



Leitfaden über die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer und Wasserwerkbesitzer an Hochwasserschutzmassnahmen

2. März 2009

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1	Grundsatz	3
Art. 2	Grundlagen	3
Art. 3	Geltungsbereich	3
Art. 4	Zuständigkeit	3

II. Kostentragung

Art. 5	Beiträge Dritter	3
Art. 6	Massgebliche Kosten	3
Art. 7	Perimeter	4
Art. 8	Bemessung	4
Art. 9	Anrechenbare Kosten	4

III. Zahlungsmodalitäten

Art. 10	Rechnungstellung	4
Art. 11	Fälligkeit	5

IV. Schlussbestimmungen

Art. 12	Rekursrecht	5
Art. 13	Inkrafttreten	5

Anhang

Erläuterungen	6
---------------	---

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Grundsatz

¹ Dieser Leitfadens regelt die Kostenbeteiligung Dritter bei Massnahmen des Hochwasserschutzes, die von der Gemeinde angeordnet werden.

² Gemäss § 14 Abs. 1 WWG richtet sich die Kostentragung primär nach Zuständigkeiten. Die Gemeinde Gossau ZH erhebt, gestützt auf § 14 Abs. 3 WWG Kostenbeiträge.

Art. 2 Grundlagen

- Wasserwirtschaftsgesetz (WWG, LS 724.11)
- Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserpolizei (VHW, LS 724.112)

Art. 3 Geltungsbereich

¹ Dieser Leitfadens gilt für das ganze Gebiet der Gemeinde Gossau ZH. Sie findet Anwendung auf alle im Gemeindegebiet befindlichen, öffentlichen Oberflächengewässer gemäss § 7 WWG.

² Betroffene Grundstücke und Liegenschaften sind Flächen und Werke, die im Sinne von § 9 VHW durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind.

³ Die „Gefahrenkarte Greifensee“ ist zu berücksichtigen.

Art. 4 Zuständigkeit

Die Gemeindeverwaltung ist zuständig für die Anwendung dieses Leitfadens. Vorbehalten bleiben die Zuständigkeiten der kantonalen Stellen gemäss übergeordnetem Recht und spezielle Vereinbarungen mit anderen Gemeinden.

II. KOSTENTRAGUNG

Art. 5 Beiträge Dritter

¹ Die Gemeinde ist berechtigt, die ihr nach Abzug von Staats- und allfälligen Bundesbeiträgen verbleibenden Kosten bis höchstens 3/5 auf betroffene Grundeigentümer, Wasserwerkbesitzer und andere Beteiligte zu verlegen.

² Verlegt die Gemeinde einen Teil ihrer Kosten auf interessierte Grundeigentümer und Wasserwerksbesitzer, stellt sie hierfür einen Verteilplan auf.

³ Eine Beitragspflicht entsteht nur soweit, als einzelne Grundeigentümer einen Vorteil aus den Hochwasserschutzmassnahmen ziehen. In erster Linie beitragspflichtig sind Grundeigentümer, deren Grundstücke als Folge der Massnahmen künftig vor Überflutung bei Hochwasser, vor Beschädigung von Böschungen und dergleichen geschützt sind. Dabei kommt es nicht darauf an, ob ein Grundstück direkt an die Gewässergrenze anstösst, oder dahinter liegt. Wasserwerkbesitzer sind ebenfalls beitragspflichtig.

⁴ Bei Liegenschaften im Baurecht können die Beiträge proportional zu den Interessen zwischen Grundstückeigentümer und Baurechtnehmer aufgeteilt (vgl. Erläuterungen im Anhang).

Art. 6 Massgebliche Kosten

Der zu verteilende Kostenbetrag setzt sich aus allen notwendigen Ausgaben für den Bau oder die Instandsetzung eines Bauwerkes zusammen. Er enthält namentlich die Kosten für Projektierung, Bauleitung, Grundstückserwerb, Geometer, Kataster, Vermarchung, administrative Kosten, Bauzinsen, ferner auch die Kosten für Nebenanlagen wie Mauern, Brücken, Schutzbauten, Wegverlegung.

Art. 7 Perimeter

Als Perimeter wird die Fläche entlang des Gewässers auf einer Bautiefe von 50 m festgelegt. Die topographischen Verhältnisse (Ebenen und Anhöhen) sind dabei in Bezug auf die Überschwemmungsgefahr zu berücksichtigen. Grundsätzlich werden alle Flächen im Perimeter mit einbezogen, Flächen ohne oder mit reduzierter Beitragspflicht werden entsprechend entlastet. Die Kosten werden hälftig pro Gewässerseite aufgeteilt.

Art. 8 Bemessung

¹ Die massgebenden Kosten werden gemäss Perimeterplan anteilmässig auf die Grundstücksflächen aufgeteilt. Berücksichtigt werden

- a. die Zonen gemäss gültigem Zonenplan,
- b. der Stand der Bebauung.

² Die massgebenden Kosten werden um folgenden Faktor reduziert:

a. Gewichtung Zonen (Reduktion)

Bauzonen	keine Reduktion
Zonen für öffentliche Bauten	50%
Landwirtschaftszone	50%
Reservezone	50%
Freihaltezone	50%
Erholungszone	25%
Wald	100%

b. Gewichtung Stand der Bebauung (Reduktion)

Geplante Bebauung	keine Reduktion
Keine Bebauung in Bauzone	keine Reduktion
Keine Bebauung in Landwirtschaftszone	50%
Bestehende Bauten (länger als 5 Jahre)	50%

³ Die Reduktionen der Zonen und der Bebauung werden kumuliert.

⁴ Besteht bei einer neuen Bebauung oder einem Anbau ein besonderes Interesse oder wird eine Hochwasserschutzmassnahme direkt durch ein Bauvorhaben ausgelöst (Auflage Baubewilligung), wird keine Reduktion im Sinne von Abs. 2, lit. b gewährt.

Art. 9 Eigenleistung

Eigenleistungen am Hochwasserschutz und / oder ökologische Aufwertung der Gewässer auf privatem Grund können an den Beiträgen im Sinne Art. 8 abgezogen werden. Die Kostenbeteiligung wird entsprechend reduziert.

III. ZAHLUNGSMODALITÄTEN

Art. 10 Rechnungsstellung

¹ Nach Abschluss der Bauarbeiten und Abnahme der Bauabrechnung durch den Gemeinderat werden die definitiven Kostenbeiträge verrechnet. Liegen die Kosten mehr als 10% höher, als die im Verteilplan zugrunde gelegten Kosten, wird die Anlageverfügung an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.

² Hat der Grundeigentümer für den Hochwasserschutz Land oder Rechte abzutreten, wird die vom baupflichtigen Gemeinwesen zu leistende Abtretungsentschädigung mit dem Kostenbeitrag verrechnet.

³ Bei nicht bebauten Grundstücken kann eine Aufschiebung der Zahlung beantragt werden. Die Zahlung muss vor Ausstellung einer rechtsgültigen Baubewilligung erfolgen. Die Sicherstellung erfolgt durch Eintragung des gesetzlichen Pfandrechtes im Grundbuch. Die Kosten für Eintrag und Löschung sind durch den Grundstückeigentümer zu übernehmen.

Art. 11 Fälligkeit

Alle Gebühren sind mit der Rechnungsstellung fällig. Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage. Bei wirtschaftlich schwer tragbaren Beträgen, können, auf Antrag an den Gemeinderat, Ratenzahlungen vereinbart werden. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird ein Verzugszins von 5% erhoben.

IV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 12 Rekursrecht

¹ Gegen den Kostenverteilplan kann innerhalb der Auflagefrist von 30 Tagen, bei persönlicher Mitteilung innert 30 Tagen von der Zustellung an gerechnet, beim Gemeinderat schriftlich Einsprache erhoben werden.

² Über die Einsprache wird mit Festsetzung entschieden. Der Entscheid ist gemäss § 19 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) weiterziehbar. Wer Einsprache unterlassen hat, kann den Entscheid nicht anfechten.

³ Bei Bauvorhaben von untergeordneter Bedeutung kann auf das Einspracheverfahren verzichtet werden. In diesen Fällen sind Begehren um Projektänderung im Enteignungsverfahren zulässig gemäss § 18a Abs. 6 WWG.

Art. 13 Inkrafttreten

Dieser Leitfaden tritt mit Gemeinderatsbeschluss vom 11. März 2009 auf den 1. April 2009 in Kraft.

Namens des Gemeinderates

Jörg Kündig

Thomas-Peter Binder

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Anhang

Erläuterungen

Zu Art. 6, Beiträge Dritter, Abs. 4

Vorschlag zur Gewichtung der Interessen bei Grundstücken mit Baurechtsverträgen

Gewichtungselemente

- Dauer des Baurechts

Es wird davon ausgegangen, dass der Nutzen bei bestehenden Baurechtsverträgen besonders beim Baurechtnehmer, unter Berücksichtigung der Restlaufzeit, liegt. Ein Mehrwert des Grundstückes durch Hochwasserschutzbauten und damit die Möglichkeit die Baurechtszinsen dem entsprechenden Mehrwert anzupassen, müsste anderenfalls vor Vertragsabschluss vorliegen. Die Vertragsparteien sind jedoch frei, eine andere Kostenverteilung vorzunehmen und dies z.B. über eine ausserordentliche Baurechtszinsanpassung zu überwälzen.

Aufteilung der Beiträge abgestuft nach Restlaufzeit des Baurechtsvertrages (dazwischenliegende Laufdauern werden interpoliert).

Restdauer in % der Gesamtdauer	Anteil Grundeigentümer	Anteil Baurechtnehmer
100%	0%	100%
50%	50%	50%
0%	100%	0%

Zu Art. 8, Bemessung

Berechnungsbeispiele:

*Grundstück in der Landwirtschaftszone: Auslöser Anbau
(Best. Gebäude: 180'000.- [30%] / Anbau: 420'000.- [70%])*

Massgebende Kosten	Fr.	20'000.--
LW-Zone; Reduktion 50%	Fr.	-10'000.--
Anbau; Reduktion 50% auf 30% der Liegenschaft	Fr.	- 3'000.--
Es sind keine Beiträge zu leisten.	Fr.	7'000.--

Grundstück in der Bauzone mit best. Bebauung

Massgebende Kosten	Fr.	20'000.--
Bauzone; Keine Reduktion	Fr.	0.--
Best. Bebauung; Reduktion 50%	Fr.	-10'000.--
Total Beiträge	Fr.	10'000.--

Grundstück in der Bauzone ohne oder mit geplanter Bebauung

Massgebende Kosten	Fr.	20'000.--
Bauzone; Keine Reduktion	Fr.	0.--
Keine Bebauung; Keine Reduktion	Fr.	0.--
Total Beiträge	Fr.	20'000.--

Die Festlegung der Gebührenreduktionen erlaubt nur eine volle Ausschöpfung der Kostenbeiträge bei Bauvorhaben resp. möglichen Bauvorhaben in der Bauzone. Diese Grundstücke erfahren auch eine besondere Aufwertung durch die Hochwasserschutzmassnahmen. Bei geplanten Anbauten welche als Auslöser von Hochwasserschutzmassnahmen gelten, wird das Verhältnis zur bestehenden Baute in der Reduktion angemessen berücksichtigt.