



Politische
Gemeinde Eschenz



Beitrags- und Gebührenreglement

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	- 2 -
Grundsatz	- 2 -
Begriff der Erschliessungsanlagen	- 2 -
Begriff der Anlagekosten	- 2 -
Sicherstellung und Verzinsung	- 2 -
Stundung	- 3 -
Zuständigkeiten	- 3 -
Rechtsmittel	- 3 -
Erschliessungsbeiträge	- 4 -
Grundsatz der Beitragspflicht	- 4 -
Bemessungsgrundsätze	- 4 -
Gestaltungspläne	- 4 -
Massgebliche Grundstücksfläche	- 4 -
Erschliessung von mehreren Seiten	- 5 -
Schuldner / Fälligkeit der Beträge	- 5 -
Verfahren, Rechtsmittel	- 5 -
Anschlussgebühren	- 6 -
Gegenstand	- 6 -
Gebührenpflicht, Schuldner	- 6 -
Bemessungsgrundlagen, Gebührenhöhe	- 6 -
Fälligkeit	- 7 -
Wiederkehrende Gebühren	- 8 -
Gegenstand	- 8 -
Gebührenpflicht Schuldner	- 8 -
Bemessungsgrundlage	- 8 -
Grundgebühr	- 8 -
Mengengebühr	- 8 -
Fälligkeit	- 9 -
Ersatzabgaben	- 10 -
Grundsatz	- 10 -
Verwendung	- 10 -
Höhe der Abgaben	- 10 -
Rückerstattung der Ersatzabgaben	- 10 -
Verfahren, Fälligkeit	- 10 -
Schlussbestimmungen	- 10 -
Inkrafttreten	- 10 -
Ausserkrafttreten bisheriger Erlasse	- 10 -

Gestützt auf die §§ 47 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau (BPG) vom 1. April 1996 sowie des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutz (EG GSchH) erlässt die Gemeinde Eschenz, nachfolgend Gemeinde genannt, das folgende:

Beitrags- und Gebührenreglement

Allgemeines

- Grundsatz** Art. 1 ¹ Die Gemeinde erhebt Erschliessungsbeiträge, Anschlussgebühren und wiederkehrende Gebühren zur Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen, Ersatzabgaben, Gebühren für das Bauwesen und für Verwaltungsaufgaben.
- ² Bei der Festlegung von Erschliessungsbeiträgen und Gebühren darf die Gemeinde keinen Gewinn erwirtschaften.
- ³ Der Gemeinderat kann die in diesem Reglement in Franken festgesetzten Ansätze durch Beschluss der Teuerung anpassen.
- Begriff der Erschliessungsanlagen** Art. 2 ¹ Erschliessungsanlagen im Sinne dieses Reglements sind Strassen, Fuss- und Radwege, Trottoirs, Plätze, Parkplätze, Werkleitungen für die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, elektrischer Energie und Gas, öffentliche Beleuchtung sowie Kanalisationen mit den jeweils zugehörigen Nebenanlagen.
- ² Private Erschliessungsanlagen wie Hauszufahrten ab Gemeindestrasse, Vorplätze, Hauszuleitungen und Hausanschlüsse werden von diesem Reglement nicht erfasst. Ihre Erstellungskosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer.
- Begriff der Anlagekosten** Art. 3 ¹ Als Anlagekosten gelten die Kosten der Gestaltungsplanung im Sinne von § 24 PBG, die Kosten der Projektierung und Bauleitung, des Landerwerbs und des Erwerbs anderer dinglicher Rechte, die Baukosten und Bauzinsen sowie allfällige Kosten für Anpassungen, Inkonvenienzentschädigungen, Vermarkung, Vermessung, Grundbuchgebühren und Lastenbereinigung.
- Sicherstellung und Verzinsung** Art. 4 ¹ Zur Sicherstellung von Beiträgen und Anschlussgebühren kann der Gemeinderat von den Grundeigentümern angemessene Anzahlungen oder andere Sicherheiten erheben.
- ² Für Erschliessungsbeiträge und Anschlussgebühren besteht neben der persönlichen Haftung des Schuldners ein gesetzliches Grundpfandrecht gemäss § 68 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, das ohne Eintragung in das Grundbuch sämtlichen anderen Pfandrechten vorgeht.

³ Werden die öffentlichen Abgaben dieses Reglements nicht innert 30 Tagen seit deren Fälligkeit bezahlt, so sind die ausstehenden Beträge zum Zinssatz der Thurgauer Kantonalbank für Darlehen an öffentliche Körperschaften zu verzinsen.

Stundung Art. 5 ¹ Auf begründetes Gesuch kann die Gemeindebehörde Beitragspflichtigen eine Stundung bis zu acht Jahren gewähren, sofern es ihnen ohne erhebliche Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Lage nicht möglich ist, ihrer Verpflichtung sofort nachzukommen.

² Bei einer Handänderung oder mit der Erteilung einer Baubewilligung für das betreffende Grundstück fällt die Stundung dahin.

³ Gestundete Beiträge sind zu verzinsen und können auf Anmeldung der Gemeindebehörde im Grundbuch angemerkt werden. Der Zinssatz richtet sich nach PBG § 49 Absatz 3.

Zuständigkeiten (fakultativ) Art. 6 ¹ Die Gemeinde überträgt die Wasser-, Elektrizitäts- und Gasversorgung an die auf dem Gemeindegebiet tätigen Körperschaften (Korporationen), soweit diese die notwendigen rechtlichen, organisatorischen und finanziellen Voraussetzungen aufweisen. Der Gemeinderat muss mit diesen Körperschaften eine vertragliche Regelung der gegenseitigen Rechte und Pflichten abschliessen.

² Im Rahmen dieser Regelung können die Korporationen ermächtigt werden, die in ihrem Versorgungsbereich vom Gemeinderat veranlagten Erschliessungsbeiträge und Gebühren direkt in Rechnung zu stellen und zu beziehen. Ebenso können die Korporationen ermächtigt werden, die Mengenpreise (Tarif) in ihrem Versorgungsgebiet selbständig zu regeln.

Rechtsmittel Art. 7 ¹ Gegen Veranlagungsverfügungen des Gemeinderates kann innert 20 Tagen ab der Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau schriftlich und begründet Rekurs erhoben werden. Der Entscheid des Departements unterliegt der Beschwerde an das Verwaltungsgericht.

Erschliessungsbeiträge

- Grundsatz der Beitragspflicht** Art. 8 ¹ Erfahren Grundstücke durch den Bau, den Ausbau oder die Korrektur von Erschliessungsanlagen besondere Vorteile, so werden die Grundeigentümer zu Beiträgen herangezogen.
- ² Die Beiträge dürfen den Mehrwert des Grundstückes nicht übersteigen. Sie werden nach den für das Werk zu deckenden Kosten bemessen und auf die Grundeigentümer nach Massgabe des ihnen erwachsenden Vorteils verlegt.
- ³ Ein besonderer Vorteil entsteht in der Regel dann, wenn ein Grundstück eine Anschlussmöglichkeit an eine Erschliessungsanlage erhält und es entweder überbaut oder in öffentlich-rechtlicher Hinsicht überbaubar ist. Ein Sondervorteil und damit die Beitragspflicht ist auch gegeben, wenn die Erschliessungsanlage nicht genutzt wird.
- ⁴ Als überbaubar im Sinne dieses Reglements gelten Grundstücke in der Bauzone gemäss jeweils gültigem Zonenplan.
- Bemessungsgrundsätze** Art. 9 ¹ Der Gemeinderat verlegt die Anlagekosten der Erschliessungsanlage auf die beitragspflichtigen Grundeigentümer nach Massgabe des ihnen erwachsenden Vorteils (prozentuale Kostenüberwälzung gemäss § 53 PBG).
- ² Der von den beitragspflichtigen Grundeigentümern gemeinsam zu tragende Gesamtbeitrag wird auf die Grundeigentümer im Verhältnis der massgeblichen Grundstücksfläche verteilt.
- ³ Zu Lasten der Beitragsschuldner gehen folgende Kostenanteile:
- 100 % der Anlagekosten für Erschliessungsstrassen und -wege
 - 100 % der Anlagekosten für Versorgung mit Wasser
 - 100 % der Anlagekosten für Versorgung mit Elektrizität
 - 100 % der Anlagekosten für Entsorgung mit Kanalisation
- Gestaltungspläne** Art. 10 ¹ Je nach Interessenslage und Flächenanteil haben die Grundeigentümer in einem Gebiet, für welches ein Gestaltungsplan erarbeitet wird, Anteile bis zu 100 % der Planungskosten zu übernehmen.
- ² Das Veranlagungsverfahren richtet sich sinngemäss nach den §§ 53 bis 55 des Planungs- und Baugesetzes. Die Auflage des Kostenverteilers erfolgt einmalig zusammen mit der Auflage des Gestaltungsplanes.
- Massgebliche Grundstücksfläche** Art. 11 ¹ Als massgebliche Grundstücksfläche zur Berechnung der Erschliessungsbeiträge zählt die gesamte Fläche eines neu oder wesentlich besser erschlossenen Grundstücks, abzüglich allfälliger Flächen, die aus öffentlich-rechtlichen Gründen nicht überbaubar und für die Ausnützung nicht anrechenbar sind.
- ² Gelten gemäss Zonenplan und Baureglement für die beitragspflichtigen Grundstücke unterschiedliche Zonenvorschriften (Ausnützungsziffer), so sind diese anteilmässig zu berücksichtigen.
- ³ Bei überbauten Grundstücken ausserhalb der Bauzonen, für welche die Ge-

meinde Erschliessungsanlagen erstellt, gilt die dreifache anrechenbare Bruttogeschossfläche als massgeblich.

**Erschliessung
von mehreren
Seiten**

Art. 12¹ Dienen einem Grundstück wegen seiner Tiefe oder Nutzung Erschliessungsanlagen von mehreren Seiten, so ist die Grundstücksfläche im Perimeterplan den jeweiligen Erschliessungen zuzuordnen und der Grundeigentümer hat sich entsprechend dem jeweiligen Mehrwert der verschiedenen Flächen an den Kosten der Erschliessungen zu beteiligen.

² Die Zuordnung zu verschiedenen Verkehrserschliessungen wird wie folgt vorgenommen: Bei sich kreuzenden Strassen wird auf dem Grundstück die Winkelhalbierende, bei parallel verlaufenden Strassen die Mittellinie gezogen.

**Schuldner/
Fälligkeit
der Beträge**

Art. 13 ¹ Schuldner der Beiträge ist der Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschliessungsanlage ohne Rücksicht auf spätere Handänderungen.

² Sobald im Zusammenhang mit der Erschliessung Anlagekosten entstanden sind, können von den Beitragsschulden Akontozahlungen von bis zu 50 Prozent erhoben werden.

³ Die Restbeiträge werden mit der Fertigstellung des Bauwerkes und mit der Rechtskraft der Veranlagungsverfügung (definitiver Kostenverteiler) fällig.

⁴ Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage ab Fälligkeitsdatum.

⁵ Die Beitragsschuld kann im Grundbuch vermerkt werden.

**Verfahren,
Rechtsmittel**

Art. 14 ¹ Der Gemeinderat erstellt vor Baubeginn den provisorischen Kostenverteiler. Dieser enthält:

- Die Bezeichnung der Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die durch das Werk erschlossen werden,
- Das Verzeichnis der Eigentümer,
- Die mutmassliche Höhe der gemäss Kostenvoranschlag zu erwartenden Beiträge.

² Der Kostenverteiler wird den betroffenen Grundeigentümern zugestellt und mit einem allfälligen Gestaltungsplan oder mit dem Bauprojekt während 20 Tagen öffentlich aufgelegt.

³ Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist gegen den Ausschluss oder den Einbezug von Grundstücken sowie gegen die Beitragspflicht als solche, gegen die prozentuale Überwälzung der Gesamtkosten oder gegen die Höhe des Beitrages beim Gemeinderat Einsprache erheben.

⁴ Nach Fertigstellung der Erschliessungsanlage sind die Bauabrechnung und der definitive Kostenverteiler den betroffenen Grundeigentümern zur Kenntnis zu bringen.

⁵ Einsprachen gegen die Bauabrechnung oder den definitiven Kostenverteiler sind innert 20 Tagen beim Gemeinderat zu erheben.

Anschlussgebühren

Gegenstand Art. 15 ¹ Die Gemeinde erhebt einmalige Anschlussgebühren für den Bau oder Ausbau der Werkleitungen und der zugehörigen zentralen Anlagen.

Gebührenpflicht Schuldner Art. 16 ¹ Anschlussgebühren werden von Grund- bzw. Baurechtseigentümern geschuldet, deren Bauten und Anlagen an eine Werkleitung angeschlossen werden. Massgeblich ist der Zeitpunkt der Fertigstellung des Anschlusses.

² Eine Gebührenpflicht entsteht ebenfalls bei baulichen Erweiterungen oder Nutzungsänderungen angeschlossener Liegenschaften. Bei einer Reduktion der nachgefragten Leistung besteht kein Anspruch auf Rückerstattung von Anschlussgebühren.

³ Beim Wiederaufbau eines abgebrochenen oder durch Elementargewalt zerstörten Gebäudes werden unter folgenden Bedingungen keine Anschlussgebühren erhoben:

- Die Baueingabe für den Wiederaufbau bzw. Neubau muss innert 5 Jahren seit der Zerstörung erfolgen.
- Das neu zu erstellende Gebäude darf keiner andern Nutzung zugeführt werden.
- Das Gebäudevolumen darf nicht wesentlich höher sein als bei der entfernten Baute.

Bemessungsgrundlagen, Gebührenhöhe Art. 17 ¹ Die Ansätze der einmaligen Anschlussgebühren, wobei sich sämtliche Gebühren inkl. Mehrwertsteuer verstehen, betragen:

Wohnbauten

Bemessung	Wasser	Elektrizität	Kanalisation
pro Anschlussobjekt inkl. 1 Wohnung	Fr. 5'000.00	Fr. 6'000.00	Fr. 5'000.00
pro zusätzliche Wohnung unter drei Zimmer	Fr. 1'500.00	Fr. 1'500.00	Fr. 1'500.00
pro zusätzliche Wohnung über drei Zimmer	Fr. 2'000.00	Fr. 2'000.00	Fr. 2'000.00
pro zusätzliches EFH bei Reihen-EFH	Fr. 2'500.00	Fr. 3'000.00	Fr. 2'500.00
Bauprovisorium	bis Fr. 300.00	nach Aufwand Zähler pro Mt. Fr. 12.00 Tarif pro kWh Fr. 0.26	

² Gewerbe-, Industrie- und Landwirtschaftsbetriebe sowie öffentliche Bauten (inkl. Mischbauten)

Bemessung	Wasser	Elektrizität	Kanalisation
pro Anschlussobjekt	(bis D 40mm) Fr. 5'000.00	(bis 40 Ampère) Fr. 6'000.00	(bis 4 EWGLW) Fr. 5'000.00
Anschluss bis D 50 mm Anschluss bis D 63 mm Anschluss bis D 80 mm	Fr. 8'000.00 Fr. 12'500.00 Fr. 20'000.00		
Niederspannung: bis 100A pro Ampère über 100A pro Ampère Hochspannung pro Kilovoltampère		Fr. 100.00 Fr. 120.00 Fr. 70.00	
ab 4 EWGLW pro Einwohnerequivalent			Fr. 700.00

³ Für gewerbliches oder industrielles Abwasser wird der Gewichtungsfaktor für die Ermittlung der Einwohnerequivalente anhand der Abwasserbelastung ermittelt. Es gelten die Richtlinien des VSA/FES. Bei Saisonbetrieben sind die Werte massgebend die an mindestens 15 Tagen pro Jahr erreicht oder überschritten werden.

Definition Einwohnerequivalente = siehe im Anhang

Fälligkeit

Art. 18 ¹ Die Anschlussgebühren werden mit dem Anschluss der jeweiligen Liegenschaft an die Werkleitung bzw. mit der Fertigstellung des Ausbaus einer übergeordneten Anlage fällig. Sie sind innert 30 Tagen ab Rechnungsstellung zu bezahlen.

Wiederkehrende Gebühren

- Gegenstand** Art. 19 ¹ Wiederkehrende Gebühren sind die von den Grundeigentümern zu leistenden Abgaben, welche die Kosten von Erneuerung, Betrieb und Unterhalt von Werken und Anlagen zu decken haben.
- Gebührenpflicht Schuldner** Art. 20 ¹ Die Voraussetzung zur Erhebung derartiger Gebühren entsteht durch den Anschluss einer Liegenschaft an Werkleitungen bzw. Kanalisationen. Wird eine Anlage vorübergehend nicht in Anspruch genommen, gilt die Gebührenpflicht weiterhin.
- ² Schuldner der wiederkehrenden Gebühren sind grundsätzlich der Grund- bzw. der Baurechtseigentümer, von dessen Liegenschaft aus die Werk- und Kanalisationsanlagen benützt werden, für Elektrizitätsgebühren direkt der Bezüger.
- Bemessungsgrundlage** Art. 21 ¹ Die wiederkehrenden Gebühren sind nach Massgabe des Kostendeckungs- und Verursacherprinzips unter Einbezug der Kosten für die Amortisation bzw. Werterhaltung der Anlagen festzulegen.
- ² Die wiederkehrenden Gebühren setzen sich zusammen aus einer Grundgebühr sowie der Mengengebühr.
- Grundgebühr** Art. 22 ¹ Die Grundgebühr für Wasser, Elektrizität und Abwasser wird je pro EFH, REFH, MFH, Gewerbebetrieb, Landwirtschaftsbetrieb, Camping, öffentliche Bauten sowie Industriebauten erhoben. Pro weitere Wohnung in MFH, Gewerbebetrieben und Landwirtschaftsbetrieben wird ein Zuschlag erhoben. Ebenfalls einen Zuschlag erfahren Campingplätze, öffentliche Bauten sowie Industriebauten.
- Mengengebühr** Art. 23 ¹ Die Mengengebühr beim Wasser wird aufgrund des effektiv bezogenen Frischwasserverbrauches in m³ erhoben. Die Wasserabgabe ab Werk erfolgt nur über einen geeichten Wasserzähler, der über die Gemeinde bezogen werden muss.
- ² Die Mengengebühr bei der Elektrizität wird aufgrund des effektiven Stromverbrauches in kW erhoben.
- ³ Die Mengengebühr bei der Kanalisation wird aufgrund der Abwassermenge und der Schmutzstofffracht erhoben. Für die Bemessung der Abwassermenge wird grundsätzlich auf den Frischwasserverbrauch abgestellt (siehe Tarifblatt „Abwasserentsorgung“ im Anhang).
- ⁴ Wird das bezogene Frischwasser nachgewiesenermassen und rechtmässig zu einem wesentlichen Teil nicht der Abwasserreinigungsanlage zugeführt, so ist eine entsprechende Reduktion der Mengengebühr vorzunehmen.
- ⁵ Wird Wasser, das nicht aus der öffentlichen Wasserversorgung stammt, nachgewiesenermassen der Abwasserreinigungsanlage zugeführt, so ist eine entsprechende Erhöhung der Mengengebühr vorzunehmen.

⁶ Bei neuen Bauten oder Betrieben können in den beiden Jahren nach erfolgtem Anschluss provisorische Abwassermengen basierend auf Erfahrungswerten vergleichbarer Bauten oder Betriebe eingesetzt und danach die definitiven Gebühren festgesetzt werden.

⁷ Der Gemeinderat kann im gegenseitigen Einvernehmen mit Betroffenen Mengenmessungen anordnen.

⁸ Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen abweichende bzw. vertragliche Regelungen auf der Grundlage des Verursacherprinzips treffen.

Fälligkeit

Art. 24 ¹ Die wiederkehrenden Gebühren bei Wohnbauten, Haushalten und Kleingewerben werden jährlich erhoben. Zusätzlich werden Akontorechnungen gestellt.

² Die wiederkehrenden Gebühren von Gewerbe- und Industriebetrieben werden quartalsweise erhoben. Zusätzlich können Akontorechnungen gestellt werden.

³ Die Gebühren sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

Ersatzabgaben

- Grundsatz** Art. 25 ¹ Kann der Bauherr der Pflicht zur Errichtung von Anlagen (z.B. Autoabstellplätzen) gemäss den §§ 70 und 74 PBG nicht nachkommen, so hat er der Gemeinde als Ausgleich Ersatzabgaben zu entrichten.
- Verwendung** Art. 26 ¹ Die Ersatzabgaben sind zweckgebunden für die Erstellung von öffentlichen Anlagen (z.B. Autoabstellplätze) zu verwenden. Aus der Entrichtung von Ersatzabgaben entsteht jedoch kein Anspruch des Grundeigentümers auf die Erstellung einer direkt seinem Grundstück dienenden öffentlichen Anlage.
- Höhe der Abgaben** Art. 27 ¹ Die Höhe der Ersatzabgaben beträgt:
pro fehlendem Parkplatz Fr. 3'000.00
- Rückerstattung der Ersatzabgaben** Art. 28 ¹ Geleistete Ersatzabgaben werden ohne Zins zurückerstattet, soweit die Anlageerstellungspflicht innert 10 Jahren ab Veranlagungsfrist eingereicht wird.
- ² Die Rückerstattung der geleisteten Abgaben verringert sich dabei nach Ablauf von 5 Jahren jährlich jeweils um 20 %.
- Verfahren, Fälligkeit** Art. 29 ¹ Die Ersatzabgaben werden im Baubewilligungsverfahren veranlagt und werden 30 Tage nach der Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

Schlussbestimmungen

- Inkrafttreten** Art. 30 ¹ Diese Beitrags- und Gebührenordnung tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und den Regierungsrat auf den 1. April 2004 in Kraft.
- Ausserkrafttreten bisheriger Erlasse** Art. 31 ¹ Diese Beitrags- und Gebührenordnung ersetzt alle dazu im Widerspruch stehenden früheren Bestimmungen über Beiträge und Gebühren.