

Einhebung von Erschliessungskosten- beiträge

Vom Gemeinderat genehmigt am 21.08.2012, mit Wirkung ab 01.09.2012.

Ersetzt die Ausführungsbestimmungen zur Einhebung von Besitzerbeiträgen zur Finanzierung öffentlicher Erschliessungsanlagen vom 01. Januar 1985.

Reglement Nr. 018 Version 02



gemeinderuggell



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	3
1.1. Grundsatz	
1.2. Zuständigkeit	
1.3. Gegenstand der Abgabepflicht	
1.4. Vorteilsausgleich	
1.5. Umfang	
1.6. Abgabeschuldner	4
1.7. Übersichtsplan	
2. Erschliessungskosten bei bestehenden und neuen Erschliessungsanlagen in den Wohnbauzonen	4
2.1. Entrichtung der Erschliessungskostenbeiträge	
2.2. Beitragshöhe	
2.3. Bautiefe / Berechnungsgrundlage	
2.4. Teilweise Überbauung	5
2.5. Fälligkeit der Erschliessungskostenbeiträge	
2.6. Vorzeitige Erschliessung	
2.7. Wohngebiet 2. Etappe	
3. Erschliessungskosten in den Arbeitszonen	6
3.1. Entrichtung der Erschliessungskostenbeiträge	
3.2. Beitragshöhe	
3.3. Fälligkeit der Erschliessungskostenbeiträge	
4. Übergangsregelung bei Neuerschliessungen, Einsprachen, Schlussbestimmungen und Inkrafttreten	6
4.1. Übergangsregelung bei Neuerschliessungen	
4.2. Einsprachen	
4.3. Schlussbestimmung	
4.4. Inkrafttreten	7
Anhang 1 - Beitragshöhen	8



1. Allgemeine Bestimmungen

1.1. Grundsatz

Auf der Grundlage von Artikel 38 Abs. 4 des Baugesetzes erhebt die Gemeinde Ruggell Erschliessungskostenbeiträge an die Grundeigentümer zur Finanzierung öffentlicher Erschliessungsanlagen.

Unter den in diesem Reglement verwendeten Personen- und Funktionsbezeichnungen sind Angehörige des weiblichen und männlichen Geschlechts zu verstehen.

1.2. Zuständigkeit

Der Gemeinderat setzt die Erschliessungskostenbeiträge an die Erschliessungsanlagen auf Antrag der Gemeindebauverwaltung fest.

Die Gemeindebauverwaltung berechnet die Erschliessungskostenbeiträge nach den Vorschriften dieses Reglements.

1.3. Gegenstand der Abgabepflicht

Erschliessungskostenbeiträge werden als Vorteilsausgleich an die Kosten, der durch die Gemeinde erstellten öffentlichen Erschliessungsanlagen erhoben. Dies betrifft die Strassen, Geh- bzw. Radwege, Kanalisationsleitungen (Schmutz- und Regenwasser) und Strassenbeleuchtungen.

Die Gebühren für das Wasser werden, gemäss Reglement der WLU, durch die Gemeinde erhoben. Für Strom, Kommunikation, Gas etc. von den jeweiligen Werkbetreibern.

1.4. Vorteilsausgleich

Grundeigentümer, die durch die neu erstellten oder schon bestehenden Erschliessungsanlagen einen Vorteil daraus haben, müssen Erschliessungskostenbeiträge entrichten. (objektive Betrachtungsweise).

Ein Vorteil gilt insbesondere als erzielt, wenn

- mit dem Strassen- und Werkleitungsbau ein Grundstück an das öffentliche Verkehrs- und Leitungsnetz angeschlossen wird;
- die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes durch den Ausbau von Erschliessungsanlagen verbessert oder die dafür erforderlichen privaten Aufwendungen vermindert wird;
- für Bewohner und Benützer der Zugang zu einer Liegenschaft durch Strassenbaumassnahmen (Verbreiterung der Fahrbahn, verkehrsgerechte Strassenführung, Anlagen von Abstellplätzen, Trottoirs, Geh- bzw. Radwegen usw.) verbessert wird;
- die Verkehrslage von Grundstücken mit Geschäfts- oder Publikumsverkehr (Ladengeschäfte, Gastwirtschafts- und Dienstleistungsbetriebe, Unterhaltungsstätten, etc.) verbessert wird;
- für Betriebe mit Güterverkehr der Zu- und Wegtransport von Gütern ermöglicht oder erleichtert wird;
- eine dem Grundstück dienende Verkehrsanlage und Abwasseranlage durch Sanierungen (z.B. bei Belagsänderung / Kanalisation) oder auf andere Weise verbessert wird.

1.5. Umfang

Dieses Reglement gilt für das gesamte Gemeindegebiet von Ruggell. Es findet Anwendung auf neuerschlossene Gebiete und bei bereits erschlossenen Grundstücken. Es sind somit alle als baureif erklärten Grundstücke beitragspflichtig. Die Baureife eines Grundstückes wird im Baugesetz Art. 37 definiert.



1.6. Abgabeschuldner

Beitragspflichtig ist der grundbücherlich eingetragene Grundeigentümer, auch wenn das Gebäude im Baurecht erstellt wird.

Bei Baurechtsverträgen mit Gemeindegrundstücken ist der Baurechtsnehmer beitragspflichtig.

Wenn die Beitragsforderung zur Zeit einer Eigentumsübertragung im Grundbuch angemerkt war oder wenn die Beitragspflicht nach Gesetz oder Vereinbarung auf einen Rechtsnachfolger übergegangen ist, kann auch der spätere Eigentümer oder Baurechtsinhaber belangt werden.

1.7. Übersichtsplan

Der Status der Erschliessungskostenbeiträge wie auch die Bautiefenbereiche werden in einem Übersichtsplan dargestellt. Der Übersichtsplan wird periodisch aktualisiert.

2. Erschliessungskostenbeiträge bei bestehenden und neuen Erschliessungsanlagen in den Wohnbauzonen

2.1. Entrichtung der Erschliessungskostenbeiträge

Die Beiträge an die Erschliessungskosten sind zu entrichten:

- bei sämtlichen Neubauten, bei denen die Erschliessungsanlagen schon erstellt bzw. die Grundstücke baureif sind.
- bei Neuerschliessung von Grundstücken unmittelbar nach Fertigstellung der Erschliessungsanlagen.
- bei wesentlichen Um- und Anbauten von bestehenden Gebäuden für die noch kein Betrag oder nur ein Teilbetrag geleistet wurde (dies wären z.B. Einbau von weiteren Wohnungen, Angliederung eines Dienstleistungsbetriebes etc.).
In diesem Fall richtet sich die Beitragshöhe nach dem Verhältnis der bestehenden zur neugewonnenen Wohn- bzw. Dienstleistungskubatur.
Bei jedem weiteren Um- oder Anbau wird eine neue Berechnung erstellt.
- bei Abbruch eines Gebäudes wird bei einem Wiederaufbau/Neubau der volle Erschliessungskostenbeitrag berechnet, abzüglich der früher bezahlten Erschliessungskostenbeiträge.

2.2. Beitragshöhe

Die Höhe des Erschliessungskostenbeitrags pro Quadratmeter des Baugrundstücks wird vom Gemeinderat festgesetzt und ist alle 4 Jahre zu überprüfen.

Die Höhe des Erschliessungskostenbeitrags wird im Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

2.3. Bautiefe / Berechnungsgrundlage

Als Bautiefe im Sinne dieser Regelung wird 30m ab der nächstgelegenen Strasse angenommen. Jede weitere Bautiefe wird ebenfalls mit 30m berechnet.

Erstreckt sich ein Grundstück über zwei Bautiefen, so werden die Erschliessungskosten anteilmässig berechnet.



Für Grundstücke an Gemeindestrassen und Landstrassen gilt folgende Berechnungsgrundlage:

- a) Erste Bautiefe mit sämtlichen Erschliessungen:
100% vom Grundansatz
- b) Zweite Bautiefe mit privater Erschliessung:
70% vom Grundansatz
- c) Dritte und weitere Bautiefen mit privater Erschliessung:
40% vom Grundansatz

2.4. Teilweise Überbauung

Wird auf einem grösseren Grundstück ein Gebäude errichtet, bei denen die Erschliessungsanlagen schon erstellt sind, so wird vorerst nur diejenige Fläche beitragspflichtig, die aufgrund der festgelegten Ausnützungsziffer als zum Gebäude gehörend betrachtet werden kann, sofern die Restfläche mindestens 500 m² gross ist und für eine zonengerechte Bebauung geeignet ist.

Die Grenzabstände der Ruggeller Bauordnung und Baugesetz sind dabei zu berücksichtigen. Ist die Restfläche kleiner, wird sie als zum Gebäude gehörend betrachtet und ist somit beitragspflichtig.

Kann jedoch die ganze Grundstücksfläche als zum Gebäude gehörend betrachtet werden, so ist die gesamte Fläche beitragspflichtig.

2.5. Fälligkeit der Erschliessungskostenbeiträge

Die Erschliessungskostenbeiträge bei bestehenden Erschliessungsanlagen sind nach der Erstellung des Rohbaus zur Zahlung fällig.

Bei Neuerschliessungen von Grundstücken ist der Erschliessungskostenbeitrag unmittelbar nach deren Grundstückerschliessung (Fertigstellung von Pflästerungen und Belagseinbau) zur Zahlung fällig, ausgenommen sind Grundstücke, die vor der Erschliessung den vollen Erschliessungskostenbeitrag bezahlt haben.

2.6. Vorzeitige Erschliessung

Bei einer vorzeitigen Erschliessung ausserhalb der baureifen Grundstücke hat der Eigentümer:

- sich schriftlich zu verpflichten, dass er bei einer späteren Baulandumlegung bereit ist, den notwendigen Boden abzutreten und die Umlegungskosten sowie die Erschliessungskostenbeiträge zu entrichten;
- die Erschliessung des Baugrundstückes mit Strasse, Wasser, Kanalisation auf eigene Rechnung zu übernehmen, ohne Anrechnung an die späteren Erschliessungskostenbeiträge.

Die Erschliessungskostenbeiträge für solche Grundstücke werden bei der definitiven Erschliessung zu dem dann gültigen Ansatz zur Zahlung fällig. Sie sind jedoch vor Erteilung der Baubewilligung im Grundbuch als Last auf dem betreffenden Grundstück einzutragen.

Die Aufwendungen für privat erstellte Werkleitungerschliessungen, die dem Gemeindeprojekt entsprechen und von benachbarten Grundstücken genutzt werden können, kann die Gemeinde, spätestens bei einer vollständigen Erschliessung des betreffenden Gebietes, angemessen entschädigen.

2.7. Wohngebiet 2. Etappe

Die gemäss Zonenplan als Wohngebiet 2. Etappe bezeichneten Grundstücke sind nicht als baureif zu betrachten. Sie werden deshalb gemäss Punkt 2.6 dieses Reglements behandelt.



3. Erschliessungskostenbeiträge in den Arbeitszonen

3.1. Entrichtung der Erschliessungskostenbeiträge

Die Beiträge an die Erschliessungskosten sind zu entrichten:

- bei sämtlichen Neubauten, bei denen die Erschliessungsanlagen schon erstellt bzw. die Grundstücke baureif sind
- bei Neuerschliessungen von Grundstücken unmittelbar nach Fertigstellung der Erschliessungsanlagen.
- bei Erweiterungsbauten und bei Umbauten von bestehenden Gebäuden für die noch kein Betrag oder nur ein Teilbetrag geleistet wurde. In diesem Fall richtet sich die Beitragshöhe nach dem Verhältnis der bestehenden zur neugewonnenen Gewerbekubatur. Bei jedem weiteren Um- oder Anbau wird eine neue Berechnung erstellt.
- bei Abbruch eines Gebäudes wird bei einem Wiederaufbau/Neubau der volle Erschliessungskostenbeitrag berechnet, abzüglich der früher bezahlten Erschliessungskostenbeiträge.

3.2. Beitragshöhe

Die Höhe des Erschliessungskostenbeitrags pro Quadratmeter des Baugrundstücks wird vom Gemeinderat festgesetzt und ist alle 4 Jahre zu überprüfen.

Die Höhe des Erschliessungskostenbeitrags wird im Anhang 1 dieses Reglements festgelegt.

3.3. Fälligkeit der Erschliessungskostenbeiträge

Die Erschliessungskostenbeiträge bei bestehenden Erschliessungsanlagen sind nach der Erstellung des Rohbaus zur Zahlung fällig.

Bei Neuerschliessungen von Grundstücken ist der Erschliessungskostenbeitrag unmittelbar nach deren Grundstückserschliessung (Fertigstellung von Pflästerungen und Belagseinbau) zur Zahlung fällig.

4. Übergangsregelung bei Neuerschliessungen, Einsprachen, Schlussbestimmungen und Inkrafttreten

4.1. Übergangsregelung bei Neuerschliessungen

Das Reglement gilt für alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht fertiggestellten und neuen Erschliessungsanlagen.

4.2. Einsprachen

Gegen Beitragsverfügungen kann binnen 14 Tagen ab Zustellung, schriftlich und begründet, beim Gemeinderat Einspruch erhoben werden.

Gegen Gemeinderatsentscheidungen kann binnen 14 Tagen ab Zustellung, schriftlich und begründet, Beschwerde bei der Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten (VBK) erhoben werden.

4.3. Schlussbestimmungen

In jenen Fällen, die in diesem Reglement nicht explizit geregelt sind, entscheidet der Gemeinderat nach Sinn und Zweck. Im Übrigen finden das Baugesetz, Bauverordnung, Sachenrecht und die Ruggeller Bauordnung Anwendung.




4.4. Inkrafttreten

Das Reglement wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 21.08.2012 genehmigt und tritt am 01.09.2012 in Kraft.

Ruggell, 24.08.2012


Ernst Büchel, Gemeindevorsteher




Norman Walch, Vizevorsteher



Anhang 1: Beitragshöhen

Gestützt auf Punkt 2.2 und 3.2 dieses Reglementes gelten folgende Beitragshöhen:

1. Erschliessungskostenbeiträge bei bestehenden und neuen Erschliessungsanlagen in den Wohnbauzonen

Für die Berechnung des Grundansatzbetrages wurden die Kosten der verschiedenen Erschliessungsanlagen in den Wohnbauzonen beigezogen. Die Durchschnittskosten der berechneten Erschliessungsanlagen betragen CHF 62.00/m². Die Gemeinde übernimmt CHF 43.40 /m² (exkl. MwSt.) der oben erwähnten Durchschnittskosten.

Somit beträgt der Grundansatz des zu bezahlenden Erschliessungskostenbeitrags für die Grundeigentümer oder Baurechtsnehmer in den Wohnbauzonen **CHF 18.60 /m²** (exkl. MwSt.) Grundstücksfläche.

2. Erschliessungskostenbeiträge in den Arbeitszonen – Gewerbezone Nord und Mitte (Widau)

Für die Berechnung des Erschliessungskostenbeitrags wurden die Kosten der Erschliessungsanlage in der Arbeitszone Nord beigezogen. Die Durchschnittskosten der Erschliessungsanlagen betragen CHF 76.00/m². Die Gemeinde übernimmt CHF 53.20 /m² (exkl. MwSt.) der oben erwähnten Durchschnittskosten.

Somit beträgt der zu bezahlenden Erschliessungskostenbeitrag für die Grundeigentümer oder Baurechtsnehmer der Arbeitszone Nord und Mitte (Widau) **CHF 22.80 /m²** (exkl. MwSt.) Grundstücksfläche.

3. Erschliessungskostenbeiträge in den Arbeitszonen – Gewerbezone West (Flandera)

Für die Berechnung des Erschliessungskostenbeitrags wurden die Kosten der Erschliessungsanlage in der Gewerbezone West Flandera beigezogen. Die Kosten der Erschliessungsanlage der Gewerbezone West Flandera beträgt CHF 19.00/m². Die Gemeinde übernimmt CHF 13.30 /m² (exkl. MwSt.) der Kosten.

Somit beträgt der zu bezahlende Erschliessungskostenbeitrag für die Baurechtsnehmer in der Gewerbezone West Flandera **CHF 5.70 /m²** (exkl. MwSt.) Grundstücksfläche.

Vom Gemeinderat genehmigt am 21.08.2012.

Vom Gemeinderat bestätigt am 27.09.2016.