

Departement Bau, Verkehr und Umwelt
Rechtsabteilung
Entfelderstrasse 22
5001 Aarau

Erlinsbach/Gipf-Oberfrick, 15. Februar 2010

Musterreglement Finanzierung von Erschliessungsanlagen; Revision

Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank, dass wir uns zum Entwurf des revidierten Musterreglementes über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen vernehmen lassen können.

Wir stellen fest, dass sich am Grundkonzept der Erschliessungsfinanzierung nichts geändert hat. Aufgrund des am 1. Januar 2010 in Kraft getretenen revidierten Baugesetzes ist lediglich ein geringfügiger Anpassungsbedarf notwendig. Indessen entsprechen etliche Bestimmungen nach verschiedenen Gerichtsentscheiden nicht mehr der aktuellen Praxis und müssen angepasst werden. Die Gemeinden sind deshalb gefordert, ihre Reglemente, gestützt auf das neue Musterreglement, zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

Zu den einzelnen Paragraphen äussern wir uns wie folgt:

§ 2; Finanzierung der Erschliessungsanlagen

Im § 1 und § 2 sollten die gleichen Begriffe verwendet werden. Im § 2 fehlt der Begriff "Strassen". Es ist lediglich von öffentlichen Anlagen die Rede. Im § 1 wird von kommunalen Anlagen und im § 2 von öffentlichen Anlagen gesprochen. Um Unklarheiten bei der Rechtsanwendung zu vermeiden, sind die Formulierungen klarer zu halten.

Es wäre wünschenswert, wenn in einem Anhang des Musterreglementes die Begriffe Erstellung, Änderung und Erneuerung näher erläutert würden.

§ 7; Härtefälle, besondere Verhältnisse, Zahlungserleichterungen

Der Hinweis, dass Erschliessungsbeiträge für dem bürgerlichen Bodenrecht unterstehende unüberbaute Grundstücke in Bauzonen gestundet werden (§ 35 Abs. 4 BauG), könnte der Vollständigkeit halber in einem Absatz 3 aufgenommen werden.

§ 8; Kosten

Eine etwas weitergehende Definierung der Erschliessungsaufwendungen wäre begrüssenswert. Immer wieder entstehen Unklarheiten, welche Kosten über den Beitragsplan weiter verrechnet werden können. Abs. a könnte ergänzt werden mit Studien- und Vorprojektkosten, technische Beratung, Parteientschädigungen, Verfahrenskosten und Kosten für Erschliessungspläne. Abs. c mit Grundbuchkosten, Entschädigung für Ertragsausfälle sowie Beleuchtung von Strassen.

§ 13; Bauabrechnung

Wir lehnen die Bestimmung, wonach Bauabrechnungen zwingend öffentlich aufzulegen sind, ab. Es ist nicht nachvollziehbar, warum unproblematische Abrechnungen "dreimal" einer Auflage bzw. Genehmigung bedürfen (Beitragsplan und Bauabrechnung öffentliche Auflage sowie Kreditzustimmung durch Gemeindeversammlung). Es genügt vollauf, wenn analog der bisherigen Praxis Bauabrechnungen lediglich dann öffentlich aufzulegen sind, wenn der Gemeindeversammlungskredit mehr als 10% überschritten wurde.

§ 16; Mindestansätze Strassen

Die im geltenden Reglement enthaltene Bestimmung, wonach für die "Erneuerung" von Strassen Erschliessungsbeiträge verlangt werden können, wird auch für die revidierte Fassung weiter vorgesehen. Indessen verzichtet die Mehrheit der Gemeinden auf die Erhebung von Beiträgen bei der Erneuerung von Strassen. In der Praxis zeigt sich, dass die Beitragserhebung bei Erneuerungen schwer verständlich und nicht einfach durchsetzbar ist. Zudem lässt sich ein wirtschaftlicher Sondervorteil oftmals nicht nachweisen. Der Begriff "Erneuerung" ist deshalb zu streichen. Ergänzend kann eine "Variante" aufgeführt werden, wonach es den Gemeinden freigestellt ist, die Erneuerung in ihren kommunalen Reglementen ebenfalls der Beitragspflicht zu unterstellen.

§ 17; Erneuerung

Dieser Paragraph kann ersatzlos gestrichen werden, sofern die Begriffe gemäss Bemerkungen unter § 2, zweiter Absatz, in einem Anhang erläutert werden.

§ 18; Erschliessungsbeiträge Wasserversorgung

Wir begrüßen, dass das Musterreglement nur Beiträge für die erstmalige Erstellung und die Änderung von Anlagen vorsieht. Erneuerungen sind mangels Praktikabilität davon auszunehmen.

Das Musterreglement sieht eine Begrenzung der Beitragsleistung an die Baukosten für Anlagen der Groberschliessung auf 50% und der Feinerschliessung auf 70% vor. Abgestützt wird diese Regelung auf den Verwaltungsgerichtsentscheid vom 12. Juni 1997 i.S. Gemeinde Lupfig (AGVE 1998, S. 179 ff.). Trotz dieser Entscheidung sehen viele Gemeinden bei einer Feinerschliessung immer noch die vollumfängliche Kostenverlegung auf die bevorteilten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vor, ohne die im Zeitpunkt der Überbauung der betroffenen Parzelle anfallende Anschlussgebühr zu reduzieren. Wir gehen davon aus, dass diese Praxis vielerorts beibehalten wird, liegt sie doch auch im Rahmen der Mindestansätze der Verordnung zum Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (VWEG). Jedenfalls erachten wir die im § 18 enthaltene Variante, wonach die Anschlussgebühr um beispielsweise 30 oder 50% ermässigt werden muss, wenn die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer die Kosten der Feinerschliessung vollumfänglich und jene der Groberschliessung bis zu 70% zu tragen haben, als wenig tauglich. In der Theorie scheint diese Variante zwar einfach anwendbar, doch kann sie in der Praxis nur mit viel Aufwand umgesetzt werden.

§ 27; Erschliessungsbeiträge Abwasser

Vgl. Ausführungen zu § 18.

§ 29; Anschlussgebühren Abwasser

Im Abs. 5 gilt die Bestimmung neben der Gebäudegrundfläche auch für die **Hartfläche**, weshalb eine entsprechende Ergänzung notwendig wird.

Allgemeine Bemerkung

Es fehlt der Hinweis, dass nebst einem Beitragsplan Erschliessungsbeiträge im Einverständnis sämtlicher Grundeigentümer durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt werden können (§ 37 Abs. 3 BauG).

Besten Dank, wenn Sie unsere Hinweise und Anmerkungen aufnehmen.

Freundliche Grüsse

Bruno Vogel
Präsident

Urs Treier
Aktuar