



# **Beitrags- und Gebührenverordnung**

der Gemeinde Löhningen

vom 5. Dezember 2005  
(inkl. Teilrevision vom 8. Dezember 2022)

## Inhaltsverzeichnis

<b>I. Allgemeines</b> .....	<b>3</b>
Art. 1 Geltungsbereich .....	3
Art. 2 Arten .....	3
<b>II. Erschliessungsbeiträge</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Beitragspflicht</b> .....	<b>3</b>
Art. 3 Grundsatz .....	3
Art. 4 Mehrwert .....	4
Art. 5 Umfang .....	4
<b>2. Beitragshöhe</b> .....	<b>4</b>
Art. 6 Verkehrsanlagen .....	4
Art. 7 Kanalisationen .....	4
Art. 8 Wasserleitungen .....	5
Art. 9 Anrechenbare Fläche .....	5
Art. 10 Härtefälle .....	5
<b>3. Verfahren</b> .....	<b>5</b>
Art. 11 Beitragsfestsetzung .....	5
<b>4. Fälligkeit</b> .....	<b>6</b>
Art. 12 Grundsatz .....	6
Art. 13 Fälligkeit und Inkasso .....	6
Art. 14 Handänderung .....	6
<b>5. Abweichende Regelungen</b> .....	<b>6</b>
Art. 15 Vorzeitige Erschliessung .....	6
<b>III. Anschlussgebühren</b> .....	<b>7</b>
<b>1. Allgemeines</b> .....	<b>7</b>
Art. 16 Grundsatz .....	7
Art. 17 Festlegung .....	7
<b>2. Kanalisation</b> .....	<b>7</b>
Art. 18 Anschluss .....	7
Art. 19 Berechnung .....	7
<b>3. Wasserversorgung</b> .....	<b>8</b>
Art. 20 Berechnung .....	8
<b>4. Fälligkeit</b> .....	<b>8</b>
Art. 21 Grundsatz .....	8
<b>5. Weitere Bestimmungen</b> .....	<b>8</b>
Art. 22 Index .....	8
<b>VII. Übergangs- und Schlussbestimmungen</b> .....	<b>8</b>
Art. 23 Inkrafttreten .....	8
Art. 24 Übergangsbestimmungen .....	8
<b>Anhang 1: Abflussbeiwerte</b> .....	<b>10</b>

### **Hinweis zur Schreibform**

Im Interesse einer leichteren Lesbarkeit ist im gesamten Text die männliche Form verwendet; die weibliche Form ist selbstverständlich eingeschlossen.

---

### **Gestützt auf**

- Art. 6 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes vom 4. Oktober 1974
- Art. 3a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigung vom 24. Januar 1991
- Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
- Art. 29 sowie Art. 76 - 79 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz) vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100)
- Art. 19 des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz vom 27. August 2001 (SHR 814.200)
- Art. 71 und 74 des Strassengesetzes des Kantons Schaffhausen vom 18. Februar 1980
- § 18 der Verordnung zum Baugesetz vom 15. Dezember 1998 (SHR 700.101)

erlässt die Gemeindeversammlung der Gemeinde Löhningen die folgende Beitrags- und Gebührenverordnung

## **I. Allgemeines**

### **Art. 1 Geltungsbereich**

Die Beitrags- und Gebührenverordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

### **Art. 2 Arten**

Zur Finanzierung allgemeiner Erschliessungsaufgaben erhebt die Gemeinde öffentliche Abgaben.

Die Abgaben werden erhoben als

- a) Erschliessungsbeiträge für den Neu- und Ausbau von Erschliessungswerken (in dieser Verordnung geregelt).
- b) Anschlussgebühren für den Anschluss von Liegenschaften an Wasserversorgungs- und Kanalisationsanlagen (in dieser Verordnung geregelt).
- c) Wasserzins für den Bezug von Frischwasser (siehe Wasserreglement).
- d) Abwassergebühren für die Benützung von Kanalisationsanlagen (siehe Abwasserreglement).

## **II. Erschliessungsbeiträge**

### **1. Beitragspflicht**

#### **Art. 3 Grundsatz**

Grundeigentümer, deren Grundstücke durch Neubau, Ausbau, Korrektur von Strassen, Wegen, Plätzen, Trottoirs, Parkplätzen und Strassenbeleuchtungen sowie durch die Anlage von Kanalisationen und Wasserleitungen eine Wertvermehrung erfahren, haben an sämtliche der Gemeinde dadurch erwachsenden Kosten Erschliessungsbeiträge zu leisten.

#### **Art. 4 Mehrwert**

<sup>1</sup> Ein Mehrwert gilt insbesondere dann als erzielt, wenn mit der Baumassnahme

- a) ein Grundstück an das öffentliche Verkehrs-, Kanalisations- oder Wasserleitungsnetz angeschlossen oder sein Anschluss erleichtert wird. Der Vorteil besteht bei Kanalisationsen auch dann, wenn das Abwasser nicht im natürlichen Gefälle abgeleitet werden kann.<sup>3</sup>
- b) die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes verbessert oder die dafür erforderlichen privaten Aufwendungen vermindert werden.
- c) für Benützer und Besucher der Zugang zu einer Liegenschaft leichter oder sicherer wird.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Bauzone kann ein Mehrwert nur dort entstehen, wo ein Grundstück baulich genutzt ist oder überbaut wird. Wo dies nicht der Fall ist, werden die Erschliessungsbeiträge im Grundbuch angemerkt und bei einer baulichen Nutzung oder Überbauung fällig.<sup>3</sup>

#### **Art. 5 Umfang**

Der Beitragspflicht der Grundeigentümer unterliegen auf Grund der effektiven Abrechnung folgende Kosten,

- a) für Erwerb von Grund und Rechten sowie allfällige Entschädigungen.
- b) für Quartierplanung mit Baulandumlegung, vermessungstechnische Arbeiten für Projektierung und Bauleitung.
- c) für Materiallieferungen und Arbeitsleistungen.
- d) für Anpassungsarbeiten soweit, damit ein gleichwertiger Ersatz des bisherigen Zustandes geschaffen wird.
- e) für auflaufende Bauzinsen  
(Die Kosten für die Bauzinsen sind in den prozentualen Anteilen enthalten).

## **2. Beitragshöhe**

#### **Art. 6 Verkehrsanlagen**

An die Gesamtkosten für Neubau, Ausbau und Korrektur der Verkehrsanlagen haben die Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge von 90% zu leisten.

- a) Beim Ausbau oder der Korrektur von Strassen werden die Beitragssätze proportional um den Wert der bestehenden Strasse gegenüber dem Vollausbau reduziert.
- b) Bei Trottoirs beträgt die höchste, dem Grundeigentümer anrechenbare Breite 2.00 m. Wird nur auf einer Seite der Strasse ein Trottoir erstellt, so tragen die Eigentümer der auf dieser Seite liegenden Grundstücke 2/3, die Eigentümer der gegenüberliegenden Grundstücke 1/3 des auf die Grundeigentümer entfallenden Kostenanteiles. Bei Parkplätzen ist ein Grundeigentümer nur dann beitragspflichtig, wenn auf seinem Grund nicht genügend Park- oder Abstellplätze vorhanden sind.

#### **Art. 7 Kanalisationen**

<sup>1</sup> Bei Kanalisationen haben die Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge von 90% der Kosten zur Erstellung der Kanalisationen, inkl. aller technisch notwendigen Nebenanlagen, aufzubringen.

<sup>2</sup> Für die Erweiterung sowie für den Bau von Entlastungskanälen im Bereich bestehender Kanäle werden keine Beiträge erhoben. Für den Ersatz von Kanälen, die nicht den Anforderun-

gen der Regeln des Gewässerschutzes und den gesetzlichen Auflagen für Kanalisationsleitungen entsprechen, insbesondere von früher erstellten provisorischen Kanälen, privaten und öffentlichen Dolen, ferner Gewässer- und Seitengrabeneindolungen, die für die Entwässerung von Grundstücken und Verkehrsanlagen benützt worden sind, werden Beiträge erhoben.

### **Art. 8 Wasserleitungen**

<sup>1</sup> Bei Wasserleitungen haben die Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge von 90% der Nettokosten (Subventionen abgezogen) für die Erstellung einer Wasserleitung bis 160 mm Durchmesser und der Hydrantenanlage aufzubringen. Mehraufwendungen infolge grösseren Durchmessers fallen zu Lasten der Gemeinde.

<sup>2</sup> Für die Erweiterung und den Ersatz bestehender Hauptleitungen werden keine Beiträge erhoben.

### **Art. 9 Anrechenbare Fläche**

<sup>1</sup> Anrechenbar sind jene Flächen von anstossenden und dahinter liegenden Grundstücken in der Bauzone, die durch das Erschliessungswerk neu oder besser erschlossen werden. Sie werden im Perimeterplan dargestellt.

<sup>2</sup> Die von den Grundeigentümern zu übernehmenden Erschliessungsbeiträge sind auf die einzelnen Grundeigentümer im Verhältnis der anrechenbaren Fläche und der Wertvermehrung ihrer durch Verkehrsanlagen, Kanalisationen und Wasserleitungen erschlossenen Grundstücke aufzuteilen.

<sup>3</sup> Die Fläche eines Grundstückes ist, gemessen von der Grundstücksgrenze, für die erste Bautiefe bis zu 40 m ganz und für eine zweite Bautiefe von 30 m zur Hälfte anzurechnen.

<sup>4</sup> Bei Grundstücken, die von zwei oder mehreren Seiten erschlossen werden, wird die beitragspflichtige Fläche wie folgt ermittelt:

- a) bei sich kreuzenden Anlagen wird die Trennlinie in der Winkelhalbierenden,
- b) bei parallel verlaufenden Anlagen durch die Mittellinie oder nach den tatsächlichen Anschlussmöglichkeiten gezogen.

### **Art. 10 Härtefälle**

<sup>1</sup> In Härtefällen kann der Gemeinderat nach eigenem Ermessen die vorschriftsgemäss errechneten Beiträge herabsetzen.

## **3. Verfahren**

### **Art. 11 Beitragsfestsetzung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat erstellt mit der Projektierung der Erschliessungsanlage den Perimeterplan, aus welchem die beitragspflichtigen Grundstücksflächen ersichtlich sind. Dieser Plan muss den betroffenen Grundeigentümern, in der Regel vor Baubeginn, im Sinne einer Vororientierung bekannt gegeben werden.

<sup>2</sup> Mit der Benutzbarkeit des Erschliessungswerkes wird den beitragspflichtigen Grundeigentümern mit eingeschriebenem Brief in Form einer Beitragsverfügung Rechnung gestellt. Gegen die Beitragsverfügung kann innert 30 Tagen seit deren Zustellung beim Gemeinderat schriftlich begründete Einsprache erhoben werden.

<sup>3</sup> Für die Sicherstellung von Beiträgen können Akontozahlungen gemäss Art. 78 Abs. 2 BauG verlangt werden.

<sup>4</sup> Über die Einsprachen entscheidet der Gemeinderat, sofern sie nicht auf gütlichem Weg erledigt werden können. Gegen Entscheide des Gemeinderates kann innert 30 Tagen die Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz angerufen werden. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes.

#### **4. Fälligkeit**

##### **Art. 12 Grundsatz**

<sup>1</sup> Die Erschliessungsbeiträge werden nach Eintritt der Rechtskraft der Beitragsverfügung mit der Fertigstellung des Erschliessungswerkes fällig. Sie sind innert drei Monaten zu bezahlen.<sup>3</sup>

##### **Art. 13 Fälligkeit und Inkasso**

<sup>1</sup> Grundeigentümerbeiträge und Anschluss-, Betriebs-, Benützung- oder Unterhaltsgebühren verjähren nach 5 Jahren. Bei Grundeigentümerbeiträgen beginnt die Verjährungsfrist mit der Fertigstellung des Erschliessungswerkes zu laufen.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Die Beiträge verjähren in jedem Fall nach zehn Jahren. Die Stundung der Beiträge ist untersagt. Bei bereits gestundeten Beiträgen darf die Stundung nicht verlängert werden.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins von 5% pro Jahr fällig.

<sup>4</sup> Für Beitragsforderungen steht der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht an den belasteten Grundstücken zu (Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB).

<sup>5</sup> Das Pfandrecht ist nach Ablauf der ordentlichen Zahlungsfrist auf Kosten des Grundeigentümers im Grundbuch einzutragen.

##### **Art. 14 Handänderung**

<sup>1</sup> Schuldner der gestützt auf diese Verordnung erhobenen Erschliessungsbeiträge ist der jeweilige Eigentümer des Grundstückes im Zeitpunkt der Fälligkeit.

<sup>2</sup> Bei Handänderungen bleibt der Eigentümer, dem die Durchführung des Beitragsverfahrens angekündigt wurde, solidarisch haftbar, sofern er den Rechtsnachfolger nicht vor der Handänderung schriftlich auf das hängige Beitragsverfahren aufmerksam gemacht hat.

#### **5. Abweichende Regelungen**

##### **Art. 15 Vorzeitige Erschliessung**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat kann auf begründetes Gesuch hin die vorzeitige Erschliessung von Teilflächen ausführen. Die Finanzierung hat zu 100% der Gesuchsteller zu leisten und ist zu bevorschussen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat hat unmittelbar nach Erteilung der Baubewilligung den Kostenverteiler nach Massgaben dieses Reglements aufzustellen und das vorgeschlagene Verfahren durchzuführen.

<sup>3</sup> Die Kostenanteile der Gemeinde und der übrigen Grundeigentümer werden ohne Zins zur Zahlung fällig:

- a) für den einzelnen Grundeigentümer: Mit Beginn der baulichen Nutzung des Grundstückes.
- b) für die Gemeinde und die übrigen Grundeigentümer, die ihr Grundstück in der Zwischenzeit baulich noch nicht genutzt haben: Bei Erreichen der vorgesehenen Erschliessungs-etappe; spätestens aber nach Ablauf von 10 Jahren.

<sup>4</sup> Die Gemeinde hat die eingenommenen Grundeigentümerbeiträge dem vorzeitig erschliessenden Grundeigentümer unverzüglich zinslos zurückzuerstatten.

### III. Anschlussgebühren

#### 1. Allgemeines

##### Art. 16 Grundsatz

<sup>1</sup> Für den Anschluss von Bauten und Anlagen an die öffentlichen Wasser- und Kanalisationsanlagen erhebt die Gemeinde einmalige Gebühren.

<sup>2</sup> Gebühren sind auch zu entrichten, wenn der Anschluss unter Mitbenützung einer bestehenden, privaten Leitung erfolgt.

<sup>3</sup> Die Kosten für das Erstellen der Anschlussleitungen ab öffentlicher Leitung gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

##### Art. 17 Festlegung

<sup>1</sup> Die Anschlussgebühren richten sich nach der Art des anzuschliessenden Objekts oder der anzuschliessenden Fläche. Die Anschlussgebühren sind bei Veränderung der Veranlagungsgrundlage neu festzusetzen (z.B. bei Nutzungsänderungen, Um- oder Erweiterungsbauten sowie Ersatzbau innert drei Jahren).

<sup>2</sup> Rückzahlungen werden keine geleistet.

#### 2. Kanalisation

##### Art. 18<sup>1</sup> Anschluss

<sup>1</sup> Die Anschlussgebühren werden pro Anschluss erhoben.

<sup>2</sup> In Gebieten mit Trennsystem gelten der Anschluss an den Schmutzabwasser- und der Anschluss an den Regenabwasserkanal zusammen als ein Anschluss.

<sup>3</sup> Für Regenabwasser, das in die Kanalisation eingeleitet wird, ist eine Anschlussgebühr pro m<sup>2</sup> entwässerter Fläche zu bezahlen. Wird das Regenabwasser über ein Retentionssystem eingeleitet, wird die entwässerte Fläche vor der Berechnung der Gebühren mit einem Reduktionsfaktor multipliziert. Die Reduktionsfaktoren richten sich nach den Abflussbeiwerten gemäss VSA-Norm SN 592 000 «Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung».<sup>3</sup>

##### Art. 19<sup>2</sup> Berechnung

<sup>1</sup> Wohnbauten

pro angeschlossene Wohnbaute <sup>1</sup>	CHF	3'039.00
zusätzlich pro Wohneinheit mit 4 und mehr Zimmern	CHF	1'215.00
zusätzlich pro Wohneinheit mit weniger als 4 Zimmern	CHF	912.00

<sup>2</sup> Übrige Bauten

pro Anschluss bis zu fünf Einwohnerequivalenten (EWG)	CHF	4'864.00
pro zusätzlichem Einwohnerequivalent	CHF	912.00

Der Einwohnerequivalent wird auf Grund der Richtlinien des Verbandes Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute (VSA) ermittelt.

<sup>3</sup> Regenabwasser<sup>3</sup>

pro m <sup>2</sup> entwässerter Fläche multipliziert mit dem Abflussbeiwert (siehe Anhang 1)	CHF	15.00
--	-----	-------

### 3. Wasserversorgung

#### Art. 20<sup>2</sup> Berechnung

<sup>1</sup> Wohnbauten

pro angeschlossene Wohnbaute <sup>1</sup>	CHF	3'039.00
zusätzlich pro Wohneinheit mit 4 und mehr Zimmern	CHF	1'215.00
zusätzlich pro Wohneinheit mit weniger als 4 Zimmern	CHF	912.00

<sup>2</sup> Übrige Bauten (Gewerbe, Landwirtschaft, öffentliche- und Mischbauten, Industrie etc.)

pro m <sup>3</sup> umbautem Raum	CHF	0.36
zusätzlich für Anschlussleitung Durchmesser		
40 mm	CHF	1'215.00
54 mm	CHF	2'431.00
60 mm	CHF	3'648.00
ab 80 mm	CHF	6'080.00
zusätzlich pro Wohneinheit	CHF	3'039.00
Mindestanschlussgebühr für Neubauten	CHF	4'255.00

### 4. Fälligkeit

#### Art. 21 Grundsatz

<sup>1</sup> Die Anschlussgebühren werden mit dem Anschluss von Bauten und Anlagen an die öffentlichen Erschliessungsanlagen fällig.

<sup>2</sup> Bei baulicher Erweiterung bestehender Bauten werden die Gebühren bei Baubeginn fällig.

<sup>3</sup> Die Verjährung beträgt zehn Jahre. Die Stundung der Beiträge ist untersagt. Bei bereits gestundeten Beiträgen darf die Stundung nicht verlängert werden.<sup>3</sup>

<sup>4</sup> Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins von 5% pro Jahr fällig.

### 5. Weitere Bestimmungen

#### Art. 22 Index

<sup>1</sup> Die Gebührenansätze basieren auf dem stabilisierten Baukostenindex der kantonalen Gebäudeversicherung (Stand 2022 = 124.00 Punkte).<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Sie werden vom Gemeinderat mit dem Index angepasst.

## VII. Übergangs- und Schlussbestimmungen

#### Art. 23 Inkrafttreten

<sup>1</sup> Diese Verordnung tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

<sup>2</sup> Sie ersetzt alle ihr widersprechenden Vorschriften, insbesondere die entsprechenden Artikel der Beitrags- und Gebührenverordnung der Einwohnergemeinde Löhningen vom 13. Dezember 1988 und deren Anpassungen.

<sup>3</sup> Sie ist in die Sammlung des Gemeinderechts aufzunehmen.

#### Art. 24 Übergangsbestimmungen

<sup>1</sup> Beitragsverfügungen richten sich nach dieser Verordnung, sofern bei deren Inkrafttreten noch kein definitiver Kostenverteiler besteht.

<sup>2</sup> Bestehende provisorische Kostenverteiler werden diesen neuen Bestimmungen angepasst, soweit sich dadurch keine höheren Beiträge zulasten der Grundeigentümer ergeben.

<sup>3</sup> Die Bestimmungen in Bezug auf die Anschlussgebühren finden bei allen Anlagen und Gebäuden Anwendung, welche im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Beitrags- und Gebührenverordnung noch über keine Baubewilligung verfügen.

Löhningen, 5. Dezember 2005

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Löhningen, 8. Dezember 2022

Im Namen der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Die Gemeindeschreiberin:

Fredy Kaufmann

Beatrice Jaquerod



Vom Regierungsrat genehmigt  
im Sinne des Beschlusses

vom **14. März 2023**

**Der Staatsschreiber-Stv.:**

**Christian Ritzmann**

---

<sup>1</sup> Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2011

<sup>2</sup> Die Anschlussgebühren wurden gestützt auf Art. 22 dieses Reglements durch Beschluss des Gemeinderats am 15. Februar 2011 rückwirkend auf den 1. Januar 2011 angepasst.

<sup>3</sup> Änderungen gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2022

## Anhang 1: Abflussbeiwerte<sup>3</sup>

<b>Berechnete Fläche</b>	<b>C</b>	
Schrägdächer- und Flachdächer (unabhängig von Material und Dachhaut)	1.0	
Flachdächer mit Kies (unabhängig von der Aufbaudicke)	0.8	
Begrünte Flachdächer <sup>1)</sup>	> 50 cm	0.1
	> 25 – 50 cm	0.2
	> 10 – 25 cm	0.4
	≤ 10 cm	0.7
Plätze und Wege	- mit Hartbelag	1.0
	- mit Kiesbelag	0.6
	- mit Ökosystem (Splittfugen)	0.6
	- mit sickerfähigem Belag	0.6
	- mit Sickersteinen	0.2
	- mit Rasengittersteinen	0.2

1) gültig bis 15° Dachneigung (C um 0.1 erhöhen, wenn Neigung grösser)