Reglement

über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren

gültig ab 1. Juli 2021

Einwohnergemeinde Dulliken

Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren

Strassen, Kanalisationen und Wasserleitungen

Gestützt auf § 118 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes sowie auf § 52.2 der Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren wird beschlossen:

I Geltungs- und Anwendungsbereich

1.1 Dieses Reglement vollzieht die Vorschriften des Reglements über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren des Kantons Solothurn.

1.2 Das Reglement findet Anwendung auf die öffentlichen Erschliessungsanlagen, welche dem Verkehr, der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung dienen.

II Verkehrsanlagen

2.1 Die Beitragssätze beim Neubau einer Verkehrsanlage betragen:

		Gemeinde	Grundeigentümer
2.1.1	Hauptverkehrsstrassen	60 %	40 %
2.1.2	I) Sammelstrassen II) Gemeindeanteil bei Kantonsstrassen	30 %	70 %
2.1.3	Erschliessungs-Quartierstrassen	0 %	100 %
2.1.4	Industriestrassen	0 %	100 %

2.2 Die Einteilung ergibt sich aus dem Strassen- und Baulinienplan.

2.3 Beim Ausbau und bei der Korrektion bestehender Strassen kann der Gemeinderat im konkreten Einzelfall die in Absatz 2.1 festgelegten Ansätze ermässigen. Dabei hat er zu berücksichtigen, ob schon einmal Beiträge geleistet wurden.

2.4 Ist eine Bauherrschaft nicht im Stande, auf eigenem Areal genügend Autoabstellplätze gemäss § 42 der kantonalen Bauverordnung zu erstellen bzw. verfügt die Baubehörde, dass Parkplatzersatzabgaben zu entrichten sind, gelten folgende Ansätze pro Abstellplatz:

2.4.1	oberirdische Abstellplätze	Fr. 10'000.00
2.4.2	unterirdische Abstellplätze	Fr. 30'000.00

III Abwasserbeseitigungsanlagen

3.1 Berechnung gemäss §§ 2 und 45 der kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren.

3.2 Beitragsverteilung: 100 % zu Lasten der Grundeigentümer

IV Wasserversorgungsanlagen

4.1 Berechnung gemäss §§ 2, 48 und 49 der kantonalen Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren

4.2 Beitragsverteilung: 100 % zu Lasten der Grundeigentümer

Gebührenreglement

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Nach den einschlägigen Bestimmungen der Bau-, Kanalisations- und Wasserreglemente werden für die Inanspruchnahme öffentlicher Dienste und die Benützung öffentlicher Anlagen Gebühren erhoben.

§ 2 Die Gebühren werden mindestens alle 4 Jahre durch die Finanzkommission überprüft, welche dem Gemeinderat Vorschläge unterbreitet.

§ 3 Gegen die Erstellung von Gebührenrechnungen kann innerhalb von 10 Tagen nach Erhalt beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden. Die Einsprache ist schriftlich zu begründen. Ein Weiterzug an eine höhere Instanz ist im Rahmen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes möglich.

§ 4 Gebühren sind grundsätzlich 30 Tage nach Rechnungsstellung zur Zahlung fällig; Anschlussgebühren für Bauvorhaben, welche an die öffentlichen Anlagen angeschlossen werden, sind 10 Tage nach erfolgtem Anschluss zur Zahlung fällig, für andere Bauvorhaben 10 Tage nach Baubeginn.

Im Verzugsfall kann die gleiche Zinsregelung angewandt werden wie bei den Steuerausständen.

§ 5 Auf den Gebühren der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung wird die gesetzlich vorgeschriebene Mehrwertsteuer erhoben. Aktuell: Wasserversorgung **2.5 %**, Abwasserbeseitigung **8.0 %**).

§ 6 Für alle Forderungen, die sich in Anwendung dieses Reglements ergeben, gilt - soweit übergeordnetes Recht nichts anderes zwingend vorschreibt - ein gesetzliches Grundpfandrecht.

Gebührentarif

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	Fr.	3'000.00
	zusätzlich pro Wohnung	Fr.	300.00
1.3	Wohn- und Geschäftshäuser, Grundtaxe pro Treppenhaus	Fr.	3'000.00
	zusätzlich pro Wohnung	Fr.	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 Geräte-häuschen, etc.	Fr.	75.00

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 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 Gebäudeversicherungsschatzung 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 Gebäudeversicherungsschatzung 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 Gebäudeversicherungsschatzung 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 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

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 höchsten 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 Gebäudeversicherungsschatzung 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 Gebäudeversicherungsschatzung inkl. Zusatzversicherung Bei An-, Auf- oder Einbauten von zusätzlichen Wohneinheiten werden die Ansätze für Neubauten ohne Grundtaxe angewandt.		1.2 %
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

Umbauten

3.10	Wohnliegenschaften, öffentliche Bauten, Geschäftshäuser sowie Industrie- und Gewerbebauten. In Prozenten der Differenz zwischen dem Zeitwert der neuen und der bisherigen Gebäudeversicherungsschatzung 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 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 Kataster-schätzung	Fr.	0.5 o/oo

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 Gemeindenetz 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.

Inkraftsetzung

Dieses Reglement tritt mit seiner Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn in Kraft und ersetzt alle widersprechenden Bestimmungen der Bau-, Kanalisations- und Wasserreglemente.

Genehmigt durch den Gemeinderat: 17. Oktober 1994

EINWOHNERGEMEINDE DULLIKEN
Für den Gemeinderat

Der Gemeindepräsident:	Der Gemeindeschreiber:
Walter Kummer	Markus Stauffiger

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung: 12. Dezember 1994

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 281 vom 14. Februar 1995
Der Staatsschreiber:
Dr. K. Schwaller

Änderungen der Positionen 5.1 und 5.2

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung: 11.12.1995
Der Gemeindepräsident: **Der Gemeindeschreiber:**
Walter Kummer **Markus Stauffiger**

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 59 vom 23. Januar 1996

Änderungen der Kanalisationsanschlussgebühren und der Abwasserbeseitigung

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung: 18.06.2001
Der Gemeindepräsident: **Der Gemeindeschreiber:**
Dr. Theophil Frey **Markus Stauffiger**

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1684 vom 28. August 2001

Neuer § 6 im Gebührenreglement sowie Änderungen der Positionen 6.1 und 6.2

Genehmigt durch die Gemeindeversammlung: 19.01.2004
Der Gemeindepräsident: **Der Gemeindeschreiber:**
Dr. Theophil Frey **Andreas Gervasoni**

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 400 vom 24. Februar 2004.

Änderung § 4.6 "Wasserzins" (Anlage Engelberg)

Genehmigt durch Gemeindeversammlung: 19.06.2006
Der Gemeindepräsident: **Der Gemeindeschreiber:**
Dr. Theophil Frey **Andreas Gervasoni**

Genehmigt durch Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1550 vom 22.08.2006.

Teilrevision Reglement (div. Gebührenanpassungen)

Genehmigt durch den Gemeinderat: 07.11.2011
Genehmigt durch die Gemeindeversammlung: 12.12.2011
Der Gemeindepräsident: **Der Gemeindeschreiber:**
Dr. Theophil Frey **Andreas Gervasoni**

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2012/212 vom 21.02.2012

Teilrevision Reglement (div. Gebührenanpassungen)

Genehmigt durch den Gemeinderat: 26.04.2021
Genehmigt durch die Gemeindeversammlung: 21.06.2021
Der Gemeindepräsident: **Der Gemeindeschreiber:**
Walter Rhiner **Andreas Gervasoni**

Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 1637
vom 16.11.2021

Staatsschreiber

STAATSKANZLEI SOLOTHURN