

Schätzungskommission

Urteil vom 23. Januar 2020

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Ingold, Nadig
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKBEI.2019.6**

A und B Y

gegen

Einwohnergemeinde Z

betreffend **Perimeterbeiträge**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1.1 Die Einwohnergemeinde (EG) Z legte vom 24. Mai bis 24. Juni 2019 die Erschliessung X, Wasserleitung öffentlich auf. Gemäss Schreiben der Gemeinde vom 21. Mai 2019 an die Grundeigentümer A und B Y geht es bei diesem Ausbau der Trinkwasserleitung um einen Neubau, der beitragspflichtig sei. Dafür würden 70 % der Kosten auf die Landeigentümer abgewälzt. Der Betrag werde nach der massgebenden Grundstücksfläche auf die Grundeigentümer verteilt. Die Grundeigentümer Y seien mit GB Nr. 0001 über Fr. 12'850.35 und GB Nr. 0002 über Fr. 15'336.35 betroffen, ausmachend total Fr. 28'186.70. Die definitive Beitragsverfügung werde später eröffnet.

1.2 Gegen die Perimeterberechnung Wasserleitung X Strasse erhoben A und B Y am 12. Juni 2019 Einsprache. Beim Grundstück GB Nr. 0001 gehe es nicht um einen Neubau der Wasserleitung, sondern um einen Ersatz bzw. eine Reparatur; dies ergebe weder einen Mehrwert noch eine Verbesserung der Liegenschaft. Zudem sei die im Beitragsplan aufgeführte Teilfläche von 50 % bzw. 1'644 m² nicht realistisch, da davon ca. 720 m² wegen der darüber führenden Hochspannungsleitung nicht bebaut werden könne.

1.3 Mit Verfügung vom 12. September 2019 lehnte die EG Z die Einsprache ab. Dazu wurde v.a. angeführt, gemäss gültigem GWP sei die öffentliche Trink- und Löschwasserversorgung der Parzellen Nrn. 0002, 0003, 0001, 0004, 0005 und 0006 noch nicht erfolgt. Erst mit dem jetzigen Neubau der Trinkwasserleitung Nennweite NW 100 mm inkl. neuem Hydrant werde das GWP umgesetzt. Eine Parzelle müsse öffentlich erschlossen sein und nicht durch private Anlagen, bevor die Parzelle bebaut werden dürfe. Somit sei der Neubau der Trink- und Löschwasserversorgung eine Ersterschliessung. Sodann liege das gesamte Grundstück innerhalb der Bauzone und sei im gültigen Zonenplan als Kernzone gekennzeichnet. Damit werde die ganze Parzelle zur Berechnung des Perimeterbeitrags herangezogen. Zudem sei zu vermuten, dass für Überlandleitungen wie hier ein Dienstbarkeitsvertrag bestehe. Darin werde im Regelfall festgelegt, dass die Leitung weichen müsse, sobald Baumassnahmen geplant seien. Die rechtsgültige Gesetzgebung lasse keinen Spielraum zu.

2.1 Mit Beschwerde vom 20. September 2019 (Postaufgabe) gegen den Einspracheentscheid vom 12. September 2019 gelangten A und B Y (nachfolgend Beschwerdeführer) an die Kantonale Schätzungskommission. Sie machten geltend, für das Grundstück GB Nr. 0001 gehe es nicht um einen Neubau, sondern um einen Ersatz der bestehenden Wasserleitung; diese sei ausgebaut worden. Ferner sei die alte Leitung im öffentlichen Grund (GB Nr. 0001) belassen und ein Absperrorgan an der Grundstücksgrenze eingebaut worden; bei einem allfälligen Bruch der Leitung würden die Kosten zulasten der Beschwerdeführer gehen; es handle sich dann um eine Privatleitung im öffentlichen Strassenbereich. Die neue Leitung hätte bis zur Abzweigung zum Haus geführt und das Absperrorgan dort eingebaut werden müssen. Weiter sei die Trink- und Löschwasserversorgung vor dem Bau dieser Wasserleitung NW 100 schon vorhanden gewesen und der nächste Hydrant in 88 m Entfernung an die Hauptleitung NW 150 angeschlossen. Sicher seien für das Grundstück Nr. 0001 und das Wohnhaus die entsprechenden Anschlussgebühren bereits bezahlt worden. Dass das gesamte Grundstück bebaut werden könne, treffe nicht zu; die Beschwerdeführer bezweifeln, dass die Firma Alpiq

eine 50 Kv-Freileitung wegen eines Bauvorhabens umlegen würde. Beim eidg. Turnfest in Aarau sei das Aufstellen von Zelten unter der Freileitung verboten worden.

2.2 Mit Vernehmlassung vom 14. November 2019 beantragte die EG Z die Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, die Beschwerdeführer würden erstmals an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Vorgängig hätten sie zwar Wasser aus einer Privatleitung beziehen können. Die neue Leitung biete aber verschiedene, erhebliche Vorteile bezüglich Löschwasser, Unterhaltskosten und Versorgungssicherheit. Die Beschwerdeführer hätten bislang keine Beiträge an die Wasserversorgung geleistet. Die Lage der neu erstellten öffentlichen Trinkwasserleitung in der öffentlichen Strasse entspreche zu 100 % dem gültigen GWP und sei bis an die unmittelbare Umgebung der anzuschliessenden Parzellen herangeführt. Die Ausführung der privaten Hausanschlüsse im Projekt entspreche den Anforderungen des kommunalen Wasserversorgungsreglements. Vor Erstellung der neuen öffentlichen Trinkwasserleitung und dem neuen Hydranten sei die Löschwasserversorgung gemäss gültigem GWP nicht gegeben gewesen. Diese Versorgung sei durch den neu erstellten Hydranten bis zum Ende der Bauzone auf der Parzelle Nr. 0001 nunmehr erfüllt. Weiter hielt die Gemeinde an ihren bisherigen Ausführungen fest.

2.3 Mit Stellungnahme vom 5. Dezember 2019 führten die Beschwerdeführer an, für die Parzelle Nr. 0001 bestehe kein Mehrwert oder Sondervorteil; das Wohnhaus Nr. 68 sei nach wie vor über eine alte Wasserleitung angeschlossen und damit nicht neu erschlossen. Die Wohnhäuser Nrn. 67 und 68 seien seit jeher über die Gemeindewasserleitung versorgt worden, welche auch im Wasserleitungsplan der Gemeinde eingetragen und vermessen sei. Diese Leitung sei zu 100 % im Strassenbereich der Gemeinde; damit sei es keine Privatleitung, bei einer solchen hätte der Rückbau und die Entsorgung mit den Privateigentümern besprochen werden müssen. Dass die Beschwerdeführer erstmals an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen worden seien, stimme nicht, da nach wie vor Wasser gleicher Qualität vorhanden sei. Vor einiger Zeit sei bei der Liegenschaft der Beschwerdeführer eine Feuerwehrrübung zur vollen Zufriedenheit der Feuerwehr durchgeführt worden; es frage sich, ob im Brandfall der Häuser Nrn. 67 und 68 der neue Hydrant nicht zu nahe am Brandobjekt platziert wäre. Zudem sei bei der Planung des 3-Familienhauses GB Nr. 0003 die Baulinie bzw. der Abstand zur Hochspannungsfreileitung festgelegt und dieser auf der ganzen Länge zur Leitung eingehalten worden; eine Verlegung oder Umleitung sei nicht möglich wegen des Oberwasserkanals. Eine bauliche Nutzung der ganzen Fläche sei nicht gegeben.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**:

1. Die Beschwerde wurde form- und fristgerecht eingereicht. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der Eingabe zuständig (§ 111 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz, BGS 711). Die Beschwerdeführer und Grundeigentümer sind als Miteigentümer von GB Z Nr. 0001 durch die Beitragsaufgabe beschwert und damit zur Beschwerde legitimiert. Auf die Eingabe ist einzutreten.

Vorliegend ist nur die Beitragspflicht betreffend GB Nr. 0001 der Beschwerdeführer streitig; die Beitragspflicht betreffend GB Nr. 0002, ebenfalls im Eigentum der Beschwerdeführer und in der Perimeterberechnung enthalten, ist hier nicht bestritten worden.

2.1 Nach § 108 Abs. 1 PBG haben Gemeinden angemessene Beiträge zu verlangen, wenn Grundstücken durch die Erstellung öffentlicher Erschliessungsanlagen Mehrwerte oder Sondervorteile erwachsen. Die Kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (GBV; BGS 711.41) wiederholt in § 6 Abs. 1 den Grundsatz der Beitragspflicht von § 108 Abs. 1 PBG. Danach haben Grundeigentümer, die durch den Neubau einer öffentlichen Erschliessungsanlage Mehrwerte oder Sondervorteile erhalten, der Gemeinde dafür Beiträge zu leisten. § 7 Abs. 1 GBV bezeichnet als solchen Neubau das Erstellen einer neuen Strasse oder einer neuen Abwasserbeseitigungs- oder Wasserversorgungsanlage. Erhebt eine Gemeinde Grundeigentümerbeiträge, hat sie deren voraussichtliche Höhe vor Bauausführung nach dem Kostenvoranschlag in einem öffentlich aufzulegenden Beitragsplan festzuhalten (§§ 9 und 15 GBV). Nach dem Bau der Anlage ist die definitive Beitragsverfügung zu erlassen, die Kostensteigerungen enthalten kann; die Beitragssumme darf aber den Betrag des voraussichtlichen Betreffnisses nach § 15 GBV um nicht mehr als 20 % übersteigen, Mehrkosten hat die Gemeinde zu tragen.

2.2 Für Anlagen der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung werden Erschliessungsbeiträge nur in Baugebieten erhoben, die neu erschlossen werden (§ 108 Abs. 2 PBG). Neu erschlossen im Sinne dieser Bestimmung wird nach § 5 Abs. 3 GBV ein Gebiet, wenn es bis anhin entweder (a) gar keine oder (b) keine öffentlichen oder (c) keine der früheren Nutzungsplanung (wie generelles Kanalisationsprojekt oder Wasserprojekt) entsprechenden oder (d) keine dem Bundesgesetz über den Gewässerschutz genügenden Erschliessungsanlagen aufweist.

3.1 Im konkreten Fall hat die Gemeinde v.a. festgehalten, dass gemäss gültigem GWP die öffentliche Erschliessung der Trink- und Löschwasserversorgung namentlich auch der Parzelle Nr. 0001 der Beschwerdeführer noch nicht erfolgt sei; dies werde erst durch den jetzigen Neubau der Trinkwasserleitung NW 100 mm inkl. neuem Hydrant umgesetzt, es liege mithin eine Ersterschliessung vor. Sodann sei das gesamte Grundstück in der Bau- bzw. Kernzone und daher als Ganzes zur Berechnung des Perimeterbeitrags heranzuziehen. Dagegen wenden die Beschwerdeführer im Wesentlichen ein, es gehe hier nicht um einen Neubau, sondern einen Ersatz einer bestehenden Wasserleitung. Die alte Leitung sei im öffentlichen Grund belassen worden. Weiter habe die Löschwasserversorgung vorher schon existiert. Auch seien für GB Nr. 0001 sicher bereits Anschlussgebühren bezahlt worden. Zudem könne nicht das gesamte Grundstück bebaut werden wegen einer Freileitung der Firma Alpiq.

3.2 Nach § 11 des kommunalen Reglements über die Grundeigentümerbeiträge und -gebühren (genehmigt an der Gemeindeversammlung vom1994, genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. vom1994, in Kraft getreten auf den1994) werden für den Neubau von Wasserleitungen oder anderer der unmittelbaren Erschliessung dienenden Wasserversorgungsanlagen Beiträge von 70 % der massgebenden Kosten erhoben. Aufgrund des gültigen GWP (vom Regierungsrat durch Beschluss Nr. vom ...2004 genehmigt;

Vorakten Nr. 13) ist die hier betroffene Parzelle Nr. 0001 bezüglich Trink- und Löschwasserversorgung noch nicht öffentlich erschlossen; dies ist erst der Fall durch die streitige Erschliessung mit einer Trinkwasserleitung NW 100 mm inkl. neuem Hydrant. Damit wird das Grundstück Nr. 0001 der Beschwerdeführer erstmals an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Vorher war anhand der Angaben und Unterlagen eine private Leitung mit einer NW 40 mm vorhanden (Beitragsplan vom2019, Vorakten Nr. 5). Die Beschwerdeführer haben anhand der Akten bisher denn keine Beiträge an die Wasserversorgung bezahlt. Die neue öffentliche Trinkwasserleitung entspricht nach dem Gesagten dem geltenden GWP und wird bis unmittelbar an die Parzelle Nr. 0001 herangeführt. Zudem entspricht die vorliegende Ausführung der privaten Hausanschlussleitung dem kommunalen Wasserversorgungsreglement (vgl. § 11, Definition und § 15, technische Bedingungen). Infolge der neuen Leitung besteht ausserdem eine neue Löschwasserversorgung. Diese war aufgrund der Unterlagen und Angaben vor Erstellung der umstrittenen Wasserleitung inkl. neuem Hydrant durch den vorbestehenden Hydranten Nr. 71 nicht gewährleistet; dies ergibt sich aus dem GWP und den entsprechenden Vorschriften der SGV (Beiträge an Löschwasserversorgungsanlagen, unter sgvso.ch; Vorakten Nr. 12, Ziff. 6.7 und Nr. 13). Durch den neuen Hydranten am Ende der Parzelle Nr. 0001 ist der Löschwasserschutz nunmehr gegeben. Schliesslich liegt das gesamte Grundstück in der Bauzone bzw. Kernzone. Damit ist die ganze Parzelle zur Berechnung des Perimeterbeitrags zu berücksichtigen; eine Reduktionsmöglichkeit ist anhand der eingereichten Unterlagen nicht erkennbar. Die Beschwerde erweist sich nach dem Ausgeführten als unbegründet.

3.3 Was die Beschwerdeführer weiter einwenden, kann zu keinem anderen Ergebnis führen. Soweit sie geltend machen, für GB Nr. 0001 seien sicher bereits Anschlussgebühren bezahlt worden, ist dieser Einwand nicht weiter belegt worden. Zudem sind Anschlussgebühren von Erschliessungsbeiträgen zu unterscheiden; dass solche Beiträge an die Wasserversorgung schon geleistet worden wären, ist anhand der Akten nicht ersichtlich. Für Anlagen der Wasserversorgung wie hier werden Erschliessungsbeiträge nur in Baugebieten erhoben, die neu erschlossen werden; als neu erschlossen gilt namentlich ein Gebiet, wenn es bis anhin keine öffentlichen Erschliessungsanlagen aufweist (vgl. Solothurnische Gerichtspraxis SOG 2017 Nr. 13 und 2009 Nr. 14). Vorliegend hat unbestrittenermassen bereits eine Wasserversorgung bestanden. Aufgrund des GWP gab es im Ortsteil X bereits Massnahmen zum Löschschutz; diese würden jedoch den heutigen Anforderungen nicht mehr genügen (vgl. oben, E. 3.2, Unterlagen SGV). Danach beträgt der Abstand zwischen den einzelnen Hydranten in Weilern, Dorfgebieten und Stadtgebieten max. 120 m; in den Industrie- und Arbeitszonen sind die Hydrantenabstände von max. 100 m einzuhalten; die maximalen Abstände dürfen nicht überschritten werden, ansonsten sind zusätzliche Hydranten zu erstellen. Die Distanz ist immer auf der Strasse gemessen (keine Überquerung von Landparzellen). Aus dem Gesagten resultiert ein Radius von max. 60 m für einen Hydranten. Gemäss geltendem GWP und Vorprojekt vom2018 (Vorakten Nr. 1) ist die neue Wasserleitung inkl. neuem Hydrant bis zur Liegenschaft Nr. 0001 der Beschwerdeführer verlegt worden; dies auch, um den Löschwasserschutz zu gewährleisten. Damit ist der Löschschutz verbessert worden. Dieser war bis anhin wohl auch schon vorhanden; der Abstand zum vorbestehenden Hydranten Nr. 71 beträgt nach Angaben der Beschwerdeführer indessen 88 m (Beschwerde, Beilage 4). Damit liegt dieser Hydrant ausserhalb des genannten Radius von 60 m. Aus dem verbesserten Löschschutz allein darf den Beschwerdeführern indes kein Nachteil erwachsen in Form einer Beitragspflicht. Anhand des GWP hat das Grundstück Nr. 0001 bislang jedoch über keine

öffentliche Wasserversorgung verfügt; wie gesehen, weist diese zwar eine bestehende Wasserversorgung auf, eine öffentliche Leitung ist anhand der Unterlagen bzw. des GWP aber nicht ersichtlich. Es ist vielmehr von einer privaten Wasserversorgung auszugehen. Die nach den Angaben der Beschwerdeführer gleiche Wasserqualität ändert auch nichts. Vielmehr ist bei einer NW 40 mm eine private Leitung anzunehmen (vgl. auch Replik-Beilage Nr. 1). Auch aus dem Einwand, beim Ersatz einer bestehenden Leitung des öffentlichen Netzes durch eine neue Leitung werde diese zu Lasten der Wasserversorgung erstellt (§ 50 Wasserversorgungsreglement) können die Beschwerdeführer nach dem Gesagten nichts für sich ableiten. Zudem wurden wie erwähnt bis anhin keine Erschliessungsbeiträge bezahlt. Hinweise, dass die Gemeinde Eigentümerin der bestehenden Leitung wäre, sind nicht dokumentiert. Es ist somit von einer privaten Leitung auszugehen. Damit liegt hier ein Fall von § 5 Abs. 3 lit. b GBV vor. Dass die neue Wasserleitung lediglich zur Versorgung des neuen Hydranten notwendig wäre, ist nicht erkennbar. Es erwächst den Beschwerdeführern durch die neue öffentliche Leitung mithin ein Mehrwert bzw. Sondervorteil. Es liegt demnach eine Neuererschliessung im Sinn von § 108 Abs. 2 PBG vor; eine Beitragspflicht ist daher gegeben. Sodann ist gegen die Berechnung des strittigen Beitrags von Fr. 12'850.35 nichts einzuwenden. Daran ändert auch die Freileitung der Alpiq nichts. Dass insofern eine öffentlich-rechtliche Baulinie vorliegen würde, wonach eine bauliche Nutzung der ganzen Fläche nicht gegeben sei, ist nicht ersichtlich. Dass die AVAG eine entsprechende Baulinie festgelegt habe, kann im vorliegenden Zusammenhang nicht massgebend sein. Im Übrigen wurde von der Grundstückfläche von 2'344 m² von GB Nr. 0001 die Fläche von 1'644 m², worüber die Hochspannungsleitung führt, nur zu 50 % berücksichtigt.

Die Beschwerde ist nach den Erwägungen abzuweisen.

4. Bei diesem Verfahrensausgang haben die unterliegenden Beschwerdeführer die Kosten zu tragen. Diese sind in Anwendung der §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (BGS 615.11) auf Fr. 1'400.- festzusetzen.

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 1'400.- werden den Beschwerdeführern zur Bezahlung auferlegt.

Im Namen der Schätzungskommission

Der Präsident:

Der Aktuar:

M. Frey

W. Hatzinger

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen ab Erhalt Beschwerde (im Doppel) an das Verwaltungsgericht, Amthaus, 4502 Solothurn, erhoben werden. Diese hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten und muss unterzeichnet sein.

Dieser Entscheid ist schriftlich zu eröffnen an:

- Beschwerdeführer (eingeschrieben)
- Präsidium der EG Z (eingeschrieben)

Expediert am: