

Abgabe- und Nutzungsreglement von Baurechtsparzellen in der Gewerbezone West “Flandera“

Vom Gemeinderat genehmigt am 03.04.2012. Mit Wirkung ab 04.04.2012.

Reglement Nr. 024 Version 01



gemeinderuggell

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundsätzliche Bestimmungen	3
1.1	Zweck	3
1.2	Kompetenz Gemeinderat	3
2.	Persönliche Bestimmungen	4
2.1	Baurechtsbewerber	4
3.	Gesuchstellung	4
4.	Baurecht	4
4.1	Baurechtzweck	4
4.2	Baurechtsdauer	4
4.3	Ausnutzung	4
4.4	Baurechtszins	4
4.5	Frist zur Überbauung	5
4.6	Veräußerung / Vermietung / Verpachtung	5
4.7	Baugrundbeschaffenheit	5
4.8	Ordentlicher Heimfall	5
4.9	Vorzeitiger Heimfall	5
5.	Allgemeine Bestimmungen	6
5.1	Bauweise / Nutzung / Gestaltung	6
5.2	Baubewilligung	7
5.3	Kontrolle	7
5.4	Erschliessung	7
5.5	Weitere Kosten / Gebühren	7
5.6	Steuern / Abgaben	7
5.7	Änderungen	7
5.8	Inkrafttreten	8
	Anhang – Baurechtszins	9

Präambel

Die Gewerbezone West Flandera ist für Lager- und Abstellzwecke von Bauhandwerks- und ähnlichen Betrieben zur Abdeckung des Eigenbedarfs bestimmt. Es sind stark störende Betriebe (Empfindlichkeitsstufe IV) zulässig. Eine ausschliessliche Produktionstätigkeit ist in dieser Zone nicht zulässig. Erlaubt sind jedoch die Errichtung der für den jeweiligen Gewerbebetrieb (Hoch- und Tiefbau, Zimmerei, Aushub- Transportunternehmen u.ä.) erforderlichen Büro- und Personalräume sowie Bauten und Einrichtungen zum Unterhalt und Reparatur betriebseigener Maschinen und Fahrzeuge. Die Bebauung dieser Zone erfolgt aufgrund des Überbauungsplans inklusive den Sonderbauvorschriften.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 01.09.2010 (GRB 220) den Überbauungsplan inklusive den Sonderbauvorschriften genehmigt.
Der Überbauungsplan wurde von der Regierung mit RA 2011/363-3035 am 15. Februar 2011 genehmigt.

Die Bodenabgabe in der Gewerbezone West Flandera erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

- die Zone soll offen sein für Gewerbebetriebe;
- zur Lagerung von Gerätschaften und Material von Gewerbebetrieben;
- die Abgabe von Boden erfolgt ausschliesslich im Baurecht.

1. Grundsätzliche Bestimmungen

1.1. Zweck

Die im Eigentum der Gemeinde Ruggell stehenden Parzellen werden ausschliesslich für Lager- und Abstellzwecke von Bauhandwerks- und ähnlichen Betrieben zur Deckung des Eigenbedarfs im Sinne von Art. 1 der Präambel im Baurecht abgegeben.

Baubereich 1 für Unterstände und Schuppen

Hier sind Bauten für Lagerung- und Abstellzwecke zugelassen, die weder beheizt noch über Wasser-, Abwasser- u.ä. Installationen verfügen.

Baubereich 2 für Büro-, Personal- und Werkstatträume

In diesem Bereich sind insbesondere Bauten, die Werkleitungsanschlüsse (Wasser, Abwasser, Erdgas, div. Medien) erfordern, zugelassen. Die Einrichtung von Schuppen und Unterständen ist innerhalb dieses Baubereiches ebenfalls zugelassen.

Die Errichtung eines Baurechtes auf der betreffenden Stammparzelle erfolgt gemäss den Artikeln 251 ff. Sachenrecht (SR).

Wo in diesem Reglement die männliche Form einer Personenbezeichnung verwendet wird, ist darunter auch die weibliche Form zu verstehen.

1.2. Kompetenz Gemeinderat

Die Vergabe der Baurechtsparzellen ist Sache des Gemeinderates. Dieser entscheidet aufgrund der persönlichen und sachlichen Voraussetzungen der Baurechtswerber und legt das Ausmass, die Lage und die Form der Baurechtsparzellen in der Gewerbezone West Flandera nach den Grundsätzen der Zweckmässigkeit fest.

Auch wenn der jeweilige Gesuchsteller die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen im Sinne dieses Reglements mitbringt, besteht kein Anspruch auf Zuteilung einer Baurechtsparzelle.



2. Persönliche Bestimmungen

2.1. Baurechtsbewerber

Für die Zuteilung von Baurechtspartellen im Sinne des Art. 1 dieses Reglements kommen als Baurechtsbewerber grundsätzlich die folgenden volljährigen natürlichen und juristischen Personen in Frage:

- Natürliche Personen mit Wohnsitz in Ruggell;
- Juristische Personen mit Sitz in Ruggell;

Ein Baurechtsbewerber hat jedenfalls die Voraussetzungen gemäss Gewerbe- und allfälliger Spezialgesetzgebung zu erfüllen und dies der Gemeinde gegenüber nachzuweisen.

Das Baurecht darf ausschliesslich für den Eigenbedarf verwendet werden.

Der Baurechtsbewerber muss die Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes (LGBl. 1975 Nr. 5 in der jeweils gültigen Fassung) hinsichtlich des Erwerbes eines Baurechtes erfüllen.

3. Gesuchstellung

Baurechtsinteressenten, die sich für die Zuteilung einer Baurechtspartelle in der Gewerbezone West Flandera bewerben, haben der Gemeinde ein schriftliches Gesuch zu unterbreiten, welches bereits Aufschluss darüber zu geben hat:

- dass die persönlichen und sachlichen Voraussetzungen des Bewerbers gem. Pkt. 2 vorliegen;
- in welchem Ausmass eine Baurechtspartelle gewünscht wird;
- welche Bauweise und welche Nutzung gem. Pkt. 5.2 vorgesehen ist;
- welche Art von Betrieb ausgeübt werden soll.

4. Baurecht

4.1. Baurechtszweck

Im Rahmen des eingeräumten Baurechtes ist der Baurechtsnehmer nur zur Erstellung von Bauten berechtigt, wie sie im Baurechtsvertrag beschrieben sind. Ausserdem darf die Baurechtspartelle vom Baurechtsnehmer nur zu dem Zweck, wie er im Baurechtsvertrag umschrieben ist, genutzt werden.

4.2. Baurechtsdauer

Das Baurecht wird für die Dauer von höchstens 30 Jahren begründet. Verlängerungen sind möglich, können aber erst 5 Jahre vor Ablauf der ursprünglichen Vertragsdauer vereinbart werden. In begründeten Fällen ist auch zu einem früheren Zeitpunkt eine Verlängerung des Baurechtes möglich.

4.3. Ausnutzung

Die Nutzung wird durch den Überbauungsplan inklusive den Sonderbauvorschriften vorgegeben.

4.4. Baurechtszins

Der Baurechtszins ist erstmals pro rata ab dem Tag der Verbücherung des gegenständlichen Baurechtsvertrages zahlbar. Danach ist der Baurechtszins jeweils am 01. Januar des betreffenden Jahres im Voraus zu bezahlen.

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



4.5. Frist zur Überbauung

Der auf der Baurechtsparzelle geplante Platz oder/und die geplante Baute muss spätestens zwei Jahre ab Vertragsabschluss im Rohbau fertig gestellt und in einem weiteren Jahr zweckentsprechend genutzt sein. Diese Frist ruht, solange sich allfällige Baugesuche zur Behandlung bei Behörden befinden oder solange im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben bei Behörden Rechtsmittelverfahren anhängig sind.

4.6. Veräusserung / Vermietung / Verpachtung

Gemäss Art. 251 SR ist das Baurecht vererblich und übertragbar. Die Veräusserung des Baurechtes bedarf der schriftlichen Zustimmung des Gemeinderates. Will der Baurechtsnehmer in der vorgenannten Weise über sein Baurecht oder die Baurechtsparzelle verfügen, hat er vorgängig die diesbezüglichen Verträge der Gemeinde vorzulegen.

Die Genehmigung der Veräusserung bedeutet nicht den Verzicht der Gemeinde auf das gesetzliche Vorkaufsrecht, und die Genehmigungsverweigerung bedeutet nicht die Ausübung des Vorkaufsrechtes.

Im Falle der Veräusserung des Baurechtes hat der Baurechtsnehmer nebst den Pflichten aus dem Baurechtsvertrag sämtliche Verpflichtungen aus dem zum Zeitpunkt der Veräusserung gültigen Reglement seinem Rechtsnachfolger zu überbinden.

4.7. Baugrundbeschaffenheit

Für die Baurechtsparzelle übernimmt die Gemeinde keine wie immer geartete Haftung. Insbesondere wird keine Gewähr für eine bestimmte Benutzbarkeit und Beschaffenheit der Stammparzelle übernommen. Der Baurechtsnehmer nimmt ausdrücklich zur Kenntnis, dass die Baurechtsparzelle in einem grund- und hochwassergefährdeten Gebiet liegt. Abwehr oder Behebung von diesbezüglichen Schäden gehen voll zu Lasten des Baurechtsnehmers.

Der Bauberechtigte duldet jederzeit und ohne Recht auf Entschädigung die Verlegung und Durchleitung von Werkleitungen wie Gas, Wasser, Kanalisation, Strom, Telefon etc. auf der Baurechtsparzelle. Andererseits sichert die Gemeinde Ruggell die Vermeidung und Behebung von Schäden zu, welche durch Verlegung und Betrieb dieser Leitungen entstehen.

4.8. Ordentlicher Heimfall

Sofern die Parteien keine Erneuerung bzw. Verlängerung des Baurechtes vereinbaren, fallen die dannzumal bestehenden Bauwerke der Baurechtsgeberin heim, indem sie zu Bestandteilen der Stammliegenschaft werden.

Für die heimfallenden Bauten und Anlagen sind die Baurechtsnehmer oder deren Rechtsnachfolger mit jenem Betrag zu entschädigen, welcher dem Mittelwert von Real- und Ertragswert entspricht. Bei der Bemessung des Realwertes bleiben nutzungsspezifische Einbauten und technische Installationen, welche für einen Rechtsnachfolger der Bauberechtigten aller Voraussicht nach nicht verwendbar sind, unberücksichtigt.

Der Real- sowie der Ertragswert werden auf den Zeitpunkt des Heimfalls vom Landeschätzer ermittelt. Sollte sich herausstellen, dass die Bauten und die Anlagen gemäss Schätzung keinen Wert darstellen oder für einen Rechtsnachfolger des Bauberechtigten aller Voraussicht nach nicht verwendbar sind, kann der Gemeinderat auch verlangen, dass der Baurechtsnehmer die auf der Baurechtsparzelle erstellten Bauten und Anlagen auf seine Kosten zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand der Baurechtsparzelle wieder herzustellen hat.

Die Kosten für die Erstellung des Schätzungsgutachtens werden von der Baurechtsgeberin und dem Baurechtsnehmer je zur Hälfte getragen.

4.9. Vorzeitiger Heimfall

Für den Fall, dass der Baurechtsnehmer oder sein Rechtsnachfolger die durch Gesetz, Baurechtsvertrag oder im Rahmen dieses Reglements auferlegten Pflichten in grober Weise verletzt, ist die Gemeinde berechtigt, den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes zu verlangen (Art. 251e SR).



Vertragsverletzungen und sonstige Gründe, die zum vorzeitigen Heimfall führen, können unter anderem folgende sein:

- wenn der Baurechtsnehmer das Baurecht innerhalb von zwei Jahren ab Verbücherung des Baurechtsvertrages nicht überbaut hat (Fertigstellung des Rohbaus) und in einem weiteren Jahr nicht zweckentsprechend nutzt;
- wenn der Baurechtsnehmer das Baurecht ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin veräussert oder ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin ganz oder teilweise vermietet bzw. verpachtet;
- wenn der Baurechtsnehmer die Baurechtsparzelle nicht zum gemäss Baurechtsvertrag definierten Zweck nutzt oder die Nutzung einstellt;
- wenn über das Vermögen des Baurechtsnehmers der Konkurs eröffnet wird;
- wenn in den Miteigentumsanteil eines Baurechtsnehmers oder ins Alleineigentum eines Baurechtsnehmers auf das Baurecht Exekution geführt wird.

Im Einzelfall entscheidet der Gemeinderat über das Vorliegen einer Vertragsverletzung, die den vorzeitigen Heimfall nach sich ziehen kann.

Bevor die Gemeinde das vorzeitige Heimfallsrecht ausübt und den vorzeitigen Heimfall des Baurechtes verlangt, räumt sie dem Baurechtsnehmer ab Kenntnis des vertragswidrigen Zustandes eine Frist von zwei Monaten zur Behebung bzw. Beseitigung des Zustandes ein. Bei Vorliegen wichtiger Gründe kann die Frist auf Antrag des Baurechtsnehmers angemessen verlängert werden. Als Zeitpunkt der Kenntnisnahme durch die Gemeinde gilt derjenige, an welchem ein Organ der Gemeinde oder ein Dritter den vertragswidrigen Zustand der Gemeinde schriftlich zur Anzeige gebracht hat. Wird der vertragswidrige Zustand innerhalb der gesetzten Frist nicht behoben, tritt der vorzeitige Heimfall ein, was dem Baurechtsnehmer gesondert mitzuteilen ist.

Bei der Ausübung des vorzeitigen Heimfallrechtes durch die Gemeinde hat der Baurechtsnehmer das Baurecht innerhalb von drei Monaten nach Erhalt der Mitteilung an die Gemeinde zurückzugeben bzw. die zum vorzeitigen Heimfall erforderlichen grundbuchfähigen Erklärungen abzugeben. Die in diesem Absatz vom Baurechtsnehmer übernommene Verpflichtung stellt einen Rechtsöffnungstitel gemäss Art. 49 Rechtssicherungsordnung (RSO) dar, was der Baurechtsnehmer durch Unterfertigung des Baurechtsvertrages ausdrücklich anerkennt.

Bei vorzeitiger Geltendmachung des Heimfallrechtes durch die Gemeinde ist eine Entschädigung unter Zugrundlegung einer amtlichen Schätzung zum Zeitpunkt des Heimfalles und unter Berücksichtigung der noch offenen Vertragsdauer und des schuldhaften Verhaltens des Baurechtsnehmer bis zu maximal zwei Drittel des ermittelten amtlichen Schätzwertes der auf der Baurechtsparzelle erstellten Bauten zu bezahlen, jedoch höchstens die Gestehungskosten.

5. Allgemeine Bestimmungen

5.1. Bauweise / Nutzung / Gestaltung

Der Überbaungsplan inklusive Sonderbauvorschriften sind im Rahmen der Nutzung der Gewerbezone West Flandera zwingend einzuhalten. Zur Gewährleistung der Überwachung der Einhaltung des Überbaungsplanes inklusive Sonderbauvorschriften durch den Gemeinderat hat ein Baurechtsnehmer eine Bauvoranfrage an die Gemeinde zu richten.

Die Baurechtsparzelle wird von der innerhalb der Baulinie liegenden Fläche begrenzt. Der 3 m breite Streifen bis zur Bepflanzung verbleibt im Eigentum der Gemeinde. Die Baurechtsnehmer haben



jedoch das Recht, Gebäudevordächer über die Baurechtsparzellengrenze in diesen Bereich ragen zu lassen und das Dachwasser dorthin abzuleiten. Voraussetzung dafür ist, dass diese Vordächer entsprechend hoch sind, um nicht die Pflege des Grünstreifens zu behindern. Ausgehend vom Recht in diesen Streifen Dachwasser abzuleiten, haben die Baurechtsnehmer diesen Streifen auf ihre Kosten mit Schotterrasen zu versehen. Eine Einfriedung der Baurechtsparzelle ist verpflichtend, die Erstellungskosten für den Zaun gehen zu Lasten des Baurechtsnehmers. Die Vorgaben für den Zaun (Fundation, Art, Höhe, usw.) und die Ausführung des Schotterrasens werden von der Gemeinde festgelegt und sind für die Baurechtsnehmer verbindlich.. Ebenfalls werden die Platzhöhen und Bodenplattenhöhen der Gebäude von der Gemeinde festgelegt und sind für die Baurechtsnehmer verbindlich.

Die Entwässerung ist nach Vorgaben der aktuellen GEP-Planung der Gemeinde Ruggell zu erstellen.

5.2. Baubewilligung

Die auf der Baurechtsparzelle geplanten Bauten und Anlagen sind zonenkonform gemäss Baugesetz und Gemeindebauordnung, Überbauungsplan inklusive den Sonderbauvorschriften zu errichten und unterliegen dem ordentlichen Baubewilligungsverfahren.

5.3. Kontrolle

Der Baurechtsgeberin steht das Recht zu, die Baurechtsparzelle und die darauf errichteten Bauten jederzeit gegen eine 14 Tage im Vorhinein zu erfolgende schriftliche Ankündigung zu betreten und zu kontrollieren, um die Überwachung der vertraglichen oder gesetzlichen Verpflichtungen der Baurechtsnehmer zu gewährleisten.

5.4. Erschliessung

Die Primärschliessung der Gewerbezone West Flandera erfolgt durch die Gemeinde Ruggell.

Die Fahrerschliessung sowie die Werkleitungen werden von der Industriestrasse bis zur Baurechtsparzelle bzw. Baulinie von der Gemeinde erstellt.

Die Erschliessungskosten und Anschlussgebühren richten sich nach den jeweils gültigen Reglementen der Gemeinde Ruggell und allfälliger gesetzlicher Regelungen und sind zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Baubewilligung zur Zahlung fällig.

5.5. Weitere Kosten / Gebühren

Die Kosten für Planung, Vermessung und Parzellierung der Stammparzelle gehen zu Lasten der Gemeinde Ruggell.

Dagegen hat der Baurechtsnehmer die Kosten und Gebühren für die Errichtung und Durchführung des Baurechtsvertrages zu tragen.

5.6. Steuern / Abgaben

Allfällige Steuern, Abgaben und Versicherungsprämien für die Baurechtsparzelle und die darauf errichteten Bauten tragen ab Verbücherung des Baurechtsvertrages der Baurechtsnehmer.

5.7. Änderungen

Die Gemeinde Ruggell behält sich das Recht vor, dieses Reglement in angemessenen Zeitabständen den allenfalls veränderten Verhältnissen anzupassen.



5.8. Inkrafttreten

Dieses Reglement wurde vom Gemeinderat am 03.04.2012 genehmigt und tritt am 04.04.2012 in Kraft.

Ruggell, 04.04.2012


Ernst Büchel, Gemeindevorsteher




Norman Walch, Vizevorsteher

Das Reglement bildet einen integrierten Bestandteil zum nachfolgend aufgeführten Baurechtsvertrag:

Vom Baurechtsnehmer _____

als Anhang zum Baurechtsvertrag vom _____

betreffend Baurecht auf der Stammparzelle Nr. _____

zustimmend zur Kenntnis und in Empfang genommen.

Datum: _____ Unterschrift: _____

Anhang: 1 Baurechtszinsen

Festsetzung des Basis - Baurechtszinses

Je im ersten Jahr einer Dekade wird der Amtliche Bodenschätzwert neu festgelegt und der durchschnittliche Hypothekarzinsatz für Industrie- und Gewerbebauten der vergangenen 10 Jahre festgestellt. Diese beiden Werte bilden die Basis für den Baurechtszins der nächsten 10 Jahre. Der Basis-Baurechtszins wird somit alle 10 Jahre angepasst, nachdem er im Jahre 2010 bereits angepasst wurde, erfolgen die weiteren Anpassungen 2020, 2030, usw.

Berechnung

Der zugrunde gelegte amtliche Bodenschätzwert in der Industrie- und Gewerbezone beträgt für das Jahr 2010 CHF 1'200.- pro Klafter = CHF 334.- pro m².

Für die Gewerbezone West Flandera (Lagerplatz) werden vom Schätzwert der Gewerbezone Nord 40% = CHF 134.- pro m² berechnet.

Der durchschnittliche Hypothekarzinsatz der Liechtensteinischen Landesbank AG von 2000 – 2010 für Industrie- und Gewerbebauten betrug 3,44 %

Der Basis-Baurechtszins gültig für die nächsten 10 Jahre (2011 – 2020) beträgt somit:
CHF 134.- X 3.44% = CHF 4.60 pro m² .

Anpassung an die Teuerung / Indexanpassung

Der mittels Basisberechnung festgestellte Baurechtszins wird innerhalb der Dekade sooft der Teuerung angepasst, als der Indexstand des Landesindex der Konsumentenpreise (oder ein dieser ersetzender Index) um mindestens 10 % gestiegen ist. Die Erhöhung gilt nicht rückwirkend.

Der Baurechtszins ist jeweils am 1. Januar des betreffenden Jahres im Voraus zahlbar.

Zur Sicherung des Baurechtszinses hat die Gemeinde gegenüber dem jeweiligen Baurechtsnehmer Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes an dem im Grundbuch aufgenommenen Baurecht für denjenigen Betrag, welcher einem dreifachen Jahreszins entspricht. Dieses Pfandrecht kann jederzeit im Grundbuch eingetragen werden, solange das Baurecht besteht.

Vom Gemeinderat genehmigt am 03.04.2012.