



Reglement über die Einhebung von Erschliessungskosten

Erlassen durch den Gemeinderat am 12. Juni 2024

Gültig ab 1. Juli 2024

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen.....	2
Art. 1	Rechtliche Grundlagen.....	2
Art. 2	Sprachliche Gleichstellung.....	2
Art. 3	Definitionen.....	2
Art. 4	Geltungsbereich.....	2
Art. 5	Zuständigkeiten.....	2
Art. 6	Publikation oder Öffentliche Kommunikation.....	2
II.	Einhebung von Erschliessungskosten.....	2
Art. 7	Abgabepflichtige.....	2
Art. 8	Kostenermittlung.....	3
Art. 9	Erschliessungskosten.....	3
Art. 10	Kostenanteil der Grundeigentümer.....	3
Art. 11	Bemessungskriterien.....	3
Art. 12	Vorzeitige Erschliessung durch Grundeigentümer.....	4
Art. 13	Genehmigung Kostenverteiler.....	4
Art. 14	Schriftliche Bekanntgabe.....	4
Art. 15	Rechnungsstellung und Zahlungsfrist.....	4
Art. 16	Verjährung.....	4
III.	Schlussbestimmungen.....	4
Art. 17	Einsprache.....	4
Art. 18	Aufhebung des bisherigen Reglements.....	4
Art. 19	Inkrafttreten.....	5

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde Gamprin-Bendern erlässt gemäss Art. 38 Abs. 4 Baugesetz (BauG) vom 11. Dezember 2008, LGBl. 2009 Nr. 44 das nachfolgende Reglement.

Art. 2 Sprachliche Gleichstellung

Personenbezeichnungen in diesem Reglement beziehen sich auf Angehörige jeden Geschlechts.

Art. 3 Definitionen

In diesem Reglement verstehen wir unter:

Erschliessungsanlagen Strassen, Rad- und Fusswege, Trottoire, Strassenbeleuchtung, Plätze und dergleichen, sowie Infrastrukturen der öffentlichen Ver- und Entsorgung, wie Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Art. 4 Geltungsbereich

Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Gamprin.

Es findet Anwendung auf die durch die Gemeinde erstellten öffentlichen Erschliessungsanlagen im Rahmen von Baulandumlegungen gemäss dem Gesetz über die Baulandumlegung und im Rahmen von privaten Grundstückspartzellierungen, mit welchen eine rechtlich gesicherte öffentliche Erschliessung erfolgt.

Abgabepflichtig sind neuerschlossene und bereits erschlossene Grundstücke, welche aufgrund der öffentlichen Erschliessungsanlagen Vorteile generieren. Es sind somit alle als baureif taxierten Grundstücke gemäss Art. 37 Abs. 2 BauG beitragspflichtig.

Allfällige Anschluss- und Benutzungsgebühren für Anschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen, wie an die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, sowie weiterer Werkbetreiber (Strom, Kommunikation, Gas) sind in den Erschliessungskosten nicht beinhaltet.

Art. 5 Zuständigkeiten

Der Gemeinderat ist zuständig für die Festlegung und Einhebung von Erschliessungskosten.

Art. 6 Publikation oder Öffentliche Kommunikation

Dieses Reglement wird durch den Gemeinderat als öffentliches Reglement definiert und ist daher auf der Website zu publizieren.

II. Einhebung von Erschliessungskosten

Art. 7 Abgabepflichtige

Abgabepflichtig ist der jeweilige im Grundbuch eingetragene Grundeigentümer eines Grundstücks, welches durch die erstellten öffentlichen Erschliessungsanlagen Vorteile erzielt hat.

Bei selbständigen und dauernden Baurechten ist der Eigentümer des mit dem Baurecht belasteten Grundstücks abgabepflichtig. Eine Weiterverrechnung an den Baurechtsnehmer obliegt dem Grundeigentümer.

Bei Grundstücken, die im Eigentum der Gemeinde stehen und auf denen ein selbständiges und dauerndes Baurecht errichtet ist, werden die Baurechtsnehmer abgabepflichtig.

Bei vorgängig durchgeführten Baulandumlegungen oder Parzellierungen sind in der Regel alle Grundeigentümer der Grundstücke tangiert, welche sich innerhalb des Umlegungsperimeters oder Parzellierungsperimeters befinden. Unter Umständen sind auch Grundeigentümer ausserhalb des Umlegungs- oder Parzellierungsperimeters als Abgabepflichtige zu qualifizieren, sofern die Voraussetzungen nach Abs. 1 dieses Artikels erfüllt sind.

Art. 8 Kostenermittlung

Der Gemeinderat setzt im Rahmen der Erstellung eines Kostenverteilers die Abgabepflichtigen mittels Perimeterplänen (Strassenbau, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) fest. Die Abgabepflichtigen werden betreffend den Bereichen Strassenbau, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung jeweils getrennt ermittelt.

Art. 9 Erschliessungskosten

Die Erschliessungskosten beinhalten die Aufwendungen für die Projektierung und Erstellung der Erschliessungsanlagen ohne den Abzug von Subventionen und Pauschalsubventionen.

Gemäss Artikel 38 Abs. 4 BauG können die Erschliessungskosten aufgrund des Kostenvoranschlags oder von Teil- und Schlussabrechnungen berechnet werden.

Nicht zu den Erschliessungskosten gehören die Durchführung einer Baulandumlegung oder einer Parzellierung sowie Grundstückserwerbskosten.

Art. 10 Kostenanteil der Grundeigentümer

Die Gemeinde kann sich an den Erschliessungskosten beteiligen. Der Gemeinderat legt den von den Grundeigentümern zutragenden Anteil an den Erschliessungskosten im Rahmen der Erstellung eines Kostenverteilers fest.

Art. 11 Bemessungskriterien

Bewertungsmassstab für die Erschliessungskostenbeiträge der Grundeigentümer sind die Vorteile, welche durch die Erstellung der Erschliessungsanlagen den betroffenen Grundstücken erwachsen. Die Vorteile bestehen insbesondere in der öffentlichen Erschliessung, der Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten durch den Ausbau der Erschliessungsanlagen oder der Verbesserung des Zuganges oder der Verkehrslage eines Grundstücks. Es gilt eine objektive Betrachtungsweise.

Dabei wird der jeweilige Erschliessungsgrad des Grundstücks vor dem Bau der neuen Erschliessungsanlagen und nach dem Bau der neuen Erschliessungsanlagen betrachtet. Als erschlossen gilt jener Teil eines Grundstücks, welcher innerhalb einer Distanz von 25m einen öffentlichen Anschlusspunkt aufweist, unabhängig davon ob ein Grundstück bereits überbaut ist oder nicht. Im Falle einer vorgängig durchgeführten Baulandumlegung oder Parzellierung wird bei der Bewertung des Erschliessungsgrades die Lage des Grundstücks vor der Baulandumlegung oder Parzellierung berücksichtigt.

Die Vorteile der einzelnen Grundstücke werden anhand eines Punktesystems ermittelt und bewertet. Dabei werden Punkte für den Strassenbau, für die Wasserversorgung und für die Abwasserentsorgung vergeben. Erfährt ein Grundstück durch den Bau der neuen Erschliessungsanlagen keinerlei Vorteile, erhält es Null Punkte. Bei maximalen Vorteilen hinsichtlich des Strassenbaus, der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung werden jeweils 10 Punkte vergeben. Für abgestufte Vorteile werden Zwischenwerte berechnet.

Teile von Grundstücken, welche nach dem Bau der neuen Erschliessungsanlagen ausserhalb des 25m-Bereiches vom öffentlichen Anschlusspunkt liegen und durch die neuen Erschliessungsanlagen miterschlossen werden, erhalten diesbezüglich einen Vorteilsabschlag von 50%.

Die Fläche des jeweiligen Grundstücks ist bei der Festsetzung der Erschliessungskostenbeiträge mit einzubeziehen.

Art. 12 Vorzeitige Erschliessung durch Grundeigentümer

Bei einer vorzeitig erfolgten Erschliessung eines nicht baureifen Grundstücks hat der Grundeigentümer die Erschliessungskosten für die Strassenführung, Wasser und Kanalisation auf eigene Rechnung und ohne Anrechnung an die aufgrund der Baulandumlegung später anfallenden Erschliessungskostenbeiträge zu tragen.

Der Grundeigentümer hat sich zu verpflichten, die bei einer späteren Baulandumlegung benötigte Bodenfläche abzutreten und die Umlegungskosten sowie die Erschliessungskostenbeiträge zu entrichten.

Die Erschliessungskostenbeiträge für das Grundstück werden bei der definitiven Erschliessung zur Zahlung fällig.

Art. 13 Genehmigung Kostenverteiler

Der Kostenverteiler mit den Erschliessungskostenbeiträgen sowie die Perimeterpläne mit den Abgabepflichtigen werden vom Gemeinderat genehmigt.

Art. 14 Schriftliche Bekanntgabe

Der vom Gemeinderat genehmigte Kostenverteiler ist den betroffenen Grundeigentümern schriftlich zu unterbreiten. Der einzelne Grundeigentümer ist über den ihn betreffenden Kostenbeitrag in Kenntnis zu setzen und über die Einsprachemöglichkeit zu belehren.

Art. 15 Rechnungsstellung und Zahlungsfrist

Die Erschliessungskosten werden nach Rechtskraft des Kostenverteilers den betroffenen Grundeigentümern durch die Gemeindekasse in Rechnung gestellt.

Grundeigentümer, deren Grundstücke zum Zeitpunkt der Rechtskraft über keine öffentliche Erschliessung aufweisen, werden die Erschliessungskosten zum Zeitpunkt der späteren Erschliessung in Rechnung gestellt.

Die in Rechnung gestellten Erschliessungskosten sind vom Grundeigentümer innert 360 Tagen zur Zahlung fällig. Im Falle des Zahlungsverzugs fallen Verzugszinsen an.

Art. 16 Verjährung

Die Gemeinde hat den jeweiligen Grundeigentümern die Erschliessungskosten innert der Verjährungsfrist von 10 Jahren nach Vollendung der Erschliessung bzw. Teilerschliessung der Grundstücke in Rechnung zu stellen.

III. Schlussbestimmungen

Art. 17 Einsprache

Gegen den Kostenverteiler kann während 30 Tagen ab Zustellung schriftlich begründet Einsprache beim Gemeinderat eingereicht werden. Gegen die Entscheidung des Gemeinderates kann binnen einer Frist von 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde bei der Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten erhoben werden.

Art. 18 Aufhebung des bisherigen Reglements

Mit diesem Reglement wird das Kostenverteilungsreglement vom 28. September 2011 und die Abänderung vom 13. März 2019 aufgehoben.

Art. 19 Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 12. Juni 2024 genehmigt und tritt per 1. Juli 2024 in Kraft.

Johannes Hasler
Gemeindevorsteher



Gamprin, 13. Juni 2024