



Stadt Maienfeld

**Gesetz betreffend die
Erschliessungsbeiträge
der Grundeigentümer**

Gesetz betreffend die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer

Inhaltsverzeichnis

I. Allgemeines	3
Art. 1 Arten der Erschliessung	3
Art. 2 Kostenverteilung	3
Art. 3 Beitragspflicht	3
Art. 4 Fälligkeit	3
Art. 5 Pfandrecht	4
Art. 6 Unterhalt	4
II. Beiträge an die Kosten der Basiserschliessung	4
Art. 7 Grundsatz	4
Art. 8 Wasserversorgung	4
Art. 9 Kanalisation	5
Art. 10 ARA-Beitrag	5
III. Beiträge an die Kosten der Groberschliessung	5
Art. 11 Allgemeines	5
Art. 12 Anteil der Privaten	5
Art. 13 Kostenverteilung	6
Art. 14 Ersatzabgabe für Abstellplätze und Garagen	6
IV. Kosten der Feinerschliessung	6
Art. 15 Grundsatz	6
Art. 16 Kostenverteilung	6
V. Verfahren	7
a) Anschlussbeiträge	7
Art. 17 Berechnung	7
Art. 18 Veranlagung	7
b) Perimeterverfahren	7
Art. 19 Perimeterkommission	7
Art. 20 Einleitung	7
Art. 21 Perimeterentscheid	7
Art. 22 Rechtsmittel	8
Art. 23 Änderung des Bezugsgebietes	8
Art. 24 Zeitliche Durchführung	8
Art. 25 Verzicht auf Perimeterverfahren	8
Art. 26 Inkrafttreten	9

Gesetz betreffend die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer

I. Allgemeines

Art. 1 Arten der Erschliessung

Zur Basiserschliessung gehören Quellen, Reservoirs, Grundwasserpumpwerke, die Hauptleitungen der Wasserversorgung und der Kanalisation ausserhalb des Baugebietes sowie die Abwasserreinigungsanlage. Der Sammelkanal zur ARA gemäss generellem Kanalisationsprojekt bildet auch innerhalb der Bauzone Bestandteil der Basiserschliessung.

Arten der Erschliessung

Zur Groberschliessung zählt man die Versorgung eines Baugebietes mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, namentlich mit Strassen und Wegen, Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen.

Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Anlagen der Groberschliessung.

Art. 2 Kostenverteilung

Die Stadtgemeinde erstellt auf Grund des generellen Erschliessungsplanes resp. des Quartierplanes und der genehmigten Kredite die Anlagen der Basis- und Groberschliessung. Die Grundeigentümer haben nach diesem Gesetz Beiträge an die Kosten zu leisten.

Kostenverteilung

Art. 3 Beitragspflicht

Die Beiträge sind in der Regel durch den Grundeigentümer zu entrichten. Bei Baurechtspartellen werden sie vom Bauberechtigten, bei Stockwerkeigentum von der Eigentümergemeinschaft erhoben.

Beitragspflicht

Für die Beitragspflicht massgebend ist der Grundbucheintrag zur Zeit der Veranlagung.

Art. 4 Fälligkeit

Die Perimeterbeiträge der Grundeigentümer werden fällig, wenn die Anlage benützbar wird, doch kann der Stadtrat nach Massgabe des Baufortschrittes Vorschüsse verlangen. Der Stadtrat kann die Fälligkeit in Härtefällen bis zum Verkauf oder zur Überbauung aufschieben, insbesondere für Grundstücke, die für den Eigentümer oder einen seiner gesetzlichen Erben einen wesentlichen Bestandteil der bürgerlichen Existenz bilden.

Fälligkeit

Anschlussbeiträge für Werkleitungen werden erhoben, wenn mit dem Bau des anzuschliessenden Gebäudes begonnen wird.

Art. 5 Pfandrecht

Pfandrecht

Für die Erschliessungsbeiträge besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 162 EG zum ZGB.

Will die Stadtgemeinde dieses Pfandrecht beanspruchen, so hat sie dies dem Grundeigentümer mittels rekursfähiger Verfügung zu eröffnen.

Art. 6 Unterhalt

Unterhalt

Die öffentlichen Strassen und Leitungen werden durch die Stadtgemeinde unterhalten. Zum Unterhalt gehört auch die Erneuerung oder Verlegung bestehender Werkanlagen sowie Erweiterungen zur besseren Ver- und Entsorgung von Gebieten, die bereits mit solchen Anlagen erschlossen sind.

Ausserhalb der Bauzone wird die Schneeräumung nur auf der Strasse nach Bovel, Rofels und Oberrofels ausgeführt. Über Ausnahmen, im öffentlichen Interesse, entscheidet der Stadtrat.

II. Beiträge an die Kosten der Basiserschliessung

Art. 7 Grundsatz

Grundsatz

Für den Anschluss an die öffentlichen Werkleitungen sind Anschlussbeiträge, berechnet auf Grund des Neubauwertes der amtlichen Schätzung, zu entrichten.

Erhöht sich der Neubauwert der amtlichen Schätzung durch nachträgliche bauliche Veränderungen um mehr als 20 %, so ist auf dem 20 % übersteigenden Mehrwert eine entsprechende Nachzahlung zu leisten. Dies gilt auch, wenn eine entsprechende Erhöhung durch mehrere innerhalb von fünf Jahren ausgeführte bauliche Veränderungen herbeigeführt wird.

Art. 8 Wasserversorgung

Wasserversorgung

Für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist ein einmaliger Beitrag, berechnet auf Grund des Neubauwertes der amtlichen Schätzung, zu entrichten. Dieser beträgt:

- a) Bauten und Anlagen mit geringem Wasserverbrauch, wie Hallenbauten, Museen, Kirchen, Theater und Kinogebäude, Turnhallen, Sportanlagen und Einstellräume, Lagerhäuser und Schuppen 0,6 % des Neubauwertes.
- b) Bauten mit mittlerem Wasserverbrauch, wie Wohnhäuser, Geschäftshäuser, Verwaltungsgebäude, Ökonomiegebäude, Schulen und Fabriken 0,8 % des Neubauwertes.

- c) Bauten mit starkem Wasserverbrauch, wie Hotels, Restaurants, Krankenhäuser, Schlachthöfe, Molkereien sowie Betriebsbauten und Fabriken mit starkem Wasserverbrauch 1,2 % des Neubauwertes.

Pauschale Minimalwerte sind in einem vom Stadtrat zu erlassenden Reglement festzulegen.

Art. 9 Kanalisation

Für Anschlüsse an die Kanalisation ist ein einmaliger Beitrag, berechnet auf Grund des Neubauwertes der amtlichen Schätzung, zu entrichten. Dieser beträgt 1.0 %.

Kanalisation

Pauschale Minimalwerte sind in einem vom Stadtrat zu erlassenden Reglement festzulegen.

Art. 10 ARA-Beitrag

Zur Finanzierung der Abwasserreinigungsanlage (ARA) wird für alle bestehenden und neuen Bauten ein einmaliger Anschlussbeitrag erhoben. Bei Erneuerungen oder Erweiterungen können weitere Beiträge erhoben werden. Der Ansatz richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes über die Abwasseranlagen der Stadt Maienfeld (Abwassergesetz).

ARA-Beitrag

III. Beiträge an die Kosten der Groberschliessung

Art. 11 Allgemeines

Die Kosten der Groberschliessung werden im Perimeterverfahren oder im Quartierplanverfahren verteilt, wobei dem Interesse der Öffentlichkeit an der Erstellung oder den Ausbau der betreffenden Erschliessungsanlagen Rechnung zu tragen ist.

Allgemeines

Art. 12 Anteil der Privaten

An die Kosten der Groberschliessung haben die Grundeigentümer in der Regel folgende Beiträge zu leisten:

Anteil der Privaten

Wasserversorgung	70 %
Kanalisation	90 %
Sammelstrassen	60-80 %
Öffentliche Quartierstrassen	70-90 %
Private Quartierstrassen	100 %

Art. 13 Kostenverteilung

Kostenverteilung

Die Beiträge sind nach Massgabe der Grundstückfläche festzusetzen. Erstreckt sich das Perimetergebiet über Zonen unterschiedlicher Ausnützung, so wird die eine Hälfte der Kosten nach der Grundstückfläche, die andere Hälfte nach der Fläche, multipliziert mit der zulässigen Ausnützung, verteilt.

Bestehenden Überbauungen, die wesentlich unter oder über der zulässigen Ausnützung liegen, kann durch eine entsprechende Anpassung des Beitrages Rechnung getragen werden.

Bestehen wesentliche Unterschiede in den Kosten der Erschliessung, so kann das Perimetergebiet in verschiedene Zonen mit unterschiedlicher Belastung eingeteilt werden.

Art. 14 Ersatzabgabe für Abstellplätze und Garagen

Ersatzabgabe für Abstellplätze und Garagen

Ist das Erstellen von Parkplätzen oder Garagen auf eigenem Grund gemäss Baugesetz nicht möglich oder nicht erwünscht (Altstadtzone), so kann der Stadtrat die Grundeigentümer zur Leistung zweckgebundener Beiträge an Bau und Unterhalt solcher Anlagen an einem anderen Ort verpflichten.

Die Höhe der Beiträge wird entsprechend den Kosten für Landerwerb und Erstellung einer solchen Anlage durch den Stadtrat festgesetzt.

IV. Kosten der Feinerschliessung

Art. 15 Grundsatz

Grundsatz

Die Feinerschliessung ist Sache der Grundeigentümer.

Der Stadtrat entscheidet, ob Quartierstrassen als öffentliche oder private erstellt werden. Eine Quartierstrasse gilt als öffentlich, wenn sie nicht nur dem Anstösserverkehr dient.

Die Projektierung und Bauleitung von Anlagen der Feinerschliessung hat nach den Weisungen der Stadtgemeinde zu erfolgen.

Der Stadtrat entscheidet auf Antrag des Werkmeisters, welche Feinerschliessungsanlagen aus Gründen der Sicherheit oder Schadhaftheit abzusprechen und auf Kosten der Grundeigentümer und nach den Weisungen des Werkmeisteramtes zu erneuern sind.

Art. 16 Kostenverteilung

Kostenverteilung

Die Grundeigentümer haben sich selbst über die Verteilung der Kosten zu einigen. Ist dies nicht möglich, entscheidet der Stadtrat im Perimeterverfahren über die Kostenverteilung. Art. 13 ist sinngemäss anwendbar.

V. Verfahren

a) Anschlussbeiträge

Art. 17 Berechnung

Die Anschlussbeiträge für Neubauten sind bei Baubeginn auf Grund einer provisorischen Rechnung der Stadtgemeinde zu bezahlen. Die definitive Festsetzung erfolgt, sobald die amtliche Schätzung vorliegt.

Berechnung

Art. 18 Veranlagung

Der Stadtrat veranlagt die Anschlussbeiträge.

Veranlagung

b) Perimeterverfahren

Art. 19 Perimeterkommission

Der Stadtrat wählt eine Perimeterkommission von drei Mitgliedern und zwei Stellvertretern, welche das Perimeterverfahren durchführt und dem Stadtrat über den Perimeterentscheid Antrag stellt.

Perimeterkommission

Art. 20 Einleitung

Das Perimeterverfahren wird durch Beschluss des Stadtrates eingeleitet.

Einleitung

Im Einleitungsbeschluss wird das Perimetergebiet abgegrenzt und festgehalten, welche Bestandteile die Planung umfassen soll.

Dieser Beschluss ist im Bezirks-Amtsblatt zu publizieren und den für die Beitragspflicht in Frage kommenden Grundeigentümern schriftlich zu eröffnen, sofern sich ihre Adresse aus den Unterlagen des Grundbuchamtes ergibt oder der Stadtkanzlei bekannt ist. Bei Stockwerkeigentümergeinschaften erfolgt die Mitteilung an die Verwaltung. Binnen 20 Tagen seit der Publikation oder der Eröffnung kann gegen die grundsätzliche Zulässigkeit des Verfahrens und die Abgrenzung des Perimetergebietes beim kantonalen Verwaltungsgericht Rekurs eingereicht werden.

Der rechtskräftige Einleitungsbeschluss kann bezüglich Durchführung des Perimeterverfahrens an sich und Abgrenzung des Perimetergebietes mit dem Perimeterentscheid nicht mehr angefochten werden.

Art. 21 Perimeterentscheid

Ist der Beschluss über die Einleitung des Verfahrens in Rechtskraft erwachsen, so erlässt der Stadtrat nach Anhörung der Grundeigentümer den Perimeterentscheid, der folgende Bestandteile enthält:

Perimeterentscheid

- a) Gesamtkosten des Werkes unter Angabe allfälliger Subventionen.
- b) Allfällige Beiträge der Stadt gemäss Art. 12.
- c) Allfällige Einteilung des Perimetergebietes in verschiedene Zonen.
- d) Beiträge jedes beteiligten Grundeigentümers mit Angabe der Berechnungsweise.

Der Perimeterentscheid wird während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Jedem Grundeigentümer ist die Höhe seines Beitrages schriftlich zu eröffnen.

Art. 22 Rechtsmittel

Rechtsmittel

Perimeterentscheide können binnen 20 Tagen seit der Mitteilung mittels Einsprache beim Stadtrat angefochten werden.

Gegen den Einspracheentscheid des Stadtrates kann binnen 20 Tagen beim kantonalen Verwaltungsgericht Rekurs geführt werden.

Sämtliche Entscheide sind mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen.

Art. 23 Änderung des Beizugsgebietes

Änderung des Beizugsgebietes

Wird eine nach den Vorschriften der Stadtgemeinde ausgebaute Strasse, an welche die Grundeigentümer Perimeterbeiträge geleistet haben, für die Erschliessung weiterer Baugebiete verwendet, so kann ein neues Perimeterverfahren über das gesamte erschlossene Gebiet durchgeführt werden. Dabei sind die im ersten Perimeterverfahren bezahlten Beiträge anzurechnen und zuviel bezahlte Beträge zu erstatten.

Art. 24 Zeitliche Durchführung

Zeitliche Durchführung

Das Perimeterverfahren muss vor Beginn der Bauarbeiten eingeleitet und spätestens zwei Jahre nach Vollendung der Werkanlage durch die erste öffentliche Auflage abgeschlossen werden. Die Werkanlage wird mit der offiziellen Abnahme, über welche ein Protokoll zu führen ist, vollendet.

Art. 25 Verzicht auf Perimeterverfahren

Verzicht auf Perimeterverfahren

In Gebieten der 2. Etappe kann auf die Durchführung des Perimeterverfahrens verzichtet werden und der zuerst bauende Grundeigentümer zur Vorfinanzierung der Erschliessungsanlagen verpflichtet werden. In diesem Falle verpflichtet der Stadtrat später bauende Grundeigentümer, welche die Erschliessungsanlagen mitbenützen, bei Erteilung der Baubewilligung zur Bezahlung angemessener Kostenbeiträge an den Ersteller. Art. 13 ist sinngemäss anwendbar.

Art. 26 Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt mit der Annahme durch die Gemeindeversammlung **Inkrafttreten** in Kraft.

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 7. November 1990.

Der Stadtpräsident: Christian Schnell

Der Stadtschreiber: Luzi Nett