



# **Einwohnergemeinde Dulliken**

## **Ordentliche Rechnungs- Gemeindeversammlung**

**vom Montag, 21. Juni 2021**

**um 20.00 Uhr**

**in der Mehrzweckhalle**

**beim alten Schulhaus  
Bahnhofstrasse 51, Dulliken**

**2 0 2 1**

**Botschaft mit Anträgen**

**des Gemeinderates**



**Einwohnergemeinde**  
**4657 Dulliken**  
Gemeindeschreiberei

09. Juni 2021 WR / AG

g:\gemeindeschreiberei\gemeindeversammlung (gv)\botschaften\entw. botschaft rechnungs-gv 21-01,  
21.06.21.docx

## **Ordentliche Rechnungsgemeindeversammlung vom 21. Juni 2021, 20.00 Uhr in der Mehrzweckhalle beim Alten Schulhaus**

### **Traktandenliste**

- 1. Wahl der Stimmzählenden**
- 2. Protokoll der ordentlichen Rechnungsgemeindeversammlung vom 14. Dezember 2020**
- 3. Totalsanierung Umkleidekabinen und Duschen Turnhallen Neumatt / Bericht und Antrag des Gemeinderates / Beschlussfassung in der Sache sowie über ein Kreditbegehren von CHF 950'000**
- 4. Neuregelung der Gebührenordnung im Zusammenhang mit Sanierungs- und Umbauvorhaben / Bericht und Antrag des Gemeinderates / Beschlussfassung in der Sache sowie über eine Teilrevision des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und Gebühren**
- 5. Verwaltungsrechnung 2020**
  - Beschlussfassung über die Nachtragskreditbegehren
  - Genehmigung der Jahresrechnung „Allgemeiner Haushalt“ (Erfolgsrechnung, Investitionsrechnung und Bilanz) mit Gewinnzuweisung
  - Genehmigung der Jahresrechnung „Spezialfinanzierung Feuerwehr“ mit Gewinnzuweisung
  - Genehmigung der Jahresrechnung „Spezialfinanzierung Wasserversorgung“ mit Gewinnzuweisung
  - Genehmigung der Jahresrechnung „Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung“ mit Gewinnzuweisung
  - Genehmigung der Jahresrechnung „Spezialfinanzierung Abfallentsorgung“ mit Verlustverrechnung
- 6. Mitteilungen / Verschiedenes**

### **Traktandum 1: Wahl der Stimmzählenden**

Die Versammlung wählt aus ihrer Mitte die nötige Anzahl von Stimmzählenden.

## **Traktandum 2: Protokoll**

Das Protokoll der ordentlichen Gemeindeversammlung vom Montag, 14. Dezember 2020 ist im Sinne von § 23 der Gemeindeordnung der Einwohnergemeinde Dulliken vom Büro der Gemeindeversammlung geprüft und genehmigt worden.

## **Traktandum 3: Totalsanierung Umkleidekabinen und Duschen Turnhallen Neumatt / Bericht und Antrag des Gemeinderates / Beschlussfassung in der Sache sowie über ein Kreditbegehren von CHF 950'000**

**Referenten:**                   **Gemeindepräsident Walter Rhiner**  
**Patrik Strahm, Ressortleiter Bau, Planung und Infrastruktur**

Beilage 1:                       Baubeschrieb mit provisorischer Kostenschätzung der Aarchitekten GmbH, Olten

### **Ausgangslage**

Der Garderobentrakt der aus dem Jahr 1975 stammenden Turnhallen Neumatt ist in die Jahre gekommen. Da an den Umkleidekabinen und Duschen in seit der Errichtung keine grösseren Erneuerungsarbeiten vorgenommen wurden, sind diese nun vollständig zu sanieren. Im Investitionsbudget 2021 wurde die Sanierung mit einem Betrag von Fr. 420'000.00 vorgesehen.

### **Bauprojekt / Kostenschätzung**

In den bestehenden Turnhallen Neumatt sollen sechs Umkleideräume, sechs Duschen und zwei Umkleideräume mit Duschen saniert werden. Die geplanten Massnahmen können dem Baubeschrieb (Beilage 1) entnommen werden.

Da die Nutzung der Hallen durch die Schule und Vereine in dieser Zeit weiter aufrechterhalten werden muss, soll für die Sanierungsphase ein Provisorium für die Umkleideräume (allerdings ohne Duschköglichkeit) installiert werden. Mit diesem Vorgehen kann auf eine Etappierung der Sanierungsarbeiten verzichtet werden.

Der Baubeginn soll mit Beginn der Herbstferien, d.h. am 04.10.2021, erfolgen.

Zur genaueren Planung der Kosten der anstehenden Arbeiten wurde gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 29. März 2021 das Architekturbüro Architekten GmbH, Olten, beauftragt.

Die nun vorliegende Kostenschätzung beläuft sich auf Fr. 943'000.00, was eine Steigerung gegenüber den budgetierten Kosten von ca. 125 % darstellt. Hierbei ist jedoch zu erwähnen, dass die dem Investitionsbudget 2021 zu Grunde liegende Kostenschätzung bereits mehrere Jahre alt ist und seinerzeit auf einer sehr rudimentären Kostenschätzung basierte. Dabei wurden die anstehenden Arbeiten grob abgeschätzt und mit drei Positionen hinterlegt.

Ungeachtet der nun deutlich höher ausgefallenen Kostenschätzung sind die Bau-, Planungs- und Umweltschutzkommission sowie der Gemeinderat weiterhin der Ansicht, dass das Projekt zwingend realisiert werden sollte. Der Sanierungsbedarf ist unübersehbar vorhanden. Nebst durchgefallenen

Fenstern wurde die Heizungsverteilung nur provisorisch in Stand gestellt. Des Weiteren entspricht der Allgemeinzustand nicht mehr ansatzweise den heutigen Anforderungen.

In Anbetracht dessen, dass das Gebäude im Rahmen der Schulraumplanung weiter genutzt werden soll, muss die Anlage wieder in einen zeitgemässen Zustand versetzt werden.

Antrag:

Der Gemeinderat befasste sich an seiner Ratssitzung vom 17. Mai 2021 eingehend mit diesem Geschäft. Er stellt der ordentlichen Rechnungs-Gemeindeversammlung vom Montag, 21. Juni 2021 einstimmig und ohne Enthaltungen wie folgt Antrag:

- Es sei dem Projekt «Sanierung Umkleidekabinen und Duschen Turnhallen Neumatt» zuzustimmen.
- Es sei dem Souverän der dafür notwendige Kredit in Höhe von CHF 950'000 (inkl. MwSt.) zu beantragen.
- Es sei bei einer positiven Entscheidung des Souveräns die BPUK zu ermächtigen, sämtliche notwendigen weiteren Planungsarbeiten voranzutreiben, die Submissionsverfahren durchzuführen, sowie die Arbeitsvergaben an den jeweils günstigsten Anbieter vorzunehmen.
- Es sei die BPUK respektive die Bauverwaltung mit dem Vollzug, der Überwachung und der Abrechnung der Arbeiten zu beauftragen.

**Traktandum 4: Neuregelung der Gebührenordnung im Zusammenhang mit Sanierungs- und Umbauvorhaben / Bericht und Antrag des Gemeinderates / Beschlussfassung in der Sache sowie über eine Teilrevision des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und Gebühren**

**Referenten:            Gemeindepräsident Walter Rhiner  
                                  Verwaltungsleiter Andreas Gervasoni**

Wegen der bei grösseren Umbauvorhaben in der letzten Zeit gehäuft auftretenden Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Anwendung unseres Reglements über Grundeigentümerbeiträge und Gebühren, braucht die Bau-, Planungs- und Umweltschutzkommission respektive die Bauverwaltung eine besser handhabbare Gebührenregelung. Im Fokus stehen dabei grössere Umbau- und Sanierungsvorhaben. Es geht jeweils immer um die gleiche Frage: Erfüllt ein Umbau-/Sanierungsvorhaben die Bedingungen gemäss Pt. 2.8 und Pt. 3.10 unseres Reglements über Grundeigentümerbeiträge und Gebühren?

*Umfangreiche Umbauten im Sinne von Gesamtsanierungen, welche die Nutzungsdauer der Bauten erheblich verlängern, werden ebenfalls als Neubauten behandelt.*

Und muss das Umbau-/Sanierungsvorhaben deshalb gleichbehandelt werden wie ein Neubauvorhaben?

Im Rat besteht gemäss den immer wieder geführten Diskussionen im Zusammenhang mit den in letzter Zeit gehäuft eingegangenen Einsprachen gegen entsprechende Gebührenverfügungen Einigkeit. Es bedarf dringend einer Präzisierung respektive einer Anpassung dieser Bestimmungen im Rahmen einer kleinen Teilrevision des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und Gebühren, welche nur diesen Aspekt zum Gegenstand hat. Eine Totalrevision, welche sich von Grund auf mit allen Aspekten befasst, wird Gegenstand der laufenden Ortsplanungsrevision sein.

In der Folge setzte der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 18. Januar 2021 eine Arbeitsgruppe ein. Dieser gehörten an:

- Edy Lütolf, Präsident FiKo
- Konrad Schenker, Präsident BPUK
- Andreas Spathelf, BL Bauverwaltung
- Andreas Gervasoni, Verwaltungsleiter

Diese Arbeitsgruppe setzte sich anlässlich dreier Sitzungen vertieft mit dieser Thematik auseinander und unterbreitete dem Gemeinderat mit Datum vom 21. April 2021 nachfolgenden Bericht mit entsprechendem Revisionsvorschlag.

Gestützt darauf befasste sich der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 26. April 2021 mit diesem Geschäft und berichtet der Gemeindeversammlung wie folgt:

### **Aktuelle Regelung**

Übereinstimmend sind alle Ratsmitglieder der Auffassung, dass die Bestimmungen des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und Gebühren unzureichend sind. Die Bau-, Planungs- und Umweltschutzkommission respektive die Bauverwaltung müssen in der Umsetzung bei jedem einzelnen Fall eine individuelle Beurteilung vornehmen. In der Praxis gestaltet es sich äusserst schwierig, klare, einheitliche und nachvollziehbare Kriterien zu definieren und anzuwenden, gemäss welchen ein solches Sanierungs-/Umbauvorhaben als Neubau einzustufen ist oder eben als „gewöhnlicher“ Umbau.

In verschiedenen Einfamilienhausquartieren vollzieht sich derzeit ein Generationenwechsel. Die Besitzer sind ins Alter gekommen und verkaufen ihre Häuser an junge Familien, welche ihr neues Eigenheim dann sanieren und nach ihren Bedürfnissen umgestalten. Vollzieht sich ein solches Vorhaben im Rahmen eines einzigen Projekts, muss, gestützt auf unser Reglement, in der Regel aufgrund des grossen Umfangs der Neubautarif zur Anwendung gelangen. Wird ein solches Vorhaben jedoch in mehreren Etappen über mehrere Jahre realisiert, ist die Wahrscheinlichkeit sehr viel geringer, dass ein solches Sanierungs-/Umbauprojekt als eines eingestuft wird, bei welchem der Neubautarif zur Anwendung gelangen muss. – Hier stellt der Gemeinderat eine Unzulänglichkeit fest. Bei den Betroffenen entsteht nachvollziehbarerweise der Eindruck einer rechtsungleichen Behandlung.

Nach übereinstimmender Auffassung aller Ratsmitglieder ist es nicht möglich, diesen Makel mit einer präziseren Formulierung zu beheben. Aus diesem Grund spricht sich der Rat dafür aus, die heutige Gleichsetzung von „*Umfangreichen Umbauten im Sinne von Gesamtsanierungen, welche die Nutzungsdauer der Bauten erheblich verlängern*“ mit Neubauten aufzuheben.

Die heutige Regelung ist in dem Sinne rechtsgleich, als durch ein entsprechendes Sanierungs- und Umbauvorhaben tatsächlich ein Gebäude so hergerichtet wird, dass es einem Neubau gleichkommt. Auch hinsichtlich der Nutzungsdauer und damit der Inanspruchnahme der Infrastruktur der Wasserversorgung und der Abwasserbeseitigung ist es einem Neubau gleichzustellen. Deshalb ist bei einem solchen Vorhaben gemäss heutiger Regelung der Neubautarif anzuwenden. Doch ändert diese grundsätzlich korrekte und einleuchtende Gleichschaltung nichts an der geschilderten Unzulänglichkeit und an den Schwierigkeiten für die Bau-, Planungs- und Umweltschutzkommission und für die Bauverwaltung, das Gebührenreglement sauber, rechtsgleich und nachvollziehbar anzuwenden.

## Ausdehnung der Anwendung der SGV-Schätzung

Im Gemeinderat besteht Einigkeit darin, dass eine Regelung gefunden werden muss, bei welcher keine individuelle Beurteilung und Zuordnung eines Umbauvorhabens durch die Gemeindebehörde in eine Kategorie nötig ist, sondern bei welcher immer der gleiche schematische Ansatz zur Anwendung gelangt.

Als praktisch einziger objektiver Referenzwert kommt in diesem Zusammenhang der Gebäudeversicherungswert infrage. Bei jedem Umbauvorhaben muss zwingend eine Neubeurteilung respektive eine neue Einschätzung durch die obligatorische kantonale Gebäudeversicherung SGV erfolgen. Die SchätzungsexpertInnen der SGV legen den Versicherungswert nach Vornahme jedes Umbaus neu fest.

In die Schätzung durch die SGV werden folgende Faktoren einbezogen:

- Gebäudevolumen Wohnen / Kubikmeter-Ansatz Wohnen
- Gebäudevolumen Keller / Kubikmeter-Ansatz Keller
- Weitere versicherte Teile (z.B. Eingangsbereiche) / individuelle Schätzung

Beim so resultierenden Wert spricht man vom **Neuwert** eines Gebäudes.

Die mit der Alterung des Gebäudes einhergehende Entwertung findet ihren Niederschlag im **Entwertungsfaktor**.

Der Neuwert, multipliziert mit dem Entwertungsfaktor, ergibt den **Zeitwert**.

Bereits heute basiert unser Gebührenreglement unter den Artikeln 2.5bis, 2.6, 2.8 und 3.4bis für „normale“ Umbauten respektive für Bauvorhaben in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für die Gebührenerhebung auf Werten der SGV-Schätzungen.

Nach Auffassung des Gemeinderates sollte in Zukunft bei Umbauvorhaben nicht mehr unterschieden werden nach „normalen“ Umbauten und „umfangreichen Umbauten im Sinne von Gesamtsanierungen, welche die Nutzungsdauer der Bauten erheblich verlängern“. Um dies in der Praxis umsetzen zu können, müssten die Bauherrschaften zusammen mit ihrem Baugesuch für ein Umbauvorhaben zwingend die aktuelle Police der Solothurnischen Gebäudeversicherung, die nicht älter als 6 Monate sein darf, mit den Gebäudedetails gemäss der letzten Schätzung einreichen und zudem die voraussichtliche Bausumme ihres Vorhabens deklarieren.

Bei unserem Reglement über Grundeigentümerbeiträge und Gebühren drängen sich folgende Anpassungen auf:

## Baupolizeigebühren

Unter Art. 1.9 ist eine Baupolizeigebühr für Umbauten von Einfamilienhäusern von CHF 150.00 vorgesehen. Wenn auf die Differenzierung verzichtet wird, bedeutet dies, dass inskünftig für grosse Umbauten, die vormals wie ein Neubau behandelt und deshalb mit einer Baupolizeigebühr von CHF 750.00 belastet worden wären, nur noch eine solche von CHF 150.00 zu bezahlen wäre. Angesichts des unbestreitbar deutlich grösseren Arbeitsumfangs, den ein Gesamtumbau gegenüber einem kleinen Umbauvorhaben verursacht, sollte das Reglement eine Spannweite von CHF 150.00 bis CHF 750.00 vorgeben.

Das Gleiche gilt auch für Mehrfamilienhäuser Art. 1.10. Auch hier wäre eine Spannweite bei der Grundtaxe von CHF 300.00 bis CHF 3'000.00 angezeigt und zusätzlich ein Zuschlag von CHF 75.00 bis CHF 300.00 pro Wohnung.

Diese Flexibilität bei der Festlegung der Baupolizeigebühren versetzt die Bau-, Planungs- und Umweltschutzkommission respektive die Bauverwaltung in die Lage, bei Erteilung der Baubewilligung die Baupolizeigebühr dem Aufwand Rechnung zu tragen, welchen BPUK und Bauverwaltung für die Behandlung und Bewilligung des Gesuchs betreiben mussten.

### Kanalisationsanschlussgebühren

Wenn inskünftig umfangreiche Umbauten nicht mehr wie Neubauten behandelt werden, wenn also kleine und grosse Umbauten gleichbehandelt werden, gibt es aus Sicht des Gemeinderates keinen Grund mehr, eine Differenzierung bei den Gebührenansätzen zu machen. Er erachtet einen einheitlichen Ansatz von 2,4% der Höferschätzung (Basis Zeitwert) als angemessen.

#### Umbau mit Totalsanierung eines 5-Zimmer-Einfamilienhauses aus den 60er Jahren ohne Anbau

Anhand dieses Beispiels seien die konkreten Auswirkungen skizziert:

##### vor Umbau

Gebäudeversicherung Neuwert	alt	CHF	400'000
Entwertungsfaktor	40%	CHF	160'000
Gebäudeversicherung Zeitwert	alt	<u>CHF</u>	<u>240'000</u>

##### nach Umbau

Gebäudeversicherung Neuwert	neu	CHF	400'000
Entwertungsfaktor	15%	CHF	60'000
Gebäudeversicherung Zeitwert	neu	<u>CHF</u>	<u>340'000</u>

Höferschätzung Basis Zeitwert		CHF	100'000
<b>Kanalisationsanschlussgebühr</b>	<b>2,4%</b>	<b>CHF</b>	<b><u>2'400</u></b>

Nach bisheriger Regelung läge die Kanalisationsanschlussgebühr für dieses Vorhaben bei CHF 7'200. **Die Gebührenreduktion beträgt CHF 4'800.**

### Wasseranschlussgebühren

Wenn inskünftig umfangreiche Umbauten nicht mehr wie Neubauten behandelt werden, wenn also kleine und grosse Umbauten gleichbehandelt werden, hätte dies zur Folge, dass im Rahmen von Umbauten (seien sie auch noch so umfangreich) keine Wasseranschlussgebühren mehr erhoben würden. Aus Sicht des Rates gibt es aber keinen Grund, im Zuge dieser Teilrevision unseres Gebührenreglements umfangreiche Umbauten von der Wasseranschlussgebühr zu befreien. Er erachtet auch hier einen einheitlichen Ansatz als vernünftig. Allerdings soll dieser nicht 2,4% betragen, sondern lediglich die Hälfte, also 1,2% der Höferschätzung (Basis Zeitwert). Damit soll den Relationen bei den Anschlussgebühren für Neubauvorhaben Rechnung getragen werden. Die Wasser-Anschlussgebühr für einen Einfamilienhaus-Neubau beträgt aktuell mit ca. CHF 5'000 rund die Hälfte der Kanalisations-Anschlussgebühr von rund CHF 10'000.

#### Umbau mit Totalsanierung eines 5-Zimmer-Einfamilienhauses aus den 60er Jahren ohne Anbau

Anhand dieses Beispiels seien die konkreten Auswirkungen skizziert:

##### vor Umbau

Gebäudeversicherung Neuwert	alt	CHF	400'000
Entwertungsfaktor	40%	CHF	160'000
Gebäudeversicherung Zeitwert	alt	<u>CHF</u>	<u>240'000</u>

##### nach Umbau

Gebäudeversicherung Neuwert	neu	CHF	400'000
Entwertungsfaktor	15%	CHF	60'000
Gebäudeversicherung Zeitwert	neu	<u>CHF</u>	<u>340'000</u>

Höferschätzung Basis Zeitwert		CHF	100'000
<b>Wasseranschlussgebühr</b>	<b>1,2%</b>	<b>CHF</b>	<b><u>1'200</u></b>

Nach bisheriger Regelung läge die Wasseranschlussgebühr für dieses Vorhaben bei CHF 4'800. **Die Gebührenreduktion beträgt CHF 3'600.**

## Anschlussgebühren total

Insgesamt liegen die Anschlussgebühren für den Umbau mit Totalsanierung eines 5-Zimmer-Einfamilienhauses (ohne Anbau) aus den 60er Jahren neu bei CHF 3'600, nach bisheriger Regelung bei CHF 12'000.

**Es resultiert somit eine Gebührenreduktion von total CHF 8'400.**

## Weitere Gebührenbeispiele

Mit folgenden weiteren Fallbeispielen sollen die konkreten Auswirkungen der vorgeschlagenen Neuerungen aufgezeigt werden:

### Umbau mit Totalsanierung eines 5-Zimmer-Einfamilienhauses aus den 60er Jahren mit Anbau eines Raums von 30 m2

<b>vor Umbau</b>			
Gebäudeversicherung Neuwert	alt	CHF	400'000
Entwertungsfaktor	40%	CHF	160'000
Gebäudeversicherung Zeitwert	alt	<u>CHF</u>	<u>240'000</u>
<b>nach Umbau</b>			
Gebäudeversicherung Neuwert	neu	CHF	460'000
Entwertungsfaktor	5%	CHF	23'000
Gebäudeversicherung Zeitwert	neu	<u>CHF</u>	<u>437'000</u>
<b>Höferschätzung Basis Zeitwert</b>		<b>CHF</b>	<b>197'000</b>
<b>Kanalisationsanschlussgebühr</b>	<b>2,4%</b>	<b>CHF</b>	<b>4'728</b>

Nach bisheriger Regelung würde die Kanalisationsanschlussgebühr für dieses Vorhaben CHF 8'600 betragen. **Die Gebührenreduktion beträgt CHF 3'872.**

<b>Wasseranschlussgebühr</b>	<b>1,2%</b>	<b>CHF</b>	<b>2'364</b>
------------------------------	-------------	------------	--------------

Nach bisheriger Regelung läge die Wasseranschlussgebühr für dieses Vorhaben bei CHF 4'800. **Die Gebührensenkung beträgt CHF 2'436.**

Insgesamt liegen die Anschlussgebühren für den Umbau mit Totalsanierung eines 5-Zimmer-Einfamilienhauses mit Anbau aus den 60er Jahren neu bei CHF 7'092, nach bisheriger Regelung bei CHF 13'400. **Es resultiert eine Gebührenreduktion von total CHF 7'344.**

### Umbau und Sanierung eines 5-Zimmer-Einfamilienhauses aus den 90er Jahren ohne Anbau

<b>vor Umbau</b>			
Gebäudeversicherung Neuwert	alt	CHF	400'000
Entwertungsfaktor	10%	CHF	40'000
Gebäudeversicherung Zeitwert	alt	<u>CHF</u>	<u>360'000</u>
<b>nach Umbau</b>			
Gebäudeversicherung Neuwert	neu	CHF	400'000
Entwertungsfaktor	5%	CHF	20'000
Gebäudeversicherung Zeitwert	neu	<u>CHF</u>	<u>380'000</u>
<b>Höferschätzung Basis Zeitwert</b>		<b>CHF</b>	<b>20'000</b>
<b>Kanalisationsanschlussgebühr</b>	<b>2,4%</b>	<b>CHF</b>	<b>480</b>

Auch nach bisheriger Regelung würde die Kanalisationsanschlussgebühr für dieses Vorhaben CHF 480 betragen. **Es ergibt sich keine Differenz.**

<b>Wasseranschlussgebühr</b>	<b>1,2%</b>	<b>CHF</b>	<b>240</b>
------------------------------	-------------	------------	------------

Nach bisheriger Regelung würde keine Wasseranschlussgebühr für dieses Vorhaben erhoben. **Es ergibt sich eine Gebührenerhöhung um CHF 240.**

Insgesamt liegen die Anschlussgebühren für den Umbau mit Totalsanierung eines 5-Zimmer-Einfamilienhauses aus den 90er Jahren ohne Anbau neu bei CHF 720, nach bisheriger Regelung bei CHF 480. **Es resultiert eine Gebührenerhöhung von total CHF 240.**

**Umbau und Sanierung eines 5-Zimmer-Einfamilienhauses aus den 90er Jahren (mit Anbau eines Raums von 30 m2)**

**vor Umbau**

Gebäudeversicherung Neuwert	alt	CHF	400'000
Entwertungsfaktor	10%	CHF	40'000
Gebäudeversicherung Zeitwert	alt	CHF	360'000

**nach Umbau**

Gebäudeversicherung Neuwert	neu	CHF	460'000
Entwertungsfaktor	5%	CHF	23'000
Gebäudeversicherung Zeitwert	neu	CHF	437'000

**Höferschätzung Basis Zeitwert** **CHF 77'000**

**Kanalisationsanschlussgebühr** **2,4%** **CHF 1'848**

Auch nach bisheriger Regelung würde die Kanalisationsanschlussgebühr für dieses Vorhaben CHF 1'848 betragen. **Es ergibt sich keine Differenz.**

**Wasseranschlussgebühr** **1,2%** **CHF 924**

Nach bisheriger Regelung läge die Wasseranschlussgebühr für dieses Vorhaben bei CHF 600. **Es ergibt sich eine Gebührenerhöhung um CHF 324.**

Insgesamt liegen die Anschlussgebühren für den Umbau mit Totalsanierung eines 5-Zimmer-Einfamilienhauses aus den 90er Jahren mit Anbau eines Raums von 30 m2 neu bei CHF 2'772, nach bisheriger Regelung bei CHF 2'448. **Es resultiert eine Gebührenerhöhung von total CHF 324.**

**Umbau und Sanierung eines Mehrfamilienhauses aus den 70er Jahren (Fall Einsprache-Entscheid Livio Conz)**

**vor Umbau**

Gebäudeversicherung Neuwert	alt	CHF	1'974'000
Entwertungsfaktor	40%	CHF	789'600
Gebäudeversicherung Zeitwert	alt	CHF	1'184'400

**nach Umbau**

Gebäudeversicherung Neuwert	neu	CHF	1'974'000
Entwertungsfaktor	15%	CHF	296'100
Gebäudeversicherung Zeitwert	neu	CHF	1'677'900

**Höferschätzung Basis Zeitwert** **CHF 493'500**

**Kanalisationsanschlussgebühr** **2,4%** **CHF 11'844**

Auch nach bisheriger Regelung würde die Kanalisationsanschlussgebühr für dieses Vorhaben CHF 11'844 betragen. **Es ergibt sich keine Differenz.**

**Wasseranschlussgebühr** **1,2%** **CHF 5'922**

Nach bisheriger Regelung würde keine Wasseranschlussgebühr für dieses Vorhaben erhoben. **Es ergibt sich eine Gebührenerhöhung um CHF 5'922.**

Insgesamt liegen die Anschlussgebühren für den Umbau mit Sanierung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen aus den 70er Jahren neu bei CHF 17'766, nach bisheriger Regelung bei CHF 11'844. **Es resultiert eine Gebührenerhöhung von total CHF 5'922.**

**Fälligkeit der Anschlussgebühr**

Als Nachteil der neuen Gebührenregelung für die Gemeinde und die Bauherrschaften ist folgender Umstand zu erwähnen: Die Anschlussgebühren können erst nach Vorliegen der Gebäudeversicherungsschätzung festgelegt und in Rechnung gestellt werden. Da diese Schätzungen häufig erst Monate nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgen, muss nicht nur die Gemeinde sehr viel länger auf das Geld warten, auch die Bauherrschaften auf die entsprechende Rechnung. Es besteht die Gefahr, dass Bauherrschaften die Hypothekierung ihrer Bankschuld bereits abgeschlossen haben, ohne an die noch ausstehenden Anschlussgebühren zu denken. Und in der Folge dann Mühe bekunden, die doch recht substanziellen Gebühren bezahlen zu können. Wenn unter der neuen Regelung nicht mehr bei Erteilung der Baubewilligung die Anschlussgebühren für Umbauten festgesetzt und bei Baubeginn einkassiert werden können, muss ein Vorschuss aufgrund der voraussichtlichen Bausumme in Rechnung gestellt werden können. So ist nach erfolgter Neuschätzung nur noch eine Abrechnung über diesen Vorschuss nötig.

## **Konkreter Anpassungsbedarf beim Reglement über Grundeigentümerbeiträge und Gebühren**

In der Beilage 2 befindet sich eine synoptische Darstellung der vorzunehmenden konkreten Änderungen bei unserem Gebührentarif, desgleichen in der Beilage 3 die revidierte neue Fassung des Tarifs gemäss Reglement über Grundeigentümerbeiträge und Gebühren. Diese Beilagen stellen einen integrierenden Bestandteil dieser Botschaft dar.

Es darf vermerkt werden, dass unser Gebührentarif durch diese Anpassungen sehr viel schlanker wird und in der Folge für die Bau-, Planungs- und Umweltschutzkommission respektive für die Bauverwaltung besser handhabbar. Auch für die Bauherrschaften ist die neue Gebührenregelung nachvollziehbarer, weil ihr ein einfaches Schema zu Grunde liegt.

Als weiteren zusätzlichen Revisions-Punkt müssen die Gebührenansätze für die Feuerungskontrolle aus dem Reglement gestrichen werden. Diese Anpassung drängt sich auf, weil die Feuerungskontrolle seit einigen Jahren nicht mehr in die Zuständigkeit der Gemeinde fällt.

## **Auswirkungen der Teilrevision**

Für die Beurteilung der finanziellen Auswirkungen muss man sich vergegenwärtigen, dass erst in den letzten Jahren Umbauten der Kategorie „*umfangreiche Umbauten im Sinne von Gesamtsanierungen, welche die Nutzungsdauer der Bauten erheblich verlängern*“ häufiger wurden. Die bisherige Bedeutung der Gebühreneinnahmen aus dieser Sparte war für unsere Spezialfinanzierungen eher untergeordneter Natur. Ein Blick in die Zukunft legt jedoch die Erwartung nahe, dass solche Bauvorhaben häufiger vorkommen werden, und dass nach bisheriger Regelung eine spürbare Zunahme solcher Gebührenerträge erwartet werden dürfte.

Doch bedeutet dies aber auch, dass entsprechende Gebührenverfügungen nach bisheriger Ordnung wegen fehlender Akzeptanz gehäuft oder wohl regelmässig zu Einsprachen führen würden. Das würde nicht nur die Arbeit der Bau-, Planungs- und Umweltschutzkommission respektive der Bauverwaltung erschweren, sondern auch jene des Gemeinderates als Einsprache-Instanz. Der Gemeinderat ist zudem der Ansicht, dass die heutige Regelung bis zu einem gewissen Grad auch die Reputation unserer Gemeinde schädigt, weil die Logik der bisherigen Gebührenerhebung nicht verstanden und die Höhe der Anschlussgebühren als ungerecht oder gar als willkürlich empfunden wird.

## **Antrag:**

Der Gemeinderat hat sich anlässlich seiner Sitzung vom 26. April 2021 vertieft mit diesem Geschäft befasst. Einstimmig und ohne Enthaltungen stellt er der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2021 wie folgt Antrag:

- **Es sei der Vornahme einer Teilrevision des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und Gebühren zuzustimmen.**
- **Es sei beim Gebührentarif auf die Differenzierung zwischen «normalen Umbauten» und «umfangreichen Umbauten im Sinne von Gesamtsanierungen, welche die Nutzungsdauer der Bauten erheblich verlängern» zu verzichten.**
- **Es seien die Anschlussgebühren bei Umbauten generell auf Basis der Gebäudeversicherungsschätzung zu erheben.**
- **Es sei dabei auf die Differenz zwischen dem Zeitwert der neuen und der bisherigen Gebäudeversicherungsschätzung inkl. Zusatzversicherung abzustützen, wobei für die Abwasserbeseitigung ein Satz von generell 2,4% und für die Wasserversorgung ein Ansatz von generell 1,2% gelten soll.**

- Es soll künftig darauf verzichtet werden, An- und Aufbauten von mehr als 30% des bestehenden Gebäudevolumens als Neubauten zu behandeln.
- Es seien die Gebührenansätze für Feuerungskontrollen (Artikel 6) ersatzlos aus dem Reglement zu streichen.
- Es sei den Änderungen gemäss beiliegender synoptischer Darstellung der Revisionspunkte des Gebührentarifs zuzustimmen.
- Es sei der beiliegenden revidierten Fassung des Gebührentarifs des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und Gebühren zuzustimmen.
- Es seien die Änderungen per 1. Juli 2021 in Kraft zu setzen.

## **Traktandum 5: Verwaltungsrechnung 2020 / Anträge des Gemeinderates und der Rechnungsprüfungskommission / Genehmigung**

**Referenten:** Maja Fürsinger, Ressortleiterin Finanzen  
Christoph Hagmann, Präsident der Rechnungsprüfungskommission  
Andreas Gervasoni, Verwaltungsleiter

Der Gemeinderat hat sich anlässlich seiner Sitzung vom 17. Mai 2021 im Beisein des Präsidenten der Rechnungsprüfungskommission vertieft mit der Jahresrechnung pro 2020 befasst und diese einstimmig zu Händen der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2021 verabschiedet.

Wir verweisen auf die beiliegende Jahresrechnung 2020 mit den umfangreichen Ausführungen im Bericht der Verwaltung und die Anträge sowie auf die vollständige Jahresrechnung, welche mit allen Beilagen einen Bestandteil dieser Botschaft darstellt. Diese kann in der Gemeindeverwaltung in Papierform bezogen oder von der Homepage heruntergeladen werden.

## **Traktandum 6: Mitteilungen / Verschiedenes**

Der Gemeindepräsident wird die Gelegenheit nutzen, um die Versammlung über aktuelle Themen und Geschäfte zu orientieren. – Unter diesem Traktandum sind auch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger herzlich eingeladen, allfällige Anliegen der Versammlung mitzuteilen.

\*\*\*\*\*

Wegen der zufolge COVID-19 geltenden Abstandsregeln wird die Gemeindeversammlung erneut nicht in der Aula des Kleinfeldschulhauses durchgeführt, sondern in der Mehrzweckhalle beim Alten Schulhaus. Zudem muss leider darauf verzichtet werden, im Anschluss an die Gemeindeversammlung einen Apéro zu offerieren. – Wir bedauern dies sehr, hoffen aber auf Ihr Verständnis zählen zu dürfen.

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir bitten Sie, den vorstehenden Anträgen des Gemeinderates zuzustimmen und danken im Voraus für Ihr Erscheinen an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom Montag, 21. Juni 2021 um 20.00 Uhr in der Mehrzweckhalle beim Alten Schulhaus, an der Bahnhofstrasse 51, Dulliken.

Freundliche Grüsse

**Einwohnergemeinde Dulliken  
Für den Gemeinderat**

Der Gemeindepräsident:  
Walter Rhiner

Der Gemeindeschreiber:  
Andreas Gervasoni

Beilagen: erwähnt

Olten, 26.04.2021

**341 Sanierung Umkleieräume /Duschen Turnhallen Neumatt, Dulliken**  
6 Garderoben-Trakte, 2 Lehrer-Garderobenräume,

**Provisorischer Baubeschrieb**



INDUSTRIESTRASSE 200  
4600 OLTEN

TEL 062 298 30 30

priska.kyburz@aarchitekten.ch  
MOB. 078 660 68 93  
rolf.guldumann@aarchitekten.ch  
MOB 079 356 10 30

www.aarchitekten.ch

## Inhaltsverzeichnis

- Ausgangslage
- Bauliche Massnahmen
- Verschiedene Sparmöglichkeiten / Konzeptänderungen

Grundrisspläne beiliegend

## Ausgangslage

Die Umkleieräume mit den Duschen und die zwei Lehrer-Garderoben sind in die Jahre gekommen und müssen saniert werden. Alle Oberflächen müssen erneuert werden.

In Trakt EG Ost war bereits die Bodenheizung undicht. Es wurde hier auf Radiatoren gewechselt. Das System der Wärmeverteilung muss überdacht werden.

Installationen Sanitär ab Haustechnikraum sollen erneuert werden.

## Bauliche Massnahmen

### **BKP 1 Vorbereitungsarbeiten**

---

- Gebäudecheck (Suche nach Altlasten), Beprobung nach Belägen, Räumen, Geschossen
- Abbruch und Entsorgung von Novilon in E 01, Metalldecken überall, Sockelplättli in den Garderoben und Schränken in den Lehrergarderoben.
- Abbruch und Entsorgung von 6 Stk Türen inkl. -zargen (= Sparpotential)
- Demontagen (zur Wiederverwendung) von Garderobenbänken und -Hakenleisten, Deponie vor Ort.
- Demontagen und Entsorgung von Sanitären Apparaten ist in BKP 259 enthalten
- 6 Garderobencontainer als Garderoben-Provisorium für 3 Monate (nur mit Strom, kein Wasser/Abwasser!)
- Abschränkung (Bauwand) pro Geschoss, mit Türen zum Korridor.
- Stromzuleitung zu den Containern ist in BKP 239 enthalten (ohne Stromverbrauch!)
- Sortierung asbesthaltige Baustoffe (Alle Wandplatten und Bodenplatten in Trakt 1. Alle Wandplatten-Kleber sind asbesthaltig, Bodenplattenkleberteile ebenfalls)
- Reinigung von Lüftungskanälen und Betondecken

### **BKP 2 Gebäude**

---

- **Baumeisterarbeiten**  
Alle Bodenabläufe rausspitzen und neue BA einmörteln (entfällt im besten Fall)  
Beton bohren und fräsen (Annahme)  
6 Stk neue Türzargen einbauen
- **Fenster aus Aluminium**  
Alle **Fenster** im EG Südseitig (Garderoben-Trakt) werden erneuert, also inkl. Fenster Putzraum ganz im Westen. In den anderen Geschossen hat es keine Fenster. Neue Alu-Fenster. Abbruch- und Entsorgung von alten Holz-Metallfenstern hier enthalten. Grundsätzlich alles fest verglast, ausser im Putzraum, da gibt es einen Kippflügel.
- **Fugendichtungen**  
Annahme (Lavabos, etc...)
- **Brandschutzbekleidungen**  
Durchführungen durch die Korridorwand und durch die Betondecken abschotten

- **Elektroinstallationen** *(nach Begehung mit Herrn Stähler)*
  - Elektroinstallationen Prov. Garderoben (Container) –Zuleitung (ab altem Aussenkasten), jeder Container hat Aussenanschluss.
  - Stromverbrauch Provisorium Container irrelevant (nicht in KS enthalten), denn der Stromverbrauch wäre auch da wenn die normalen Garderoben gebraucht würden.
  - Demontage und Entsorgung von Leuchten (40 Stk)
  - Lieferung und Montage neue Balkenleuchten LED an Betondecke, abgehängt (40 Stk)
  - Lichtsteuerung neu via Bewegungsmelder (PIR), ausser in den Lehrgarderoben (hier Taster).
    - Pro Garderobe 1 PIR (6 Stk)
    - Pro Duschenraum 2 PIR (6x2=12 Stk)
    - In den Lehrgarderoben sind Taster sinnvoller, damit man auch «bewegungslos» Licht hat
  - Lage Steckdosen und Schalter bleiben wo sie sind.
    - Neue Abdeckungen.
    - Steckdosen müssen neu zwingend FI-geschützt sein!
    - Braucht daher neu ein FI-Tableau pro Geschoss. Dies kann in allen drei Geschossen AP neben oder über der best. UV platziert werden (EG im Korridor!).
  - Die Drähte müssen grundsätzlich nicht erneuert werden (sofern die Kontrollmessung vor der Sanierung dies bestätigt).
  - Strom für Heizung: sofern es nicht überall neue Heizkörper gibt welche gesteuerte Ventile haben müssen, gibt es für die Heizung wohl keine Elektroinstallationen anzupassen. Die Bodenheizung ist wohl schon elektrifiziert, und das kann so bleiben. Die Heizwände in Trakt 1 haben keine gesteuerten Ventile.
  - Strom für Lüftung: Sollten keine Anpassungen nötig sein
  - Strom für Haarföhn in den Duschen
    - ist bestehend. Anschlüsse sind überall vorhanden. Ziel: pro Duscheraum 2 Haarföhn. Bestehend ist pro Duscheraum 0-2 Stk Haarföhn (unterschiedlich).
    - Demontage + Entsorgung alle best. alte Haarföhn
    - Lieferung und Montage von 12 Stk neue Haarföhn für Duscheräume
    - Lehrgarderoben bekommen nur Steckdosen, keinen Haarföhn.
- **Heizungsinstallationen** *(nach Gespräch mit Rolf Brunner)*  
Test / Versuch 1  
Bodenheizungskreislauf Trakt 1 reparieren und Heizwände von Trakt 1 entsorgen.

Falls das nicht gelingt muss dann doch alles auf Heizkörper umgeplant werden oder andere Optionen müssen geprüft werden.

- **Lüftungsinstallationen** (nach Begehung mit Herrn Schneider, Riggerbach)

Die Zu- und Abluft wurde bis anhin über die Metalldecken eingeblasen, bzw. abgesaugt. (System Druckdecken)

Die Metalldecken werden entfernt und die Luftverteilung erfolgt neu durch sichtbare Kanalstränge aus Chromnickelstahl.

Die bestehenden, durchgehenden Zuluftkanäle aus galvanisiertem Eisenblech werden durch neue aus Chromnickelstahl ersetzt.

Die Lufterbringung erfolgt jeweils über in den Kanal eingebaute Gitter.

Der Abluftverteilkanal in den Korridoren wird belassen.

Die bestehenden Abluftstutzen durch die Trennwand zum Korridor werden ins neue Kanalsystem eingebunden und angeschlossen

In den einzelnen Räumen wird die Luft über ein Kanalsystem aus Chromnickelstahl mit eingebauten Gittern oder Ventilen abgesaugt.

Probleme/Hinweise:

- Wasser kann in die Kanäle eindringen, und das kommt da nie mehr raus (Hygiene)...
- Kanäle sind nicht vor mechanischer Beschädigung der Nutzer geschützt

**Sanitärinstallationen** (siehe beil. Beschrieb Sanitärplaner)

Demontage und Provisorien

Lieferung und Montage neu Sanitärapparate

Bodenabläufe/Rinnen neu

Leitungen neu (inkl. Leitungen zu Putzräume neu)

Dämmungen Leitungen

- **Verputzarbeiten** (6+2 Garderobe-Räume)

Best. Abrieb komplett neu überziehen, mit neuem Abrieb 1mm verputzen, neu streichen. Dies, weil der Bereich der abgehängten Decke nicht verputzt ist. «Ansetzen» geht nicht.

- **Innentüren aus Holz**

Die Innentüren innerhalb der Garderoben-Trakte sind aus Alu und bleiben bestehen wie sie sind.

Die 8 Stk Innentüren in die Korridore werden ersetzt, neu nach aussen öffnend, Panikschloss und EI30.

Achtung:

best. Türen in die Korridore sind nach innen öffnend und wer eingeschlossen ist bleibt das auch.

Dies ist wohl kaum mehr zulässig und zu verantworten. Daher ist die Variante gerechnet mit Ersatz der 6 Türen.

- **Wandschränke, Gestelle und dgl.**  
Pro Lehrergarderobe ein Einbauschränk aus 5 Elementen
- **Schliessanlage**  
Für Container: Zylindereinbau zur Schliessanlage Turnhallen passend. Abklären ob wirklich nötig.
- **Feststehende Elementwände**  
12 Stk Duschtrennwände mit Türen zwischen den gemauerten Trennwänden
- **Fugenlose Bodenbeläge**  
Plattenbeläge in den Umkleide- und Duschräumen werden mit Kunstharzbelag (Bodenbeschichtung elastisch, 2-K-Fliessbelag PU) überzogen, rutschsicher (Plättli anschleifen, grundieren, mit Kunstharzbelag überziehen).  
Anpassungen an Abläufe. Wenn die Abläufe keine Teller haben, müssen die Abläufe durch neue mit Tellern ersetzt werden, damit korrekt abgedichtet werden kann. Ist so eingerechnet.  
Gefälle kann übernommen werden.  
Türen müssen vermutlich nicht einmal gekürzt werden.  
Mit Hohlkehlen entlang den Wänden.  
In den Garderoben müssen vermutlich die Sockelplättli abgebrochen werden.
- **Wandbeläge fugenlos als Option (CHF 108'000.-)**  
*Wäre eine Option, hier nichts eingerechnet:  
Wandbeläge Platten anschleifen, grundieren und mit neuem Kunstharzbelag überziehen (analog Boden). Fugenlos. Dicht und Hygienisch. Bis UK Betondecke.*
- **Wandbeläge Plattenarbeiten**  
Neue Wandbeläge keramische Platten, bis UK Betondecke
- **Deckenbekleidungen aus Metall als Option (CHF 78'000.-)**  
*Best. Metalldecke entfernen, neue Metalldecke montieren, ungelocht, aus Alu. Weiss.*
- **Innere Malerarbeiten**  
Alle Betondecken reinigen und schwarz streichen  
Alle Wände mit Abrieb streichen (Garderoben)  
Abdeckarbeiten
- **Bauaustrocknung**  
Nichts gerechnet
- **Baureinigung**  
Zwischenreinigung  
Bauendreinigung

### **BKP 5 Baunebenkosten und Gebühren**

---

- **Vervielfältigungen für Arch, Planer H und S**
- **Dokumentation Arch**
- **Spezialversicherung**  
Bauwesen und Bauherrenhaftpflicht eingerechnet  
Selbstbehalt: 1 Schadenfall eingerechnet
- **Reserven** eingerechnet
- **Honorar Architekt**
- **Honorar HLKK-Ing**
- **Honorar San-Ing**
- **Honorar Bauherrenvertretung** nicht eingerechnet

### **BKP 9 Ausstattung**

---

Wiedermontage und Reparatur von best. Garderobenbänken und -Haken

## Verschiedene Sparmöglichkeiten / Konzeptänderungen

### Heizung (Reparatur von Bodenheizung Trakt 1 gelingt)

- Honorar Planer HLKK	- 3'000.00
- Kosten Heizungsinstallationen	- 30'000.00
- <b>Reparaturversuch Bodenheizung Trakt 1 gelingt</b>	- <b>33'000.00</b>

### Heizung (keine Bodenbelags-Asbestsanierung in Trakt 1 nötig, weil Reparatur sehr einfach geht)

- Asbestsanierung Bodenplättli Trakt 1 entfällt	- <b>8'650.00</b>
---	-------------------

### Innentüren werden nicht ersetzt, werden nur gestrichen

- Abbruch 8 Türen entfällt	- 2'400.00
- 8 neue Türen EI30 entfällt	- 14'000.00
- <b>Kein Tür-Ersatz</b>	- <b>16'400.00</b>

### Anzahl Duschen weiter reduzieren

In den Gruppen-Dusch-Räumen hat es jetzt je 10 Duschen.

Wir haben bereits reduziert (Kostenschätzung) auf je 8 Duschen, resp. im EG auf 7 Duschen pro Gruppen-Dusch-Raum.

Man könnte weiter reduzieren auf 6 Duschen pro Gruppen-Dusch-Raum:

- Anzahl Duschen «IST»	74 Duschen (72+2)	
- Anzahl Duschen «SOLL 1»	60 Duschen (58+2)	
- <b>Kostensparnis durch weitere 10 Duschen weniger</b>		- <b>25'000.00</b>
- Anzahl Duschen «SOLL 2»	50 Duschen	

### Sanitär Bodenabläufe (best. BA haben Teller und neuer Belag kann gut angeschlossen werden)

- Asbestsanierung BA entfällt	- 1'540.00
- Keine neuen BA und Rinnen	- 25'000.00
- <b>Total Kostensparnis</b>	- <b>26'540.00</b>

### Duschtrennwände ersatzlos streichen

- Die 12 Stk «Einzelduschen» bekommen keine Türen	- <b>9'000.00</b>
---	-------------------

**Konzept-Änderung Decke** (→ neue abgehängte Metalldecke)

---

- Einfachere Lüftungslösung	- 23'000.00
- Viel weniger Gipsarbeiten (best. Abrieb nur streichen)	- 30'000.00
- + Metalldecke	+ 78'000.00
- <b>Mehrkosten</b>	<b>+ 25'000.00</b>

**Konzept-Änderung Wandbeläge** (→ fugenloser Belag auf best. asbesthaltige Plättli)

---

- Wandplättli bleiben bestehdn (keine Asbestsanierung der Wandplättli)	- 73'000.00
- Keine neuen Wandplatten	- 82'000.00
- Neuer fugenloser Wandbelag (Kunstharz) auf best. Plättli	+ 108'000.00
- <b>Total Kostenersparnis</b>	<b>- 47'000.00</b>

Objekt: 341  
Sanierung Garderoben TH Neumatt Dulliken

Gliederung:

---

Bauherr: Einwohnergemeinde Dulliken  
Andreas Spathelf  
Alte Landstrasse 3  
4657 Dulliken

Architekt: AARCHITEKTEN GmbH  
Priska Kyburz  
Industriestrasse 200  
4600 Olten

## Provisorische Kostenschätzung $\pm$ 15%

Erstellt: 26.04.2021

Olten, .....  
Der Architekt

Ort, Datum  
Die Bauherrschaft

.....

.....

INDUSTRIESTRASSE 200  
4600 OLTEN

TEL 062 298 30 30

priska.kyburz@aarchitekten.ch

MOB 078 660 68 93

rolf.guldumann@aarchitekten.ch

MOB 079 356 10 30

**Provisorische Kostenschätzung (+- 15%)**

Bauvorhaben:

341  
Sanierung Garderoben TH Neumatt Dulliken  
4657 Dulliken

Bauherr:

Einwohnergemeinde Dulliken  
Alte Landstrasse 3  
4657 Dulliken

BKP Arbeitsgattung

Kostenschätzung inkl. MWSt.

<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>136'700.00</b>
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>660'800.00</b>
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Uebergangskonten</b>	<b>141'500.00</b>
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>4'000.00</b>
	<b>Gesamttotal</b>	<b>943'000.00</b>

**Provisorische Kostenschätzung (+- 15%)**

BKP Arbeitsgattung		Kostenschätzung inkl. MWSt.
<b>1 .</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	
<b>10 .</b>	<b>Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen</b>	
101.	Bestandesaufnahmen	2'700.00
	<b>Subtotal 101</b>	<b>2'700.00</b>
<b>11 .</b>	<b>Räumungen, Terrainvorbereitungen</b>	
112.	Abbrüche	16'000.00
	<b>Subtotal 112</b>	<b>16'000.00</b>
113.	Demontagen	3'000.00
	<b>Subtotal 113</b>	<b>3'000.00</b>
<b>12 .</b>	<b>Sicherungen, Provisorien</b>	
122.	Provisorien	13'500.00
	<b>Subtotal 122</b>	<b>13'500.00</b>
<b>13 .</b>	<b>Gemeinsame Baustelleneinrichtung</b>	
131.	Abschrankungen	4'500.00
	<b>Subtotal 131</b>	<b>4'500.00</b>
135.	Provisorische Installationen	
135.1	Elektrizität	
	<b>Subtotal 135</b>	
138.	Sortierung Bauabfälle (Asbestsanierung)	85'000.00
	<b>Subtotal 138</b>	<b>85'000.00</b>
<b>14 .</b>	<b>Anpassungen an bestehende Bauten</b>	
148.	Ausbau 2	
148.7	Baureinigung	12'000.00
	<b>Subtotal 148</b>	<b>12'000.00</b>
	<b>Total 1</b>	<b>136'700.00</b>
<b>2 .</b>	<b>Gebäude</b>	
<b>21 .</b>	<b>Rohbau 1</b>	
211.	Baumeisterarbeiten	
211.4	Kanalisationen im Gebäude	3'000.00
211.6	Maurerarbeiten	3'000.00
	<b>Subtotal 211</b>	<b>6'000.00</b>
<b>22 .</b>	<b>Rohbau 2</b>	
221.	Fenster, Aussentüren, Tore	
221.4	Fenster aus Aluminium	27'000.00
	<b>Subtotal 221</b>	<b>27'000.00</b>
225.	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	
225.1	Fugendichtungen	3'000.00
225.3	Spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen	
225.4	Brandschutzbekleidungen und dgl.	6'000.00
	<b>Subtotal 225</b>	<b>9'000.00</b>
<b>23 .</b>	<b>Elektroanlagen</b>	
239.	Elektroinstallationen Total	44'000.00
	<b>Subtotal 239</b>	<b>44'000.00</b>
<b>24 .</b>	<b>Heizungs-, Lüftungs-, Klimaund Kälteanlagen</b>	
243.	Wärmeverteilung	45'000.00
	<b>Subtotal 243</b>	<b>45'000.00</b>
244.	Lüftungsanlagen	47'000.00
	<b>Subtotal 244</b>	<b>47'000.00</b>
<b>25 .</b>	<b>Sanitäranlagen</b>	
259.	Sanitärinstallationen (Apparate, Leitungen, Dämmungen)	271'000.00
	<b>Subtotal 259</b>	<b>271'000.00</b>
<b>27 .</b>	<b>Ausbau 1</b>	
271.	Gipserarbeiten	
271.0	Verputzarbeiten (innere)	35'000.00
	<b>Subtotal 271</b>	<b>35'000.00</b>
273.	Schreinerarbeiten	
273.0	Innentüren aus Holz	14'000.00
273.1	Wandschränke, Gestelle und dgl.	10'000.00
	<b>Subtotal 273</b>	<b>24'000.00</b>
275.	Schliessenanlagen	1'800.00
	<b>Subtotal 275</b>	<b>1'800.00</b>

**Provisorische Kostenschätzung (+- 15%)**

BKP	Arbeitsgattung	Kostenschätzung inkl. MWSt.
277.	Elementwände	
277.2	Feststehende Elementwände	9'000.00
	<b>Subtotal 277</b>	<b>9'000.00</b>
<b>28 .</b>	<b>Ausbau 2</b>	
281.	Bodenbeläge	
281.1	Fugenlose Bodenbeläge inkl. Sockel	40'000.00
	<b>Subtotal 281</b>	<b>40'000.00</b>
282.	Wandbeläge, Wandbekleidungen	
282.0	Fugenlose Wandbeläge	
282.4	Wandbeläge: Plattenarbeiten	82'000.00
	<b>Subtotal 282</b>	<b>82'000.00</b>
283.	Deckenbekleidungen	
283.1	Deckenbekleidungen aus Metall: Platten	
	<b>Subtotal 283</b>	
285.	Innere Oberflächenbehandlungen	
285.1	Innere Malerarbeiten	14'000.00
	<b>Subtotal 285</b>	<b>14'000.00</b>
286.	Bauaustrocknung	
	<b>Subtotal 286</b>	
287.	Baureinigung	6'000.00
	<b>Subtotal 287</b>	<b>6'000.00</b>
	<b>Total 2</b>	<b>660'800.00</b>
<b>5 .</b>	<b>Baunebenkosten und Uebergangskonten</b>	
<b>52 .</b>	<b>Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation</b>	
524.	Vervielfältigungen, Plankopien	1'500.00
	<b>Subtotal 524</b>	<b>1'500.00</b>
525.	Dokumentation	500.00
	<b>Subtotal 525</b>	<b>500.00</b>
<b>53 .</b>	<b>Versicherungen</b>	
531.	Bauzeitversicherungen	
	<b>Subtotal 531</b>	
532.	Spezialversicherungen	2'000.00
	<b>Subtotal 532</b>	<b>2'000.00</b>
533.	Selbstbehalt in Schadenfällen während der Bauzeit	2'000.00
	<b>Subtotal 533</b>	<b>2'000.00</b>
<b>54 .</b>	<b>Finanzierung ab Baubeginn</b>	
542.	Baukreditzinsen, Bankspesen	
	<b>Subtotal 542</b>	
<b>56 .</b>	<b>Uebrige Baunebenkosten</b>	
566.	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung	
	<b>Subtotal 566</b>	
<b>58 .</b>	<b>Uebergangskonten für Rückstellungen und Reserven</b>	
581.	Rückstellungen für zu erwartende Kosten	
	<b>Subtotal 581</b>	
583.	Reserven für Unvorhergesehenes	50'880.00
	<b>Subtotal 583</b>	<b>50'880.00</b>
<b>59 .</b>	<b>Uebergangskonten für Honorare</b>	
591.	Architekt	64'620.00
	<b>Subtotal 591</b>	<b>64'620.00</b>
593.	Elektroingenieur	
	<b>Subtotal 593</b>	
594.	HLKK-Ingenieur	6'000.00
	<b>Subtotal 594</b>	<b>6'000.00</b>
595.	Sanitäringenieur	14'000.00
	<b>Subtotal 595</b>	<b>14'000.00</b>
596.	Spezialisten	
596.3	Bauphysiker	
596.4	Akustiker	
	<b>Subtotal 596</b>	
599.	Bauherrenvertretung	
	<b>Subtotal 599</b>	
	<b>Total 5</b>	<b>141'500.00</b>

**Provisorische Kostenschätzung (+- 15%)**

BKP Arbeitsgattung

Kostenschätzung inkl. MWSt.

<b>9 .</b>	<b>Ausstattung</b>	
<b>90 .</b>	<b>Möbel</b>	
901.	Garderobeneinrichtungen, Gestelle und dgl.	4'000.00
	<b>Subtotal 901</b>	<b>4'000.00</b>
	<b>Total 9</b>	<b>4'000.00</b>
	<b>Gesamttotal</b>	<b>943'000.00</b>

**Gebührentarif****ENTWURF****Bauwesen**

Für die Gebührenfestlegung sind die im Zeitpunkt des Anschlusses, wenn ein solcher vorgenommen wird, oder bei Baubeginn, wenn kein Anschluss vorgenommen wird, gültigen Ansätze massgebend.

**1 Baupolizeigebühren**

Prüfung der Baugesuche, Zustellung des Entscheides, baupolizeiliche Kontrollen (ohne Schnurgerüstabnahme)

separate Publikationspauschale Fr. 100.00

**Neubauten**

1.1	Ein- bis Vierfamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser je Wohnung	Fr.	750.00
1.2	Mehrfamilienhäuser, Grundtaxen pro Treppenhaus zusätzlich pro Wohnung	Fr. Fr.	3'000.00 300.00
1.3	Wohn- und Geschäftshäuser, Grundtaxe pro Treppenhaus zusätzlich pro Wohnung	Fr. Fr.	3'000.00 300.00
1.4	Industrie- und Gewerbebauten - Grundtaxe Minimum - Grundtaxe Maximum - zusätzlich pro m3 umbauten Raums nach SIA-Norm 116	Fr. Fr. Fr.	1'500.00 7'500.00 0.15
1.5	Garagen, Autoeinstellhallen und -unterstände, ungedeckte Parkplätze, pro Abstellplatz	Fr.	50.00
1.6	Garten- und Gerätehäuschen, offene und gedeckte Sitzplätze	Fr.	100.00
1.7	Kleinere Objekte wie Mauern, Einfriedungen, etc.	Fr.	75.00
1.8	Öl-, Gas- oder Holzzentralheizungen	Fr.	75.00

**An-, Auf- und Umbauten sowie Zweckänderungen**

1.9	Einfamilienhäuser	Fr.	150.00	von Fr. 150.00 bis Fr. 750.00
1.10	Mehrfamilienhäuser - Grundtaxe - zusätzlich pro betroffene Wohnung	Fr. Fr.	300.00 75.00	von Fr. 300.00 bis Fr. 3'000.00 von Fr. 75.00 bis Fr. 300.00
1.11	Wohn- und Geschäftshäuser für den Wohnbereich analog Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser, ansonsten wie Industrie- und Gewerbebauten			

**Revisionspunkte**

1.12	Industrie- und Gewerbebauten		
	- Grundtaxe Minimum	Fr.	150.00
	- Grundtaxe Maximum	Fr.	1'500.00
	- zusätzlich pro m3 umbauten Raums nach SIA-Norm 116	Fr.	0.15
1.13	Kleinere Objekte wie Garagen, Autounterstände, Garten- und Gerätehäuschen, etc.	Fr.	75.00

~~An- und Aufbauten, die mehr als 30 % des bestehenden Gebäudevolumens ausmachen, werden als Neubauten behandelt. Umfangreiche Umbauten im Sinne einer Gesamtsanierung, welche die Nutzungsdauer der Bauten erheblich verlängern, werden ebenfalls als Neubauten behandelt.~~

Dieser Absatz wird gestrichen.

### Übrige Bestimmungen

Die Kosten für Schnurgerüstabnahmen, für die Kontrolle des energietechnischen Massnahmennachweises sowie für alle direkten Fremdkosten eines Baugesuchs gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Für Verlängerungen von Baubewilligungen wird eine Gebühr im Umfange von 10 % der ordentlichen Baupolizeigebühr erhoben.

Für die Behandlung und Genehmigung von Gestaltungsplänen wird eine Gebühr im Umfange der Hälfte der ordentlichen Baupolizeigebühr erhoben.

Bei ablehnenden Entscheiden wird eine Gebühr im Umfange der Hälfte der ordentlichen Gebühr erhoben. Darunter fallen nur formelle Entscheide mit Rechtsmittelbelehrung.

Bei nachträglichen Baubewilligungen wird ein Zuschlag von 50 % der ordentlichen Baupolizeigebühr erhoben.

## 2. Kanalisationsanschlussgebühren

### Allgemeine Bestimmungen

Die volumenabhängigen variablen Kanalisationsanschlussgebühren werden bei allen Bauten und baulichen Massnahmen innerhalb des Gebietes des rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplans (GEP) erhoben. Dies auch dann, wenn faktisch kein oder kein zusätzlicher Anschluss vorgenommen wird.

Für die Gebührenfestlegung sind die im Zeitpunkt des Anschlusses, wenn ein solcher vorgenommen wird, oder bei Baubeginn, wenn kein Anschluss vorgenommen wird, gültigen Ansätze massgebend.

Bei Kanalisations-Anschlussgebühren, die aufgrund der Höferschätzung durch die Solothurnische Gebäudeversicherung festgelegt werden, wird ein Vorschuss nach Massgabe der voraussichtlichen Bausumme erhoben. Dieser Vorschuss ist 10 Tage nach Baubeginn zur Zahlung fällig. – Nach Vorliegen des Schätzungs-Ergebnisses der Solothurnischen Gebäudeversicherung

erfolgt die Abrechnung. Der Saldo ist innert 30 Tagen zur Zahlung fällig.

**Neubauten**

2.1	- Einfamilienhäuser bis 5 Zimmer	Fr.	7'200.00
	- Einfamilienhäuser bis 7 Zimmer	Fr.	8'600.00
	- Einfamilienhäuser bis 9 Zimmer	Fr.	10'000.00
	- pro weiteres Zimmer	Fr.	720.00

Zwei-, Doppel- bzw. Reiheneinfamilienhäuser werden je Einheit als Einfamilienhaus gerechnet.

Räume überdurchschnittlicher Grösse werden je 14 m2 als ein Zimmer gerechnet (bis 28 m2 = 1 Zimmer, bis 42 m2 = 2 Zimmer, bis 56 m2 als 3 Zimmer, etc.)

In die Gebührenrechnung sind alle beheizbaren Räume einzubeziehen mit Ausnahme der Küchen, Badezimmer, WC's, Korridore und Treppen sowie Nebenräume mit einer Grösse von höchstens 8 m2.

2.2	Mehrfamilienhäuser		
	- Grundtaxe pro Treppenhaus	Fr.	14'400.00
	- zusätzlich pro Wohnung (einheitlicher Satz)	Fr.	4'300.00

2.3	Wohn- und Geschäftshäuser		
	- Grundtaxe pro Treppenhaus	Fr.	14'400.00
	- zusätzlich pro Wohnung Taxe analog Mehrfamilienhäuser, ansonsten wie Industrie- und Gewerbebauten		

2.4	Industrie- und Gewerbebauten		
	- Grundtaxe	Fr.	14'400.00
	- zusätzlich pro m3 umbauten Raums nach SIA-Norm 116	Fr.	5.80

2.5	Garagen, Autoeinstellhallen und -unterstände pro Abstellplatz	Fr.	180.00
-----	---	-----	--------

2.5bis	Öffentliche Bauten: In Prozenten der Gebäudeversicherungsschätzung inkl. Zusatzversicherung (Zeitwert)		2.4%
--------	---	--	------

	zusätzlich zu den Punkten 2.1 - 2.5bis pro m2 entwässerter Fläche	Fr.	29.00
--	---	-----	-------

**An- und Aufbauten**

2.6	Wohnliegenschaften, öffentliche Bauten und Geschäftshäuser: In Prozenten der Differenz zwischen der neuen und der bisherigen Gebäudeversicherungsschätzung inkl. Zusatzversicherung (Zeitwert)		2.4%
-----	---	--	------

**An-, Auf- und Umbauten**

Präzisierung:  
In Prozenten der Differenz zwischen dem Zeitwert der neuen und der bisherigen Gebäudeversicherungsschätzung inkl. Zusatzversicherung

Kann auf eine Einzelposition der Schätzungsanzeige abgestützt werden, so ist der Zeitwert derselben zu Grunde zu legen.

	<p>Liegt die Höherschatzung inkl. Zusatzversicherung mehr als 25 % über der Bauversicherungssumme der SGV, ist 125 % der Bauversicherungssumme als Basis zu nehmen.</p> <p>Wintergärten, Sitzplatzverglasungen, Windfänge und ähnliche Bauvorhaben, die nicht zu einer Vergrößerung des ganzjährig nutzbaren Wohnraums bzw. des gewerblich nutzbaren Raumes führen, sind von der eigentlichen Kanalisationsanschlussgebühr befreit, vorbehalten bleiben die Entwässerungsgebühren nach 2.7.</p>		<p>Dieser Absatz wird gestrichen.</p> <p>Dieser Absatz wird gestrichen.</p> <p>Dieser Absatz wird gestrichen.</p>
2.7	<p>Industrie- und Gewerbebauten - pro m3 zusätzlich umbauten Raums nach SIA-Norm 116</p>	Fr. 5.80	
	<p>An- und Aufbauten, die mehr als 30 % des bestehenden Gebäudevolumens ausmachen, werden als Neubauten behandelt.</p>		<p>Dieser Absatz wird gestrichen.</p>
	<p>zusätzlich zu den Punkten 2.6 - 2.7 pro m2 entwässerter Fläche</p>	Fr. 29.00	
	<p><b>Umbauten und Zweckänderung</b></p>		
2.8	<p>Wohnliegenschaften, öffentliche Bauten, Geschäftshäuser sowie Industrie- und Gewerbebauten: In Prozenten der Differenz zwischen der neuen und der bisherigen Gebäudeversicherungsschätzung inkl. Zusatzversicherung (Zeitwert)</p>	1.2%	<p><b>Umbauten und Zweckänderungen</b></p>
	<p>Kann auf eine Einzelposition der Schätzungsanzeige abgestützt werden, so ist der Zeitwert derselben zu Grunde zu legen.</p>		<p>Präzisierung: In Prozenten der Differenz zwischen dem Zeitwert der neuen und der bisherigen Gebäudeversicherungsschätzung inkl. Zusatzversicherung <b>2.4 %</b></p>
	<p>Liegt die Höherschatzung inkl. Zusatzversicherung mehr als 25 % über der Bauversicherungssumme der SGV, ist 125 % der Bauversicherungssumme als Basis zu nehmen.</p>		<p>Dieser Absatz wird gestrichen.</p>
	<p>An- und Aufbauten, die mehr als 30 % des bestehenden Gebäudevolumens ausmachen, werden als Neubauten behandelt. Umfangreiche Umbauten im Sinne von Gesamtsanierungen, welche die Nutzungsdauer der Bauten erheblich verlängern, werden ebenfalls als Neubauten behandelt.</p>		<p>Dieser Absatz wird gestrichen.</p>
	<p>zusätzlich zu Punkt 2.8 pro m2 zusätzlich entwässerter Fläche</p>	Fr. 29.00	
	<p>Werden An- und Aufbauten mit Umbauarbeiten grösseren Umfangs kombiniert, wird ein Mischsatz von 1.8 % entsprechend der Regelung gemäss Pkt. 2.6 und 2.8 angewandt.</p>		<p>Dieser Absatz wird gestrichen.</p>
	<p>Bei An-, Auf- oder Einbauten von Wohnungen werden die Ansätze für Neubauten ohne Grundtaxe angewandt.</p>		<p>Präzisierung: Bei An-, Auf- oder Einbauten von zusätzlichen Wohneinheiten werden die Ansätze für Neubauten ohne Grundtaxe angewandt.</p>
	<p><b>Überhumusierte unterirdische Bauten</b></p>		

2.9 Bei überhumusierten unterirdischen Bauten und Gebäudeteilen mit Sickerleitung wird eine Entwässerungstaxe im Umfange der Hälfte der ordentlichen Entwässerungstaxe erhoben.

### 3. Wasseranschlussgebühren

#### Allgemeine Bestimmungen

Für die Gebührenfestlegung sind die im Zeitpunkt des Anschlusses, wenn ein solcher vorgenommen wird, oder bei Baubeginn, wenn kein Anschluss vorgenommen wird, gültigen Ansätze massgebend.

#### Neubauten

3.1 Einfamilienhäuser Fr. 4'800.00

Zwei-, Doppel, bzw. Reiheneinfamilienhäuser werden je Einheit als Einfamilienhaus gerechnet.

3.2 Mehrfamilienhäuser  
 - pro 1- und 2-Zimmerwohnung Fr. 3'000.00  
 - pro 3-Zimmerwohnung Fr. 3'750.00  
 - pro 4-Zimmer-Wohnungen Fr. 4'500.00  
 - pro 5-Zimmer- und grösser Wohnungen Fr. 4'800.00

Räume überdurchschnittlicher Grösse werden je 14 m<sup>2</sup> als ein Zimmer gerechnet (bis 28 m<sup>2</sup> = 1 Zimmer, bis 42 m<sup>2</sup> = 2 Zimmer, bis 56 m<sup>2</sup> als 3 Zimmer, etc.)

In die Gebührenrechnung sind alle beheizbaren Räume einzubeziehen mit Ausnahme der Küchen, Badezimmer, WC's, Korridore und Treppen sowie Nebenräume mit einer Grösse von höchstens 8 m<sup>2</sup>.

3.3 Wohn- und Geschäftshäuser

Für den Wohnbereich analog Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser, ansonsten wie Industrie- und Gewerbebauten.

3.4 Industrie- und Gewerbebauten  
 - für die ersten 3000 m<sup>3</sup> umbauten Raums nach SIA-Norm 116 pro m<sup>3</sup> Fr. 4.50  
 - für jeden weiteren m<sup>3</sup> umbauten Raums nach SIA-Norm 116 Fr. 2.25

3.4bis Öffentliche Bauten:  
 In Prozenten der Gebäudeversicherungsschätzung inkl. Zusatzversicherung (Zeitwert) 1.2 %

3.5 Garagen, Autoeinstellhallen und -unterstände pro Abstellplatz Fr. 200.00

3.6 Kleinere Objekte wie Garten- und Gerätehäuschen, gedeckte Sitzplätze, etc.

		Fr.	100.00	
3.7	An- und Aufbauten			An- und Aufbauten
				Wohnliegenschaften, öffentliche Bauten und Geschäftshäuser: In Prozenten der Differenz zwischen dem Zeitwert der neuen und der bisherigen Gebäudeversicherungsschätzung inkl. Zusatzversicherung 1.2 %
	Ein- und Mehrfamilienhäuser - pro an-/aufgebautes Zimmer	Fr.	300.00	Bei An-, Auf- oder Einbauten von zusätzlichen Wohneinheiten werden die Ansätze für Neubauten ohne Grundtaxe angewandt.
	Räume überdurchschnittlicher Grösse werden je 14 m <sup>2</sup> als ein Zimmer gerechnet (bis 28 m <sup>2</sup> = 1 Zimmer, bis 42 m <sup>2</sup> = 2 Zimmer, bis 56 m <sup>2</sup> als 3 Zimmer, etc.)			Dieser Absatz wird gestrichen.
	In die Gebührenrechnung sind alle beheizbaren Räume einzubeziehen mit Ausnahme der Küchen, Badezimmer, WC's, Korridore und Treppen sowie Nebenräume mit einer Grösse von höchstens 8 m <sup>2</sup> .			Dieser Absatz wird gestrichen.
3.8	Wohn- und Geschäftshäuser			Dieser Absatz wird gestrichen.
	Für den Wohnbereich analog Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser, ansonsten wie Industrie- und Gewerbebauten.			
3.9	Industrie- und Gewerbebauten			
	- für An- und Aufbauten innerhalb der ersten 3000 m <sup>3</sup> umbauten Raums nach SIA-Norm 116 pro m <sup>3</sup>	Fr.	4.50	
	- für jeden weiteren m <sup>3</sup> umbauten Raums nach SIA-Norm 116	Fr.	2.25	
3.9bis	Öffentliche Bauten: In Prozenten der Differenz zwischen der neuen und der bisherigen Gebäudeversicherungsschätzung inkl. Zusatzversicherung (Zeitwert)			1.2 % Dieser Absatz wird gestrichen.
	<b>Umbauten</b>			
3.10	Wohnliegenschaften, öffentliche Bauten, Geschäftshäuser sowie Industrie- und Gewerbebauten.			In Prozenten der Differenz zwischen dem Zeitwert der neuen und der bisherigen Gebäudeversicherungsschätzung inkl. Zusatzversicherung 1.2 %
	Umfangreiche Umbauten im Sinne von Gesamtanierungen, welche die Nutzungsdauer der Bauten erheblich verlängern, werden ebenfalls als Neubauten behandelt.			Dieser Absatz wird gestrichen.
4.	<b>Wasserverbrauchsabgaben</b>			Bei Wasser-Anschlussgebühren, die aufgrund der Höherschätzung durch die Solothurnische Gebäudeversicherung festgelegt werden, wird ein Vorschuss nach Massgabe der voraussichtlichen Bausumme

erhoben. Dieser Vorschuss ist 10 Tage nach Baubeginn zur Zahlung fällig. – Nach Vorliegen des Schätzungs-Ergebnisses der Solothurnischen Gebäudeversicherung erfolgt die Abrechnung. Der Saldo ist innert 30 Tagen zur Zahlung fällig.

**Bauwassertaxen**

4.1	Einfamilienhäuser	Fr.	450.00
	Zwei-, Doppel- bzw. Reihenfamilienhäuser werden je Einheit als Einfamilienhaus gerechnet.		
4.2	Mehrfamilienhäuser	Fr.	450.00
	- Grundtaxe	Fr.	225.00
	- zusätzlich pro Wohnung		
4.3	Industrie- und Gewerbebauten	Fr.	450.00
	- Grundtaxe		
	- zusätzlich effektiv nach Wassermesser		

Wird bei Wohnliegenschaften das Bauwasser gemessen und nach effektivem Verbrauch bezahlt, so reduzieren sich die entsprechenden obigen Ansätze um die Hälfte. - Die Abrechnung mit dem Abonnenten ist Sache des Bauwasserbezügers.

**Wassermessereinbau**

4.4	Einbau des Wassermessers durch Werkhof pro Messer	Fr.	300.00
-----	---	-----	--------

**Jährlich wiederkehrende Abgaben**

4.5	Grundgebühr pro Wohnung/Betrieb	Fr.	40.00
	Grundgebühr pro Sprinkleranlage	Fr.	1'575.00
4.6	Wasserzins		
	- Anlage Dorf, pro m3	Fr.	0.90
	- Anlage Engelberg, pro m3	Fr.	2.30
4.7	Wassermesser-Gebühr		
	- für 3/4 -Zoll-Wassermesser	Fr.	25.00
	- für grössere Wassermesser, 10 % des Anschaffungspreises		
4.8	Gebühr für die Löschwasserreserve und -infrastruktur in Promillen der jeweils am 1. Januar rechtsgültigen Katasterschätzung	Fr.	0.5 0/00

**Berechnungsperiode**

Das Wasserjahr stimmt mit dem Kalenderjahr überein. Es beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

**5. Abwasserbeseitigung**

5.1	Klärgelbühr			
	- Grundgelbühr pro Wohnung/Betrieb	Fr.	50.00	
	- pro m3 für das ab Gemeinbenetz ober aus eigener Wasserversorgung verbrauchte Wasser (ausgenommen Landwirtschaft und Betriebe mit eigener vom Kanton bewilligter Abwasserkläranlage)	Fr.	1.40	
5.2	Entwässerungsgelbühr			
	- für Industrie- und Gewerbeliegenschaften in der Industrie- und Gewerbezone zusätzlich zu Punkt 5.1 pro angefangene Are entwässerter Fläche jährlich	Fr.	120.00	
	- für Gewerbeliegenschaften in der Wohn- und Gewerbezone zusätzlich zu Punkt 5.1 pro angefangene halbe Are entwässerter Fläche jährlich	Fr.	60.00	
	- Bei Industrie- und Gewerbebauten mit Wohnungen werden für die Berechnung der Entwässerungsgelbühr pro Wohneinheit 2 Aren in Abzug gebracht.			
5.3	Der Gemeinderat befindet jährlich im Rahmen der Budgetberatungen auf Antrag der Finanzkommission über die Anpassung der Ansätze nach 5.1 und 5.2. Eine Erhöhung ist dann zwingend, wenn der Cash flow der Spezialfinanzierung "Abwasserbeseitigung" im Durchschnitt der letzten zwei Jahre sowie des Voranschlags für das kommende Jahr unter Fr. 250'000.00 liegt.			
	Eine Senkung kann dann vorgenommen werden, wenn bei ausreichendem Cash flow ein Eigenkapital von mindestens 2 Mio. Franken vorhanden ist. Diese Regelung tritt nach Ablauf einer Übergangsfrist von vier Jahren, auf das Jahr 2006 hin in Kraft.			
<b>6.</b>	<b>Feuerungskontrollen</b>			
6.1	Wiederkehrende Feuerungskontrolle (Routinekontrolle)			Dieser Absatz wird gestrichen.
	- Einstufenfeuerung	Fr.	100.00	
	- Mehrstufenfeuerung	Fr.	150.00	
	- Zweistoff-Feuerung	Fr.	160.00	
	- visuelle Kontrolle	Fr.	50.00	

**Gebührentarif****ENTWURF  
Neue Fassung****Bauwesen**

Für die Gebührenfestlegung sind die im Zeitpunkt des Anschlusses, wenn ein solcher vorgenommen wird, oder bei Baubeginn, wenn kein Anschluss vorgenommen wird, gültigen Ansätze massgebend.

**1 Baupolizeigebühren**

Prüfung der Baugesuche, Zustellung des Entscheides, baupolizeiliche Kontrollen (ohne Schnurgerüstabnahme)

separate Publikationspauschale Fr. 100.00

**Neubauten**

1.1	Ein- bis Vierfamilienhäuser sowie Reiheneinfamilienhäuser je Wohnung	Fr.	750.00
1.2	Mehrfamilienhäuser, Grundtaxen pro Treppenhaus zusätzlich pro Wohnung	Fr. Fr.	3'000.00 300.00
1.3	Wohn- und Geschäftshäuser, Grundtaxe pro Treppenhaus zusätzlich pro Wohnung	Fr. Fr.	3'000.00 300.00
1.4	Industrie- und Gewerbebauten		
	- Grundtaxe Minimum	Fr.	1'500.00
	- Grundtaxe Maximum	Fr.	7'500.00
	- zusätzlich pro m3 umbauten Raums nach SIA-Norm 116	Fr.	0.15
1.5	Garagen, Autoeinstellhallen und -unterstände, ungedeckte Parkplätze, pro Abstellplatz	Fr.	50.00
1.6	Garten- und Gerätehäuschen, offene und gedeckte Sitzplätze	Fr.	100.00
1.7	Kleinere Objekte wie Mauern, Einfriedungen, etc.	Fr.	75.00
1.8	Öl-, Gas- oder Holzzentralheizungen	Fr.	75.00

**An-, Auf- und Umbauten sowie Zweckänderungen**

1.9	Einfamilienhäuser		
	- Minimum	Fr.	150.00
	- Maximum	Fr.	750.00
1.10	Mehrfamilienhäuser		
	- Grundtaxe Minimum	Fr.	300.00
	- Grundtaxe Maximum	Fr.	3'000.00

	- zusätzlich pro betroffene Wohnung Minimum	Fr.	75.00	
	- zusätzlich pro betroffene Wohnung Maximum	Fr.	300.00	
1.11	Wohn- und Geschäftshäuser für den Wohnbereich analog Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser, ansonsten wie Industrie- und Gewerbebauten			
1.12	Industrie- und Gewerbebauten			
	- Grundtaxe Minimum	Fr.	150.00	
	- Grundtaxe Maximum	Fr.	1'500.00	
	- zusätzlich pro m3 umbauten Raums nach SIA-Norm 116	Fr.	0.15	
1.13	Kleinere Objekte wie Garagen, Autounterstände, Garten- und Gerätehäuschen, etc.	Fr.	75.00	
<b>Übrige Bestimmungen</b>				
Die Kosten für Schnurgerüstabnahmen, für die Kontrolle des energietechnischen Massnahmennachweises sowie für alle direkten Fremdkosten eines Baugesuchs gehen zu Lasten der Bauherrschaft.				
Für Verlängerungen von Baubewilligungen wird eine Gebühr im Umfange von 10 % der ordentlichen Baupolizeigebühr erhoben.				
Für die Behandlung und Genehmigung von Gestaltungsplänen wird eine Gebühr im Umfange der Hälfte der ordentlichen Baupolizeigebühr erhoben.				
Bei ablehnenden Entscheiden wird eine Gebühr im Umfange der Hälfte der ordentlichen Gebühr erhoben. Darunter fallen nur formelle Entscheide mit Rechtsmittelbelehrung.				
Bei nachträglichen Baubewilligungen wird ein Zuschlag von 50 % der ordentlichen Baupolizeigebühr erhoben.				
<b>2.</b>	<b>Kanalisationsanschlussgebühren</b>			
<b>Allgemeine Bestimmungen</b>				
Die volumenabhängigen variablen Kanalisationsanschlussgebühren werden bei allen Bauten und baulichen Massnahmen innerhalb des Gebietes des rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplans (GEP) erhoben. Dies auch dann, wenn faktisch kein oder kein zusätzlicher Anschluss vorgenommen wird.				
Für die Gebührenfestlegung sind die im Zeitpunkt des Anschlusses, wenn ein solcher vorgenommen wird, oder bei Baubeginn, wenn kein Anschluss vorgenommen wird, gültigen Ansätze massgebend.				
Bei Kanalisations-Anschlussgebühren, die aufgrund der Höherschatzung durch die Solothurnische Gebäudeversicherung festgelegt werden, wird ein Vorschuss nach Massgabe der voraussichtlichen Bausumme erhoben. Dieser Vorschuss ist 10 Tage nach Baubeginn zur Zahlung fällig. – Nach Vorliegen des Schätzungs-Ergebnisses der Solothurnischen Gebäudeversicherung erfolgt die Abrechnung. Der Saldo ist innert 30 Tagen zur Zahlung fällig.				

**Neubauten**

2.1	- Einfamilienhäuser bis 5 Zimmer	Fr.	7'200.00
	- Einfamilienhäuser bis 7 Zimmer	Fr.	8'600.00
	- Einfamilienhäuser bis 9 Zimmer	Fr.	10'000.00
	- pro weiteres Zimmer	Fr.	720.00
	Zwei-, Doppel- bzw. Reiheneinfamilienhäuser werden je Einheit als Einfamilienhaus gerechnet.		
	Räume überdurchschnittlicher Grösse werden je 14 m2 als ein Zimmer gerechnet (bis 28 m2 = 1 Zimmer, bis 42 m2 = 2 Zimmer, bis 56 m2 als 3 Zimmer, etc.)		
	In die Gebührenrechnung sind alle beheizbaren Räume einzubeziehen mit Ausnahme der Küchen, Badezimmer, WC's, Korridore und Treppen sowie Nebenräume mit einer Grösse von höchstens 8 m2.		
2.2	Mehrfamilienhäuser		
	- Grundtaxe pro Treppenhaus	Fr.	14'400.00
	- zusätzlich pro Wohnung (einheitlicher Satz)	Fr.	4'300.00
2.3	Wohn- und Geschäftshäuser		
	- Grundtaxe pro Treppenhaus	Fr.	14'400.00
	- zusätzlich pro Wohnung Taxe analog Mehrfamilienhäuser, ansonsten wie Industrie- und Gewerbebauten		
2.4	Industrie- und Gewerbebauten		
	- Grundtaxe	Fr.	14'400.00
	- zusätzlich pro m3 umbauten Raums nach SIA-Norm 116	Fr.	5.80
2.5	Garagen, Autoeinstellhallen und -unterstände pro Abstellplatz	Fr.	180.00
2.5bis	Öffentliche Bauten: In Prozenten der Gebäudeversicherungsschätzung inkl. Zusatzversicherung (Zeitwert)		2.4%
	zusätzlich zu den Punkten 2.1 - 2.5bis pro m2 entwässerter Fläche	Fr.	29.00
	An- und Aufbauten		
2.6	Wohnliegenschaften, öffentliche Bauten und Geschäftshäuser: In Prozenten der Differenz zwischen dem Zeitwert der neuen und der bisherigen Gebäudeversicherungsschätzung inkl. Zusatzversicherung		2.4%
2.7	Industrie- und Gewerbebauten		
	- pro m3 zusätzlich umbauten Raums nach SIA-Norm 116	Fr.	5.80
	zusätzlich zu den Punkten 2.6 - 2.7 pro m2 entwässerter Fläche	Fr.	29.00

## Umbauten

- 2.8 Wohnliegenschaften, öffentliche Bauten, Geschäftshäuser sowie Industrie- und Gewerbebauten:

In Prozenten der Differenz zwischen dem Zeitwert der neuen und der bisherigen Gebäudeversicherungsschätzung inkl. Zusatzversicherung

2.4%

zusätzlich zu Punkt 2.8  
pro m2 zusätzlich entwässerter Fläche

Fr. 29.00

Bei An-, Auf- oder Einbauten von **zusätzlichen Wohneinheiten** werden die Ansätze für Neubauten ohne Grundtaxe angewandt.

## Überhumusierte unterirdische Bauten

- 2.9 Bei überhumusierten unterirdischen Bauten und Gebäudeteilen mit Sickerleitung wird eine Entwässerungstaxe im Umfange der Hälfte der ordentlichen Entwässerungstaxe erhoben.

## 3. Wasseranschlussgebühren

### Allgemeine Bestimmungen

Für die Gebührenfestlegung sind die im Zeitpunkt des Anschlusses, wenn ein solcher vorgenommen wird, oder bei Baubeginn, wenn kein Anschluss vorgenommen wird, gültigen Ansätze massgebend.

Bei Wasser-Anschlussgebühren, die aufgrund der Höherschätzung durch die Solothurnische Gebäudeversicherung festgelegt werden, wird ein Vorschuss nach Massgabe der voraussichtlichen Bausumme erhoben. Dieser Vorschuss ist 10 Tage nach Baubeginn zur Zahlung fällig. – Nach Vorliegen des Schätzungs-Ergebnisses der Solothurnischen Gebäudeversicherung erfolgt die Abrechnung. Der Saldo ist innert 30 Tagen zur Zahlung fällig.

### Neubauten

- 3.1 Einfamilienhäuser Fr. 4'800.00

Zwei-, Doppel, bzw. Reiheneinfamilienhäuser werden je Einheit als Einfamilienhaus gerechnet.

- 3.2 Mehrfamilienhäuser
- pro 1- und 2-Zimmerwohnung Fr. 3'000.00
  - pro 3-Zimmerwohnung Fr. 3'750.00
  - pro 4-Zimmer-Wohnungen Fr. 4'500.00
  - pro 5-Zimmer- und grösser Wohnungen Fr. 4'800.00

Räume überdurchschnittlicher Grösse werden je 14 m2 als ein Zimmer gerechnet (bis 28 m2 = 1 Zimmer, bis 42 m2 = 2 Zimmer, bis 56 m2 als 3 Zimmer, etc.)

	In die Gebührenrechnung sind alle beheizbaren Räume einzubeziehen mit Ausnahme der Küchen, Badezimmer, WC's, Korridore und Treppen sowie Nebenräume mit einer Grösse von höchstens 8 m2.		
3.3	Wohn- und Geschäftshäuser		
	Für den Wohnbereich analog Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser, ansonsten wie Industrie- und Gewerbebauten.		
3.4	Industrie- und Gewerbebauten		
	- für die ersten 3000 m3 umbauten Raums nach SIA-Norm 116 pro m3	Fr.	4.50
	- für jeden weiteren m3 umbauten Raums nach SIA-Norm 116	Fr.	2.25
3.4bis	Öffentliche Bauten: In Prozenten der Gebäudeversicherungsschätzung inkl. Zusatzversicherung (Zeitwert)		1.2%
3.5	Garagen, Autoeinstellhallen und -unterstände pro Abstellplatz	Fr.	200.00
3.6	Kleinere Objekte wie Garten- und Gerätehäuschen, gedeckte Sitzplätze, etc.	Fr.	100.00
	An- und Aufbauten		
3.7	Wohnliegenschaften, öffentliche Bauten und Geschäftshäuser: In Prozenten der Differenz zwischen dem Zeitwert der neuen und der bisherigen Gebäudeversicherungsschätzung inkl. Zusatzversicherung		1.2%
	Bei An-, Auf- oder Einbauten von zusätzlichen Wohneinheiten werden die Ansätze für Neubauten ohne Grundtaxe angewandt.		
3.8	Wohn- und Geschäftshäuser		
	Für den Wohnbereich analog Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser, ansonsten wie Industrie- und Gewerbebauten.		
3.9	Industrie- und Gewerbebauten		
	- für An- und Aufbauten innerhalb der ersten 3000 m3 umbauten Raums nach SIA-Norm 116 pro m3	Fr.	4.50
	- für jeden weiteren m3 umbauten Raums nach SIA-Norm 116	Fr.	2.25
	<b>Umbauten</b>		
3.10	Wohnliegenschaften, öffentliche Bauten, Geschäftshäuser sowie Industrie- und Gewerbebauten. In Prozenten der Differenz zwischen dem Zeitwert der neuen und der bisherigen Gebäudeversicherungsschätzung inkl. Zusatzversicherung		1.2%

#### 4. Wasserverbrauchsabgaben

##### Bauwassertaxen

4.1 Einfamilienhäuser Fr. 450.00

Zwei-, Doppel- bzw. Reihenfamilienhäuser werden je Einheit als Einfamilienhaus gerechnet.

4.2 Mehrfamilienhäuser  
- Grundtaxe Fr. 450.00  
- zusätzlich pro Wohnung Fr. 225.00

4.3 Industrie- und Gewerbebauten  
- Grundtaxe Fr. 450.00  
- zusätzlich effektiv nach Wassermesser

Wird bei Wohnliegenschaften das Bauwasser gemessen und nach effektivem Verbrauch bezahlt, so reduzieren sich die entsprechenden obigen Ansätze um die Hälfte. - Die Abrechnung mit dem Abonnenten ist Sache des Bauwasserbezügers.

##### Wassermessereinbau

4.4 Einbau des Wassermessers durch Werkhof pro Messer Fr. 300.00

##### Jährlich wiederkehrende Abgaben

4.5 Grundgebühr pro Wohnung/Betrieb Fr. 40.00

Grundgebühr pro Sprinkleranlage Fr. 1'575.00

4.6 Wasserzins  
- Anlage Dorf, pro m<sup>3</sup> Fr. 0.90  
- Anlage Engelberg, pro m<sup>3</sup> Fr. 2.30

4.7 Wassermesser-Gebühr  
- für 3/4 -Zoll-Wassermesser Fr. 25.00  
- für grössere Wassermesser, 10 % des Anschaffungspreises

4.8 Gebühr für die Löschwasserreserve und -infrastruktur in Promillen der jeweils am 1. Januar rechtsgültigen Katasterschätzung Fr. 0.5 <sup>0/00</sup>

##### Berechnungsperiode

Das Wasserjahr stimmt mit dem Kalenderjahr überein. Es beginnt am 1. Januar und endet am 31. Dezember.

**5. Abwasserbeseitigung**

5.1 Klärgebühr

- Grundgebühr pro Wohnung/Betrieb Fr. 50.00

- pro m3 für das ab Gemeindefnetz oder aus eigener Wasserversorgung verbrauchte Wasser (ausgenommen Landwirtschaft und Betriebe mit eigener vom Kanton bewilligter Abwasserkläranlage) Fr. 1.40

5.2 Entwässerungsgebühr

- für Industrie- und Gewerbeliegenschaften in der Industrie- und Gewerbezone zusätzlich zu Punkt 5.1 pro angefangene Are entwässerter Fläche jährlich Fr. 120.00

- für Gewerbeliegenschaften in der Wohn- und Gewerbezone zusätzlich zu Punkt 5.1 pro angefangene halbe Are entwässerter Fläche jährlich Fr. 60.00

- Bei Industrie- und Gewerbebauten mit Wohnungen werden für die Berechnung der Entwässerungsgebühr pro Wohneinheit 2 Aren in Abzug gebracht.

5.3 Der Gemeinderat befindet jährlich im Rahmen der Budgetberatungen auf Antrag der Finanzkommission über die Anpassung der Ansätze nach 5.1 und 5.2. Eine Erhöhung ist dann zwingend, wenn der Cash flow der Spezialfinanzierung "Abwasserbeseitigung" im Durchschnitt der letzten zwei Jahre sowie des Voranschlags für das kommende Jahr unter Fr. 250'000.00 liegt.

Eine Senkung kann dann vorgenommen werden, wenn bei ausreichendem Cash flow ein Eigenkapital von mindestens 2 Mio. Franken vorhanden ist. Diese Regelung tritt nach Ablauf einer Übergangsfrist von vier Jahren, auf das Jahr 2006 hin in Kraft.