

4-BE.2010.45

Urteil vom 11. Januar 2012

Besetzung Präsident E. Hauller
 Richter A. Baumgartner
 Richter H. Flury
 Richterin A. Karbacher
 Richter J. Kaufmann
 Gerichtsschreiberin G. Bruder-Wismann

Beschwerde- **A._____ AG**
führerin
 vertreten durch Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt, Voser Rechtsanwälte,
 Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden

Beschwerde- **Einwohnergemeinde Q._____**
gegnerin
 handelnd durch den Gemeinderat

Gegenstand Anschlussgebühren (Wasser und Abwasser)

Das Gericht entnimmt den Akten:

A.

Am 9. September 2008 wurde der A. AG (ehemals C. AG) die Baubewilligung für den Bau eines XY auf den Parzellen aaa und bbb in Q. erteilt.

B.

Mit Beschluss vom 16. März 2010 verfügte der Gemeinderat Q. (kurz: Gemeinderat) Wasseranschlussgebühren in der Höhe von Fr. 66'359.80 (inkl. MWSt), Abwasseranschlussgebühren in der Höhe von Fr. 223'345.85 (inkl. MWSt) und eine Anschlussgebühr für die Elektrizitätsversorgung von Fr. 19'368.00 (inkl. MWSt), zusammen Fr. 309'073.65.

Mit dem Bau wurde bereits im Oktober 2009 begonnen und der Betrieb der neuen Anlage im April 2011 aufgenommen. Gebühren wurden bis heute keine bezahlt (Protokoll der Verhandlung vom 11. Januar 2012 [Protokoll], S. 4).

C.

Am 12. Mai 2010 liess die A. AG Einsprache erheben und verlangte eine Reduktion der Wasser- und Abwasseranschlussgebühren. In gegenseitigem Einvernehmen wurde auf eine Einspracheverhandlung verzichtet. Der Gemeinderat wies die Einsprache am 15. Juni 2010 ab.

D.

Gegen den Einspracheentscheid vom 12. Mai 2010 liess die A. AG (nachfolgend: Beschwerdeführerin) am 1. September 2010 bei der Schätzungskommission nach Baugesetz (kurz: Schätzungskommission) Beschwerde erheben und folgende Anträge stellen:

- "1. Der Einspracheentscheid des Gemeinderats Q. vom 15. Juni 2010 sei insoweit aufzuheben, als die Anschlussgebühr Wasserversorgung auf mehr als CHF 23'637.00 festgelegt wurde bzw. die Anschlussgebühr sei auf CHF 23'637.00 zu reduzieren.
2. Der Einspracheentscheid des Gemeinderats Q. vom 15. Juni 2010 sei insoweit aufzuheben, als die Anschlussgebühr Abwasserversorgung auf mehr als CHF 55'765.50 festgelegt wurde bzw. die Anschlussgebühr sei auf CHF 55'765.50 zu reduzieren.
3. Unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen."

E.

Nach Eingang des Kostenvorschusses wurde die Beschwerde am 17. September 2010 an die Einwohnergemeinde Q. (nachfolgend: Beschwerdegegnerin), handelnd durch den Gemeinderat, zur Erstattung einer Vernehmlassung bis am 11. Oktober 2010 zugesandt.

F.

Innert erstreckter Frist erstattete die Beschwerdegegnerin mit Protokollauszug vom 19. Oktober 2010 eine Vernehmlassung und beantragte die Abweisung der Beschwerde.

G.

Am 27. Oktober 2010 wurde die Vernehmlassung der Beschwerdeführerin zur freiwilligen Erstattung einer Replik bis am 19. November 2010 zugeschickt. Von dieser Möglichkeit machte diese innert zweimalig erstreckter Frist am 3. Februar 2011 Gebrauch.

H.

Die Replik wurde der Beschwerdegegnerin am 4. Februar 2011 zur freiwilligen Erstattung einer Duplik bis am 28. Februar 2011 zugeschickt, worauf diese konkludent verzichtete. Damit war der Schriftenwechsel abgeschlossen.

Auf die Begründungen der erwähnten Eingaben und Entscheide wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen eingegangen.

I.

Am 11. Januar 2012 führte die Schätzungskommission in Q. eine Augenscheinverhandlung durch (Präsenz im Einzelnen vgl. Protokoll, S. 2). Anschliessend hat sie den Fall beraten und das nachfolgende Urteil gefällt.

Das Gericht zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Gegen Abgabeverfügungen kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim verfügenden Organ Einsprache erhoben werden (§ 35 Abs. 2 des Gesetzes über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG; SAR 713.100] vom 19. Januar 1993). Einspracheentscheide können innert 30 Tagen mit Beschwerde bei der Schätzungskommission angefochten werden (§ 35 Abs. 2 BauG i.V.m. § 44 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.100] vom 4. Dezember 2007).

1.2.

Der Beschluss des Gemeinderats vom 15. Juni 2010 ist ein Einspracheentscheid im Sinne von § 35 Abs. 2 BauG. Damit ist die Schätzungskommission für die Behandlung der Beschwerde zuständig.

1.3.

Zur Einreichung einer Beschwerde ist legitimiert, wer ein schutzwürdiges und aktuelles Interesse geltend macht (§ 42 lit. a VRPG). Ein solches schutzwürdiges und aktuelles Interesse liegt bei der Eigentümerin der angeschlossenen Baute und Adressatin des Einspracheentscheides vom 15. Juni 2010 vor.

1.4.

Der Vertreter der Beschwerdeführerin ist gehörig bevollmächtigt. Auf die auch im Übrigen frist- und formgerecht eingereichte Beschwerde ist einzutreten.

2.

2.1.

Gemäss § 34 Abs. 2 BauG können die Gemeinden von den Grundeigentümern Beiträge an die Kosten der Erstellung, Änderung und Erneuerung von Anlagen der Versorgung mit Wasser und elektrischer Energie sowie der Abwasserbeseitigung erheben. Soweit die Kosten dadurch nicht gedeckt werden, sowie für den Betrieb, sind sie verpflichtet, Gebühren zu erheben. Die Erhebung der Beiträge und Gebühren wird von den Gemeinden und Gemeindeverbänden geregelt, soweit keine kantonalen Vorschriften bestehen (§ 34 Abs. 3 BauG).

2.2.

Die Kostenverteilung für Strassen und kommunale Anlagen der Versorgung mit Wasser sowie der Abwasserbeseitigung auf die Grundeigentümer ist in der Einwohnergemeinde Q. im Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen (kurz: FR) geregelt. Das FR wurde entsprechend der

Kompetenzordnung in § 20 Abs. 2 lit. i des Gesetzes über die Einwohnergemeinden (Gemeindengesetz, GG; SAR 171.00) vom 19. Dezember 1978 von der Gemeindeversammlung am 27. Juni 2003 beschlossen.

2.3.

Es kann somit festgehalten werden, dass mit dem FR eine genügende gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Anschlussgebühren vorliegt. Dies wird von der Beschwerdeführerin im Grundsatz auch nicht bestritten (vgl. Protokoll, S. 5).

3.

3.1.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass das gesamte anfallende Meteorwasser gesammelt und für die Grobreinigung von Lastwagen und Baumaschinen, für die Kieswäsche, Staubbekämpfung, Betonproduktion und für sanitäre Zwecke wiederverwendet werde. Die verschmutzten Abwässer aus der Motoren- und Chassis-Reinigung würden mehrmals verwendet. Ein grosser Teil der bisherigen Werksfläche, welche bisher in die öffentliche Kanalisation entwässert worden sei, werde neu an das interne Meteorwassersystem angeschlossen. Es werde für eine weitgehend autonome Bewirtschaftung des Wassers und Abwassers gesorgt, wofür über Fr. 300'000.00 investiert worden sei. Der Gemeinderat habe die Anschlussgebühren gemäss FR korrekt berechnet. Es gehe um Grundsätzliches. Das übergeordnete Recht (Verursacherprinzip, Äquivalenzprinzip, Kostendeckungsprinzip, Rechtsgleichheitsgebot) verlange eine andere als die vom Gemeinderat vorgenommene Gebührenerhebung.

Zudem sei das rechtliche Gehör verletzt, da die Beschwerdegegnerin die interne Abrechnung der Wasserversorgung trotz Aufforderung nicht herausgegeben habe.

3.2.

Die Beschwerdegegnerin bringt vor, dass die Investitionen der Beschwerdeführerin in eine ihrer Ansicht nach weitgehend autonomen Bewirtschaftung von Wasser und Abwasser durch eine Reduktion der Anschlussgebühren bei den Hart- und Gebäudegrundflächen bereits berücksichtigt worden sei. Das Kostendeckungsprinzip, das Äquivalenzprinzip und das Verursacherprinzip seien nicht verletzt, da sämtliche, möglichen Reduktionen gemäss FR gewährt worden seien und die Beschwerdeführerin zudem bei den Benützungsgebühren profitiere, wo nur 1/9 der bezogenen Frischwassermenge als Berechnungsgrösse für den Schmutzwasseranfall herangezogen werde.

Die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Verletzung des rechtlichen Gehörs beruhe allenfalls auf einem Missverständnis. Für die Wasserversorgung werde - im Gegensatz zur Abwasserentsorgung - tatsächlich

keine interne Rechnung geführt, da diese von Anfang an als Eigenwirtschaftsbetrieb geführt worden sei.

4.

4.1.

In formeller Hinsicht ist zunächst zu untersuchen, ob der Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt wurde.

4.2.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist das Recht der Privaten, in einem vor einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit ihrem Begehren angehört zu werden, Einblick in die Akten zu erhalten und zu den für die Entscheidung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können. Er umfasst auch das Recht auf Vertretung und Verbeiständung und auf Begründung von Verfügungen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR 101) festgehalten und stellt ein selbständiges Grundrecht dar, das Geltung für alle Rechtsanwendungsorgane im Bund und in den Kantonen hat. Das Recht auf Akteneinsicht und das Recht auf Begründung von Verfügungen und Entscheiden sind Teilgehalte des Anspruchs auf rechtliches Gehör (Ulrich Häfelin / Georg Müller / Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich 2010, N 1672 ff.).

Der Anspruch auf Akteneinsicht knüpft an der Parteieigenschaft an. Diejenigen Personen, welche im Verfahren schutzwürdige Interessen verfolgen, haben das Recht, die betreffenden Akten einzusehen (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 1689). Auf kantonaler Ebene ist das Recht auf Akteneinsicht in § 22 VRPG festgehalten.

4.3.

Die Rechtsprechung nimmt überwiegend an, der Mangel der Gehörsverweigerung werde "geheilt", wenn die unterlassene Akteneinsicht in einem Rechtsmittelverfahren, das eine Prüfung im gleichen Umfang wie die Vorinstanz erlaubt, nachgeholt wird (vgl. Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1997, S. 374); eine Rückweisung der Sache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs würde in einem solchen Fall bloss zu einem formalistischen Leerlauf und einer unnötigen Verlängerung des Verfahrens führen (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 1709 f., mit weiteren Hinweisen; AGVE 2003, S. 168 f.).

Die Schätzungskommission urteilt mit voller Kognition. Die Beschwerdeführerin bringt zudem selber vor, dass die Verletzung des rechtlichen Gehörs im Beschwerdeverfahren geheilt werden könne. Die Beschwerdegegnerin hat alle von der Beschwerdeführerin verlangten und existierenden Unterlagen eingereicht. Unterlagen, welche die Beschwerdegegnerin nicht hat, kann sie auch nicht einreichen.

Selbst wenn eine Verletzung des rechtlichen Gehörs gegeben wäre, ist diese daher nach dem Gesagten als geheilt zu betrachten, weshalb nicht weiter darauf eingegangen werden muss (vgl. Protokoll, S. 5).

5.

5.1.

Bei der anzuschliessenden Baute handelt es sich um einen Neubau. Die einschlägigen Bestimmungen des FR lauten folgendermassen:

"§ 7 Härtefälle, besondere Verhältnisse

¹ Der Gemeinderat ist berechtigt, in offensichtlichen Härtefällen oder wo die Anwendung dieses Reglements unangemessen wäre, die Abgaben ausnahmsweise anzupassen.

² Er kann Zahlungserleichterungen gewähren.

§ 19 Bemessung (Wasser)

¹ Für den Anschluss an die Wasserversorgung erhebt die Gemeinde eine Anschlussgebühr gemäss Gebührentarif im Anhang zu diesem Reglement pro m² Bruttogeschossfläche BGF der angeschlossenen Baute.

² Die Bemessungsgrundlage für die Anschlussgebühr für alle Neu-, Erweiterungs- und Umbauten bildet die Summe der Bruttogeschossfläche BGF gemäss § 9 Abs. 2 ABauV. Die Flächen von Dach- oder Attikageschossen werden voll, die Flächen von Wintergärten zur Hälfte angerechnet.

³ [...]

⁴ [...]

⁵ [...]

⁶ [...]

⁷ Für gewerbliche Lagerflächen mit unbedeutendem Wasserverbrauch gilt ein reduzierter Ansatz gemäss Gebührentarif im Anhang zu diesem Reglement pro m² BGF.

⁸ [...]

⁹ [...]

§ 29 Bemessung (Abwasser)

¹ Die Bemessungsgrundlage für die Anschlussgebühr für alle Neu-, Erweiterungs- und Umbauten bildet die Summe der Bruttogeschossfläche BGF gemäss § 9 Abs. 2 ABauV und die Summe der gesamten Gebäudegrundfläche und für in die Kanalisation entwässerte Hartflächen. Die Flächen von Dach- oder Attikageschossen werden voll, die Flächen von Wintergärten zur Hälfte angerechnet.

² Für gewerbliche und industrielle Lagerflächen ohne oder mit unbedeutendem Abwasseranfall gilt ein reduzierter Ansatz gemäss Gebührentarif im Anhang zu diesem Reglement pro m² BGF.

³ [...]

⁴ [...]

⁵ [...]

⁶ Die Abwassergebühr für die Gebäudegrundfläche wird reduziert, wenn das Dachwasser direkt abgeleitet wird.

⁷ [...]

Anhang 2.1 Wasserversorgung

a für Wohnbauten sowie für Gewerbe- und Dienstleistungsbauten pro m² BGF: Fr. 25.--

b für gewerbliche Lagerflächen ohne oder mit unbedeutendem Wasserverbrauch inkl. gedeckte Aussenlagerflächen pro m² BGF: Fr. 15.--

c [...]

d [...]

Anhang 2.2 Abwasser

a die gesamte Gebäudegrundfläche inkl. vorspringender Gebäudeteile wie Balkone, gedeckte Sitzplätze, Unterstände und dgl. sowie in die Kanalisation entwässerte Hartflächen pro m²: Fr. 15.--

b für Wohnbauten sowie für Gewerbe- und Dienstleistungsbauten pro m² BGF: Fr. 50.--

c für gewerbliche Lagerflächen ohne oder mit unbedeutendem Abwasseranfall pro m² Geschossfläche: Fr. 35.--

d [...]

e [...]"

5.2.

Es ist zunächst festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde sowie an der Verhandlung die Anschlussgebührenpflicht an sich sowie die Berechnung der Anschlussgebühren gemäss FR als korrekt anerkennt (Beschwerde, S. 6; Protokoll, S. 6).

Es geht im vorliegenden Verfahren einzig darum zu prüfen, ob die vorgebrachten Beschwerdegründe (vgl. Erw. 3.1.) einen Rabattanspruch zu begründen vermögen.

5.3.

Zudem ist für alles Folgende vorab zu erwähnen, dass für sämtliche verfassungsmässigen Rechte und abgaberechtlichen Prinzipien, welche im vorliegenden Fall geprüft werden, sowohl im Bereich der Wasseranschlussgebühren als auch im Bereich der Abwasseranschlussgebühren die nämlichen Grundsätze gelten, weshalb die Prüfung nachfolgend auch gemeinsam vorgenommen wird (Urteil des Bundesgerichts 2C_722/2009 vom 8. November 2010, Erw. 3.1.; Protokoll, S. 6).

6.

6.1.

Die Beschwerdeführerin rügt, dass es bei den Wasseranschlussgebühren im FR nur eine Bestimmung für Lagerflächen mit unbedeutendem Wasserverbrauch gebe (§ 19 Abs. 7 FR), aber keine Bestimmung für Lagerflächen mit gar keinem Wasserverbrauch. Weder die Lagerfläche im Untergeschoss noch die beheizten und unbeheizten Lagerflächen im Erdgeschoss weisen Wasseranschlüsse auf. Auf diesen Flächen dürfe daher wegen des Legalitätsprinzips keine Anschlussgebühr erhoben werden.

6.2.

Die gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Anschlussgebühren liegt in § 19 Abs. 1 FR. Danach werden angeschlossene Bauten pro m² Bruttogeschossfläche (BGF) mit Gebühren belastet.

6.3.

Die Baute wird in Bezug auf die Frage, ob sie angeschlossen ist, als Ganzes betrachtet und nicht jeder Gebäudeteil oder jedes Stockwerk einzeln, sonst wären letztlich nur Nassräume und Küchen zu belasten, womit das gemäss FR geltende Flächenkriterium ad absurdum geführt wäre.

6.4.

Die vorliegend zur Diskussion stehende Baute ist an die Wasserversorgung angeschlossen, weshalb gestützt auf § 19 Abs. 1 FR grundsätzlich Gebühren erhoben werden dürfen. § 19 Abs. 7 FR hält lediglich fest, dass für Flächen mit unbedeutendem Wasserverbrauch ein reduzierter Ansatz gilt. Es sollen damit weder Teile der BGF ganz von der Gebührenpflicht ausgenommen werden noch wird die Gebührenpflicht gar erst mit dieser Ausnahmenvorschrift begründet.

Die vorliegend strittige Baute ist zudem als *ein* Gebäude versichert (Protokoll, S. 7), was ein zusätzliches Indiz für eine einheitliche Betrachtungsweise darstellt. Überdies hat das Verwaltungsgericht einmal entschieden, dass es als Voraussetzung für die Erhebung von Wasseranschlussgebühren ausreicht, wenn zumindest ein fest und auf Dauer installierter Wasseranschluss *in unmittelbarer Umgebung* des betreffenden Gebäudes vorhanden ist (AGVE 1994, S. 267; Entscheid der Schätzungskommission [SKE] 4-EB.2002.50020 vom 25. November 2003 in Sachen E. + H. Bauingenieure gegen Einwohnergemeinde B.). Eine Baute muss demnach nicht einmal unbedingt über einen eigenen Wasseranschluss verfügen, damit sie der Gebührenerhebung unterliegt.

6.5.

Das Legalitätsprinzip ist somit nicht verletzt und die entsprechende Rüge abzuweisen. An diesem Schluss ändert auch der Umstand nichts, dass die entsprechende Regelung im Abwasserbereich nicht genau deckungsgleich gefasst wurde.

7.

7.1.

7.1.1.

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, der Grundsatz der Rechtsgleichheit sei verletzt. Es sei offensichtlich, dass es gegen das Rechtsgleichheitsgebot verstosse, wenn die Beschwerdeführerin gleich behandelt werde, wie wenn sie keinerlei Massnahmen zur Reduktion des Wasserverbrauchs bzw. zur Wiederverwendung der Abwässer getroffen hätte. Es sei

überdies bekannt, dass einheitliche Tarife für Industriebauten wegen der grossen Verschiedenheit der möglichen Nutzungen problematisch seien, weshalb in jedem einzelnen Fall die Kontrolle gemacht werden müsse, ob die Abwasseranschlussgebühr nicht nur in einer vernünftigen Relation zum anfallenden Wasser stehe, sondern auch im Quervergleich mit anderen Gebührenpflichtigen zu einem ausgewogenen, rechtsgleichen Verhältnis führe.

7.1.2.

Die Beschwerdegegnerin führt dazu sinngemäss aus, dass die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte autonome Bewirtschaftung von Wasser und Abwasser bereits durch eine Reduktion von 50 % bei den Hart- und Gebäudegrundflächen (§ 29 Abs. 6 FR [Abwasser]) berücksichtigt worden sei.

7.2.

Das Gleichheitsprinzip verlangt, dass Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln ist. Es verbietet einerseits unterschiedliche Regelungen, denen keine rechtlich erheblichen Unterscheidungen zu Grunde liegen. Andererseits untersagt es aber auch die rechtliche Gleichbehandlung von Fällen, die sich in tatsächlicher Hinsicht wesentlich unterscheiden. Die Gleichbehandlung durch die rechtsanwendende Behörde ist allerdings nicht nur dann geboten, wenn zwei Tatbestände in allen ihren tatsächlichen Elementen absolut identisch sind, sondern auch, wenn die im Hinblick auf die zu erlassende oder anzuwendende Norm relevanten Tatsachen gleich sind. Eine Regelung, die Gleiches ungleich oder Ungleiches gleich behandelt, ist zudem dann zulässig, wenn diese Gleich- oder Ungleichbehandlung notwendig ist, um das Ziel der Regelung zu erreichen, und die Bedeutung des Ziels die Gleich- oder Ungleichbehandlung rechtfertigt. Es muss also abgewogen werden zwischen dem Interesse an der Erreichung des Regelungsziels und dem Interesse an der Gleich- bzw. Ungleichbehandlung (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N. 495, mit weiteren Hinweisen).

7.3.

Durch die Gewährung einer Reduktion von 50 % auf die Abwasseranschlussgebühren für Hart- und Gebäudegrundflächen hat die Beschwerdegegnerin die autonome Bewirtschaftung von Wasser und Abwasser, welche die Beschwerdeführerin (vermutungsweise) von anderen Industriebetrieben in ähnlicher Grösse unterscheidet, in Anwendung von § 29 Abs. 6 FR i.V.m. § 7 Abs. 1 FR berücksichtigt. Darin, dass nicht eine noch weitergehende Reduktion gewährt wurde, ist keine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots zu erblicken. Das Mass der Reduktion liegt im Autonomiebereich der Gemeinde. Es steht der Schätzungskommission nicht zu, in das Ermessen der Gemeinde einzugreifen, sofern dieses nicht das Willkürverbot verletzt (dazu Erw. 9.).

7.4.

An der Verhandlung stellte sich heraus, dass die Beschwerdeführerin das FR inhaltlich für ungenügend hält. Es passe nicht auf ihren "Fall", weil die nötigen Ausnahmenvorschriften für Betriebe, welche ökologische Massnahmen zur Reduktion des Wasser- und Abwasserverbrauchs getroffen haben, fehlten (vgl. Protokoll S. 8).

Aus dem Gleichbehandlungsgebot ist kein Legiferierungsanspruch abzuleiten, weil die ökologischen Massnahmen und die Erschliessungsabgaben zwar einen gewissen sachlichen Zusammenhang haben können, aber erstere im Unterschied zu zweiten (mit wenigen Ausnahmen im Gewässerschutzrecht) nicht auf gesetzlich statuierten Pflichten beruhen. Die Beschwerdeführerin räumt denn auch selber ein, mehr getan zu haben als von Gesetzes wegen von ihr hätte verlangt werden können (Beschwerde, S. 19). Daher kann eine freiwillige Leistung von ökologischen Massnahmen nicht ohne spezifische gesetzliche Grundlage - und eine solche gibt es im FR unbestritten nicht - von der Erfüllung der Erschliessungsabgabepflicht entbinden.

Im kantonalen Baugesetz ist zwar ein Verbot für die investitionsabhängige Gebührenerhebung für Sanierungsmassnahmen, "welche die Energieeffizienz oder die Nutzung erneuerbarer Energien verbessern", statuiert (§ 34 Abs. 2 letzter Satz BauG). Die Norm wirkt sich indessen nur in jenen Gemeinden aus, welche die Anschlussgebühren nach dem Gebäudeversicherungswert bemessen. Für Gemeinden wie Q., welche die Anschlussgebühren aufgrund der BGF bemessen, bietet sie dagegen keine Handhabe für einen Gebührenverzicht, wenn eine Bauherrschaft derartige ökologische Massnahmen umgesetzt hat (Protokoll, S. 5). Darüber hinaus belegt das Vorhandensein der Norm den Legalitätsanspruch, dass also nicht nur eine Gebührenerhebung, sondern auch ein ganzer oder teilweiser Gebührenverzicht einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage bedarf. Von der Beschwerdeführerin wird anerkannt, dass es daran sowohl auf kantonaler als auch auf kommunaler Ebene mangelt (Protokoll, S. 6).

Das hier geleistete Entgegenkommen der Gemeinde im Sinne der Gewährung des Hart- und Gebäudegrundflächenrabatts von 50 % ist - vorbehaltlich eines eigentlichen Anspruchs aufgrund einer ständigen Gemeindepraxis, welche aber nicht existiert (vgl. Protokoll, S. 10) - eine Kulanzleistung, aus der sich über das Gleichbehandlungsgebot jedenfalls nichts Zusätzliches ableiten lässt. Die Beschwerdeführerin stimmte dieser Schlussfolgerung an der Verhandlung dann auch zu (Protokoll, S. 8). Die entsprechende Rüge ist somit abzuweisen.

8.

8.1.

Die Beschwerdeführerin rügt im Weiteren eine Verletzung des Verursacherprinzips. Es liege ein Sonderfall vor, dem mit reduzierten Ansätzen Rechnung getragen werden müsse. Von der schematischen Bemessung der Anschlussgebühren seien dann Ausnahmen angezeigt, wenn ein Eigentümer besondere Massnahmen treffe, um den Wasserverbrauch oder Abwasseranfall viel tiefer zu halten als in durchschnittlichen Verhältnissen (Urteil des Bundesgerichts 2C_847/2008 vom 8. September 2009, Erw. 2.2.).

8.2.

Das Verursacherprinzip im Sinne von Art. 3a des Gesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) vom 24. Januar 1991 besagt: "Wer Massnahmen nach diesem Gesetz verursacht, trägt die Kosten dafür." Der von der Beschwerdeführerin vorgebrachte Art. 60a GSchG befasst sich mit der Kostenverteilung für Abwasseranlagen und ist dementsprechend auf die Wasserversorgung nicht anzuwenden (Urteil des Bundesgerichts 2C_722/2009 vom 8. November 2010, Erw. 3.1., mit weiteren Hinweisen). Die Rüge der Verletzung des Verursacherprinzips ist in Bezug auf die Wasseranschlussgebühren somit von Vornherein abzuweisen.

8.3.

In seinem Entscheid 2C_101/2007 vom 22. August 2007 (Erw. 4.2.) hat das Bundesgericht Folgendes ausgeführt:

"Die Anschlussgebühr ist im Grundsatz als einmalige Abgabe konzipiert, welche beim Anschluss eines neu erstellten Gebäudes oder Gebäudeteils an die öffentliche Abwasserentsorgung erhoben wird und aufgrund der in diesem Zeitpunkt bekannten Faktoren bemessen werden muss. Einem (alleinigen) Abstellen auf den künftigen Abwasseranfall sind schon dadurch Grenzen gesetzt, dass einerseits das tatsächliche Mass der Inanspruchnahme der öffentlichen Abwasseranlagen durch die anzuschliessende Baute im Zeitpunkt der Erhebung der Abgabe noch gar nicht feststeht und andererseits die einer allfälligen Schätzung zugrundeliegenden Annahmen mögliche spätere Änderungen der ursprünglichen Nutzung oder betrieblichen Modalitäten, welche allenfalls ohne Auslösung einer zusätzlichen Anschlussgebühr den Abwasseranfall beeinflussen können, nicht zu erfassen vermögen."

Das Bundesgericht hat wiederholt festgehalten, dass das in Art. 60a GSchG statuierte Verursacherprinzip seine Wirkungen vor allem bei den periodischen Benützungsgebühren, welche einen Bezug zur produzierten Abwassermenge haben müssen, entfaltet.

Allein darin, dass eine Bestimmung des kommunalen Rechts für die Bemessung der Anschlussgebühren auf Grössen abstellt, welche die künftige anfallende Abwassermenge indirekt, bzw. in abstrahierter Weise erfassen,

liege noch keine Verletzung des durch Art. 60a Abs. 1 lit. a GSchG statuierten Verursacherprinzips (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C_847/2008 vom 8. September 2009 zur Bemessung der Anschlussgebühren nach dem Gebäudeversicherungswert, mit weiteren Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 2C_101/2007 vom 22. August 2007 zur Bemessung der Anschlussgebühren nach dem Gebäudevolumen).

8.4.

Auch grundsätzlichere Überlegungen zum Verursacherprinzip führen zu keinem anderen Ergebnis.

Aufgrund der Erschliessungspflicht (§ 33 Abs. 1 BauG) haben Gemeinden das Baugebiet zu erschliessen und zwar nach dem theoretischen Potential der zonengemässen Nutzungen. Soweit die Kosten für den Ausbau des Abwassernetzes (inkl. Abwasserreinigungsanlagen) nicht durch Beiträge gedeckt sind, werden sie von den Gemeinwesen "vorfinanziert" und später (im Zeitpunkt der Nutzung) durch Anschlussgebühren refinanziert (vgl. § 34 Abs. 2 BauG). Im Mittelrückfluss kommt es also systemgemäss zu Verzögerungen und aufgrund der fehlenden Nutzungspflicht (welche Nicht- oder Unternutzungen zulässt) zu Ausfällen. Die eigentliche "Verursachung" des Anlagenbaus, nämlich die Baulanderschliessung, kommt also nur beschränkt zum Tragen, nämlich soweit als die bereit gestellten Anlagen tatsächlich genutzt werden (Einkauf ins Netz). Als Eigenwirtschaftsbetrieb (andere Seite des Verursacherprinzips) darf die systematische Lücke nicht aus Steuermitteln, sondern muss zulasten der Abwasserabgabepflichtigen gefüllt werden. Es liegt in der Autonomie der Gemeinden, wie genau dies auf Anschluss- und Benützungsgebührenpflichtige verteilt wird, solange das Verhältnismässigkeitsgebot (Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip, s. hinten Erw. 10 und 11) nicht verletzt wird.

Voraussetzung für die Erhebung von Kausalabgaben (einschliesslich Anschlussgebühren) ist das Bestehen eines sog. Sondervorteils. Dieser wird im Bereich der Anschlussgebühren darin gesehen, dass die Kommune den "Abwasseranschluss", d.h. die abwassermässige Erschliessung für die fragliche Baute, zur Verfügung stellt. Da diese Überbauungsvoraussetzung (§ 32 Abs. 1 lit. b BauG) ist und diese Möglichkeit wiederum den eigentlichen Wert von Bauland ausmacht, liegt es auf der Hand, dass der durch den Anschluss vermittelte Wertzuwachs eigentlich immer weit über den geforderten Anschlussgebühren liegt. Seit jeher ist es aber üblich, die Anschlussgebühren an der tatsächlichen Beanspruchung der Abwasseranlagen auszurichten. Dafür haben sich in Lehre und Rechtsprechung verschiedene Kriterien entwickelt, die einen mehr oder weniger engen Zusammenhang zu dem bei einer Baute anfallenden Abwasser aufweisen. Je weniger eng der Zusammenhang ist, umso mehr ist die Abgabenerhebung pauschaliert. Nur bei ganz krassen Abweichungen vom Regelfall werden die Pauschalierungen durch zusätzliche Differenzierungen (die für sich aber

regelmässig auch wieder pauschalisieren [z.B. Lagerhallenrabatte]) aufgebrochen. Bei den Benützungsgebühren gehen die Anforderungen der Rechtsprechung weit über jene bei den Anschlussgebühren hinaus.

Eine zunehmende Abstufung der Anschlussgebührenerhebungsmöglichkeiten nach dem konkreten Abwasseranfall schafft eine entsprechend zunehmend grössere Finanzierungslücke zur Sollplanung nach der Generellen Entwässerungsplanung. Insofern lassen sich die beiden dargestellten Seiten des Verursacherprinzips nicht gleichzeitig uneingeschränkt verwirklichen. Hier eine neue Lösung jenseits der gewachsenen Ansätzen in Lehre und Rechtsprechung zu etablieren, ist nach der Gewaltenteilung Sache der Gesetzgebung und nicht der Justiz.

8.5.

Solange die Bemessung der Anschlussgebühren gestützt auf den Gebäudeversicherungswert vom Bundesgericht immer noch als zulässig erachtet wird, kann vom FR, welches die Gebührenerhebung auf die BGF stützt, kein weitergehender Differenzierungsgrad verlangt werden (Protokoll, S. 9). Das Verursacherprinzip ist nicht verletzt und die entsprechende Rüge somit abzuweisen.

8.6.

An dieser Folgerung ändern auch die im Vergleich zum Bundesrecht jüngeren Wiederholungen des Verursacherprinzips im kantonalen Recht nichts (vgl. § 23 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer [EG Umweltrecht, EG UWR; SAR 781.200] vom 4. September 2007).

9.

9.1.

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, dass die Beschwerdegegnerin § 7 FR, der eine weitere Reduktion für Härtefälle statuiert, hätte anwenden müssen.

9.2.

Mit Blick auf die Gemeindeautonomie ist festzuhalten, dass der Gemeinde bei der Anwendung und Auslegung ihrer Bestimmungen ein weiter Ermessensspielraum zukommt, zumal die Rechtsetzungsaufgabe im Erschliessungsabgaberecht ausdrücklich den Gemeinden übertragen ist (§ 34 Abs. 3 BauG). Die Schätzungskommission hat die vorinstanzlichen Entscheide daher zwar grundsätzlich vollumfänglich zu überprüfen, gleichzeitig hat sie aber unter den gegebenen Voraussetzungen darauf zu achten, dass sie nicht leichthin ihr Ermessen anstelle desjenigen der Vorinstanz setzt. Das Gericht auferlegt sich daher bei Eingriffen in vorinstanzliche Entscheide Zurückhaltung. Soweit diese sachlich vertretbar erscheinen und das Ermes-

sen pflichtgemäss wahrgenommen wurde, verzichtet die Schätzungskommission entsprechend auf eine Berichtigung (AGVE 2002, S. 495 f., m.w.H.). Mit anderen Worten überprüft die Schätzungskommission Ermessensentscheide der Gemeinde nur auf Willkür hin. Eine Korrektur erfolgt nur dann, wenn ein Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, d.h. zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 524; mit weiteren Hinweisen).

9.3.

In Anbetracht, dass der Neubau der Beschwerdeführerin diverse Wasser- und Abwasseranschlüsse aufweist, die Anschlussgebühren bereits durch einen reduzierten Tarif ermässigt (§ 19 Abs. 7 FR und § 29 Abs. 2 FR) sowie gestützt auf § 7 Abs. 1 FR eine Reduktion von 50 % auf Hart- und Gebäudegrundflächen gewährt wurden, kann es nicht als unhaltbar angesehen werden, dass die Beschwerdegegnerin § 7 Abs. 1 FR, welcher überdies als "Kann-Vorschrift" ausgestaltet ist, nicht (noch) weitergehend angewendet hat. Das Willkürverbot ist daher nicht verletzt. Der Entscheid der Beschwerdegegnerin ist in dieser Hinsicht zu schützen, weshalb diese Rüge abzuweisen ist.

10.

10.1.

Da die Beschwerdegegnerin nicht alle nötigen Unterlagen für die Beurteilung, ob das Kostendeckungsprinzip eingehalten ist, eingereicht habe, rügt die Beschwerdeführerin vorsorglich auch die Verletzung des Kostendeckungsprinzips.

10.2.

Das Kostendeckungsprinzip bedeutet, dass der Gesamtertrag der Gebühren die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweiges nicht oder nur geringfügig übersteigen darf. Bei den Kausalabgaben für den Bau und Betrieb von Erschliessungsanlagen werden die einzelnen Bereiche (Strasse, Wasser, Abwasser) je als separater Verwaltungszweig betrachtet (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 2637).

Zum Gesamtaufwand sind nicht nur die laufenden Ausgaben des betreffenden Verwaltungszweigs, sondern auch angemessene Rückstellungen, Abschreibungen und Reserven hinzuzurechnen (Bundesgerichtsentscheid [BGE] 126 I 188; Verwaltungsgerichtsentscheid [VGE] vom 24. Oktober 2001 i.S. Genossenschaft G. Erw. II/3/a, S. 7 f. [auszugsweise publiziert in AGVE 2001, S. 177 ff.]). Die Überprüfung muss über einen grösseren Zeitraum erfolgen (AGVE 1998, S. 197). Gewisse „Querfinanzierungen“ sind dabei zulässig (BGE 126 I 190 f.). Die Funktion des Kostendeckungsprin-

zips liegt damit in erster Linie darin zu verhindern, dass die ihm unterworfenen Gebühren generell überhöht sind und zu fiskalischen Zwecken missbraucht werden (vgl. Erw. 8.4.; Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 13. April 2000, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 101/2000, S. 526 ff., 530; Lukas Widmer, Das Legalitätsprinzip im Abgaberecht, Zürich 1988, S. 57).

10.3.

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts ist das Kostendeckungsprinzip grundsätzlich auf die Abwasserentsorgung als Ganzes anzuwenden (AGVE 2001, S. 178). Es kann jedoch geboten sein, getrennt zu untersuchen, ob die Investitionsausgaben verglichen mit den Baubeiträgen und Anschlussgebühren einerseits und die Unterhalts- und Betriebsaufwendungen verglichen mit den Benützungsgebühren andererseits das Kostendeckungsprinzip einhalten. Nur so lässt sich verhindern, dass die bereits an die Kanalisation Angeschlossenen bei der Festsetzung des (durch die Gemeindeversammlung zu beschliessenden) Abgabentarifs die Benützungsgebühren zu Lasten der Anschlussgebühren für Neuanschliessende ungerechtfertigt niedrig halten (AGVE 1987, S. 140 f.; VGE vom 24. Oktober 2001 i.S. Genossenschaft G. Erw. II/3/a/aa, S. 8; vgl. auch AGVE 1995, S. 179).

Es gibt vorliegend allerdings keine Hinweise darauf, dass die Benützungsgebühren in der Gemeinde Q. ungerechtfertigt tief gehalten werden. Von den Parteien wird dies auch nicht geltend gemacht.

10.4.

Es fehlt in Bezug auf die Verletzung des Kostendeckungsprinzips nicht nur an einer substantiierten Rüge, sondern überhaupt an einer Rüge. Die blossе Behauptung, dass das Prinzip verletzt ist, reicht jedenfalls nicht aus (AGVE 2003, S. 105). Das Gericht hat nur dann Anlass zu einer wenigstens summarischen Prüfung, wenn die beiden Eigenwirtschaftsbetriebe in der aktuellen Gemeinderechnung (Beschwerdebeilage 14) grössere Überschüsse aufweisen würden (AGVE 2006, S. 368).

Dies ist vorliegend nicht der Fall, da sich die Zahlen unauffällig präsentieren. Diese Ansicht teilt auch die Beschwerdeführerin (Protokoll, S. 10), weshalb auf die Frage der Verletzung des Kostendeckungsprinzips nicht weiter eingegangen werden muss.

11.

11.1.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, lediglich 2 Aussenhähne, 14 Handwaschbecken, 3 Duschen und die Cafeteria an das öffentliche Wassernetz angeschlossen zu haben. Die 4 Toiletten, 6 Pissours und 2 Schuhputzanlagen beziehen das Wasser aus der eigenen Meteorwasserversorgung. Die

Gebührenhöhe von Fr. 64'804.50 stehe in keinem Verhältnis zur absolut bescheidenen Wassernutzung im XY. Dasselbe gelte für die Abwasseranschlussgebühr von Fr. 207'570.50.

11.2.

Nach dem Äquivalenzprinzip muss die Höhe der Gebühr im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis stehen zum Wert, den die staatliche Leistung für die Abgabepflichtigen hat. Ein gewisser Ausgleich im Hinblick auf die wirtschaftliche Bedeutung und das Interesse der Privaten an der Leistung ist zulässig, ebenso in beschränktem Ausmass eine Pauschalierung aus Gründen der Verwaltungsökonomie (Häfelin/Müller/Uhlmann, a.a.O., N 2641).

11.3.

Nach feststehender Rechtsprechung dürfen sich Anschlussgebühren nach dem Mass des Vorteils richten, welcher dem Grundeigentümer aus der Versorgung des Gebäudes erwächst. Dabei muss sich die Bemessung dieser Abgabe nicht notwendigerweise nach dem dem Gemeinwesen aus dem einzelnen Anschluss jeweils konkret entstehenden Aufwand richten, sondern es darf mittels schematischer Kriterien auf den dem Pflichtigen erwachsenden Vorteil abgestellt werden (Urteil des Bundesgerichts 2C_722/2009 vom 8. November 2010, Erw. 3.2.; Urteil des Bundesgerichts 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009, Erw. 3.3.).

Es müssen bei der Bemessung von Anschlussgebühren nicht alle Umstände berücksichtigt werden, die im konkreten Fall das Mass der künftigen Inanspruchnahme der Wasserversorgung oder der Abwasserbeseitigung beeinflussen. Diese Schematisierung führt regelmässig dazu, dass einzelne Faktoren zu höheren Gebühren führen können, obwohl sie nur einen geringen oder gar keinen Einfluss auf den Wasserverbrauch oder Abwasseranfall haben. Diese Schematisierung erfolgt aus Praktikabilitäts Erwägungen. Es wird bei den einmalig zu entrichtenden Anschlussgebühren bewusst in Kauf genommen, dass ein Tatbestand gebührenausschönd sein kann, obwohl er keinen Einfluss auf die effektiv benötigte Wassermenge oder produzierte Abwassermenge hat (vgl. für die Abwasseranschlussgebühren Urteil des Bundesgerichts 2C_847/2008 vom 8. September 2009, Erw. 2.). Dieser Effekt ist nicht nur bei der vorliegend herangezogenen Berechnungsmethode gestützt auf die BGF zu beobachten, sondern zum Beispiel auch bei der Berechnung der Anschlussgebühren gestützt auf den Gebäudeversicherungswert (vgl. Erw. 8.5.). Die Rechtsprechung hält fest, dass die Gemeinden bei der Bemessung der Anschlussgebühren nach dem Gebäudeversicherungswert für Bauten, welche einen extrem hohen oder extrem niedrigen Wasserverbrauch haben (vor allem Industriebauten), Ausnahmebestimmungen vorsehen müssen. Demgegenüber hat das Bundesgericht dies für Wohnbauten bisher nie verlangt (erwähntes Urteil

des Bundesgerichts 2C_847/2008 vom 8. September 2009, Erw. 2.1., mit weiterem Hinweis).

11.4.

Es ist zunächst festzuhalten, dass die Bemessung der Anschlussgebühr anhand der BGF durchwegs als die Methode angesehen wird, welche den für den betroffenen Grundeigentümer entstehenden Vorteil am zuverlässigsten widerspiegelt (Urteil des Bundesgerichts 2C_101/2007 vom 22. August 2007, Erw. 4.4.). Dennoch hält das Bundesgericht sogar die aufgrund des Gebäudeversicherungswerts vorgenommene Schematisierung für zulässig. Um so mehr muss diese bei der Methode der Bemessung nach der BGF als zulässig erachtet werden.

11.5.

Im vorliegenden Fall ist die Methode der Bemessung nach BGF zudem nicht zu beanstanden, da im FR die vom Bundesgericht für Industriebauten geforderte Ausnahme in § 19 Abs. 7 FR und § 29 Abs. 2 FR verankert ist. Überdies können die von der Beschwerdeführerin aufgezählten Wasseranschlüsse und das daraus anfallende Abwasser im Quervergleich wohl nicht einmal als unbedeutend qualifiziert werden. Immerhin ist u.a. neben diversen Handwaschbecken und Duschen auch eine ganze Cafeteria, wo gekocht und Geschirr abgewaschen wird, angeschlossen.

11.6.

Unter dem Blickwinkel, dass die Anschlussgebühr eine einmalige Gebühr ist und der geringe Wasserverbrauch auch bei den Benützungsgebühren wiederum berücksichtigt wird (nur 1/9 des bezogenen Frischwassers der Beschwerdeführerin wird als Berechnungsgrösse für den Schmutzwasseranfall herangezogen), ist dem im Verhältnis zur BGF sicher immer noch eher geringe Wasserverbrauch und Abwasseranfall durch Anwendung des reduzierten Tarifs gemäss § 19 Abs. 7 FR resp. § 29 Abs. 2 FR genügend Rechnung getragen. Überdies wurde beim Abwasser auch für die Hartflächen noch ein Rabatt von 50 % gewährt. Im Übrigen ist es üblich, dass ein Gebäude nur eine Wasserzuleitung hat. Daraus kann die Beschwerdeführerin nichts für sich ableiten.

11.7.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann bei einem über das Ganze gesehen gerechten Verteilschlüssel vermutungsweise davon ausgegangen werden, dass das Äquivalenzprinzip eingehalten ist (BGE 109 Ia 328 f.) Da eine gemeinsame Lösung zweifellos kostengünstiger ist als zahlreiche individuelle Abwasserbeseitigungen, leuchtet die Annahme ein, dass der zu verteilende Kostenaufwand geringer ist als die Summe der individuellen Vorteile (AGVE 2006, S. 368 = SKE 4-EB.2004.50025 vom 27. Juni 2006 i.S. M.H. gegen Einwohnergemeinde S., Erw. 5.3. f.; SKE

4-EB.2001.50029 vom 24. Juni 2003 i.S. B AG gegen Einwohnergemeinde D., Erw. 7.3.1.).

Es ist offensichtlich, dass bei Spezialanlagen die Bruttogeschossfläche als Bemessungsgrundlage im Einzelfall wegen der Besonderheit des Betriebes zu unverhältnismässigen Belastungen führen kann. Das Bundesgericht hat im Zusammenhang mit der Bemessung der Kanalisationsanschlussgebühr für ein Sägewerk eine dem Äquivalenzprinzip widersprechende Abgabe bejaht, weil in diesem Fall die Berechnungsweise der Anschlussgebühr aufgrund der gesamten Grundstücksfläche (nicht nur aufgrund der Bruttogeschossfläche wie im vorliegenden Fall) den Umstand unberücksichtigt lässt, dass die fragliche Liegenschaft aufgrund ihrer Nutzung einen sehr geringen Abwasseranfall aufweist und vom gesamten Grundstück nur eine geringe Fläche überbaut wird, so dass die flächenabhängige Komponente der Anschlussgebühr ein zu starkes Gewicht erhält (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2P.425/1996 vom 1. Mai 1998, Erw. 6c, publiziert in ZBI 2003, 548, 550). Von einer unverhältnismässigen Belastung ist auch die Schätzungskommission in einem Fall ausgegangen, in dem die Vorinstanz einen Zimmerei-Betrieb nach der Bruttogeschossfläche dem nicht weiter abgestuften Einheits-Abwasseranschlussgebührentarif von Wohnbauten unterstellt hat (SKE 4-EB.2000.50036 vom 18. Januar 2002 i. S. A.B. gegen Einwohnergemeinde B., Erw. 5.2.).

In den vorzitierten Entscheiden war jeweils ein Einheits-Abwasseranschlussgebührentarif zu beurteilen. Die insbesondere auf Wohnbauten ausgerichteten Tarife sind für Industriebauten wegen der grossen Verschiedenheit der möglichen Nutzungen problematisch, so dass das Vorliegen von Spezialbauten zu Recht bejaht worden ist. Anders präsentiert sich die Rechtslage im vorliegenden Fall. Das FR der Gemeinde Q. sieht nicht lediglich einen einheitlichen Flächentarif vor, vielmehr wird gemäss § 19 Abs. 7 FR resp. § 29 Abs. 2 FR für gewerbliche und industrielle Lagerflächen ohne oder mit unbedeutendem Abwasseranfall eine Gebühr nach reduzierten Ansätzen erhoben (vgl. insbesondere Urteil des Bundesgerichts 2C_101/2007 vom 22. August 2007; Protokoll, S. 11).

11.8.

Der Rabatt für Lagerflächen im Vergleich zum Normaltarif erscheint angemessen. Es wird damit das Vorliegen einer Spezialanlage berücksichtigt, so dass von einem über das Ganze gesehen gerechten Verteilschlüssel für Lagerhallen ausgegangen werden kann. Die Vermutung, wonach bei einem über das Ganze gesehen gerechten Verteilschlüssel das Äquivalenzprinzip eingehalten wird, ist im vorliegenden Fall nicht widerlegt.

11.9.

Auch eine empirische Kontrolle nach der Erfahrung und dem Fachwissen der Mitglieder der Schätzungskommission lässt die vorliegend in Frage stehenden Anschlussgebühren nicht als unangemessen erscheinen (vgl. namentlich Urteil des Bundesgerichts 2C_101/2007 vom 22. August 2007).

11.10.

Eine Reduktion der Anschlussgebühr (gestützt auf § 7 Abs. 1 FR) unter dem Titel des Äquivalenzprinzips ist nicht geboten und die entsprechende Rüge daher abzuweisen.

12.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die von der Beschwerdegegnerin verfüzten Gebühren rechtmässig erhoben wurden und keine Gründe für eine zusätzliche Reduktion vorliegen. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet und ist abzuweisen.

13.

Für die Aufteilung der Verfahrenskosten und die Verlegung der Parteikosten gelten die allgemeinen Regeln; massgebend ist somit der Prozessausgang (§ 31 Abs. 2 und § 32 Abs. 2 VRPG). Die Beschwerdeführerin unterliegt, weshalb sie die Verfahrenskosten zu tragen hat. Die Zusprechung einer Parteientschädigung für die Beschwerdegegnerin entfällt mangels Vertretung (vgl. § 29 VRPG).

14.

Von Gesetzes wegen wäre gegen den vorliegenden Entscheid als Rechtsmittel die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht gegeben. In seinem Entscheid 2C_390/2009, 2C_391/2009 vom 14. Januar 2010 hat das Bundesgericht indessen festgehalten, dass hier vorderhand Beschwerde an das kantonale Verwaltungsgericht zu führen ist.

Das Gericht erkennt:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

2.1.

Die Verfahrenskosten, bestehend aus einer Staatsgebühr von Fr. 6'500.00, der Kanzleigebür von Fr. 264.00 sowie den Auslagen von Fr. 271.00, zusammen Fr. 7'035.00, sind von der Beschwerdeführerin zu bezahlen.

2.2.

Nach Abzug des von der Beschwerdeführerin geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 6'500.00 hat sie noch Verfahrenskosten von Fr. 535.00 zu bezahlen.

3.

Es werden keine Parteikosten ersetzt.

Zustellung

- Dr. iur. Peter Heer, Rechtsanwalt, Voser Rechtsanwälte, Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden (2, für sich und zuhanden seiner Mandantin)
- Gemeinderat Q.

Mitteilung

- Mitwirkende Kommissionsmitglieder
- Gerichtskasse (intern)

Rechtsmittelbelehrung Verwaltungsgerichtsbeschwerde

Dieser Entscheid kann innert 30 Tagen seit der Zustellung mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau, obere Vorstadt 40, 5001 Aarau, angefochten werden. Die Frist steht still vom 7. Tag vor bis und mit dem 7. Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar. Die unterzeichnete Beschwerdeschrift muss einen Antrag, wie der Entscheid zu ändern sei, sowie eine Begründung enthalten. Beweismittel sind anzugeben. Der angefochtene Entscheid und als Beweismittel angerufene Urkunden sind beizulegen (§§ 28 und 43 f. des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; SAR 271.200] vom 4. Dezember 2007) in Verbindung mit Art. 145 Abs. 1 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272] vom 19. Dezember 2008).

Aarau, 11. Januar 2012

Schätzungskommission nach Baugesetz

Der Präsident:

Die Gerichtsschreiberin:

E. Hauller

G. Bruder-Wismann