



Wir. Birr.

Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen der Gemeinde Birr

Vom:	24. Juni 2024	
Genehmigt am:	25. November 2024	Gemeinderat
	12. Dezember 2024	Gemeindeversammlung
Gültig ab:	1. Januar 2025	
Version:	1	



Inhaltsverzeichnis

A.	Allgemeine Bestimmungen	7
§ 1	Allgemeines	7
§ 2	Geltungsbereich	7
§ 3	Finanzierung der Erschliessungsanlagen	7
§ 4	Mehrwertsteuer	7
§ 5	Verjährung	7
§ 6	Zahlungspflichtige	7
§ 7	Verzug, Rückerstattung	8
§ 8	Härtefälle, besondere Verhältnisse	8
	Zahlungserleichterung	8
	Bäuerliches Bodenrecht	8
B.	Erschliessungsbeiträge	8
§ 9	Form	8
§ 10	Kosten	8
§ 11	Beitragsplan	8
§ 12	Kostenverteilung	9
	Überbaute Grundstücke	9
	Teilweise überbaute Grundstücke	9
§ 13	Anlagen mit Mischfunktion	9
§ 14	Beitragsplan, Auflage und Publikation	9
	Mitteilung	9
	Vereinfachtes Verfahren	9
§ 15	Vollstreckung	9
	Grundpfandrecht	10
§ 16	Bauabrechnung	10
§ 17	Zahlungspflicht	10
§ 18	Fälligkeit	10
C.	Strassen	11
I.	Erschliessungsbeiträge	11
§ 19	Kostenanteile	11
	Kosten Erneuerung / Unterhalt	11
	Definition Erstellung	11
	Definition Änderung	11
	Definition Erneuerung	11
	Definition Unterhalt	11



Privatstrassen	11
Basiserschliessung	11
Fuss- und Radweg	11
D. Wasserversorgung	12
I. Erschliessungsbeiträge	12
§ 20 Bemessung	12
Definition Erstellung	12
Definition Änderung	12
II. Investitions- und Anschlussgebühren	12
§ 21 Bemessung	12
Definition Gesamtgeschossfläche	12
Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten	12
Gebäudeabbruch, Ersatzbauten	13
Um- und Ersatzbauten; umgebaute und ersetzte Flächen	13
Nutzungsarten	13
Gemischte Nutzung	13
Nutzungsänderung	13
Löschschutz ohne Anschluss	13
Schwimmbassins	13
§ 22 Zahlungspflicht	13
Fälligkeit	14
III. Benützungsgebühren (Wasserzins)	14
§ 23 Benützungsgebühren Grundsatz	14
Vorauszahlung	14
Haftung geschuldete Gebühren	14
§ 24 Bemessung	14
§ 25 Zählermiete	14
Zählermiete ohne Wasserbezug	14
§ 26 Verbrauchsgebühr	14
§ 27 Vorübergehender Bezug, Bauwasser	14
Besondere Fälle	14
§ 28 Beitrag an Hydranten und Brunnen	14
§ 29 Zahlungspflicht	15
§ 30 Fälligkeit	15
E. Abwasserbeseitigung	15
I. Erschliessungsbeiträge	15
§ 31 Bemessung	15



Definition Erstellung	15
Definition Änderung	15
Sanierungsleitung	15
Kosten Sanierungsleitung	15
II. Investitions- und Anschlussgebühr	15
§ 32 Bemessung	15
Versickerungsfähige Beläge (Definition Hartfläche)	16
Definition Gesamtgeschossfläche	16
Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten	16
Gebäudeabbruch, Ersatzbauten	16
Um- und Ersatzbauten; umgebaute und ersetzte Flächen	16
Nutzungsarten	16
Gemischte Nutzung	17
Dachwasser und Hartflächen	17
Besondere Verhältnisse	17
Schwimmbassins	17
Nutzungsänderung	17
§ 33 Zahlungspflicht	17
Fälligkeit	17
III. Benützungsgebühren	17
§ 34 Benützungsgebühren Grundsatz	17
Vorauszahlung	17
Haftung geschuldete Gebühren	17
§ 35 Bemessung	18
Privater Wasserbezug	18
§ 36 Grundgebühr	18
Versickerungsfähige Beläge (Definition Hartfläche)	18
Minimalgebühr	18
§ 37 Verbrauchsgebühr	18
Reduktion Verbrauchsgebühr	18
Erhöhung Verbrauchsgebühr; Fremdwasserversorgung	18
Erhöhung Verbrauchsgebühr; besondere Belastung	18
F. Rechtsschutz und Vollzug	18
§ 38 Rechtsschutz	18
Vollstreckung	19
G. Übergangsbestimmung	19
§ 39 Übergangbestimmungen	19



	Hängige Gesuche	19
H.	Schlussbestimmung	19
	§ 40 Revision	19
	§ 41 Inkrafttreten	19
I.	Anhang I - Strassen	20
I.	Erschliessungsbeiträge (§ 19)	20
	Groberschliessung	20
	Feinerschliessung	20
	Fuss- und Radwege (§ 19 Abs. 9)	20
	Basiserschliessung (§ 19 Abs. 8)	20
J.	Anhang II - Wasserversorgung	21
I.	Erschliessungsbeiträge (§ 20)	21
	Groberschliessung	21
	Feinerschliessung	21
II.	Investitions- und Anschlussgebühren (§ 21)	21
	Bemessung (§ 21)	21
	Reduktion Anschlussgebühr (§ 20)	21
III.	Benützungsgebühren (§ 25 - § 28)	21
	Zählermiete pro Jahr nach Nennweite DN in mm (§ 25)	21
	Verbrauchsgebühr (§ 26)	21
	Vorübergehender Bezug/besondere Fälle (§ 27)	22
	Bauwasser (§ 27)	22
	Systemtrenner (§ 27)	22
	Festwirtschaften, Schaustellerbuden u. Ä.	22
	Beitrag an Hydranten (§ 28)	22
	Beitrag an Brunnen (§ 28)	22
K.	Anhang III - Abwasserbeseitigung	23
IV.	Erschliessungsbeiträge (§ 31)	23
	Groberschliessung	23
	Feinerschliessung	23
V.	Investitions- und Anschlussgebühren (§ 32)	23
	Entwässerung vom Schmutzabwasser Bemessung (§ 32)	23
	Entwässerung vom Dach – und Platzwasser	23
	Einleitung in die Kanalisation oder Trennsystem	23
	Direkte Einleitung in offenen Bach	23
	Einleitung in Bach-/Drainageleitung	23



	Versickerung od. oberirdisches Verlaufenlassen auf dem eigenen Grundstück	23
	Reduktion Anschlussgebühr (§ 31)	23
VI.	Benützungsgebühren (§ 34 - § 37)	24
	Grundgebühr (§ 36)	24
	Verbrauchsgebühr (§ 37)	24
	Entwässerung Gemeinde- und Kantonsstrassen	24



Die Einwohnergemeindeversammlung der Gemeinde Birr erlässt gestützt auf § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindengesetz, GG) vom 19. Dezember 1978 und § 34 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 folgendes Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen.

A. Allgemeine Bestimmungen

- § 1 Allgemeines In diesem Reglement verwendete Personenbezeichnungen beziehen sich auf männliche, weibliche oder anderweitige Geschlechteridentitäten.
- § 2 Geltungsbereich Dieses Reglement regelt die Verlegung der Kosten für folgende kommunale Anlagen von Birr auf die Grundeigentümer:
- Strassen
 - Wasserversorgung
 - Abwasserbeseitigung
- § 3 Finanzierung der Erschliessungsanlagen ¹ An die Kosten der Erstellung und Änderung von öffentlichen Anlagen gemäss § 2 erhebt der Gemeinderat von den Grundeigentümern:
- a) Erschliessungsbeiträge
 - b) Investitions- und Anschlussgebühren
 - c) wiederkehrende jährliche Benützungsgebühren bestehend aus Verbrauchsgebühren und allenfalls Grundgebühren
- ² Die einmaligen und wiederkehrenden Abgaben dürfen den Gesamtaufwand für Erstellung, Änderung, Erneuerung und Betrieb der öffentlichen Anlagen sowie die Verzinsung der Schulden nach Abzug der Leistungen von Bund und Kanton nicht übersteigen.
- ³ Für das Prüfungs- und Bewilligungsverfahren gilt das Gebührenreglement zur Bau- und Nutzungsordnung.
- § 4 Mehrwertsteuer Alle festgelegten Abgabetarife verstehen sich ohne Mehrwertsteuerzuschlag. Die von der Gemeinde für ihre Leistungen zu erbringende eidgenössische Mehrwertsteuer wird den Abgabepflichtigen zusätzlich zu den Abgaben auferlegt. Sie wird separat ausgewiesen und ist mit der Abgaben- bzw. Gebührenverfügung zur Zahlung fällig.
- § 5 Verjährung ¹ Bezüglich der Verjährung gelten die Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG).
- ² Die Verjährungsfrist von fünf Jahren für periodisch zu erbringende Leistungen beginnt nach Abschluss des Rechnungsjahres.
- § 6 Zahlungspflichtige Zur Bezahlung sämtlicher Abgaben dieses Reglement (Erschliessungsbeiträge, Investitions- und Anschlussgebühren sowie Benützungsgebühren) sind



diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht.

- § 7 Verzug, Rückerstattung ¹ Für Abgaben, die bis zum Verfalltag nicht bezahlt sind, wird ohne Mahnung ein Verzugszins von 5 % pro Jahr berechnet (§ 6 Abs. 1 VRPG).
- ² Soweit geleistete Abgaben zurückerstattet werden müssen, werden diese nicht verzinst.
- § 8 Härtefälle, besondere Verhältnisse ¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in offensichtlichen Härtefällen oder wo die Anwendung dieses Reglements unangemessen wäre, die Abgaben ausnahmsweise anzupassen.
- Zahlungserleichterung ² Der Gemeinderat kann Zahlungserleichterungen gewähren.
- Bäuerliches Bodenrecht ³ Beiträge für die dem bäuerlichen Bodenrecht unterstehenden unüberbauten Grundstückteile in Bauzonen werden gestundet (§ 35 Abs. 4 BauG).

B. Erschliessungsbeiträge

- § 9 Form Die Finanzierung der Erschliessungsanlagen wird mittels
- a) Beitragsplan,
 - b) Einzelverfügung oder
 - c) öffentlich-rechtlichem Vertrag
- gemäss § 35 Abs. 1 und § 37 Abs. 3 des Baugesetzes (BauG) geregelt.
- § 10 Kosten Als Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung gelten namentlich:
- a) Die Kosten für den Erschliessungsplan
 - b) Die Planungs-, Projektierungs- und Bauleitungskosten
 - c) Bestandesaufnahmen (z. B. Rissprotokolle)
 - d) Gebühren und Kosten für Bewilligungen
 - e) Die Landerwerbskosten und die Kosten für den Erwerb anderer Rechte
 - f) Die Bau- und Einrichtungskosten sowie die Kosten für Anpassungsarbeiten
 - g) Die Entschädigung von Ertragsausfällen
 - h) Die Kosten der Vermessung und Vermarkung
 - i) Die Finanzierungs- und Verwaltungskosten
 - j) Verschiedenes und Unvorhergesehenes
- § 11 Beitragsplan Der Beitragsplan enthält:
- a) Den Voranschlag über die Erstellungskosten
 - b) Den Kostenanteil des Gemeinwesens
 - c) Den Plan über die Grundstücke bzw. Grundstückflächen, für die Beiträge zu erbringen sind (Perimeterplan)



- d) Die Grundsätze der Kostenverteilung
- e) Das Verzeichnis aller zu Beitragsleistungen herangezogener Grundeigentümern mit Angabe der von ihnen geforderten Beiträge (Kostenverteiler)
- f) Die Bestimmung der Fälligkeit der Beiträge
- g) Eine Rechtsmittelbelehrung

§ 12 Kostenverteilung

¹ Im Beitragsplan oder öffentlich-rechtlichen Vertrag werden die Kosten der Grundeigentümer nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteilen verteilt (gem. BauG). Dabei sind die örtlichen Gegebenheiten wie

- Beitragsperimeter,
- Grundstückgrösse,
- Ausnutzungsmöglichkeiten,
- Bautiefe (direkt anstossende/hinterliegende Grundstücke),
- bereits oder teilweise überbaute Grundstücke,
- Erschliessung durch mehrere Strassen resp. Leitungen,
- Gehwege,
- erbrachte, weiter verwendbare Vorleistungen (zum Zeitpunkt der Erbringung ohne Verzinsung),

zu berücksichtigen. Die Details werden im konkreten Einzelfall geregelt.

Überbaute Grundstücke

² Bei Erstellungen oder Änderungen einer Strasse werden Grundeigentümer von unüberbauten Grundstücken zu 100 %, jene von überbauten Grundstücken zu 2/3 belastet.

Teilweise überbaute Grundstücke

³ Bei teilweise überbauten Grundstücken wird in der Regel die Ausnutzungsziffer zur Festlegung des Überbauungsgrades berücksichtigt. Ein Grundstück gilt als vollständig überbaut, wenn die Parzelle zu 75 % ausgenutzt ist.

§ 13 Anlagen mit Mischfunktion

Dienen Anlagen gleichzeitig der Grob- und der Feinerschliessung, so sind die Kostenanteile nach dem Verhältnis der Erschliessungsfunktion zu bemessen.

§ 14 Beitragsplan, Auflage und Publikation

¹ Der Beitragsplan muss bei Beginn der Bauarbeiten öffentlich aufliegen. Auf Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes ist vorgängig im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde hinzuweisen.

Mitteilung

² Den Beitragspflichtigen ist die Auflage zusammen mit der Höhe des auf sie entfallenden Beitrages (inkl. Fälligkeit und Rechtsmittelbelehrung) durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen.

Vereinfachtes Verfahren

³ Vorbehalten bleibt das vereinfachte Verfahren bei nur wenigen beteiligten Grundeigentümern (§ 35 Abs. 1 BauG).

§ 15 Vollstreckung

¹ Ist der Beitrag in Rechtskraft erwachsen, ist er einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil gleichgestellt.



Grundpfandrecht

² Für Erschliessungsbeiträge gilt ein gesetzliches Grundpfandrecht (§ 34 Abs. 5 BauG).

§ 16 Bauabrechnung

¹ Die Bauabrechnung ist vor der Verabschiedung der Kreditabrechnung durch die Gemeindeversammlung während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

² Sie kann innert der Auflagefrist angefochten werden. Für das Verfahren gilt § 35 Abs. 2 BauG.

§ 17 Zahlungspflicht

Die Zahlungspflicht entsteht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes.

§ 18 Fälligkeit

¹ Grundsätzlich wird die Fälligkeit im Beitragsplan bestimmt. Dieser kann, entsprechend dem Fortgang der Arbeiten, Teilzahlungen vorsehen.

² Erschliessungsbeiträge werden frühestens mit Baubeginn der Anlage fällig, für welche sie erhoben werden.

³ Die Beiträge sind auch dann fällig, wenn gegen den Beitragsplan Einsprache bzw. Beschwerde geführt wird.



C. Strassen

I. Erschliessungsbeiträge

§ 19 Kostenanteile	¹ Die Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Strassen. Die Verteilung der Kosten erfolgt gemäss Anhang I - Strassen.
Kosten Erneuerung / Unterhalt	² Kosten für die Erneuerung und den Unterhalt von Gemeindestrassen werden durch die Gemeinde übernommen.
Definition Erstellung	³ Als Erstellung gilt der Bau einer neuen Anlage (Strasse inkl. Beleuchtung, Entwässerung und wo geplant Gehweg). Dazu zählt auch der Neubau einer Strasse auf dem Trasse eines Flurweges.
Definition Änderung	⁴ Als Änderung gelten wesentliche bauliche Anpassungen einer Strasse (z. B. Strassenentwässerung, Strassenverbreiterung, Änderung der Linienführung in Situation und Höhenlage, Strassenrückbau, Einbau von Strassenabschlüssen, Beleuchtung, Gehwege usw.).
Definition Erneuerung	⁵ Als Erneuerung gilt, wenn die Massnahmen Arbeiten zur Verbesserung der Tragfähigkeit des Oberbaus einer Strasse umfassen. Die Erneuerung setzt voraus, dass alle Bestandteile einer Strasse entsprechend ihrer bisherigen Funktion in genügender Weise vorhanden waren und den an sie gestellten Anforderungen nicht mehr genügen. Unterhaltsarbeiten gelten nicht als Erneuerung.
Definition Unterhalt	⁶ Der Unterhalt ist in den §§ 97 ff BauG geregelt. Er beinhaltet alle Massnahmen, die für die Benutzung, Erhaltung und Wiederherstellung einer Anlage (Strasse inkl. Beleuchtung und Entwässerung) erforderlich sind (z. B. Spritzasphalt, reine Belagserneuerung, Spülung Strassenentwässerung usw.).
Privatstrassen	⁷ Die Finanzierung von Privatstrassen wird durch die Strasseneigentümer geregelt.
Basiserschliessung	⁸ Die Kosten für die Erstellung, Änderung und Erneuerung der Basiserschliessung [Verbindungsstrassen (VS)] werden von Kanton und Gemeinde gemäss separatem Verteiler getragen. Sofern den Grundeigentümern ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst, kann der Gemeinderat im Rahmen des Gemeindeanteiles Erschliessungsbeiträge gemäss Abs. 1 erheben.
Fuss- und Radweg	⁹ Die Kosten für kommunale Fuss- und Radwege trägt grundsätzlich die Gemeinde, sofern diese nicht Bestandteil eines Strassen- oder Gesamterschliessungsprojektes sind. Die Verteilung der Kosten erfolgt gemäss Anhang I - Strassen.



D. Wasserversorgung

I. Erschliessungbeiträge

§ 20 Bemessung

¹ Die Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Anlagen der Wasserversorgung. Die Verteilung der Kosten resp. allfällige Ermässigungen erfolgen gemäss Anhang II - Wasserversorgung.

Definition Erstellung

² Als Erstellung gilt der Bau einer neuen Anlage.

Definition Änderung

³ Als Änderung gilt, wenn eine bestehende Wasserleitung aufgrund des Querschnittes, der Linienführung sowie aufgrund des Generellen Wasserversorgungsprojektes die Anforderungen nicht mehr erfüllt. Als Änderungsgrund gilt auch, wenn nur ein Teil der aufgeführten Kriterien erfüllt sind. In Wohnzonen gelten bestehende Leitungen in Ringschlüssen mit mindestens Nennweite 100 mm als genügende Feinerschliessung.

II. Investitions- und Anschlussgebühren

§ 21 Bemessung

¹ Die Investitions- und Anschlussgebühren werden aufgrund der Gesamtgeschossfläche gemäss Anhang II - Wasserversorgung festgelegt. Für die Berechnung der Gesamtgeschossfläche gilt die Definition gemäss § 21 Abs. 2. Vorbehalten bleibt § 20.

Definition Gesamtgeschossfläche

² Zur Gesamtgeschossfläche zählen alle ober-, unterirdischen und horizontal gemessenen Geschossflächen inkl. Treppen, Keller, Abstellräume, Wintergärten, Garagen, Autounterstände, welche auf drei Seiten Wände aufweisen, gedeckte Sitzplätze und gedeckte Balkone, jeweils einschliesslich aller Mauer- und Wandquerschnitte (bis max. 35 cm Wandstärke). Ebenfalls angerechnet werden Dach- und Estrichgeschosse mit einer lichten Höhe über 1.50 m. Nicht angerechnet werden aussenliegende, offene Kellerabgänge sowie freistehende Geräteschuppen bis 5 m². Dies gilt sowohl für Neubauten wie für neuangeschlossene Bauten.

Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten

³ Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten ist eine zusätzliche Investitions- und Anschlussgebühr zu bezahlen, für jene Flächen, für welche vorgängig noch keine Investitions- und Anschlussgebühren bezahlt wurden. Dies unabhängig davon, ob durch die baulichen Veränderungen die Wasserversorgung mehr beansprucht wird. Wurden die Investitions- und Anschlussgebühren bisher aufgrund des Gebäudeversicherungswertes ermittelt, wird die totale Gesamtgeschossfläche neu berechnet und die bereits bezahlten Gebühren in Abzug gebracht. Es werden keine Gebühren zurückerstattet.



Gebäudeabbruch, Ersatzbauten	⁴ Wird eine Baute oder Anlage abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, wird die Investitions- und Anschlussgebühr für die erweiterte Fläche nach § 21 Abs. 3 erhoben.
Um- und Ersatzbauten; umgebaute und ersetzte Flächen	⁵ Bei Um- und Ersatzbauten sind zusätzlich zu den Gebühren für die erweiterten Flächen (§ 21 Abs. 3) auch für die bestehenden Gebäude-, Bruttogeschoss- und Hartflächen, die ersetzt und/oder umgebaut werden, Investitions- und Anschlussgebühren zu bezahlen: <ul style="list-style-type: none">a) Bei Bauten, die älter sind als 75 Jahre: 100 %.b) Bei Bauten, die älter als 50 Jahre aber weniger als 75 Jahre alt sind: 50 %.c) Bei Bauten, die weniger als 50 Jahre alt sind, entfällt die Investitionsgebühr. Die Gesuchstellenden haben das Alter der Bausubstanz nachzuweisen. Massgebend ist der Zeitpunkt der Baubewilligung. Lediglich untergeordnete bauliche Eingriffe sind von dieser Regelung ausgenommen.
Nutzungsarten	⁶ Folgende Nutzungsarten werden unterschieden: <ul style="list-style-type: none">a) Wohn- und Bürobautenb) Gewerbe- und Industriebauten ohne Bürogebäude sowie Ökonomiegebäude mit Viehhaltungc) Lagerbauten und Ökonomiegebäude ohne Viehhaltung, Tiefgaragen. Die jeweiligen Ansätze sind in Anhang II - Wasserversorgung zu finden.
Gemischte Nutzung	⁷ Bei Bauten mit gemischter Nutzung (z. B. landwirtschaftliche Bauten) wird die Anschlussgebühr nach der Gesamtgeschossfläche anteilmässig gemäss dem jeweiligen Ansatz in Anhang II - Wasserversorgung erhoben.
Nutzungsänderung	⁸ Bei bewilligungspflichtigen Nutzungsänderungen wird die Anschlussgebühr überprüft und gegebenenfalls neu festgesetzt. Zahlungen früherer Investitions- und Anschlussgebühren werden angerechnet. Ein allfälliger Überschuss wird nicht zurückerstattet.
Löschschutz ohne Anschluss	⁹ Die Investitions- und Anschlussgebühren werden auch bei Liegenschaften mit privater Wasserversorgung oder ohne Wasseranschluss erhoben, wenn der gesetzlich vorgeschriebene Löschschutz durch die Wasserversorgung erbracht wird.
Schwimmbassins	¹⁰ Für Schwimmbassins wird die Anschlussgebühr pro m ³ Nettoinhalt gemäss Anhang II - Wasserversorgung berechnet.
§ 22 Zahlungspflicht	¹ Die Zahlungspflicht entsteht bei Neu- und Ersatzbauten mit dem Anschluss an die Wasserversorgung. Bei Nutzungsänderungen, Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute oder bei Bauten ohne Anschluss entsteht die Zahlungspflicht mit dem Abschluss der Bauarbeiten.



Fälligkeit

² Die Anschlussgebühr wird innert 30 Tagen nach Rechtskraft der Zahlungsverfügung zur Zahlung fällig.

III. Benützungsgebühren (Wasserzins)

§ 23 Benützungsgebühren
Grundsatz

¹ Soweit die Kosten für die Erstellung und Änderung nicht durch Erschliessungsbeiträge und Investitions- und Anschlussgebühren gedeckt werden, sowie für den Betrieb, die Erneuerung und den Unterhalt, sind Benützungsgebühren zu entrichten.

Vorauszahlung

² Der Gemeinderat kann Vorauszahlungen bis zur Höhe der mutmasslichen Jahresgesamtgebühren verlangen.

Haftung geschuldete Gebühren

³ Bei Verkauf von Liegenschaften haften verkaufende und kaufende Personen für geschuldete oder noch nicht abgerechnete Gebühren solidarisch. Die Kostenanteile werden nach der Bezugsdauer berechnet.

§ 24 Bemessung

Der Wasserzins besteht aus der Zählermiete und der Verbrauchsgebühr. Die Erhebung erfolgt jährlich.

§ 25 Zählermiete

¹ Die Zählermiete bemisst sich nach der Nennweite des Zählers gemäss Anhang II - Wasserversorgung.

Zählermiete ohne Wasserbezug

² Die Zählermiete ist auch geschuldet, wenn kein Wasserbezug erfolgt. Auf die Zählermiete wird verzichtet, wenn die Zuleitung abgebrochen und der Wasserzähler demontiert ist. Die Kosten für die entsprechenden Arbeiten gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

§ 26 Verbrauchsgebühr

Die Verbrauchsgebühr entspricht dem vom Wasserzähler ermittelten Wasserbezug und bemisst sich gemäss Anhang II - Wasserversorgung. Die Ableseung erfolgt jährlich durch das Personal der Wasserversorgung.

§ 27 Vorübergehender Bezug,
Bauwasser

¹ Für Bauwasser, Festwirtschaften, Schaustellerbuden u. dgl. sowie für Systemtrenner ist eine Pauschale gemäss Anhang II - Wasserversorgung zu entrichten. Wird der Systemtrenner nicht oder defekt zurückgegeben, werden die Anschaffungskosten in Rechnung gestellt.

Besondere Fälle

² In besonderen Fällen kann der Wasserbezug mittels Wasseruhr ermittelt und gemäss separatem Tarif verrechnet werden. Die Montage- und Unterhaltskosten trägt in diesem Fall die beziehende Person. Nebst dem Verbrauch gemäss § 26 wird eine Bearbeitungsgebühr für den Wasserbezug verrechnet.

§ 28 Beitrag an Hydranten und
Brunnen

Für Unterhalt und Wartung der Hydrantenanlage und der öffentlichen Brunnen leistet die Einwohnergemeinde an die Wasserversorgung einen



jährlichen Beitrag. Diese können dem Anhang II - Wasserversorgung entnommen werden.

§ 29 Zahlungspflicht

Die Zahlungspflicht entsteht mit der Rechnungsstellung.

§ 30 Fälligkeit

Nach Eintritt der Zahlungspflicht sind die Benützungsgebühren innert 30 Tagen zur Zahlung fällig.

E. Abwasserbeseitigung

I. Erschliessungsbeiträge

§ 31 Bemessung

¹ Die Grundeigentümer leisten nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Anlagen der Abwasserbeseitigung. Die Verteilung der Kosten resp. allfällige Ermässigungen erfolgt gemäss Anhang III - Abwasserbeseitigung.

Definition Erstellung

² Als Erstellung gilt der Bau einer neuen Anlage.

Definition Änderung

³ Als Änderung gilt, wenn eine bestehende Abwasserleitung aufgrund des Querschnittes, der Linienführung sowie aufgrund des Entwässerungskonzeptes die Anforderungen nicht mehr erfüllt. Als Änderungsgrund gilt auch, wenn nur ein Teil der aufgeführten Kriterien erfüllt sind.

Sanierungsleitung

⁴ Sanierungsleitungen dienen der abwassertechnischen Erschliessung von Liegenschaften ausserhalb der Bauzone und haben öffentlichen Charakter.

Kosten Sanierungsleitung

⁵ Die Kosten der Sanierungsleitungen sind in der Regel von den Verursachern zu tragen. Bei mehreren Zahlungspflichtigen erfolgt die Kostenverlegung nach Massgabe aller Geschossflächen – einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte – innerhalb des Gebäudekubus. Soweit der Beitrag des Einzelnen die Aufwendungen für eine mechanisch-biologische Einzelkläranlage übersteigt, gehen die Kosten zu Lasten des Rechnungskreises Abwasser. Die Anschlussgebühr wird gemäss Anhang III - Abwasserbeseitigung ermässigt.

II. Investitions- und Anschlussgebühr

§ 32 Bemessung

¹ Die Investitions- und Anschlussgebühren werden aufgrund der Gesamtgeschossfläche, der Gebäudegrundfläche und der entwässerten Hartflächen gemäss Anhang III - Abwasserbeseitigung festgelegt. Für die Berechnung der Gesamtgeschossfläche gilt die Definition gemäss § 32 Abs. 3. Vorbehalten bleibt § 31.



Versickerungsfähige Beläge (Definition Hartfläche)	² Versickerungsfähige Beläge (Sickersteine, Rasengittersteine usw.), welche zusätzlich in die Kanalisation entwässert werden können, zählen als Hartflächen.
Definition Gesamtgeschossfläche	³ Zur Gesamtgeschossfläche zählen alle ober-, unterirdischen und horizontal gemessenen Geschossflächen inkl. Treppen, Keller, Abstellräume, Wintergärten, Garagen, Autounterstände, welche auf drei Seiten Wände aufweisen, gedeckte Sitzplätze und gedeckte Balkone, jeweils einschliesslich aller Mauer- und Wandquerschnitte (bis max. 35 cm Wandstärke). Ebenfalls angerechnet werden Dach- und Estrichgeschosse mit einer lichten Höhe über 1.50 m. Nicht angerechnet werden aussenliegende, offene Kellerabgänge sowie freistehende Geräteschuppen bis 5 m ² . Dies gilt sowohl für Neubauten wie für neuangeschlossene Bauten.
Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten	⁴ Bei Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten ist eine zusätzliche Investitions- und Anschlussgebühr zu bezahlen, für jene Flächen, für welche vorgängig noch keine Investitions- und Anschlussgebühren bezahlt wurden. Dies unabhängig davon, ob durch die baulichen Veränderungen die öffentlichen Abwasseranlagen mehr beansprucht werden. Wurden die Investitions- und Anschlussgebühren bisher aufgrund des Gebäudeversicherungswertes ermittelt, wird die totale Gesamtgeschossfläche neu berechnet und die bereits bezahlten Gebühren in Abzug gebracht. Es werden keine Gebühren zurückerstattet.
Gebäudeabbruch, Ersatzbauten	⁵ Wird eine Baute oder Anlage abgebrochen und an dessen Stelle ein Neubau errichtet, wird die Anschlussgebühr für die erweiterte Fläche erhoben.
Um- und Ersatzbauten; umgebaute und ersetzte Flächen	⁶ Bei Um- und Ersatzbauten sind zusätzlich zu den Gebühren für die erweiterten Flächen (§ 32 Abs. 4) auch für die bestehenden Gebäude-, Bruttogeschoss- und Hartflächen, die ersetzt und/oder umgebaut werden, Investitions- und Anschlussgebühren zu bezahlen: <ul style="list-style-type: none">a) Bei Bauten, die älter sind als 75 Jahre: 100 %.b) Bei Bauten, die älter als 50 Jahre aber weniger als 75 Jahre alt sind: 50 %.c) Bei Bauten, die weniger als 50 Jahre alt sind, entfällt die Investitionsgebühr. Die Gesuchstellenden haben das Alter der Bausubstanz nachzuweisen. Massgebend ist der Zeitpunkt der Baubewilligung. Lediglich untergeordnete bauliche Eingriffe sind von dieser Regelung ausgenommen.
Nutzungsarten	⁷ Folgende Nutzungsarten werden unterschieden: <ul style="list-style-type: none">a) Wohn- und Bürobauten,b) Gewerbe- und Industriebauten ohne Bürogebäude sowie Ökonomiegebäude mit Viehhaltung,c) Lagerbauten und Ökonomiegebäude ohne Viehhaltung, Tiefgaragen.



Die jeweiligen Ansätze sind in Anhang III - Abwasserbeseitigung zu finden.

Gemischte Nutzung	⁸ Bei Bauten mit gemischter Nutzung (z. B. landwirtschaftliche Bauten) wird die Anschlussgebühr nach der Gesamtgeschossfläche anteilmässig gemäss dem jeweiligen Ansatz in Anhang III - Abwasserbeseitigung erhoben.
Dachwasser und Hartflächen	⁹ Die Anschlussgebühr für die entwässerte Gebäudegrundfläche und entwässerten Hartflächen wird gemäss Anhang III - Abwasserbeseitigung berechnet.
Besondere Verhältnisse	¹⁰ Bei besonderen Verhältnissen (wie z. B. ausserordentlich grossem Abwasseranfall, stossweise anfallendem oder stark verschmutztem Abwasser) kann der Gemeinderat Zuschläge erheben.
Schwimmbassins	¹¹ Für Schwimmbassins wird die Anschlussgebühr pro m ³ Nettoinhalt gemäss Anhang III - Abwasserbeseitigung erhoben.
Nutzungsänderung	¹² Bei bewilligungspflichtigen Nutzungsänderungen wird die Anschlussgebühr überprüft und gegebenenfalls neu festgesetzt. Zahlungen früherer Investitions- und Anschlussgebühren werden angerechnet. Ein Überschuss wird nicht zurückerstattet.
§ 33 Zahlungspflicht	¹ Die Zahlungspflicht entsteht bei Neu- und Ersatzbauten mit dem Anschluss an die Abwasserbeseitigung. Bei Nutzungsänderungen, Um-, An-, Aus- und Erweiterungsbauten einer bereits angeschlossenen Baute oder bei Bauten ohne Anschluss entsteht die Zahlungspflicht mit dem Abschluss der Bauarbeiten.
Fälligkeit	² Die Anschlussgebühr wird innert 60 Tagen nach Rechtskraft der Zahlungsverfügung zur Zahlung fällig.

III. Benützungsgebühren

§ 34 Benützungsgebühren Grundsatz	¹ Soweit die Kosten für die Erstellung und Änderung nicht durch Erschliessungsbeiträge und Investitions- und Anschlussgebühren gedeckt werden sowie für den Betrieb, die Erneuerung und den Unterhalt sind Benützungsgebühren zu entrichten. Die Erhebung erfolgt jährlich.
Vorauszahlung	² Der Gemeinderat kann Vorauszahlungen bis zur Höhe der mutmasslichen Jahresgesamtgebühren verlangen.
Haftung geschuldete Gebühren	³ Bei Verkauf von Liegenschaften haften verkaufende und kaufende Personen für geschuldete oder noch nicht abgerechnete Gebühren solidarisch. Die Kostenanteile werden nach der Bezugsdauer berechnet.



- § 35 Bemessung
- ¹ Die Benützungsgebühr für die Abwasseranlagen besteht aus der Grundgebühr und der Verbrauchsgebühr. Die Erhebung erfolgt mindestens einmal jährlich.
- Privater Wasserbezug
- ² Bei Liegenschaften, die ihr Wasser nicht von der Gemeinde beziehen, das Abwasser jedoch über die Gemeindekanalisation entsorgen, wird für die Zählung des Abwassers von der Wasserversorgung eine Wasseruhr eingebaut und eine entsprechende Benützungsgebühr verrechnet.
- § 36 Grundgebühr
- ¹ Die Grundgebühr ist im Anhang III - Abwasserbeseitigung geregelt und bemisst sich nach
- a) der entwässerten Gebäudegrundfläche;
b) den entwässerten Hartflächen über 50 m²
- Versickerungsfähige Beläge (Definition Hartfläche)
- ² Versickerungsfähige Beläge (Sickersteine, Rasengittersteine usw.), welche zusätzlich in die Kanalisation entwässert werden können, zählen als Hartflächen.
- Minimalgebühr
- ³ Die Minimalgebühr pro Jahr ist im Anhang III - Abwasserbeseitigung geregelt.
- § 37 Verbrauchsgebühr
- ¹ Die Verbrauchsgebühr für die Abwasseranlagen richtet sich nach dem Frischwasserverbrauch. Der Tarif ist in Anhang III - Abwasserbeseitigung festgelegt.
- Reduktion Verbrauchsgebühr
- ² Die Verbrauchsgebühr kann durch den Gemeinderat ermässigt werden, wenn nachgewiesenermassen und erlaubterweise in grösserem Umfang Frischwasser nach dem Gebrauch nicht der Kanalisation zugeleitet wird (Landwirtschaftsbetriebe, Gärtnereien, Produktionsbetriebe, Kühlwasser usw.).
- Erhöhung Verbrauchsgebühr; Fremdwasserversorgung
- ³ Die Verbrauchsgebühr kann erhöht werden oder ist als Pauschale zu entrichten bei Liegenschaften, welche das Frischwasser nicht oder nur teilweise von der Gemeinde Birr beziehen (eigene Wasserversorgung, Regenwassernutzung usw.), siehe auch § 35 Abs. 2.
- Erhöhung Verbrauchsgebühr; besondere Belastung
- ⁴ Bei besonders grosser Verschmutzung und stossweiser Belastung der Abwässer erhebt der Gemeinderat einen angemessenen Zuschlag. Der Gemeinderat kann sich zu Lasten der Grundeigentümer von einem unabhängigen Fachmann beraten lassen.

F. Rechtsschutz und Vollzug

- § 38 Rechtsschutz
- ¹ Für den Rechtsschutz und das Verfahren gilt § 35 BauG.



Vollstreckung

² Die Vollstreckung richtet sich nach den §§ 76 ff. dem Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRPG).

G. Übergangsbestimmung

§ 39 Übergangbestimmungen

¹ Die Gebühren und Beiträge, deren Zahlungspflicht unter früheren Reglementen eingetreten ist, werden durch dieses Reglement nicht berührt.

Hängige Gesuche

² Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Gesuche werden nach den Vorschriften dieses Reglements beurteilt.

H. Schlussbestimmung

§ 40 Revision

Das Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen kann durch Gemeindeversammlungsbeschluss jederzeit ganz oder teilweise revidiert werden.

§ 41 Inkrafttreten

Dieses Reglement tritt am 1. Januar 2025 in Kraft.

Das Reglement wurde von der Einwohnergemeindeversammlung Birr vom 12. Dezember 2024 beschlossen.

Gemeinderat

Barbara Gloor
Gemeindeammann

Beat Deubelbeiss
Verwaltungsleiter/Gemeindeschreiber



I. Anhang I - Strassen

I. Erschliessungsbeiträge (§ 19)

Es gelten für die Grundeigentümer folgende Kostenanteile:

Groberschliessung	- für die Erstellung/Änderung - für die Erneuerung	max. 70 % 0 %
Feinerschliessung	- für die Erstellung/Änderung - für die Erneuerung	100 % 0 %
Fuss- und Radwege (§ 19 Abs. 9)	- für die Erstellung/Änderung - für die Erneuerung	0 – 30 % 0 %
Basiserschliessung (§ 19 Abs. 8)	Regelung der Kosten für Kanton und Gemeinde gemäss separatem Verteiler. Sofern den Grundeigentümern ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst, kann der Gemeinderat im Rahmen des Gemeindeanteiles Erschliessungsbeiträge erheben.	



J. Anhang II - Wasserversorgung

I. Erschliessungsbeiträge (§ 20)

Es gelten für die Grundeigentümer folgende Kostenanteile:

Groberschliessung	- für die Erstellung/Änderung	max. 70 %
	- für die Erneuerung	0 %
Feinerschliessung	- für die Erstellung/Änderung	100 %
	- für die Erneuerung	0 %

II. Investitions- und Anschlussgebühren (§ 21)

Bemessung (§ 21)	a) Wohn- und Bürobauten	CHF	25.00/m ²
	b) Gewerbebauten/Industriebauten/Ökonomiegebäude mit Viehhaltung ohne Bürogebäude	CHF	25.00/m ²
	c) Übrige Bauten (industrielle und gewerbliche Lagerflächen, Ökonomiegebäude ohne Viehhaltung, Tiefgaragen usw.)	CHF	10.00/m ²
	d) Schwimmbadinhalt	CHF	20.00/m ³
Reduktion Anschlussgebühr (§ 20)	e) Die Anschlussgebühr wird um 30 % reduziert, sofern durch den Grundeigentümer selbst 100 % Erschliessungsbeiträge geleistet wurden. Die Reduktion beschränkt sich maximal auf die geleisteten Beiträge.		

III. Benützungsgebühren (§ 25 - § 28)

Zählermiete pro Jahr nach Nennweite DN in mm (§ 25)	- DN 15	CHF	50.00
	- DN 20	CHF	50.00
	- DN 25	CHF	80.00
	- DN 32	CHF	125.00
	- DN 40	CHF	200.00
	- DN 50	CHF	310.00
	- DN 80	CHF	500.00
	- Andere Zähler: je mm Nennweite DN	CHF	10.00
	Mindestens aber:	CHF	50.00
Verbrauchsgebühr (§ 26)		CHF	1.20/m ³



Vorübergehender Bezug/besondere Fälle (§ 27)	Wasserbezug ab Hydrant und dergleichen: a) Mietgebühr für Wasserzähler b) Verbrauchsgebühr	CHF CHF	50.00 1.20/m ³
Bauwasser (§ 27)	Pauschal von der Bausumme (gem. Baugebührenreglement)		0.5 %
Systemtrenner (§ 27)	Pauschal pro Stück	CHF	200.00
Festwirtschaften, Schau- stellerbuden u. Ä.	Pauschal pro Einrichtung und Tag (über Reduktionen entscheidet der Gemeinderat)	CHF	120.00
Beitrag an Hydranten (§ 28)	Pauschal pro Hydrant pro Jahr der Einwohnergemeinde an die Wasserversorgung	CHF	400.00
Beitrag an Brunnen (§ 28)	Pauschal pro Brunnen pro Jahr der Einwohnergemeinde an die Wasserversorgung	CHF	1'000.00



K. Anhang III - Abwasserbeseitigung

IV. Erschliessungsbeiträge (§ 31)

Es gelten für die Grundeigentümer folgende Kostenanteile:

Groberschliessung	- für die Erstellung/Änderung	max. 70 %
	- für die Erneuerung	0 %
Feinerschliessung	- für die Erstellung/Änderung	100 %
	- für die Erneuerung	0 %

V. Investitions- und Anschlussgebühren (§ 32)

Entwässerung vom Schmutzabwasser Bemessung (§ 32)	a) Wohn- und Bürobauten	CHF	50.00/m ²	
	b) Gewerbebauten/Industriebauten/Ökonomiegebäude mit Viehhaltung ohne Bürogebäude	CHF	50.00/m ²	
	c) Übrige Bauten (industrielle und gewerbliche Lagerflächen, Ökonomiegebäude ohne Viehhaltung, Tiefgaragen usw.)	CHF	10.00/m ²	
	d) Schwimmbadinhalt	CHF	30.00/m ³	
Entwässerung vom Dach – und Platzwasser	e) Gebäudegrundfläche		f) Hartflächen (> 50 m ²)	
	CHF	70.00/m ²	CHF	70.00/m ²
Einleitung in die Kanalisation oder Trennsystem	CHF	0.00/m ²	Nicht zulässig	
Direkte Einleitung in offenen Bach	CHF	70.00/m ²	Nicht zulässig	
Einleitung in Bach-/Drainageleitung	CHF	0.00/m ²	CHF	0.00/m ²
Versickerung od. oberirdisches Verlaufenlassen auf dem eigenen Grundstück	CHF	0.00/m ²	CHF	0.00/m ²
Reduktion Anschlussgebühr (§ 31)	g) Die Anschlussgebühr wird um 30 % reduziert, sofern durch den Grundeigentümer selbst 100 % Erschliessungsbeiträge geleistet wurden. Die Reduktion beschränkt sich maximal auf die geleisteten Beiträge.			



VI. Benützungsgebühren (§ 34 - § 37)

Grundgebühr (§ 36)	a) Entwässerte Gebäudegrundfläche	CHF	1.80/m ²
	b) In die Kanalisation entwässerte Hartflächen (> 50 m ²)	CHF	1.00/m ²
	c) Jährliche Minimalgebühr	CHF	50.00
Verbrauchsgebühr (§ 37)	a) Nach Wasserbezug	CHF	1.50/m ³
	b) Regenwassernutzungsanlagen (Toilettenspülung, Waschmaschine, usw.): Der Wasserbezug aus Regenwassernutzung wird mittels zweitem Wasserzähler gemessen. Die Kosten für den Einbau, den Betrieb und den Unterhalt der erforderlichen Messeinrichtung tragen die Grundeigentümer.	CHF	1.50/m ³
	c) Bei Ökonomiegebäuden mit Tierhaltung (DGVE) wird der Verbrauch mit einem zweiten Wasserzähler ermittelt. Die Benützungsgebühr entfällt, sofern das Abwasser in eine vorschriftsgemässe Jauchegrube geleitet wird.		
	d) Sofern von der WV Birr bezogenes Wasser in Trinkwasserqualität bei gewerblicher Nutzung versickert oder verdunstet wird (durch Bewässerungsanlagen usw.), werden die Verbrauchsgebühren erlassen. Die Kosten für den Einbau, den Betrieb und den Unterhalt der erforderlichen Messeinrichtung trägt der Liegenschaftseigentümer.		
Entwässerung Gemeinde- und Kantonsstrassen	Pauschal pro m ² pro Jahr der Einwohnergemeinde an die Abwasserbeseitigung	CHF	0.40