

Schätzungskommission

Urteil vom 18. Juni 2021

Es wirken mit:

Präsident: Frey
Richter: Boss, Brunner
Aktuar: Hatzinger

In Sachen **SKBEI.2021.3**

1. **A. X. – Y.**
2. **B. W. – Z.**
3. **V. AG**
v.d.

gegen

Einwohnergemeinde U.

betreffend **Erschliessungsbeiträge**

hat die Schätzungskommission **den Akten entnommen:**

1. Vom 1. Februar bis 4. März 2019 legte die Einwohnergemeinde (EG) U. die provisorischen Beitragspläne Kanalisation und Strasse mit provisorischer Berechnung der Erschliessungsbeiträge des Projekts "Ausbau am XXXX" erstmals öffentlich auf. Dagegen wurden 8 Einsprachen erhoben. In der Folge wurden mit 6 der 8 Einsprecher Gespräche geführt. In den Einspracheverhandlungen wurden v.a. die Verkehrsführung, die Perimetergrenzen des Beitragsplans und die Kostenverteilung beanstandet. Der Gemeinderat beschloss daher, den Beitragsplan Strasse auf die T.-Gasse bis zur Bauzonengrenze zu erweitern und Ermässigungen der Beiträge vorzusehen. Die Pläne wurden entsprechend angepasst und erneut öffentlich aufgelegt vom 28. Februar bis 30. März 2020. Zudem wurden die Beitragspflichtigen am 26. Februar 2020 schriftlich orientiert. Gegen diese zweite Planaufgabe gingen wiederum 8 Einsprachen ein, so auch am 21. März 2020 von B. und C. W. – Z., am 27. März 2020 von der V. Aktiengesellschaft und am 30. März 2020 von A. X. - Y.

2. Mit Verfügungen vom 8. Januar 2011 wies die EG U. diese drei Einsprachen ab, soweit darauf einzutreten sei, und hielt an den provisorischen Beitragsplänen Kanalisation und Strasse mit provisorischer Berechnung der Erschliessungsbeiträge jeweils fest.

2.1 Zur Einsprache von A. X. – Y. wurde im Wesentlichen angeführt, die Gemeinde kenne die von der Einsprecherin geltend gemachte Vereinbarung nicht, wonach dem Vater der Einsprecherin zugesichert worden sei, dass die S. Strasse für ihn perimeterbeitragsfrei bleibe, da sein Grundstück arrondiert und verkleinert worden sei. Indessen beschloss der Gemeinderat zugunsten der Grundeigentümer auf ihrem Kostenanteil diverse Ermässigungen. So dann habe der umstrittene Strassenausbau nach dem rechtsgültigen Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung vorgenommen werden müssen. Daher sei der Auslöser der Perimeterbeiträge nicht das neue Wohngebiet gewesen. Weiter werde das Grundstück der Einsprecherin über die R. Strasse und die S. Strasse erschlossen. Zudem gehe es hier um einen Strassenausbau, da die Randabschlüsse und die Kofferung der Strasse neu erstellt und Strassenabschnitte nach dem rechtsgültigen Strassen- und Baulinienplan verbreitert worden seien. Die Einsprecherin erhalte einen Mehrwert resp. Sondervorteil und sei beitragspflichtig. Die Anpassungen der von der Einsprecherin erwähnten Kreuzung würden sich ebenfalls nach dem rechtsgültigen Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung richten. Es gehe dabei um Kosten der Strasse S., die nicht von den Perimeterbeiträgen des vorliegenden Projekts abgezogen werden könnten. Ausserdem sei der Strassenausbau S. erst nach der Fertigstellung des Rohbaus an der T. Gasse vorgenommen worden. Mit Bezug auf die Thujahecke und die Thuja-Bäume könne eine Entschädigungspflicht geprüft werden, wenn relevante Schäden von der Einsprecherin nachgewiesen würden. Schliesslich habe der Gemeinderat bei der vorliegenden provisorischen Beitragsberechnung das Äquivalenz- und das Verursacher- sowie das Nutzenprinzip beachtet. Eine weitere Ermässigung sei nicht möglich.

2.2 Zur Einsprache von B. und C. W. – Z. wurde v.a. ausgeführt, im vorliegenden Projekt seien die Randabschlüsse und die Kofferung der Strasse S. in der definierten Perimetergrenze neu erstellt worden. Zudem sei die Strasse gemäss Strassen- und Baulinienplan verbreitert worden. Somit gehe es um einen Ausbau und die Einsprecher würden einen Mehr-

wert resp. Sondervorteil erhalten; sie seien beitragspflichtig. Weiter sei hier das Perimetersystem angewendet und auf einen entsprechenden Faktor verzichtet worden. Die beitragspflichtigen Flächen seien nach Bautiefen gewertet worden. Sodann sei der Strassenausbau S. nach dem rechtsgültigen Strassen- und Baulinienplan mit Strassenklassierung vorgenommen worden. Der Gemeinderat halte an der 2. Planaufgabe fest. Zudem sei hier die Meteor- und Schmutzabwasserleitung für die Strasse S. neu erstellt worden. Es seien alle Grundeigentümer der Strasse beitragspflichtig, auch diejenigen, die bereits an eine private Anlage angeschlossen gewesen seien. Trotzdem habe die Gemeinde den Einsprechern die Beiträge an die Schmutz- und Meteorabwasserleitung erlassen. Weiter habe der Gemeinderat zugunsten der Grundeigentümer auf ihrem Kostenanteil diverse Ermässigungen gewährt. Der Gemeinderat habe das Äquivalenzprinzip beachtet und es liege keine Ungleichbehandlung vor. Schliesslich sei eine erneute Auflage der Pläne und Dokumente nicht nötig.

2.3 Zur Einsprache der V. AG wurde v.a. festgehalten, dass der vorliegende Strassenausbau nicht primär wegen dem Bauprojekt auf dem Grundstück GB U. Nr. 0001 erfolgt sei, auch wenn ein gewisser Zusammenhang bestehe. Im vorliegenden Projekt würden die Randabschlüsse und die Koffierung der Strasse S. in der definierten Perimetergrenze neu erstellt. Zudem werde die Strasse verbreitert. Die Verbreiterung erfolge auch für einen Teil der T. Gasse, an die Grundstücke der Einsprecherin liegen würden. Weiter sei die Erschliessung zu deren Grundstücken verbessert worden. Daher erhalte die Einsprecherin aufgrund des Strassenausbaus einen Mehrwert resp. Sondervorteil und sei damit beitragspflichtig. Schliesslich habe der Eigentümer des Grundstücks GB U. Nr. 0002 weder einen Mehrwert noch einen Sondervorteil am Teilausbau der T. Gasse, weshalb insofern keine Beitragspflicht bestehe. Im Übrigen werde die Strasse auch im Bereich des Grundstücks GB U. Nr. 0003 verbreitert.

3.1 Mit Eingabe vom 20. Januar 2021 (Postaufgabe) gegen die Verfügung der EG U. vom 8. Januar 2021 gelangte A. X. – Y. (nachfolgend Beschwerdeführerin 1) an die Kantonale Schätzungskommission. Es wurde beantragt, der Beschwerdeführerin 1 seien keine Beiträge für den Ausbau der S. Strasse zu erheben. Eventuell sei der von der Beschwerdeführerin 1 zu erhebende Betrag an diesen Ausbau auf 50 % zu ermässigen. Zudem sei die beschädigte Thuja-Hecke und die Thuja-Bäume zu entschädigen oder zu ersetzen. Zur Begründung wurde v.a. angeführt, der Vater der Beschwerdeführerin 1 habe zu einem früheren Zeitpunkt in Form einer Landabgabe an die S. Strasse einen Beitrag geleistet. Weiter habe die heutige Wiederherstellung der Strasse inkl. Randabschlüsse wegen der Überbauung T. Gasse neu erstellt und ausgebaut werden müssen. Es sollte denn der Verursacher des T. Gasse-Neubaus für die Beiträge aufkommen. Die Perimeterbeiträge seien deshalb erheblich zu reduzieren. Ausserdem seien die Thuja-Pflanzen infolge der Beschädigungen durch die Lastwagen neu zu pflanzen oder zu entschädigen.

3.2 Mit Beschwerde vom 20. Januar 2021 (Postaufgabe) gelangten auch B. + C. W. – Z. (nachstehend Beschwerdeführer 2) gegen die Verfügung der Gemeinde vom 8. Januar 2021 an die Schätzungskommission. Sie machten v.a. geltend, ihr Grundstück GB Nr. 0004 sei mit ihrer privaten Abwasserleitung voll erschlossen. Auf die weiteren diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdeführer 2 ist, soweit erforderlich, in den nachstehenden Ausführungen einzugehen. Sodann würden aus dem geplanten Strassenausbau mit Werkleitungen Am

S. dem erschlossenen Grundstück GB Nr. 0004 keine Mehrwerte oder Sondervorteile erwachsen. Der angefochtene Entscheid der Gemeinde sei aufzuheben. Es sei das Land, das noch nicht voll erschlossen sei, mithin die GB Nrn. 0001, 0005 und 0003 mit einem erheblich höheren Betrag zu belasten. Eventuell sei ein allfälliger Strassenbeitrag angemessen herabzusetzen, unter Berücksichtigung der bereits bezahlten Kosten ab der 2. Bauetappe. Auf die weiteren Begehren ist, soweit erforderlich, nachfolgend einzugehen. Die grössten Mehrwerte und Sondervorteile würden den Grundstücken GB Nrn. 0001, 0005 und 0003 erwachsen. Die Strasse Am S. erhalte indes keinen Mehrwert. Zudem seien bei den erwähnten Grundstücken die Ausnützungsziffern, die Beitragspflicht der Flächen und der Bautiefenfaktor zu berücksichtigen. In Bezug auf die Abwasserleitung Schmutzwasser und Kanalisation sowie Sauberwasser seien die Grundstücke GB Nrn. 0001, 0005 und 0003 vor dem Ausbau nicht erschlossen gewesen. Bezüglich der Strasse und des Strassenbelags Am S. werde bestritten, dass ein Mehrwert und damit eine Beitragspflicht entstehen würden. Zudem liege hier eine reine Sanierung vor. Ausserdem könne der Gemeinderat den Ansatz zu tragenden Kosten gemäss Reglement ermässigen. Weiter seien die Baugrundstücke GB Nrn. 0001, 0005 und 0003 Schmutz- und Meteorabwasserseitig nicht angeschlossen; sie würden einen Mehrwert erhalten und müssten daher zu 100 % belastet werden. Beim vorliegenden Strassenprojekt gehe es um den Ausbau einer bestehenden Strasse; es finde keine wesentliche Verbesserung statt, vielmehr gehe es um eine Sanierung und einen Neubau der Meteor- und Schmutzabwasserleitung sowie der Wasserleitung und einer Gasleitung. Die vom Gemeinderat willkürlich festgelegte Beitragsfläche sei eine Ungleichbehandlung gegenüber den anderen Grundeigentümern. Subeventuell sei der Beitragssatz für die Anstösser mit höchstens 30 % der verbleibenden Strassenkosten anzusetzen. Indessen bestehe keine Perimeterpflicht; das Beitragsverfahren sei aufzuheben. Der erstmalige Ausbau der Strasse und die Optimierung der Einlenker der Strasse in die Q. Strasse würden bestritten. Es liege weder eine Strassenverbreiterung noch eine Neuerstellung der Strasse vor. Dass der Strassenunterbau nicht genügend fest sei, werde bestritten. Stabilitätsmessungen seien keine durchgeführt worden. Die Gemeinde solle die Mehraufwendungen betragsmässig bekanntgeben. Sie habe zudem das Äquivalenzprinzip verletzt. Es liege auch kein technischer Bericht eines Ingenieurs vor. Dass die Grundeigentümer angeblich noch keine Perimeterbeiträge bezahlt hätten, ändere nichts. Ausserdem spreche das Alter der Strasse von über 34 Jahren ebenfalls für nicht beitragspflichtige Unterhaltsarbeiten. Schliesslich stellten die Beschwerdeführer 2 zusammenfassend diverse Anträge. Darauf ist in den nachstehenden Erwägungen, soweit erforderlich, näher einzugehen.

3.3 Mit Beschwerde vom 21. Januar 2021 gelangte der Rechtsvertreter der V. Aktiengesellschaft (nachfolgend Beschwerdeführerin 3) ebenfalls gegen die Verfügung der Gemeinde vom 8. Januar 2021 an die Kantonale Schätzungskommission. Es wurde beantragt, die angefochtene Verfügung aufzuheben. Der überarbeitete, provisorische Beitragsplan Strassenausbau Am S. sei mit Einbezug eines Teilausbaus der T. Gasse aufzuheben. Die Beitragsflächen seien ohne Einbezug eines Teilausbaus der T. Gasse entsprechend dem zuerst eröffneten provisorischen Beitragsplan festzulegen. Eventuell sei bei einem Einbezug eines Teilausbaus der T. Gasse auch eine Teilfläche von GB U. Nr. 0002 miteinzubeziehen, analog zu GB Nr. 0001; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Zur Begründung wurde v.a. ausgeführt, der zuerst eröffnete Beitragsplan sei in jeder Hinsicht korrekt erstellt worden. Aufgrund der Einsprachen sei dieser Beitragsplan sodann offenbar aus politischen Gründen überarbeitet worden. Dadurch seien die Beiträge der Beschwerdeführerin 3 erhöht worden. Weiter dürfe

für die Berechnungen der Erschliessungsbeiträge nur derjenige Strassenabschnitt massgebend sein, der bis zum westlichen Ende des Strassendreiecks im Grenzbereich Am S./T. Gasse führe. Es stelle sich daher die Frage nach der gehörigen Rechtsgrundlage für den umstrittenen Strassenausbau gemäss Kreditbeschluss der Gemeinde vom 25. Juni 2018. Schliesslich sei GB U. Nr. 0002 (XXXXXX) bei der vorliegenden Erschliessungsbeitragsberechnung miteinzubeziehen.

4. Mit drei Vernehmlassungen vom 24. März 2021 beantragte die EG U. die Abweisung der Beschwerden und hielt jeweils an den angefochtenen Verfügungen fest.

4.1 Zur Eingabe der Beschwerdeführerin 1 wurde v.a. ausgeführt, der neue Antrag betreffend die verlangte Entschädigung der Thuja-Pflanzen sei unzulässig; gegebenenfalls sei er unbegründet. Sodann sei die geltend gemachte Vereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Vater der Beschwerdeführerin 1 nach wie vor nicht nachgewiesen. Weiter gehe es hier um einen Strassenausbau. Schliesslich sei auch nicht erwiesen, dass die Thuja-Pflanzen wegen der Bauarbeiten beschädigt worden seien; daher bestehe kein Entschädigungsanspruch.

4.2 Zur Eingabe der Beschwerdeführer 2 wurde im Wesentlichen angeführt, darin würden grösstenteils die gleichen Anträge und Begründungen festgehalten, weshalb auf die Ausführungen in der angefochtenen Verfügung verwiesen werde. Zu den anderen Einsprachen vor der Gemeinde werde hier nicht Stellung genommen.

4.3 Zur Beschwerde der Beschwerdeführerin 3 wurde v.a. ausgeführt, die streitige Anpassung der Beiträge sei nicht politisch motiviert. Vielmehr sei aufgrund der Einspracheverhandlungen die Perimetergrenze im Osten erweitert worden, weil das Projekt den Strassenausbau Am S. und den Teilausbau der T. Gasse umfasse. Die angepassten Beitragsberechnungen würden den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen entsprechen. Schliesslich werde im Rahmen der Gemeindeversammlung einzig über die Höhe des Verpflichtungskredits verbindlich entschieden. Massgebend für die Berechnung der Erschliessungsbeiträge sei der überarbeitete Plan. Diesbezüglich sei kein Beschluss der Gemeindeversammlung erforderlich. Die T. Gasse sei bis nach der Einfahrt in die neue Überbauung der Beschwerdeführerin 3 erneuert worden. Im Übrigen wurde auf die Ausführungen in der angefochtenen Verfügung verwiesen.

5. Dazu ist von der Beschwerdeführerin 1 und den Beschwerdeführern 2 bei der Schätzungskommission keine Stellungnahme mehr eingelangt. Die Beschwerdeführerin 3 liess sich am 23. April 2021 wie folgt vernehmen: Sie hielt an ihren bisherigen Rechtsbegehren und Ausführungen vollumfänglich fest. Es sei offensichtlich, dass die Änderung des ursprünglichen Beitragsplans zum Nachteil der Beschwerdeführerin 3 politisch-psychologisch motiviert gewesen sei und dem Druck der damaligen Einsprecher nachgegeben worden sei, um Ruhe zu haben. Diese Änderung sei auch sachlich unbegründet. Zudem sei aufgrund des Kreditbeschlusses der Gemeinde vom 25. Juni 2018 keine gehörige Rechtsgrundlage für das zu beurteilende Ausführungsprojekt gegeben. Ausserdem sei GB U. Nr. 0002 (XXXXXX) bei der Erschliessungsbeitragsberechnung miteinzubeziehen.

Die Schätzungskommission zieht in **Erwägung**

1.1 Die drei Beschwerden erfolgten frist- und formgerecht. Die Beschwerdeführer 1, 2 und 3 sind zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Schätzungskommission ist zur Behandlung der drei Eingaben zuständig. Auf diese ist somit einzutreten.

1.2 Die Beschwerdeführerin 3 hat einen Augenschein und eine Parteibefragung beantragt. Die Schätzungskommission ist indes aufgrund der vorliegenden Angaben und Unterlagen hinreichend dokumentiert, so dass auf einen Augenschein verzichtet werden kann. Auch erscheint eine Parteibefragung der Beschwerdeführerin 3 als nicht notwendig.

2.1 Gemäss § 108 Abs. 1 PBG (Planungs- und Baugesetz, BGS 711.1) haben Gemeinden angemessene Beiträge zu verlangen, wenn Grundstücken durch die Erstellung öffentlicher Erschliessungsanlagen Mehrwerte oder Sondervorteile erwachsen. Die GBV (Kantonale Verordnung über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, BGS 711.41) wiederholt in § 6 Abs. 1 den Grundsatz der Beitragspflicht von § 108 Abs. 1 PBG. Danach haben Grundeigentümer, welche durch den Neubau, bei Verkehrsanlagen auch durch Ausbau und Korrektur 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. Strassenausbau bedeutet die wesentliche Verbesserung oder Verbreiterung einer bestehenden Strasse, das erstmalige Auftragen eines Hartbelags oder die Erneuerung des Strassenunterbaus (§ 7 Abs. 2 GBV). Beiträge werden nach § 8 Abs. 1 lit. a GBV nicht erhoben für ordentliche Unterhaltsarbeiten (wiederkehrende Belagerneuerung, Kanalreinigung usw.). Die Gesamtheit der Grundeigentümer, deren Grundstücke durch den Neubau einer Strasse einen Mehrwert oder Sondervorteil erhalten, haben an die Erstellungskosten der Gemeinde nach § 42 Abs. 1 lit. a GBV für Erschliessungsstrassen 80 % der Kosten zu bezahlen. Die Gemeinde kann diese Ansätze erhöhen. Gemäss § 42 Abs. 3 GBV können beim Ausbau und bei der Korrektur bestehender Strassen die Ansätze nach Abs. 1 ermässigt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, ob bereits an den Neubau Beiträge geleistet worden sind (vgl. zum Ganzen § 5 kommunales Reglement über Grundeigentümerbeiträge und -gebühren, Erschliessungsbeitragsansätze bei Verkehrsanlagen; gültig ab 1.1.2020).

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 (vgl. zum Ganzen § 11 kommunales Reglement, Grundeigentümerbeiträge bei Neuerschliessungen der Abwasserentsorgung).

2.3 Bei den Erschliessungsbeiträgen geht es demnach um sog. Mehrwertbeiträge, d.h. um Abgaben, die als Ausgleich jenen Personen auferlegt werden, denen aus einer öffentlichen Einrichtung ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst. Als Vorzugslasten werden die Erschliessungsbeiträge denjenigen Grundeigentümern überbunden, deren Grundstücke durch

die Errichtung im Wert zunehmen. Ob einem Grundstück ein besonderer Vorteil zukommt, ist aufgrund einer objektiven Betrachtung zu beurteilen. Der durch die Erschliessung geschaffene Vorteil darf nicht nur theoretischer Natur, sondern muss objektiv gesehen realisierbar sein. Es ist aber unerheblich, ob der durch die Erschliessung betroffene Grundeigentümer den Mehrwert durch Überbauung oder Verkauf des Grundstücks in Geld umsetzt (Bundesgericht, BGer vom 7.2.2002, 2P.278/2001); ausschlaggebend ist der Wertzuwachs, den der durchschnittliche Käufer eines Grundstücks einer Erschliessungsanlage beimisst.

2.4 Nach der Rechtsprechung kann beim Ausbau einer Erschliessungsanlage ein beitragspflichtiger Sondervorteil entstehen, wenn die Erschliessung dadurch wesentlich verbessert wird (SOG 2014 Nr. 20 E. 4.2 mit Hinw. auf BGer vom 7.2.2002). Eine solche wesentliche Verbesserung liegt u.a. dann vor, wenn eine bestehende Strasse im Sinn einer neubauähnlichen Umgestaltung «abgebrochen» und in besserer Qualität mit neueren Methoden an gleicher Stelle neu gebaut wird. Nach ständiger Praxis des Verwaltungsgerichts löst auch eine bloss teilweise Erneuerung des Strassenunterbaus eine Beitragspflicht gemäss § 7 Abs. 2 GBV aus, solange die Kosten der neuen Kofferung einen namhaften Anteil der Gesamtaufwendungen ausmachen. Diese Praxis wurde durch das Bundesgericht mehrfach bestätigt (BGer vom 17.5.2010, 2C_638/2009, E. 2.1; vgl. auch BGer vom 19.4.2012, 2C_619/2011 E. 4.2; je mit Hinw.). Das Vorliegen einer Verbesserung wurde in der Praxis bei einer Strasse bejaht, die stark bombiert war, tiefe Spurrinnen aufwies, teilweise einen gerissenen Deckbelag mit Flickern und Löchern hatte, deren Unterbau nur aus einem Steinbett bestand und nicht frostsicher war, nachdem die Strasse durch Ausgleichung des Längensprofils, talseitigem Einbau einer Winkelstütze, Kofferung, Ersetzung von Randabschlüssen, Einbau von Tragschicht mit Deckbelag saniert wurde (Urteil des Verwaltungsgerichts Bern vom 29.9.2006, in BVR 2007, S. 70 ff., S. 75). Beitragspflichtig war gemäss dem Berner Verwaltungsgericht auch die Sanierung einer Strasse mit ca. 20 cm hohem Naturbelag, auf dem eine Asphaltsschicht aufgezogen wurde. Die Sanierung bestand aus der Anlegung eines Koffers und der talseitigen Errichtung einer Stützmauer (BVR 2007, S. 77).

3. Im konkreten Fall ist zuerst streitig, ob überhaupt eine Beitragspflicht besteht bzw. ein beitragspflichtiger Ausbau der Strasse Am S. oder ob eine nicht beitragspflichtige Sanierung der Strasse vorliegt. Laut Gemeinde geht es hier um einen beitragspflichtigen Strassenausbau. Die Grundeigentümer würden einen Mehrwert bzw. Sondervorteil erhalten.

3.1 Anhand der Planunterlagen und der Angaben ist hier entgegen der Auffassung der Gemeinde kein relevanter Mehrwert erkennbar. Zwar ist der Einlenker im westlichen Teil der Strasse vergrössert worden. Die Strassenverbreiterung ist aber aufgrund der Unterlagen minimal; die bereits vorhandenen Randsteine wurden an die Grundstücksgrenzen gelegt. Dass sich zwei Fahrzeuge auf der Strasse kreuzen können, erscheint als nicht ohne weiteres möglich; sie müssen auf die Vorplätze der privaten Grundstücke ausweichen. Das vorliegende Strassenbauprojekt ist offensichtlich in Zusammenhang mit dem Bau der Werkleitungen erfolgt. Zudem liegt den Akten kein technischer Bericht eines Ingenieurs bei; daraus wäre ersichtlich, ob namentlich die Kofferung der Strasse untersucht worden und diese zu ersetzen ist. Dass eine neue Strassenkofferung notwendig wäre, ist aus den Unterlagen denn nicht erkennbar. Wohl wurden Stellriemen gesetzt; diese waren aber anhand der Angaben und Unterlagen genauso bereits vorhanden wie eine Entwässerung der Strasse. Nach dem

Gesagten ist in Bezug auf den Strassenbau keine Beitragspflicht gegeben. Die Beschwerden sind in diesem Punkt somit begründet.

3.2 Nach dem Ausgeführten kann offenbleiben, ob die 2. Planaufgabe politisch motiviert war, wie dies die Beschwerdeführerin 3 geltend gemacht hat. Ob in dieser Hinsicht ein rechtsgültiger Beschluss der Gemeindeversammlung vorliegt, muss auch nicht weiter geprüft werden; auf die diesbezüglichen Einwände der Beschwerdeführerin 3 ist daher nicht näher einzugehen. Dies gilt ebenso für deren Eventualantrag, wonach auch eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 0002 miteinzubeziehen sei; im Übrigen wäre dort gemäss Bauzonenplan eine Hecke betroffen, die nicht bebaut werden könnte. Ebenso wenig zu beurteilen sind nach dem Gesagten die Anträge der Beschwerdeführer 2, wonach die Grundstücke GB Nrn. 0001, 0005 und 0003 bezüglich des Beitragsplans Strasse stärker zu belasten seien. Im Übrigen konnten die Pläne und Dokumente der 2. Planaufgabe trotz der Corona-Pandemie offenbar eingesehen bzw. den Grundeigentümern zugestellt werden, so dass diese, mithin auch die Beschwerdeführer 2 form- und fristgerecht Einsprache erheben konnten. Was die Ausführungen der Beschwerdeführerin 1 anbelangt, ist die geltend gemachte Vereinbarung zwischen ihrem Vater und der Gemeinde nicht weiter belegt worden; es kann daher darauf nicht weiter eingegangen werden. Dies hat auch für die verlangte Entschädigung für die Thuja-Pflanzen zu gelten; insofern ist aufgrund der Angaben und Unterlagen (Offerte Gartenbau D., Fotos) nicht klar, worauf die eingewendeten Beschädigungen dieser Pflanzen zurückzuführen sind. Zudem geht es dabei um einen neuen Antrag, der im Einspracheverfahren vor der Gemeinde nicht ausdrücklich gestellt worden ist. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren dürfen indes keine neuen Begehren vorgebracht werden (vgl. § 68 Abs. 3 Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG, BGS 124.11).

4. Im Weiteren ist die Beitragspflicht der Kanalisation bzw. der Schmutz- und Meteorwasserleitung zu prüfen. In dieser Hinsicht ist letztlich nur die Beschwerdeführerin 3 betroffen. Die Beschwerdeführerin 1 ist diesbezüglich für nicht beitragspflichtig erklärt und den Beschwerdeführern 2 ist dieser Beitrag erlassen worden, da ihre Grundstücke GB Nrn. 0006 und 0004 abwasserseitig bereits altrechtlich erschlossen seien (Schreiben der Gemeinde vom 26.2.2020). Dagegen ist die Beschwerdeführerin 3 für ihre drei Grundstücke GB Nrn. 0001, 0005 und 0003 laut Gemeinde beitragspflichtig für die Kanalisation (Schreiben der Gemeinde vom 26.2.2020). Die Beschwerdeführerin 3 hat in dieser Hinsicht zwar nichts eingewendet. Der Beitragsplan Kanalisation bzw. die diesbezügliche Beitragsberechnung sind dennoch von Amtes wegen zu überprüfen (vgl. auch § 52 Abs. 1 VRG).

4.1 Zuerst ist in diesem Punkt festzuhalten, dass die Beitragspflicht betreffend die Schmutz- und Meteorwasserleitung als solche unbestritten ist. Diese Leitung ist denn anhand der Angaben und Unterlagen für die Strasse Am S. neu erstellt worden. Zwar bestand unstreitig bereits eine private Erschliessungsanlage; neu besteht aber eine öffentliche Anlage und damit ein Neuanschluss im Sinne von § 108 Abs. 2 PBG. Damit resultiert eine Beitragspflicht nach § 5 Abs. 3 lit. b GBV, d.h. auch für diejenigen Grundeigentümer, die bereits an eine private Anlage angeschlossen waren. Da die Gemeinde der Beschwerdeführerin 1 und den Beschwerdeführern 2 die Beiträge an die Kanalisation indes wie gesehen erlassen hat, dürfen die angefochtenen Verfügungen insofern nicht zum Nachteil dieser Beschwerdeführer

abgeändert werden (vgl. § 72 Abs. 2 VRG). Die Beschwerdeführerin 3 ist aber nach dem Gesagten für ihre Grundstücke beitragspflichtig.

4.2 Aufgrund der Planunterlagen mithin des GEP und den Angaben ist indessen nicht erkennbar, weshalb der Beitragsplan Kanalisation nicht analog dem Beitragsplan Strasse erfolgt ist. Dies gilt insbesondere für das Grundstück GB Nr. 0001, aber auch für die Parzelle Nr. 0003. Diese Neuanschlüsse führen in die Strasse Am S.; die Grundstücke Nrn. 0001 und 0003 werden unstrittig neu an die Kanalisation der Strasse angeschlossen. Zwar hat die Gemeinde bei der Berechnung der Kosten der Meteor- und Schmutzwasserleitung das Perimetersystem angewendet und nach Bautiefen gewertet. Warum diese Wertung nicht entsprechend derjenigen bei der Strasse vorgenommen wurde, ist indes nicht ersichtlich. Die Sache ist daher an die Gemeinde zur Neuberechnung im Sinne dieser Erwägungen zurückzuweisen. Ein neuer Beitragsplan braucht hier nicht aufgelegt zu werden, das vorliegende Bauprojekt als solches wird anders als von der 1. zur 2. Planaufgabe nicht durch eine Perimetererweiterung geändert; es reicht daher aus, das zusätzliche Betreffnis mit einer Einsprachefrist entsprechend mitzuteilen (vgl. 19 GBV).

5.1 Nach dem Ausgeführten sind die Beschwerden im Sinne der Erwägungen gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist und der umstrittene provisorische Beitragsplan Strasse ist aufzuheben. Die Sache ist zur Neuberechnung des provisorischen Beitragsplans Kanalisation im Sinne der Erwägungen (E. 4.2) an die Gemeinde zurückzuweisen.

5.2 Bei diesem Verfahrensausgang hat die unterliegende Gemeinde die Kosten zu tragen. Diese sind nach den §§ 3 und 149 des Gebührentarifs (GT, BGS 615.11) auf Fr. 5'000.- festzusetzen. In Bezug auf den separaten Antrag der Beschwerdeführerin 1 betreffend die Entschädigung für die Thuja-Pflanzen rechtfertigt es sich nach dem Ausgeführten, der in diesem Punkt unterliegenden Beschwerdeführerin 1 keine Kosten aufzuerlegen. Dagegen ist der Beschwerdeführerin 3 zulasten der Gemeinde eine Parteientschädigung zuzusprechen; diese ist auf Fr. 1'000.- festzusetzen (inkl. Auslagen und MWST, vgl. §§ 160 f. GT).

Demnach wird **erkannt**:

1. Die Beschwerden werden im Sinne der Erwägungen gutgeheissen und der provisorische Beitragsplan Strasse aufgehoben. Die Sache wird zur Neuberechnung des provisorischen Beitragsplans Kanalisation im Sinne der Erwägungen an die Einwohnergemeinde U. zurückgewiesen.
2. Die Verfahrenskosten von Fr. 5'000.- werden der Einwohnergemeinde U. zur Bezahlung auferlegt.
3. Der Beschwerdeführerin 3 wird zulasten der Einwohnergemeinde U. eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.- (inkl. Auslagen und MWST) zugesprochen.

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:

- A. X. – Y. (eingeschrieben)
- B. + C. W. – Z. (eingeschrieben)
- RA (eingeschrieben)
- Präsidium der EG (eingeschrieben)

Expediert am: