



Politische Gemeinde Berlingen
Kanton Thurgau

Beitrags- und Gebührenordnung

04. April 2008



Gestützt auf die §§ 47 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau (PBG) vom 1. April 1996 sowie des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutz (EG GSchG) vom 5. März 1997 erlässt die Gemeinde Berlingen die nachfolgende

Beitrags- und Gebührenordnung

A. Allgemeines

Art. 1

Grundsatz

1 Die Gemeinde erhebt zur Finanzierung der öffentlichen Erschliessungsanlagen von den Grundeigentümern Erschliessungsbeiträge, Anschlussgebühren und wiederkehrende Gebühren.

2 Die Summe aller Beiträge und Gebühren darf die Gesamtheit der Gemeinde bzw. den beauftragten selbständigen Werken verbleibenden Kosten für die Erschliessungswerke und die zugehörigen zentralen Anlagen nicht überschreiten.

Art. 2

Begriff der Erschliessungsanlagen

1 Erschliessungsanlagen im Sinne dieses Reglements sind Strassen, Fuss- und Radwege, Trottoirs, Plätze, Parkplätze, verkehrsberuhigende Massnahmen, Werkleitungen für die Versorgung mit Trink- und Löschwasser, elektrischer Energie, 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.

Art. 3

Begriff der Anlagekosten

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, Vermarktung, Vermessung, Grundbuchgebühren und Lastenbereinigung.

Art. 4

Sicherstellung und Verzinsung

1 Zur Sicherstellung von Beiträgen und Anschlussgebühren kann der Gemeinderat von den Grundeigentümern nach Massgabe des Baufortschrittes angemessene Anzahlungen oder andere Sicherheiten bis zu höchstens 50 % der mutmasslich anfallenden Beträge 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 öffentlich-rechtliche Körperschaften zu verzinsen.

Art. 5

Stundung (PBG § 50)

1 Auf begründetes Gesuch kann der Gemeinderat 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 des Gemeinderats im Grundbuch angemerkt werden. Der Zinsfuss richtet sich nach PBG § 49 Absatz 3.

Art. 6

Sonderregelung

Wo die festgesetzten Beiträge und Gebühren zu offensichtlich ungerechtfertigten Ergebnissen führen, trifft der Gemeinderat nach pflichtgemässem Ermessen und nach Rücksprache mit den betroffenen zuständigen Körperschaften abweichende Verfügungen.

Art. 7

Rechtsmittel

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 Departementes unterliegt der Beschwerde an das Verwaltungsgericht.



B. Erschliessungsbeiträge

Art. 8

Grundsatz der Beitragspflicht

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 Zugangs- oder 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.

5 Bei überbauten Grundstücken ausserhalb der Bauzonen, für welche die Gemeinde Erschliessungsanlagen erstellt, gilt die dreifache anrechenbare Bruttogeschossfläche als massgeblich.

Art. 9

Bemessungsgrundsätze

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 Muss eine Anlage allein wegen einzelner Verursacher grösser als üblich dimensioniert werden, so gehen die Mehrkosten in der Regel voll zu deren Lasten. Dasselbe gilt sinngemäss, wenn Ausbauten allein wegen einzelner Verursacher erforderlich sind. Allfällige Interessen Dritter sind dabei abzuwägen und zu berücksichtigen.

Art. 10

Anteil der Gemeinde

1 Der von den beitragspflichtigen Grundeigentümern insgesamt zu tragende Kostenanteil beträgt (in % der massgebenden Kosten):

80 -100 % für Gestaltungspläne



- 80 -100 % für Erschliessungsstrassen und -wege
- 70 % für Sammelstrassen
- 50 % für Hauptverkehrs- und Staatsstrassen
- 100 % für alle übrigen Erschliessungsanlagen.

2 Für Nebenanlagen wie Trottoirs, Park- und Wendeplätze sowie verkehrsberuhigende Massnahmen gelten die selben Anteile wie für die Anlagen, denen sie zugeordnet sind.

3 Bei Verkehrsanlagen, die den Kategorien gemäss Abs. 1 nicht eindeutig zugeordnet werden können, legt der Gemeinderat die Ansätze fest.

Art. 11

Massgebende Kosten

1 Als massgebende Kosten gelten die, der Gemeinde verbleibenden, in Art. 3 genannten Anlagekosten.

2 Bei Staatsstrassen gilt der von der Gemeinde zu tragende Anteil als massgebliche Kosten.

3 Dient eine Erschliessungsanlage oder Teile davon in erheblichem Ausmass einem Benützerkreis ausserhalb des Erschliessungsperimeters, ist dies bei der Festlegung der zu überwälzenden Kosten angemessen zu berücksichtigen.

Art. 12

Massgebliche Grundstücksfläche

1 Als massgebliche Grundstücksfläche zur Berechnung der Erschliessungsbeiträge zählt die gesamte Fläche eines neu oder 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 (Ausnützungsziffern), so sind diese für die Ermittlung der Erschliessungsbeiträge anteilmässig zu berücksichtigen.

Art. 13

Erschliessung von mehreren Seiten

1 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.



Art. 14

Schuldner/Fälligkeit der
Beiträge

1 Schuldner der Beiträge ist der Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschliessungsanlage.

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

3 Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage ab Fälligkeitsdatum.

Art. 15

Verfahren, Rechtsmittel

1 Vor dem Bau oder Ausbau einer Erschliessungsanlage erstellt der Gemeinderat den Kostenverteiler. Dieser enthält:

- a.) Die Bezeichnung der Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die durch das Werk erschlossen werden,
- b.) das Verzeichnis der beitragspflichtigen Eigentümer,
- c. die prozentuale Überwälzung der Gesamtkosten auf die Grundeigentümer,
- d) 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.



C. Anschlussgebühren

Art. 16

Gegenstand

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

Art. 17

Gebührenpflicht,
Schuldner

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 früher geleistete Anschlussgebühren angerechnet, sofern die Baueingabe für den Wiederaufbau bzw. Neubau innert 5 Jahren seit Abbruch bzw. Zerstörung erfolgt.

Art. 18

Bemessungsgrundlagen,
Gebührenhöhe

1 Die Berechnungsart und die Bemessungsgrundlagen sowie die Ansätze der einmaligen Anschlussgebühren sind im Anhang I festgelegt.

2 Bei einer Änderung des Baukostenindex von über 5 % gegenüber dem geltenden Stand (1. April 1997 = 112.0, mit Basis: 1. Oktober 1988 = 100) kann der Gemeinderat die Ansätze entsprechend anpassen.

Art. 19

Fälligkeit

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.



D. Wiederkehrende Gebühren

Art. 20

Gegenstand Wiederkehrende Gebühren sind die von den Grundeigentümern zu leistenden Abgaben, welche die Kosten von Erneuerung, Erweiterung, Betrieb und Unterhalt von Werken und Anlagen der Gemeinde und des Abwasserverbandes zu decken haben.

Art. 21

Schuldner Gebührenpflicht 1 Die Voraussetzung zur Erhebung derartiger Gebühren entsteht durch die Tatsache des Anschlusses einer Liegenschaft an Werkleitungen bzw. Kanalisationen.

2 Schuldner der Benützungsgebühren ist grundsätzlich der Grund- bzw. der Baurechtseigentümer, von dessen Liegenschaft aus die Werk- und Kanalisationsanlagen benützt werden, für Elektrizitätsgebühren in der Regel direkt der Bezüger.

Art. 22

Bemessungsgrundlagen
Gebührenhöhe 1 Die wiederkehrenden Gebühren werden von der Gemeindeversammlung nach Massgabe des Kostendeckungs- und Verursacherprinzips unter Einbezug der Kosten für die Amortisation bzw. Werterhaltung der Anlagen festgelegt.

2 Die wiederkehrenden Gebühren setzen sich zusammen aus einer Grundgebühr sowie einem auf der Bezugsmenge bzw. der Anlagenbelastung basierenden Mengenpreis (Tarif). Die Höhe der wiederkehrenden Gebühren sind im Anhang II festgelegt.

3 Als Abgeltung für gemeindeeigene Entwässerungsanlagen wie Strassenentwässerungen kann die Gemeinde bis 5 % der jährlichen Betriebskosten durch allgemeine Betriebsmittel decken.

Art. 23



Fälligkeit

1 Die wiederkehrenden Gebühren werden jährlich erhoben. Zusätzlich können Akontorechnungen gestellt werden.

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

E. Ersatzabgaben

Art. 24

Grundsatz

Kann ein Bauherr der Pflicht zur Errichtung von Spiel- oder Autoabstellplätzen gemäss den §§ 71 und 73 PBG bzw. Art. 31 und Art. 32 des Baureglements nicht nachkommen, so hat er der Gemeinde als Ausgleich Ersatzabgaben zu entrichten.

Art. 25

Höhe der Abgaben,
Verwendung

1 Die Höhe der Ersatzabgaben ist im Anhang III festgelegt.

2 Die Ersatzabgaben sind zweckgebunden für die Erstellung von öffentlichen Spiel- bzw. Autoabstellplätzen zu verwenden. Aus der Entrichtung von Ersatzabgaben entsteht jedoch kein Anspruch des Grundeigentümers auf die Erstellung einer direkt seinem Grundstück dienenden öffentlichen Anlage.

3 Bezüglich Anpassung der Ersatzabgaben an die Baukostenteuerung gilt Art. 18, Abs. 2 sinngemäss.

Art. 25

Rückerstattung der
Ersatzabgaben

1 Geleistete Ersatzabgaben werden ohne Zins zurückerstattet, soweit die Parkplatz- oder Spielplatzerstellungspflicht innert 10 Jahren ab Veranlagungsfrist erfüllt wird.

2 Die Rückerstattung der geleisteten Abgaben verringert sich dabei nach Ablauf von 5 Jahren jährlich jeweils um 10 %.

Art. 26

Verfahren,
Fälligkeit

Die Ersatzabgaben werden im Baubewilligungsverfahren veranlagt und werden 30 Tage nach der Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.



F. Schlussbestimmungen

Art. 27

Inkrafttreten

Diese Beitrags- und Gebührenordnung tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und den Regierungsrat auf einen vom Gemeinderat festzusetzenden Zeitpunkt in Kraft.

Art. 28

Ausserkrafttreten bisheriger Erlasse

Ab diesem Zeitpunkt werden alle der vorliegenden Beitrags- und Gebührenordnung widersprechenden Bestimmungen über Beiträge und Gebühren aufgehoben. Einzig die Verordnung über die Beiträge von Grundeigentümern an die Erschliessungsanlagen (Perimeterordnung) für das Quartierplangebiet Jüch vom 22. Juni 1976 bleibt weiterhin in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am:
07. Dezember 1998 und 09. Dezember 1999

Der Gemeindeammann: Die Gemeindegemeinschaft:

Heinz Kasper

Nadine Gascard

Vom Regierungsrat genehmigt
am 09. Februar 1999 mit RRB Nr. 102 und
am 30. November 1999 mit RRB Nr. 953

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt auf den 01. Januar 2000



Anhang I: Einmalige Gebühren (Anschlussgebühren)

1. Wasserversorgung

Für jede angeschlossene Liegenschaft wird pro m² Bruttogeschossfläche eine Gebühr von Fr. 17.50 erhoben.

2. Elektrische Anlagen

Für jede angeschlossene Liegenschaft wird pro m² Bruttogeschossfläche eine Gebühr von Fr. 17.50 erhoben.

3. Kanalisation

Die Anschlussgebühr ist einerseits abhängig von der Schmutzabwasserfracht und andererseits von der Grösse der entwässerten Fläche und wird wie folgt berechnet:

a.) Schmutzabwasserfracht

Für jede angeschlossene Liegenschaft wird pro Einwohnerequivalent eine Gebühr von Fr. 468.— erhoben. (Anmerkung: 40 m² Bruttogeschossfläche entsprechen einem Einwohnerequivalent.)

Für gewerbliches und industrielles Abwasser wird der Gewichtungsfaktor zur Ermittlung der Einwohnerequivalente anhand der Abwasserbelastung ermittelt. Es gelten dabei die aktuellen Richtlinien des VSA/FES

b.) Grösse der entwässerten Fläche

m^2 ausgenützte Grundstücksfläche (gerundet auf 50 m²) x
totaler Abflusskoeffizient gemäss GEP x 10 x Fr. 0.60/m²

Für Bauten ausserhalb der Bauzone ohne ausgeschiedene Parzellenfläche wird als Grundstücksfläche die dreifache Bruttogeschossfläche angerechnet.



Anhang II: Wiederkehrende Gebühren (Tarife)

1. Wasserversorgung

- a) Grundgebühr: Fr. 160.00
- b) Mengenpreis (Tarif): Fr. 2.00/m³ Wasserbezug

2. Elektrizität

2.1 Haushaltanschlüsse

- a) Grundgebühr: Fr. 13.00 pro Zähler und Monat.
Für angebrochene Monate wird die volle Grundgebühr verrechnet.
- b) Mengenpreis (Tarif): Fr. 0.18/kWh Hochtarif
Fr. 0.10/kWh Niedertarif

2.2 Temporäre Anschlüsse

- Einheitstarif Fr. 0.40 /kWh
- Zusatzkosten gemäss Reglement des EW Berlingen.

2.3 Tarifzeiten

- | | | |
|-------------|------------------|-------------------|
| Hochtarif | Montag - Freitag | 07.00 - 20.00 Uhr |
| | Samstag | 07.00 - 13.00 Uhr |
| Niedertarif | übrige Zeit | |

Vorbehalten bleibt die Sperrung einzelner Verbraucherkategorien während und zu einzelnen Tarifzeiten.

3. Abwasser

- a) Grundgebühr: Fr. 250.00/ Wohnung
- b) Mengenpreis (Tarif): Fr. 1.85/m³ Wasserbezug * Gewichtungsfaktor
Für häusliches Abwasser gilt der Gewichtungsfaktor 1.
Für gewerbliches oder industrielles Abwasser wird der Gewichtungsfaktor 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.
Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen abweichende bzw. vertragliche Regelungen auf der Grundlage des Verursacherprinzips treffen.



Für gewerbliches oder industrielles Abwasser wird der Gewichtungsfaktor 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.

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

4. Kehricht

- a.) Grundgebühr: Fr. 60.— pro Wohnung
- b.) Mengenpreis (Tarif): gemäss Tarifen der KVA Thurgau



Anhang III: Ersatzabgaben

1. Spielplatzersatzabgabe

In den Zonen W3 und D: Fr. 8.— pro m² Bruttogeschossfläche

2. Parkplatzersatzabgabe

In allen Zonen: Fr. 8000.— je Abstellplatz