



# **Reglement über Grundeigentümer- beiträge und -gebühren**

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 1994  
mit Beschluss Nr. 3.

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2203  
vom 9. August 1994.

---



Die Gemeindeversammlung –

gestützt auf § 118 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 52<sup>2</sup> der kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (KGV) beschliesst:

## I. Geltungs- und Anwendungsbereich

### § 1

<sup>1</sup> Dieses Reglement vollzieht die Vorschriften der kant. Verordnung über Grundeigentümerbeitrag und -gebühren (KGV).

<sup>2</sup> Es findet Anwendung auf die öffentlichen Erschliessungsanlagen, welche dem Verkehr, der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung dienen.

**Geltungs- und Anwendungsbereich**  
**(§§ 1 – 5 KGV)**

### § 2

<sup>1</sup> Das Reglement regelt:

- a) die Beitragsansätze für Verkehrsanlagen, Abwasserbeseitigungsanlagen und Wasserversorgungsanlagen (Erschliessungsbeiträge)
- b) die Beitragsansätze für gemeindeeigene Industriegeleiseanlagen in den Industriezonen
- c) die Höhe der Ersatzabgaben für Abstellplätze

<sup>2</sup> Die Gebührenansätze für den Anschluss an die Anlagen der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung (Anschlussgebühren) und die Gebührenansätze für die Benützung dieser Anlagen (Benützungsgebühren) sind in separaten Reglementen geregelt.

**Inhalt**  
**(§§ 2 und 3 KGV)**

## II. Berechnungsgrundlagen

### § 3

Der Gemeinderat setzt die Beitragspflicht und die voraussichtliche Höhe der einzelnen Beiträge vor der Bauausführung und auf Grund der Kostenvoranschläge in einem Beitragsplan fest.

**Beitragsplan**  
**(§ 9 KGV)**

### § 4

Die im Beitragsplan einbezogenen Flächen sind bis zu den nachstehenden Bautiefen voll, und darüber hinaus mit der Hälfte der erschlossenen Flächen zu berechnen:

**Massgebende Grundstückflächen**  
**(§ 11, Abs. 1 KGV)**

- Industriezonen I 100 m
- Gewerbezone G und GmB 50 m
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen öBau 50 m
- Wohnzonen W3 und W4 40 m
- alle übrigen Zonen 30 m
- ausserhalb der Bauzone 30 m



**Sonderfälle  
(§ 12, KGV)**

**§ 5**

Für den Industriegeleisebau wird die beitragspflichtige Grundstücksfläche auf Grund des Stammgeleiseprojektes von Fall zu Fall vom Gemeinderat festgelegt.

**Massgebender  
Ausnutzungsfaktor  
(§ 11, Abs. 2 KGV)**

**§6**

Haben die im Beitragsplan einbezogenen Grundstücke oder Grundstückteile keine Ausnutzungsziffern, gelten die folgenden Ausnutzungsfaktoren:

– Industriezonen I	1.00
– Gewerbezone G und GmB	0.70
– Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen öBau	0.70
– Bauernhofzone B	0.40
– Freihaltezone F	0.20

**Erschliessungs-  
vertrag bei der  
Erhöhung der  
Ausnutzungsziffer**

**§ 7**

<sup>1</sup> Erfährt die Ausnutzungsziffer eines Grundstückes durch den nachträglichen Erlass eines Gestaltungsplanes zwischen Auflage des Beitragsplanes und Abrechnung eine Erhöhung, kann der Gemeinderat durch vertragliche Vereinbarung die Erschliessungsbeiträge des Grundeigentümers der neuen Nutzung anpassen.

**Mehrkosten durch  
ausserordentliche  
Massnahmen  
(§ 14, Abs. 4 KGV)**

**§ 8**

<sup>1</sup> Mehrkosten, die durch ausserordentliche Massnahmen (z.B. Erwerb und Abbruch von Gebäuden, Bau von Stützmauern, Brücken und Unterführungen, Errichtung von Dükern, Busschleifen usw.) entstehen, werden bei Erschliessungsstrassen mit 50 % und bei Sammelstrassen mit 20 % auf die beitragspflichtigen Grundeigentümer abgewälzt. Bei Hauptstrassen erfolgt hierfür keine Kostenüberwälzung.

<sup>2</sup> Wenn solche Massnahmen ausschliesslich im öffentlichen Interesse liegen und den Grundeigentümern keine Vorteile bringen sowie bei Basiserschliessungen, kann der Gemeinderat von Fall zu Fall von dieser Regelung abweichen.

**III. Abrechnung der Beiträge**

**Gegenverrechnungen  
von Forderungen  
mit Beiträgen  
(§ 18, Abs. 1 KGV)**

**§ 9**

Fällige Forderungen des Grundeigentümers aus vertraglicher Abtretung oder Zwangsenteignung von Grund und Boden zum Zwecke des Strassen- oder Geleisebaues oder für sonstige Entschädigungen oder Inkonvenienzen im Zusammenhang mit der Gegenstand der Abrechnung bildenden Erschliessungsanlage werden mit der fälligen Beitragsforderung der Gemeinde verrechnet.

**Zahlung d. Beiträge  
Skontoabzug  
(§ 20 KGV)**

**§ 10**

Bei Bezahlung des ganzen Beitrages innerhalb der Zahlungsfrist von 30 Tagen nach Zustellung der definitiven Beitragsverfügung wird ein Skonto von 3 % gewährt.



## IV. Höhe der Beiträge

### A Verkehrsanlagen

#### § 11

<sup>1</sup> Die bestehenden und projektierten Strassen des Erschliessungsplanes werden in die Kategorien Erschliessungsstrassen, Sammelstrassen und Hauptverkehrsstrassen eingeteilt.

**Strassenkategorien  
(§ 39 KGV)**

<sup>2</sup> Die Einteilung ergibt sich aus dem im Anhang aufgeführten Strassenkategorien-Verzeichnis.

#### § 12

<sup>1</sup> Die Beitragsansätze beim Neubau einer Verkehrsanlage betragen:

**Beiträge  
(§ 42 KGV)**

a) Erschliessungsstrassen und Fusswege

Industriezonen	90 %
Gewerbezone	90 %
übrige Zonen	80 %

b) Sammelstrassen

Industriezonen	70 %
Gewerbezone	70 %
übrige Zonen	60 %

c) Hauptverkehrsstrassen

Industriezonen	50 %
Gewerbezone	50 %
übrige Zonen	40 %

<sup>2</sup> Die Gemeinde erhebt auch für Basiserschliessungen Beiträge. Der Beitragsansatz beträgt 80 %. Vorbehalten bleibt § 8, Abs. 2.

<sup>3</sup> Die Beitragsansätze gemäss Abs. 1 gelten für die Erstellung von Erschliessungsanlagen in reinen Zonen. Tangiert eine Erschliessungsanlage zwei oder mehrere verschiedenartige Zonen, wird als Beitragsansatz das Mittel der Ansätze im Verhältnis der massgebenden Flächen der betreffenden Zonen der Berechnung zugrunde gelegt.

<sup>4</sup> Beim Ausbau und der Korrektur bestehender Strassen betragen die Beitragsansätze 60 % der Beitragsansätze für Neubauten, sofern bereits an den Neubau Beiträge geleistet wurden. Andernfalls gelten die vollen Ansätze.

#### § 13

<sup>1</sup> Die Ersatzabgabe für einen oberirdischen Abstellplatz beträgt Fr. 5'000.– und für einen unterirdischen Abstellplatz Fr. 20'000.–.

**Ersatzabgaben für  
Abstellplätze  
(§ 43, Abs. 2 KGV)**

<sup>2</sup> In den Kernzonen (K und KE) werden generell unterirdische Abstellplätze verrechnet.



<sup>3</sup> Die Beiträge gemäss Abs. 1 basieren auf dem per 1. April 1992 gültigen Zürcher Baukostenindex von 119.6 Punkten. Sie erhöhen sich jeweils automatisch um die nach dem Zürcher Baukostenindex ausgewiesene Bauteuerung per 1. Oktober des Jahres, in welchem die Baubehörde eine Befreiung von der Erstellung eigener Abstellplätze ausgesprochen und die Leistung einer Ersatzabgabe bewilligt hat.

## B Abwasserbeseitigungsanlagen

### Beiträge (§ 44 KGV)

#### § 14

<sup>1</sup> Die Beitragsansätze beim Neubau einer Kanalisationsanlage betragen in

Industriezonen	90 %
Gewerbezone	90 %
allen übrigen Zonen	70 %

<sup>2</sup> Die Beitragsansätze beziehen sich auf die Kosten eines Normalabwasserkanales gemäss § 45 KGV.

### Anschluss- und Benützungsgebühr (§§ 29/46 und §§ 32/47 KGV)

<sup>3</sup> Die Gemeinde erhebt überdies Anschlussgebühren sowie Benützungsgebühren nach Massgabe des Reglementes über die Abwasseranlagen.

## C Wasserversorgungsanlagen

### Beiträge (§ 48 KGV)

#### § 15

<sup>1</sup> Die Beitragsansätze beim Neubau einer Wasserversorgungsanlage betragen in

Industriezonen	90 %
Gewerbezone	90 %
allen übrigen Zonen	70 %

<sup>2</sup> Die Beitragsansätze beziehen sich auf die Kosten einer Normalwasserleitung von 125 mm Durchmesser.

### Anschluss- und Benützungsgebühr (§§ 29/50 und §§ 32/51 KGV)

<sup>3</sup> Die Gemeinde erhebt überdies eine Anschlussgebühr sowie Benützungsgebühren nach Massgabe des Wasserreglementes.

## D Industriegeleiseanlagen

### Beiträge

#### § 16

<sup>1</sup> An die Erstellung von gemeindeeigenen Industriegeleiseanlagen in Industriezonen erhebt die Gemeinde Beiträge von 100 % der Kosten.

<sup>2</sup> Aus dieser Beitragsleistung kann jedoch kein Recht zu Gunsten der belasteten Grundstücke abgeleitet werden, die allenfalls von



den Voranschliessern erstellten, oder zu einem wesentlichen Teil mitfinanzierten Geleiseanlage und zugehörigen Einrichtungen mitbenützen zu können. Hierüber ist in jedem Falle mit der Gemeinde oder dem sonstigen Besitzer bestehender Geleiseanlagen ein separater Anschlussvertrag abzuschliessen.

<sup>3</sup> Für den Betrieb und den Unterhalt der Stammgeleiseanlagen erhebt die Gemeinde überdies Benützungsgebühren nach Massgabe der jeweiligen Anschlussverträge. **Benützungsgebühren**

## V. Übergangs- und Schlussbestimmungen

### § 17

Die in den §§ 18<sup>1</sup>, 19, 20<sup>5</sup>, 22<sup>2,3</sup>, 24<sup>1,2</sup> KGV dem Gemeinderat erteilten Kompetenzen werden an den Finanzverwalter delegiert. **Zuständigkeit**

### § 18

<sup>1</sup> Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes werden sämtliche ihm widersprechende Bestimmungen anderer Reglemente aufgehoben. **Aufhebung bisheriger Reglemente (§ 52 KGV)**

<sup>2</sup> Aufgehoben ist insbesondere das Reglement über Erschliessungsbeiträge und -gebühren vom 19. Januar 1981.

### § 19

<sup>1</sup> Dieses Reglement tritt nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. **Inkrafttreten (§ 4 KGV)**

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am 20. Juni 1994, mit Beschluss Nr. 3

Der Gemeindepräsident:  
K. Zimmerli

Der Gemeindegeschreiber:  
A. Rindlisbacher

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2203 vom 9. August 1994

Der Staatsschreiber:  
Dr. K. Schwaller



## Anhang

Anhang zum Reglement über Grundeigentümerbeiträge  
und -gebühren

### Liste der Strassenkategorien

#### a) Hauptverkehrsstrassen

Hauptstrasse  
Kestenholzstrasse  
Lehgasse / äussere Klus  
Oltenstrasse  
Solothurnstrasse  
Zubringer N 1, mit Auffahrts- und Abfahrtsrampen  
Klusstrasse, ab Hauptstrasse bis Ausfahrtsrampe des Zubringers N 1

#### b) Sammelstrassen

Aspstrasse  
Ausserbergstrasse  
Bahnhofallee  
Bifangweg  
Bittertenstrasse  
Breitfeldstrasse, ab Kestenholzstrasse  
bis und mit Autobahnüberführung  
Dünnernstrasse  
Galgenackerstrasse, ab Solothurnstrasse bis Lehnfeldstrasse  
Guetstrasse  
Hirsackerweg  
Jurastrasse  
Klusstrasse, ohne Teilstück gemäss lit. a)  
Kronengasse  
Lehnfeldstrasse West  
Lehnfeldstrasse Nord  
Lehnfluhweg  
Mühlefeldstrasse  
Nordringstrasse  
von Rollstrasse  
Römerstrasse, ab Kirche bis Wolfackerweg  
Schlossstrasse  
Staadackerstrasse  
Vogelherdstrasse  
Werkhofstrasse  
Wolfackerweg  
Zeughausstrasse

#### c) Erschliessungsstrassen

alle übrigen Strassen