



# **Beitragsverordnung für öffentliche Verkehrsanlagen, Kanalisation und Wasserleitungen**

**vom 3. November 2017**

## Inhaltsverzeichnis

Einleitung .....	3
Gesetzliche Grundlagen .....	3
I. Allgemeines .....	3
Geltungsbereich .....	3
II. Beitragspflicht .....	3
Grundsatz .....	3
Mehrwert .....	4
III. Beitragshöhe .....	4
Berechnung .....	4
Perimeterfläche .....	4
Beitragshöhe .....	4
Index .....	5
Kostenverteiler .....	5
IV. Fälligkeit .....	5
Grundsatz .....	5
Sicherstellung .....	6
Handänderungen .....	6
V. Schlussbestimmungen .....	6
Inkrafttreten .....	6
Übergangsrecht .....	6

## Einleitung

Die in dieser Verordnung verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich auf beide Geschlechter.

*Gesetzliche  
Grundlagen*

### Gestützt auf

- Art. 6 des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) vom 4. Oktober 1974 (SR 843)
- Art. 3a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991 (SR 814.20)
- Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 (SR 700)
- 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 (SHR 725.100)
- § 18 der Verordnung zum Baugesetz vom 15. Dezember 1998 (SHR 700.101)

erlässt der Einwohnerrat die folgende Verordnung

## I. Allgemeines

### Art. 1

Die Beitragsverordnung gilt für das ganze Gemeindegebiet.

*Geltungsbe-  
reich*

## II. Beitragspflicht

### Art. 2

<sup>1</sup> Grundeigentümer, deren Grundstück durch den Neubau, den Ausbau oder die Korrektur von Strassen, Wegen und Plätzen sowie durch die Anlage von Kanalisationen und Wasserleitungen eine Wertvermehrung erfahren, sind zur Leistung von Beiträgen an die der Stadt Stein am Rhein dadurch erwachsenden Kosten verpflichtet.

<sup>2</sup> Die Beiträge dürfen den Vorteil, der dem Grundstück erwächst, nicht übersteigen.

<sup>3</sup> Nachteile, die dem Grundstück durch das Erschliessungswerk entstehen, sind mit den Vorteilen zu verrechnen.

*Grundsatz*

- Mehrwert*
- Art. 3**  
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;
  - b) die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks verbessert oder die dafür erforderlichen privaten Aufwendungen vermindert werden;
  - c) für Benützer und Besucher der Zugang zu einer Liegenschaft leichter oder sicherer wird;
  - d) die Verkehrslage von Liegenschaften mit Geschäfts- oder Publikumsverkehr verbessert wird.

### III. Beitragshöhe

- Berechnung*
- Art. 4**  
Als Mehrwertbeitrag wird ein fester Beitrag pro Quadratmeter anrechenbare Grundstücksfläche (Perimeterfläche) erhoben.

- Perimeterfläche*
- Art. 5**
- <sup>1</sup> Anrechenbar ist jene Fläche von anstossenden und dahinterliegenden Grundstücken, die durch das Erschliessungswerk neu oder besser erschlossen wird. Sie wird im Perimeterplan dargestellt.
  - <sup>2</sup> Die Fläche eines Grundstückes wird für die erste Bautiefe bis 40 m ganz, für die zweite Bautiefe, weitere 40 m, zur Hälfte angerechnet.
  - <sup>3</sup> Bei Grundstücken, die von zwei oder mehreren Seiten erschlossen werden, wird die anrechenbare Fläche wie folgt abgegrenzt:
    - a) bei sich kreuzenden Anlagen durch die Winkelhalbierende,
    - b) bei parallel verlaufenden Anlagen durch die Mittellinie.
  - <sup>4</sup> In der Industriezone werden für die Berechnung der Beitragshöhe die ganzen Grundstücksflächen angerechnet.

- Beitragshöhe*
- Art. 6**
- <sup>1</sup> Die Mehrwertbeiträge pro Quadratmeter anrechenbare Perimeterfläche betragen für alle Bauzonen (ausgenommen Industriezone und Altstadtzone):
    - a) Fr. 23.00 bei Erstellung neuer Strassen und bei Ausbau von Wegen von weniger als 4.50 m Breite zu Strassen (ohne Trottoir);
    - b) Fr. 6.25 bei Strassenausbauten und Korrekturen, die nicht vorwiegend dem Fremdenverkehr dienen (ohne Trottoir);

- c) Fr. 10.35 bei Erstellung von beiseitigen Trottoirs;
  - d) Fr. 6.90 bei Erstellung eines einseitigen anstossenden Trottoirs;
  - e) Fr. 3.45 bei Erstellung eines gegenüberliegenden anstossenden Trottoirs;
  - f) Fr. 20.00 bei der Anlage von Kanalisationsleitungen;
  - g) Fr. 8.00 bei der Anlage von Wasserleitungen.
- 2 Die Beitragssätze a) bis e) erhöhen sich um allfällige Landerwerbskosten und um die Kosten von Kunstbauten wie Brücken, Unterführungen und Stützmauern.
- 3 Die Beitragssätze a) bis e) werden für Grundeigentümer in der Altstadtzone um 50% reduziert.
- 4 In der Industriezone werden die Kosten für die Erschliessungswerke zu 100% auf die Grundeigentümer überwältzt.

#### **Art. 7**

*Index*

- 1 Die Beitragssätze basieren auf dem Schweizerischen Baupreisindex der Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen vom 01. Januar 2017 von 123.2 Punkten.
- 2 Sie werden automatisch jeweils auf Jahresanfang der Teuerung angepasst, sofern sich der Indexstand um mindestens 2% verändert hat.

#### **Art. 8**

*Kostenverteiler*

- 1 Der Stadtrat erstellt mit der Projektierung des Erschliessungswerks den Perimeterplan, aus welchem die beitragspflichtigen Grundstücksflächen ersichtlich sind. Dieser Plan muss den betroffenen Grundeigentümern, in der Regel vor Baubeginn, im Sinne einer Vororientierung bekanntgegeben werden.
- 2 Mit der Benützbarkeit des Erschliessungswerks wird den beitragspflichtigen Grundeigentümern in Form einer Beitragsverfügung in Rechnung gestellt. Gegen die Beitragsverfügung kann innert 30 Tagen beim Stadtrat schriftlich begründete Einsprache erhoben werden.
- 3 Über Einsprachen entscheidet der Stadtrat sofern sie nicht auf gütlichem Wege erledigt werden können. Gegen Entscheide des Stadtrates kann innert 30 Tagen die Kommission für Enteignungen, Gebäudeversicherung und Brandschutz angerufen werden. Das Verfahren richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Enteignungsgesetzes.

### **IV. Fälligkeit**

#### **Art. 9**

*Grundsatz*

- 1 Die Mehrwertbeiträge werden nach Eintritt der Rechtskraft der Beitragsverfügung mit der Fertigstellung des Erschliessungswerkes fällig.

2 Nach Beginn der Bauarbeiten kann die Stadt Stein am Rhein von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Akontobeiträge verlangen. Voraussetzung ist, dass Perimeterplan und Kostenverteiler mindestens in ihrer provisorischen Ausgestaltung bekannt sind.

3 Nach Ablauf der Zahlungsfrist sind die Beiträge zum jeweils geltenden Zinssatz der Schaffhauser Kantonalbank für neue Wohnhypotheken im ersten Rang zu verzinsen. Die Einlegung von Rechtsmitteln gegen die Beitragsverfügung befreit nicht von der Pflicht, Verzugszins zu bezahlen.

#### **Art. 10**

*Sicherstellung*

1 Für Beitragsforderungen steht der Gemeinde ein gesetzliches Grundpfandrecht an den belasteten Grundstücken zu (Art. 836 ZGB und Art. 119 EG zum ZGB).

2 Das Pfandrecht ist nach Ablauf der ordentlichen Zahlungsfrist auf Kosten des Grundeigentümers im Grundbuch einzutragen.

#### **Art. 11**

*Handänderungen*

1 Schuldner ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks im Zeitpunkt der Fälligkeit.

2 Bei Handänderungen bleibt jeder Grundeigentümer, dem die Durchführung des Beitragsverfahrens angezeigt wurde, solidarisch haftbar, sofern er den Rechtsnachfolger nicht von der Handänderung auf das hängige Beitragsverfahren aufmerksam gemacht hat.

### **V. Schlussbestimmungen**

#### **Art. 12**

*Inkrafttreten*

Diese Verordnung tritt nach erfolgter Genehmigung durch den Einwohnerrat und durch den Regierungsrat in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung werden alle damit in Widerspruch stehenden städtischen Vorschriften aufgehoben.

#### **Art. 13**

*Übergangsrecht*

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

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

Stein am Rhein, 3. November 2017

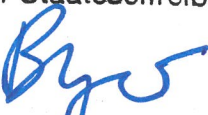
**NAMENS DES EINWOHNERRATES**

Der Präsident:  
Schäffeler René

Die Aktuarin:  
Nadja Spalinger

**Vom Regierungsrat genehmigt am 22. Mai 2018**

Der Staatsschreiber:



**Dr. Stefan Bilger**