

# **Wohlen**

## **Strassenreglement**

Stand: 01.07.2001

# Inhaltsverzeichnis

I.	EINLEITUNG .....	1
II.	STRASSENEINTEILUNG .....	1
III.	ANFORDERUNGEN AN ÖFFENTLICHE STRASSEN.....	2
IV.	ÜBERNAHME VON PRIVATSTRASSEN .....	3
V.	STRASSENBEITRÄGE .....	4
VI.	STRASSEN BENÜTZUNGSGEBÜHREN.....	8
VII.	ALLGEMEINES .....	9
VIII.	RECHTSSCHUTZ UND VOLLZUG.....	10
IX.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....	10
	HINWEISE.....	11
	BEISPIEL ZUM KAPITEL 5. STRASSENBEITRÄGE .....	17

---

Gestützt auf § 34 Abs. 3 des Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG) vom 19. Januar 1993 erlässt der Einwohnerrat Wohlen folgendes

## **Strassenreglement**

---

### **I. EINLEITUNG**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Das Strassenreglement findet Anwendung auf allen Gemeindestrassen, auf Privatstrassen im Gemeingebrauch und auf Privatstrassen, die von der Gemeinde übernommen werden sollen.

#### **§ 2 Zweck**

Bezweckt wird, eine transparente Ausgangslage für folgende Inhalte der Strassenplanung zu schaffen:

- Strasseneinteilung;
- Anforderungen an Bau und Unterhalt;
- Übernahme von Privatstrassen;
- Finanzierung (Beiträge und Gebühren).

#### **§ 3 Übergeordnetes Recht**

Die einschlägigen Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

### **II. STRASSENEINTEILUNG**

#### **§ 4 Verkehrsrichtplan**

Grundlage für dieses Reglement ist der Verkehrsrichtplan der Gemeinde Wohlen.

#### **§ 5 Strassen-Kategorien**

Der Gemeinderat ordnet die öffentlichen Strassen folgenden Kategorien zu:

- a) Basiserschliessung
- b) Groberschliessung
- c) Feinerschliessung

## **§ 6 Strassenverzeichnis**

Die Gemeinde führt ein Strassenverzeichnis über die Eigentumsverhältnisse an den Strassen und Wegen mit folgender Einteilung:

1. Öffentliche Strassen
  - a) Gemeindestrassen inkl. Fuss- und Radwege
  - b) Privatstrassen und -wege im Gemeingebrauch
2. Privatstrassen und -wege
3. Flur- und Waldwege

## **III. ANFORDERUNGEN AN ÖFFENTLICHE STRASSEN**

### **§ 7 Begriffe**

<sup>1</sup> Als Erstellung und Änderung einer Strasse gelten:

#### **a) Erstellung und Änderung**

- Neubau einer Strasse;
- Neubau einer Strasse auf dem Trasse eines Flurweges;
- die Verbesserung einer Strasse (z.B. Verbreiterung, Bau eines Gehweges oder erstmaliges Erstellen eines Hartbelages);
- die Qualitätssteigerung (z.B. Verkehrsberuhigungsmassnahmen, Flüsterbelag);
- die Strassenverlegung;
- der Strassenrückbau.

#### **b) Erneuerung**

<sup>2</sup> Eine Strassenerneuerung liegt vor, wenn Massnahmen zum Erhalt oder zur Verbesserung der Tragfähigkeit des Oberbaus (Fundationsschicht und Belag) notwendig werden.

### c) Unterhalt

<sup>3</sup> Der Unterhalt umfasst gemäss § 97 Abs. 2 BauG insbesondere die Arbeiten zur Instandhaltung, die Reinigung, die Pflege der Bepflanzung und Grünflächen, den Winterdienst sowie die Öffnung und Wiederherstellung nach ausserordentlichen Ereignissen.

### § 8 Anforderungen

Bei Erstellung, Änderung und Erneuerung von öffentlichen Strassen gelten die Anforderungen in den VSS-Normen als Richtlinie.

## IV. ÜBERNAHME VON PRIVATSTRASSEN

### § 9 Übernahme von privaten Strassen und Wegen

<sup>1</sup> Ausparzellierte private Strassen und Wege, die den Regeln der Baukunst in Bezug auf Ausbau und Zustand entsprechen und an denen ein öffentliches Interesse besteht, können mit Zustimmung der privaten Eigentümer von der Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt übernommen werden.

<sup>2</sup> Die Abtretung hat unentgeltlich zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die Übernahme einer Privatstrasse ist auch ohne Zustimmung der Grundeigentümer durch den Erlass eines Sondernutzungsplanes und auf dem Enteignungsweg möglich, wenn die zweckmässige Erschliessung sonst übermässig erschwert würde. Den betroffenen Grundeigentümern steht das Rechtsmittelverfahren offen.

### § 10 Voraussetzungen für die Übernahme

Ein öffentliches Interesse an der Übernahme von Privatstrassen besteht namentlich, wenn folgende Voraussetzungen gegeben sind:

- Festsetzung im Verkehrsrichtplan;
- Durchgangsstrasse;
- Erschliessung von öffentlichen Bauten und Anlagen;
- Fuss- und/oder Radwegverbindung mit öffent-

lichem Charakter und kommunaler Bedeutung.

## **§ 11 Abtretung von Gemeindestrassen an Private**

<sup>1</sup> Gemeindestrassen können an Private abgetreten werden, wenn sie für den allgemeinen Verkehr keine Bedeutung mehr haben.

<sup>2</sup> Die Entschädigung wird vom Gemeinderat festgelegt. Sie bemisst sich nach dem Nutzungsinteresse der übernehmenden Privaten.

## **V. STRASSENBEITRÄGE**

### **§ 12 Grundsätze zur Finanzierung der öffentlichen Strassen**

<sup>1</sup> Für die Kosten der Erstellung und Änderung der Gemeindestrassen erhebt der Gemeinderat von den Grundeigentümern Beiträge nach Massgabe der ihnen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile. Die Gemeinde übernimmt die Kosten für die Erneuerung und den Unterhalt der Gemeindestrassen.

<sup>2</sup> Wenn eine Gemeindestrasse von einem Benutzer so übermässig beansprucht wird, dass sie deshalb erneuert, geändert oder neu erstellt werden muss, hat dieser Benutzer die von ihm verursachten Kosten zu bezahlen.

<sup>3</sup> Die Gemeinde leistet Beiträge an die Erstellung, Änderung, Erneuerung und den Unterhalt von Privatstrassen im Gemeingebrauch nach Massgabe des öffentlichen Interesses.

### **§ 13 Zahlungspflichtige**

Zu Abgaben sind diejenigen Personen verpflichtet, denen im Zeitpunkt des Eintritts der Zahlungspflicht laut Grundbuch das Eigentum zusteht.

### **§ 14 Kosten**

Als Kosten der Erstellung und Änderung von öffentlichen Strassen gelten:

- a) die Planungs-, Projektierungs- und Bauleitungskosten;
- b) die Landerwerbskosten und die Kosten für den Erwerb anderer Rechte;
- c) die Bau- und Einrichtungskosten sowie die Kosten für die Anpassungsarbeiten;

- d) die Kosten der Vermessung und Vermarkung;
- e) die Finanzierungskosten;
- f) alle weiteren dem Bauprojekt zurechenbaren Kosten privater und rechtlicher Natur.

### **§ 15 Beitragsplan**

Die Kosten werden im Beitragsplan geregelt. Dieser enthält:

- a) den Vorschlag über die Erstellungskosten;
- b) den Kostenanteil der Gemeinde;
- c) den Plan über die Grundstücke bzw, Grundstücksflächen, für die Beiträge zu erbringen sind (Perimeterplan);
- d) die Kostenverteilung;
- e) das Verzeichnis aller zu Beitragsleistungen verpflichteter Grundeigentümer mit Angabe der von ihnen geschuldeten Beiträge;
- f) die Bestimmung der Fälligkeit der Beiträge;
- g) eine Rechtsmittelbelehrung.

### **§ 16 Auflage**

<sup>1</sup> Auf Ort und Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes ist vorgängig im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde hinzuweisen.

#### **Mitteilung**

<sup>2</sup> Den Beitragspflichtigen ist die Auflage zusammen mit der Höhe des Beitrages durch eingeschriebenen Brief anzuzeigen.

### **§ 17 Vollstreckung**

Ist der von den Beitragspflichtigen geschuldete Beitrag gemäss Beitragsplan in Rechtskraft erwachsen, ist er einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil gleichgestellt.

## **§ 18 Zahlungspflicht**

Die Zahlungspflicht entsteht mit Beginn der öffentlichen Auflage des Beitragsplanes.

## **§ 19 Fälligkeit**

<sup>1</sup> Strassenbeiträge werden frühestens mit Baubeginn der Anlage fällig, für welche sie erhoben werden.

<sup>2</sup> Im übrigen wird die Fälligkeit im Beitragsplan bestimmt. Dieser kann, entsprechend dem Fortgang der Arbeiten, Teilzahlungen vorsehen.

<sup>3</sup> Die Beiträge sind auch dann fällig, wenn gegen den Beitragsplan Einsprache bzw. Beschwerde geführt wird.

## **§ 20 Bauabrechnung**

<sup>1</sup> Die Bauabrechnung ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

<sup>2</sup> Sie kann innert der Auflagefrist angefochten werden. Für das Verfahren gilt § 35 Abs.2 BauG.

## **§ 21 Kostenaufteilung Gemeinde/Grundeigentümer**

<sup>1</sup> Die Kosten der Erstellung und Änderung von Gemeindestrassen werden wie folgt getragen:

### **a) Gemeindestrassen**

a) Basiserschliessung:

zu Lasten der Gemeinde

b) Groberschliessung:

2/3 zu Lasten der Grundeigentümer

1/3 zu Lasten der Gemeinde

c) Feinerschliessung:

zu Lasten der Grundeigentümer

<sup>2</sup> Die Beitragspflicht entfällt bei der Änderung einer Strasse, die bisher der Norm entsprechend ausgebaut war, und kein Sondervorteil für die anstossenden oder hinterliegenden Grundeigentümer entsteht.



## b) Fuss- und Radwege

<sup>3</sup> Die Gemeinde übernimmt die Kosten für separat geführte und ausparzellerte kommunale Fuss- und Radwege sowie für Privatwege mit öffentlichem Fusswegrecht, wenn sie kommunale Bedeutung haben.

## § 22 Kostenverteilung unter den Grundeigentümern

<sup>1</sup> Der Kostenanteil, den die Grundeigentümer zu übernehmen haben, wird mit einem Verteilschlüssel auf die einzelnen Grundeigentümer gemäss Beitragsplan aufgeteilt.

### Perimeter

<sup>2</sup> In den Beitragsperimeter sind einzubeziehen:

- a) Die an die neuen oder zu ändernden Strassen angrenzenden eingezonten Grundstücke, soweit eine Zufahrt besteht oder baulich möglich ist.
- b) Hinterliegende eingezonte Grundstücke, soweit sie auf eine Zufahrt angewiesen sind.

## § 23 Perimeterfläche

Die Perimeterfläche wird wie folgt bestimmt:

- a) Massgeblich ist die nach erfolgtem Strassenausbau den Grundeigentümern verbleibende Fläche aller einbezogenen Grundstücke.
- b) Wenn Doppelbelastungen entstehen können, (Ausfahrten auf mehrere Strassen) wird der Perimeter in der Winkelhalbierenden von zwei sich kreuzenden Strassen, bzw. als Mittellinie zwischen zwei parallel verlaufenden Strassen gezogen.

## § 24 Verteilschlüssel

<sup>1</sup> Die Kostenverteilung erfolgt proportional zur Perimeterfläche der beteiligten Grundstücke, multipliziert mit der zulässigen Ausnutzungsziffer gemäss Bauordnung.

<sup>2</sup> Im Grundbuch eingetragene Ausnutzungsübertragungen werden berücksichtigt, nicht aber Ausnutzungserhöhungen aufgrund von Spezialbestimmungen (z.B. Arealüberbauungen) und die überschrittene Ausnutzung bei Altbauten. Bei überbauten Grundstücken wird die bestehende Ausnutzungsziffer von der Zulässigen abgezogen.

<sup>3</sup> Wenn sich innerhalb des Perimeters hinterliegende oder unüblich tiefe Grundstücke befinden, zu denen eine private Grundstückszufahrt erstellt werden muss, wird die Perimeterfläche in einen ersten und einen zweiten Perimeter unterteilt. Das Gebiet des ersten Perimeters wird mit 100%, dasjenige des zweiten Perimeters mit 75% der Fläche in den Kostenverteiler eingesetzt.

## **§ 25      Sonderfälle**

<sup>1</sup> In der Gewerbezone, Industriezone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen beträgt die zulässige Ausnützungsziffer für die Beitragsberechnung 0.9. Für Flächen in der Grünzone werden keine Beiträge erhoben.

<sup>2</sup> Die zulässige Ausnützungsziffer wird mit einem Vergleichsprojekt bestimmt, wenn die zulässige Ausnützung gemäss Bauordnung nicht erreicht werden kann.

<sup>3</sup> Wenn einzelne Grundeigentümer Vorleistungen für die Erstellung oder Änderung einer Strasse erbringen oder erbracht haben, werden diese zu den damaligen Kosten ohne Zinsen angerechnet, sofern sie eine Reduktion der Strassenkosten bewirken. Davon ausgenommen sind Vorleistungen für bereits überbaute Grundstücke.

<sup>4</sup> Mehrkosten gegenüber sonst üblicher und den Bedürfnissen entsprechender Ausführung, die infolge besonderer Begehren eines Grundeigentümers entstehen, gehen ganz zu dessen Lasten.

## **VI. STRASSEN BENÜTZUNGSGEBÜHREN**

### **§ 26      Erteilung der Konzession oder Befugnis**

Der Gemeinderat regelt das Benützungsrecht einer Gemeindestrasse und die Gebührenhöhe in einem öffentlichrechtlichen Konzessionsvertrag oder durch Gemeinderatsbeschluss. Er beachtet dabei den nachfolgenden Gebührenrahmen und den Marktwert der Gemeindeleistung.

### **§ 27      Gebühren**

<sup>1</sup> Für unterirdische Leitungen im Strassenareal beträgt die jährliche Gebühr Fr. 1.- pro Meter und Rohr.

<sup>2</sup> Für unterirdische Bauten beträgt die jährliche Gebühr Fr. 5.-/m<sup>2</sup>, für oberirdische Bauten Fr. 10.-/m<sup>2</sup>, ausgenommen Geleise.

<sup>3</sup> Für vorübergehende Nutzungen werden folgende Gebühren erhoben:

- a) Baubaracken, Ablagerungen, Gerüste, Mulden und dergleichen Fr. 0.50 pro Tag und Quadratmeter.
- b) Verkaufsstände, Strassencafes, Kioske und dergleichen, Fr. 1.- pro Tag und Quadratmeter.

<sup>4</sup> Bis zum Betrag von Fr. 200.- wird auf eine Gebühr verzichtet.

### **§ 28 Entschädigung für Minderwert**

In der Konzession wird eine einmalige Entschädigung vereinbart, wenn eine Strasse wegen dem Einbau einer Leitung einen Minderwert erfährt.

### **§ 29 Verwaltungsaufwand**

Eine einmalige Gebühr von Fr. 100.- bis Fr. 5000.- ist nach Aufwand zu entrichten für die Behandlung von Gesuchen um Erteilung, Änderung oder Übertragung von Erlaubnissen oder Konzessionen. Die Gebühr ist auch geschuldet, wenn das Gesuch nicht bewilligt wird. Die Kosten für Expertisen können dem Gesuchsteller auferlegt werden.

### **§ 30 Indexierung**

Die vorstehenden Gebühren basieren auf dem Zürcher Wohnbaukostenindex, Stand 1. April 1998. Sie werden vom Gemeinderat jeweils auf den 1. Januar auf den neuen Indexstand angepasst, sobald sich der Index um mehr als 10 Punkte verändert.

## **VII. ALLGEMEINES**

### **§ 31 Härtefälle, besondere Verhältnisse**

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

#### **Zahlungserleichterungen**

<sup>2</sup> Er kann Zahlungserleichterungen gewähren.

### **§ 32 Mehrwertsteuer**

Die von der Gemeinde zu leistende Mehrwertsteuer wird den Abgabepflichtigen zusätzlich zu den Abgaben auferlegt. Sie wird separat ausgewiesen und ist mit der Abgabenverfügung zur Zahlung fällig.

### **§ 33 Verzug**

Für Abgaben, die bis zum Verfalltag nicht bezahlt sind, wird ohne Mahnung ein Verzugszins von 5% gemäss Art. 104 OR berechnet.

## **VIII. RECHTSSCHUTZ UND VOLLZUG**

### **§ 34 Rechtsschutz**

<sup>1</sup> Für den Rechtsschutz und das Verfahren in Bezug auf Abgabeverfügungen gilt § 35 BauG.

<sup>2</sup> Gegen Verfügungen und Entscheide des Gemeinderates in Anwendung mit der Baugesetzgebung gilt § 41 ABauV.

### **Vollstreckung**

<sup>3</sup> Die Vollstreckung richtet sich nach den §§ 73 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRPG).

## **IX. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **§ 35 Übergangsbestimmung**

Die vor dem Inkrafttreten dieses Reglementes beim Gemeinderat eingegangenen Bewilligungsgesuche werden gemäss den bereits eingeleiteten Beschlüssen durchgeführt. Wenn in einem Beschwerdeverfahren keine genügende Rechtsgrundlage besteht, erfolgt die Beurteilung nach den Vorschriften dieses Reglementes.

### **§ 36 Inkrafttreten**

Dieses Strassenreglement tritt per 1. Juli 2001 in Kraft.

Vom Einwohnerrat beschlossen am: 18. Juni 2001

### **Einwohnerrat Wohlen**

Sig. Robert Steffen, Präsident

Sig. Daniela Betschart, Protokollführerin

## HINWEISE

### Übergeordnetes Recht

Basis für dieses Reglement bildet das Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (BauG) vom 19. 1. 1993 mit den Änderungen bis zum Stand 1.6.2000. Erschliessung vgl. insbesondere §§ 33 - 38 BauG.

### Begriffe

#### a) Gemeindestrassen

Die Gemeindestrassen befinden sich im Eigentum der Einwohnergemeinde. Die Strassen der Ortsbürgergemeinde zählen ebenfalls zu den Gemeindestrassen (RRB Nr. 14).

#### b) Privatstrassen

Die Privatstrassen befinden sich in Privatbesitz und sind nicht dem Gemeingebrauch zugänglich.

y

#### c) Privatstrassen im Gemeingebrauch

Privatstrassen mit öffentlichem Fuss- und Fahrwegrecht werden gemäss Baugesetz und in diesem Reglement als Privatstrassen im Gemeingebrauch bezeichnet.

#### d) Öffentliche Strassen

Die Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch zählen zu den öffentlichen Strassen. Sie dürfen durch jedermann unentgeltlich und ohne besondere Erlaubnis benützt werden. Benützungsberechtigt und Einschränkungen siehe § 102 BauG.

#### e) Flur- und Waldwege

Flur- und Waldwege sind Wege, die vorwiegend der Erschliessung von Feld, Wald und Wiese zum Zwecke der Bewirtschaftung dienen.

### zu § 4 Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan der Gemeinde Wohlen gibt u.a. Aufschluss über das bestehende und geplante Strassen- und Wegnetz. Der Plan hat behördenverbindliche und informative Inhalte. Er ist nicht grundeigentumsverbindlich.

### zu § 5 Strassenkategorien

Der Verkehrsrichtplan 1996 wird ergänzt mit der Zuordnung der Strassen zur Basis-, Grob- und Feinerschliessung. Grundlage dafür bilden die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), in denen die Strassentypen definiert sind (vgl. SN 640'040 b ff.).

Begriffe:

a) Basiserschliessung (oder Grunderschliessung)

Die Basiserschliessung umfasst das übergeordnete Strassennetz mit den Hauptverkehrsstrassen (HVS) sowie den Verbindungsstrassen (VS) mit den Untertypen Regionalverbindungsstrasse, Lokalverbindungsstrasse und Verbindungsweg.

b) Groberschliessung

Die Groberschliessung umfasst den Haupttyp der Sammelstrasse mit ihren beiden Untertypen Hauptsammel- und Quartiersammelstrasse. Die Sammelstrasse sammelt den Verkehr in einem Quartier und führt ihn dem Grunderschliessungsnetz zu.

c) Feinerschliessung

Der Feinerschliessung gehört die Erschliessungsstrasse an. Ihr angegliedert sind die Untertypen Quartierserschliessungsstrasse, Zufahrtsstrasse und Zufahrtsweg.

Die interne Zufahrt auf einem erschlossenen Grundstück mit kleinem Verkehrsaufkommen zählt nicht zur Feinerschliessung.

### **zu § 7 Unterhalt**

Der Unterhalt der öffentlichen Strassen obliegt dem Strasseneigentümer. Die Gemeinden gewähren nach Massgabe des öffentlichen Interesses Beiträge an den Unterhalt von dem Gemeingebrauch zugänglichen Privatstrassen (vgl. § 12 Reglement und § 99 BauG).

Grundsätze zum Unterhalt:

§ 97 Abs.1 BauG: Die öffentlichen Strassen sind so zu unterhalten, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Der Unterhalt soll möglichst umweltfreundlich und wirtschaftlich sein.

§ 98 BauG: <sup>1</sup> Bei Schneefall und Glatteis werden wichtige öffentliche Strassen von Schnee geräumt, gegen Schneeverwehungen geschützt und durch Glatteisbekämpfung benutzbar erhalten, soweit es technisch möglich, wirtschaftlich sinnvoll und hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt zu verantworten ist.

<sup>2</sup> Wo die öffentlichen Interessen die Offenheit einer Strasse nicht erfordern, kann auf den Winterdienst verzichtet werden.

### **zu § 8 Anforderungen an öffentliche Strassen**

Für die Projektierung und Ausführung sind die VSS-Normen massgebende Richtlinien.

Die Strassenbreite respektive das Geometrische Normalprofil richten sich nach dem massgebenden Grundbegegnungsfall der vom Strassentyp abgeleitet wird.

Entsprechend der Häufigkeit der Begegnungsfälle sind Verengungen möglich. (vgl. SN 640'200 ff.)

### **zu §§ 9 + 10 Übernahme von Privatstrassen**

Die Strasse muss genügend breit sein und in einem einwandfreien Zustand (inklusive Deckbelag). Die Regeln der Baukunst sind in den VSS-Normen ersichtlich (vgl. SN 640 300 ff.).

### **zu § 11 Abtretung von Gemeindestrassen an Private**

Die Aufhebung einer öffentlichen Strasse fällt gemäss Kreisschreiben des Departements des Innern vom 31. Oktober 1995 in den Zuständigkeitsbereich des

Gemeinderates, sofern das Gemeinderecht nichts anderes vorsieht. Die geplante Aufhebung ist zur Gewährleistung des Einspracherechtes im Publikationsorgan bekanntzugeben.

### **zu § 12 Finanzierungsgrundsätze für öffentliche Strassen**

Die Gemeinden sind gemäss § 34 Abs.1 BauG verpflichtet, von den Grundeigentümern nach Massgabe der diesen erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von Strassen zu erheben.

Gemäss § 87 Abs. 4 BauG tragen die Eigentümer die Kosten von Privatstrassen. Kanton und Gemeinde leisten nach Massgabe des öffentlichen Interesses Beiträge an Bau, Erneuerung und Änderung von dem Gemeingebrauch zugänglichen Privatstrassen.

### **zu § 13 Zahlungspflichtige / Gesetzliches Grundpfandrecht**

Gemäss § 34 Abs. 5 BauG besteht für Grundeigentümerbeiträge auf den Grundstücken, denen durch die Erstellung, Änderung oder Erneuerung der Erschliessungsanlage Vorteile erwachsen, ohne Eintrag im Grundbuch ein gesetzliches Grundpfandrecht, das allen eingetragenen Belastungen vorgeht. Dieses erlischt, wenn es nicht innert 2 Jahren nach Abschluss des gesamten Erschliessungswerks im Grundbuch eingetragen wird.

### **zu § 14 Ziffer c) Einrichtungskosten**

Die Strassenbeleuchtung zählt zur Strasseneinrichtung.

### **zu § 15 Beitragsplan**

Das Verfahren ist in § 35 BauG geregelt. Siehe Hinweis zu § 34.

### **zu § 20 Bauabrechnung**

Wortlaut von § 35 Abs. 2 BauG siehe Hinweis zu § 34.

### **zu §§ 24 und 25 Kostenverteilungsschlüssel**

zu § 24 Abs. 2 und § 25 Abs. 3: Da die bestehende Ausnutzungsziffer von überbauten Grundstücken nicht angerechnet wird, können auch keine Vorleistungen für bereits überbaute Grundstücke geltend gemacht werden.

zu § 25 Abs. 1: In der Gewerbezone, Industriezone und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ist keine Ausnutzungsziffer vorgegeben. Für die Beitragsberechnung wird deshalb auf die Grundstücksfläche minus 10% Grünfläche abgestellt (vgl. Bauordnung).



zu § 25 Abs. 2: Die zulässige Ausnutzung wird z.B. nicht erreicht wegen:

- einer ungünstigen Grundstücksform;
- der Unterschützstellung eines Gebäudes;
- Auflagen der Gemeinde.

### **zu §§ 26 ff Strassenbenützungsgebühren**

Gebührenpflicht: Gemäss § 103 Abs.1 BauG ist jede über den Gemeingebrauch hinausgehende Benutzung einer öffentlichen Strasse nur mit Bewilligung und gegen Gebühr zulässig.

Die Zuständigkeit ist in den §§ 104 und 105 BauG wie folgt geregelt:

Für Gemeindestrassen ist der Gemeinderat zuständig. Für Privatstrassen im Gemeingebrauch sind die Eigentümer zuständig, vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates.

Die Gebühren werden im unteren Bereich derjenigen für die Kantonsstrassen festgelegt. (vgl. Verordnung über die zur Benutzung des National- und Kantonsstrassenareals zu erhebenden Gebühren)

Zu § 27 Abs. 3: Für Marktstände gilt ein separates Gemeindereglement.

zu § 28: Ein Minderwert entsteht zum Beispiel, wenn eine Leitung in einer erst vor kurzem erstellten oder erneuerten Strasse verlegt wird.

### **zu § 34 Abs. 1 Rechtsschutz**

#### **§ 35 BauG**

<sup>1</sup> Der Gemeinderat ... legt die Höhe der Beiträge der einzelnen Grundeigentümer in einem Beitragsplan fest. Dieser wird während 30 Tagen öffentlich aufgelegt.

<sup>2</sup> Gegen den Beitragsplan kann während der Auflagefrist, gegen andere Abgabenverfügungen innert 20 Tagen seit Zustellung, beim verfügenden Organ (in der Regel beim Gemeinderat) Einsprache erhoben werden. Einspracheentscheide können mit Beschwerde bei der Schätzungskommission, deren Entscheide beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

<sup>3</sup> Die Schätzungskommission überprüft die Entscheide uneingeschränkt, das Verwaltungsgericht nur auf ihre Rechtmässigkeit.

<sup>4</sup> Der Gemeinderat ... kann in Härtefällen Zahlungserleichterungen gewähren. Beiträge für dem bäuerlichen Bodenrecht unterstehende unüberbaute Grundstücke in Bauzonen werden gestundet.

#### **§ 41 ABauV (Allgemeine Bauverordnung)**

<sup>1</sup> Gegen Verfügungen und Entscheide des Gemeinderates in Anwendung der Baugesetzgebung kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim kantonalen Baudepartement Beschwerde geführt werden, soweit keine andere Behörde als zuständig erklärt wird.

<sup>2</sup> Beruht die Verfügung oder der Entscheid auf einer verbindlichen Weisung oder Verfügung des Baudepartementes, so entscheidet der Regierungsrat über die Beschwerde.

## BEISPIEL ZUM KAPITEL 5. STRASSENBEITRÄGE

Ausbau einer Erschliessungsstrasse, die bisher nicht der Norm entsprechend ausgebaut war, zu einer Sammelstrasse.

Kosten total		Gemeindeanteil	
Baukosten	200'000.-	33.3%	66'600.-
Landerwerb, übrige Kosten	<u>150'000.-</u>	33.3%	<u>50'000.-</u>
total	350'000.-		116'600.-

Auf Perimeterfläche zu verteilen:  $350'000 - 116'600 = 233'400.-$

Tabelle Kostenverteilung unter den Grundeigentümern

Parzelle		Perimeterfläche			Ausnutzungsziffer			Kostenbeitrag		
Nr.	Fläche	1. Per. 100%	2. Per. 75%	total <b>A</b>	zu- lässig	über- baut	mass- geb. <b>B</b>	Belast. fläche <b>A*B</b>	Pro- zent	Beitrag
	m2	m2	m2	m2				m2	%	Fr.
1	806	310	0	310	0.35	0.3	0.05	16	0.5	1167
2	930	930	0	930	0.35	0	0.35	326	9.9	23107
3	1060	1060	0	1060	0.35	0.25	0.1	106	3.2	7469
4	830	830	0	830	0.35	0	0.35	291	8.9	20772
5	900	0	675	675	0.35	0	0.35	236	7.2	16805
6	7370	3030	1575	4605	0.5	0	0.5	2303	70.3	164080
total				8410				3276	100.0	233400

# Perimeterplan

