Gemeinderat die Anschlussgebühr bis 50 % reduzieren.

§ 19

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.

§ 20

Sicherstellung

¹ Der Gemeinderat verlangt bei Erteilung der Anschlussbewilligung bzw. bei Erteilung der Baubewilligung Sicherstellung (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. Die Anschlussgebühr wird innert 60 Tagen nach Rechtskraft der Zahlungsverfügung zur Zahlung fällig.

III. Benützungsgebühren

§ 21

- Grundsatz
- ¹ Für den Betrieb und soweit die Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung nicht durch Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren gedeckt werden, sind Benützungsgebühren zu entrichten.
- ² Der Gemeinderat kann Vorauszahlung bis zur Höhe der mutmasslichen Jahresgesamtgebühren verlangen.
- ³ Bei Verkauf von Liegenschaften haften Verkäufer und Käufer für geschuldete oder noch nicht abgerechnete Gebühren solidarisch. Die Kostenanteile werden nach der Bezugsdauer berechnet.

§ 22

- Bemessung
- Die Benützungsgebühren bestehen aus der Grundgebühr und der Verbrauchsgebühr. Die Erhebung erfolgt jährlich.

§ 23

- Grundgebühr
- Die Grundgebühr pro Zähler und Jahr beträgt Fr. 72.00. Die Mietgebühr ist darin eingeschlossen.

§ 24 ¹⁾

- Benützungsg
gebühr
- ¹ Die Benützungsggebühr errechnet sich aus dem vom Wasserzähler ermittelten Wasserbezug. Die Ablesung erfolgt mindestens einmal jährlich.
- ² Die Benützungsggebühr für Bewässerungszwecke in der Landwirtschaftszone entspricht dem vom Wasserzähler ermittelten Wasserbezug. Die Ablesung erfolgt mindestens einmal jährlich

§ 25

- Sonderfälle
- Für Bauwasser, Festwirtschaften, Schaustellerbuden u. dgl. werden die Verbrauchsgebühr und die Grundgebühr für den Wasserzähler gemäss §§ 23 und 24 erhoben.

E. Abwasser

I. Erschliessungsbeiträge

§ 26

Bemessung

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Anlagen der Abwasserbeseitigung. Sie tragen die Kosten der Feinerschliessung in der Regel vollumfänglich, jene der Groberschliessung zu 70 %.

Werden die Kosten der Feinerschliessung vollumfänglich durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer getragen, ermässigt sich die Anschlussgebühr um 30 %. Beschränkt sich die Feinerschliessung einzig auf die Hauszuleitung, wird die Anschlussgebühr nicht reduziert.

§ 27

Sanierungsleitungen

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 Kosten zu Lasten des Rechnungskreises Abwasser. Die Anschlussgebühr wird um 30 % ermässigt.

II. Anschlussgebühr

§ 28

Bemessung

¹ Für den Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr. Sie beträgt für alle Bauten:

- a) Fr. 51.00 pro m² der gesamten Gebäudegrundfläche und für in die Kanalisation entwässerte Hartflächen;
- b) Fr. 41.00 pro m² anrechenbare Geschossfläche (Bruttogeschossfläche)

Vorbehalten bleibt § 26.

² Die anrechenbare Geschossfläche wird nach den Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung für die Berechnung der Ausnützungsziffer ermittelt. Zur gebührenpflichtigen Geschossfläche zählen auch Nutzflächen, die durch kommunale Vorschrift in der Bau- und Nutzungsordnung bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht angerechnet werden.

³ Für gewerbliche und industrielle Bauten ohne oder mit unbedeutendem Abwasseranfall kann der Gemeinderat die Anschlussgebühr bis 50 % reduzieren.

⁴ Die Anschlussgebühr für die Gebäudegrundfläche wird um 40 % reduziert, wenn das Dachwasser direkt abgeleitet oder versickert wird.

⁵ Bei besonderen Verhältnissen (wie z.B. ausserordentlich grossem Abwasseranfall, stossweise anfallendem oder stark verschmutztem Abwasser) kann der Gemeinderat Zuschläge erheben.

§ 29

Ersatz- und Umbauten, Zweckänderungen

¹ Bei Ersatz-, Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten wird die Anschlussgebühr für die erweiterte Fläche gemäss § 28 erhoben. Bei einer Flächenreduktion erfolgt keine Rückerstattung.

² Bei 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.

§ 30

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.

§ 31

Sicherstellung

¹ Der Gemeinderat verlangt bei Erteilung der Anschlussbewilligung bzw. bei Erteilung der Baubewilligung Sicherstellung (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. Die Anschlussgebühr wird innert 60 Tagen nach Rechtskraft der Zahlungsverfügung zur Zahlung fällig.

III. Benützungsgebühr

§ 32

Grundsatz

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

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

³ Bei Verkauf von Liegenschaften haften Verkäufer und Käufer für geschuldete oder noch nicht abgerechnete Gebühren solidarisch. Die Kostenanteile werden nach der Bezugsdauer berechnet.

§ 33 ¹⁾

Benützungsgebühr

¹ Die Benützungsgebühr für die Abwasseranlagen errechnet sich aus dem Frischwasserverbrauch

² Die Benützungsgebühr 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 Bei besonders grosser Verschmutzung und stossweiser Belastung der Abwässer erhebt der Gemeinderat einen angemessenen Zuschlag; er kann sich von einem unabhängigen Fachmann beraten lassen.

F. Rechtsschutz und Vollzug

§ 34

Rechtsschutz, Vollstreckung

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

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

G. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 35

Inkrafttreten

¹ Das Reglement tritt am 1. April 2013 in Kraft.

² Auf diesen Zeitpunkt sind die §§ 11, 18, 47 - 55 des Wasserreglements vom 26.11.1992 und die §§ 43 - 61 des Abwasserreglements vom 7.9.1983 mit den jeweiligen Gebührentarifen aufgehoben.

§ 36

Übergangs-
bestimmungen

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.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 29. November 2012.

Der Gemeindeammann:
Christian Baumann

Der Gemeindeschreiber:
Felix Etterlin

¹⁾ Geändert durch Beschluss der Einwohnergemeindeversammlung vom 17. November 2022, mit Inkrafttreten auf den 1. Januar 2023