



Beitrags- und Gebührenordnung

1999

Gestützt auf die §§ 47 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau (PBG) vom 1. April 1996 sowie des Einführungsgesetzes zum Gewässerschutz (EG GSchG) erlässt die Einheitsgemeinde Felben-Wellhausen die nachfolgende Beitrags- und Gebührenordnung:

A. Allgemeines

Grundsatz

- Art. 1 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 der Gemeinde bzw. den Werken verbleibenden Kosten für die Erschliessungswerke und die zugehörigen zentralen Anlagen nicht überschreiten.

Begriff der Erschliessungsanlagen

- Art. 2 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 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 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 Zahlungen oder andere Sicherheiten für die 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 öffentliche Körperschaften zu verzinsen.

Stundung	Art. 5	<p>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.</p> <p>² Bei einer Handänderung oder mit der Erteilung einer Baubewilligung für das betreffende Grundstück fällt die Stundung dahin.</p> <p>³ Gestundete Beiträge sind zu verzinsen und können auf Anmeldung der Gemeindebehörde im Grundbuch angemerkt werden. Der Zinsfuss richtet sich nach Art. 4 Abs. 3.</p>
Sonderregelung	Art. 6	Wo die festgesetzten Beiträge und Gebühren zu offensichtlich ungerechtfertigten Ergebnissen führen, trifft der Gemeinderat nach pflichtgemäsem Ermessen abweichende Verfügungen.
Rechtsmittel	Art. 7	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

Grundsatz der Beitragspflicht	Art. 8	<p>¹ Erfahren Grundstücke durch den Bau, den Ausbau oder die Korrektur von Erschliessungsanlagen besondere Vorteile, so werden die Grundeigentümer zu Beiträgen herangezogen.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Als überbaubar im Sinne dieses Reglements gelten Grundstücke in der Bauzone gemäss jeweils gültigem Zonenplan.</p> <p>⁵ Bei überbauten Grundstücken ausserhalb der Bauzonen, für welche die Gemeinde Erschliessungsanlagen erstellt, gilt die dreifache anrechenbare Bruttogeschossfläche als massgeblich.</p>
Bemessungsgrundsätze	Art. 9	<p>¹ Der Gemeinderat verlegt die Anlagekosten der Erschliessungsanlage auf die beitragspflichtigen Grundeigentümer nach Massgabe des ihnen erwachsenden Vorteils (prozentuale Kostenüberwälzung gemäss § 53 PBG).</p> <p>² Der von den beitragspflichtigen Grundeigentümern gemeinsam zu tragende Gesamtbeitrag wird auf die Grundeigentümer im Verhältnis der massgeblichen Grundstücksfläche verteilt.</p> <p>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.</p>

Anteil der Grundeigentümer	Art. 10	<p>¹ Der von den beitragspflichtigen Grundeigentümern insgesamt zu tragende Kostenanteil beträgt (in % der massgebenden Kosten):</p> <ul style="list-style-type: none">– 100 % für Gestaltungspläne– 100 % für Erschliessungsstrassen und -wege– 70 % für Sammelstrassen– 50 % für Hauptverkehrs- und Staatsstrassen– 100 % für alle übrigen Erschliessungsanlagen. <p>² Für Nebenanlagen wie Trottoirs, Park- und Wendeplätze sowie verkehrsberuhigende Massnahmen gelten die selben Anteile wie für die Anlagen, denen sie zugeordnet sind.</p> <p>³ Bei Verkehrsanlagen, die den Kategorien gemäss Abs. 1 nicht eindeutig zugeordnet werden können, legt der Gemeinderat die Ansätze fest.</p>
Massgebende Kosten	Art. 11	<p>¹ Als massgebende Kosten gelten die, der Gemeinde verbleibenden, in Art. 3 genannten Anlagekosten.</p> <p>² Bei Staatsstrassen gilt der von der Gemeinde zu tragende Anteil als massgebliche Kosten.</p> <p>³ Dient eine Erschliessungsanlage oder Teile davon in erheblichem Ausmass einem Benutzerkreis ausserhalb des Erschliessungsperimeters, ist dies bei der Festlegung der zu überwälzenden Kosten angemessen zu berücksichtigen.</p>
Massgebliche Grundstücksfläche	Art. 12	<p>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.</p> <p>² Gelten gemäss Zonenplan und Baureglement für die beitragspflichtigen Grundstücke unterschiedliche Zonenvorschriften (Ausnützungsziffern), so sind diese anteilmässig zu berücksichtigen.</p>
Erschliessung von mehreren Seiten	Art. 13	<p>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.</p> <p>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.</p>
Schuldner/Fälligkeit der Beiträge	Art. 14	<p>¹ Schuldner der Beiträge ist der Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschliessungsanlage.</p> <p>² Die Beiträge werden mit der Fertigstellung des Bauwerkes und mit der Rechtskraft der Veranlagungsverfügung (definitiver Kostenverteiler) fällig.</p> <p>³ Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage ab Fälligkeitsdatum.</p>

Verfahren, Rechtsmittel

- Art. 15 ¹ Der Gemeinderat erstellt den Kostenverteiler. Dieser enthält:
- a) Die Bezeichnung der Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die durch das Werk erschlossen werden,
 - b) das Verzeichnis der 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

Gegenstand

- Art. 16 Die Gemeinde erhebt einmalige Anschlussgebühren für den Bau oder Ausbau der die Erschliessungsanlagen ergänzenden Werkleitungen, Kanalisationsanlagen und zugehörigen zentralen Anlagen.

Gebührenpflicht, Schuldner

- Art. 17 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 (Nacherhebung). 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 der Zerstörung erfolgt.

Bemessungsgrundlagen, Gebührenhöhe

- Art. 18 Die Berechnungsart und die Bemessungsgrundlagen sowie die Ansätze der einmaligen Anschlussgebühren sind im Anhang festgelegt.

Fälligkeit

- Art. 19 ¹ Die Anschlussgebühren für Neubauten und nachträgliche bauliche Veränderungen werden bei Erteilung der Baubewilligung provisorisch veranlagt. Sie werden innert 60 Tagen nach Erhalt der Baubewilligung, spätestens aber mit dem Baubeginn, fällig.
- ² Die definitive Veranlagung und allfällige Korrektur der Anschlussgebühren erfolgt nach der Bauabnahme und der Feststellung eventueller nachträglicher Änderungen.

D. Wiederkehrende Gebühren

Gegenstand	Art. 20	Wiederkehrende Gebühren sind die von den Grundeigentümern zu leistenden Abgaben, welche die Kosten von Erneuerung, Erweiterung, Betrieb und Unterhalt von Werken und Anlagen zu decken haben. Sie dienen ebenso der Finanzierung des Baus von Kanalisationen und zentralen Abwasserreinigungsanlagen, soweit keine Erschliessungsbeiträge nach Planungs- und Baugesetz zu erheben sind.
Schuldner Gebührenpflicht	Art. 21	¹ Die Voraussetzung zur Erhebung derartiger Gebühren entsteht durch den Anschluss einer Liegenschaft an Werkleitungen und 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.
Bemessungsgrundlagen, Gebührenhöhe	Art. 22	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 einem auf der Bezugsmenge bzw. der Anlagenbelastung basierenden Mengenpreis (Tarif). Die Höhe der wiederkehrenden Gebühren ist im Anhang festgelegt. ³ Als Abgeltung für gemeindeeigene Entwässerungsanlagen wie Strassen etc. kann die Gemeinde ca. 5 % der jährlichen Betriebskosten durch allgemeine Mittel decken.
Fälligkeit	Art. 23	¹ Die wiederkehrenden Gebühren werden halbjährlich erhoben. Zusätzlich können Akontorechnungen gestellt werden. ² Die Gebühren sind innert 30 Tagen nach Rechnungsstellung zu bezahlen.

E. Ersatzabgaben

Grundsatz	Art. 24	Kann ein Bauherr der Pflicht zur Errichtung von Spiel- oder Autoabstellplätzen gemäss den §§ 71 und 73 PBG nicht nachkommen, so hat er der Gemeinde als Ausgleich Ersatzabgaben zu entrichten.
Höhe der Abgaben, Verwendung	Art. 25	¹ Die Höhe der Ersatzabgaben ist im Anhang 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.
Rückerstattung der Ersatzabgaben	Art. 26	¹ Geleistete Ersatzabgaben werden ohne Zins zurückerstattet, soweit die Parkplatz- oder Spielplatzerstellungspflicht innert 10 Jahren ab Veranlagungsfrist eingereicht wird. ² Die Rückerstattung der geleisteten Abgaben verringert sich dabei nach Ablauf von 5 Jahren jährlich jeweils um 10 %.

Verfahren, Fälligkeit Art. 27 Die Ersatzabgaben werden im Baubewilligungsverfahren veranlagt und werden 30 Tage nach der Rechnungsstellung zur Zahlung fällig.

F. Schlussbestimmungen

Inkrafttreten Art. 28 Diese Beitrags- und Gebührenordnung tritt nach der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung und den Regierungsrat auf einen vom Gemeinderat festzusetzenden Zeitpunkt in Kraft.

Ausserkrafttreten bisheriger Erlasse Art. 29 Diese Beitrags- und Gebührenordnung ersetzt alle dazu im Widerspruch stehenden früheren Bestimmungen über Beiträge und Gebühren.

Anhang zur Beitrags- und Gebührenordnung 1999

A. Anschlussgebühren (in Franken)

1. Wasserversorgung

für Wohnbauten pro Anschlussobjekt.....	4'200.-
pro zusätzliche 4- und Mehrzimmerwohnung.....	3'600.-
pro zusätzliche Wohnung unter 4 Zimmern.....	3'000.-
für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie öffentliche Bauten (inklusive Mischbauten)	
pro Anschlussobjekt.....	4'200.-
zuzüglich pro m ² Bruttogeschossfläche.....	3.-
Nacherhebung pro m ² Bruttogeschossfläche.....	3.-

2. Elektrizitätsversorgung

für Wohnbauten, pro Anschlussobjekt.....	4'000.-
pro zusätzliche Wohnung.....	1'200.-
Übrige Bauten (Gewerbe, Landwirtschaft, öffentliche Bauten, Mischbauten, Industrie mit Niederspannungsbezug 400/230 V) pro Anschluss mit 40 Ampère-Absicherung.....	4'000.-
ab 41. Ampère Absicherung, je Ampère zusätzlich.....	95.-
Industrie 17 kV, pro kVA installierte Transformerleistung.....	95.-
<i>Zuschlag für Elektroheizungen (ersatzlos aufgehoben, da nicht mehr zulässig)</i>	
Zuschlag für Sauna	
von 1 bis 10 kW je kW.....	200.-
ab 11 kW je kW.....	350.-
Nacherhebung für	
Wohnbauten, pro Wohnung je.....	1'200.-
Übrige pro Ampère-Absicherung, ab 41 Ampère je Ampère.....	95.-
Industrie 17 kV, pro kVA installierte Transformerleistung je kVA.....	95.-

3. Kanalisation

Die Anschlussgebühr bemisst sich nach der mutmasslichen Abwasserfracht (a) und nach der Grösse der Grundstücksfläche (b) und wird wie folgt berechnet:

a) für Wohnbauten pro Anschlussobjekt.....	5'000.-
pro zusätzliche 4- und Mehrzimmerwohnung.....	4'000.-
pro zusätzliche Wohnung unter 4 Zimmern.....	3'000.-
für Gewerbe- und Industriebetriebe sowie öffentliche Bauten (inklusive Mischbauten)	
Ansatz pro Einwohnergleichwert.....	1'000.-
mindestens aber.....	5'000.-
Nacherhebung pro Einwohnergleichwert.....	1'000.-

Für gewerbliches oder industrielles Abwasser wird der Gewichtungsfaktor für die Ermittlung der Einwohnergleichwerte anhand der Abwasserbelastung ermittelt. Es gelten die Richtlinien des VSA/FES.

b) Anzahl m² Grundstücksfläche x Abflusskoeffizient gemäss Liste* x Fr. 3.-

Für Bauten ausserhalb der Bauzone ohne ausgeschiedene Parzellenfläche wird als Grundstücksfläche die Bruttogeschossfläche mit einem Abflusskoeffizienten von 1 angerechnet.

Separates, nach GEP nicht vorgeschriebenes Versickern von Dach- und/oder Platzwasser (ohne Abstellplätze und Garageneinfahrten) wird auf Antrag mit einer Reduktion des Abflusskoeffizienten von 50 % berücksichtigt, sofern die entsprechenden Versickerungsanlagen korrekt dimensioniert und abgenommen worden sind.

C. Ersatzabgaben**1. Spielplatzersatzabgabe in allen Zonen**

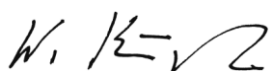
– Fr. 8.- pro m² Bruttogeschossfläche

2. Parkplatzersatzabgabe

– Fr. 5'000.- je Abstellplatz

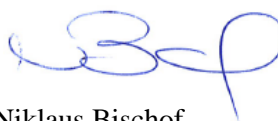
Von der Gemeindeversammlung der EG Felben-Wellhausen genehmigt am 10. Februar 1999

Der Gemeindepräsident:



Werner Künzler

Der Gemeindeschreiber:



Niklaus Bischof

Vom Gemeinderat in Kraft gesetzt auf den 1. Oktober 1999

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 384 vom 20. April 1999

Änderung Anhang B. Wiederkehrende Gebühren

3. Kanalisationen a) und b)

Genehmigt an Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2006

In Kraft ab 1. Juli 2006

Änderung Anhang A. Anschlussgebühren

2. Elektrizitätsversorgung

Genehmigt an Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2013

In Kraft ab 1. Juni 2013

Änderung Anhang B. Wiederkehrende Gebühren

3. Kanalisation a)

Genehmigt an der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2015

In Kraft ab 1. Januar 2015 (gemäss Beschluss Gemeinderat vom 9. Juni 2015)