



Gesetz betreffend die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer der Stadt Maienfeld (GEG)

INHALTSVERZEICHNIS

Gesetz betreffend die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer der Stadt Maienfeld (GEG)

	Seite
I. Allgemeines	
Art. 1 Organisation	3
Art. 2 Arten der Erschliessung	3
Art. 3 Kostenverteilung	3
Art. 4 Beitragspflicht	3
Art. 5 Fälligkeit	4
Art. 6 Unterhalt	4
II. Beiträge an die Kosten der Grunderschliessung	4
Art. 7 Grundsatz	4
Art. 8 Wasseranschluss	4
Art. 9 Abwasseranschluss	5
Art. 10 Veranlagung und Fälligkeit	6
Art. 11 Verzugszins	6
III. Beiträge an die Kosten der Groberschliessung	6
Art. 12 Allgemeines	6
Art. 13 Anteil der Privaten	6
Art. 14 Kostenverteilung	6
Art. 15 Ersatzbeiträge für Abstellplätze und Garagen	7
IV. Kosten der Feinerschliessung	7
Art. 16 Grundsatz	7
Art. 17 Kostenverteilung	8
V. Perimeterverfahren	8
Art. 18 Perimeterkommission	8
Art. 19 Einleitung	8
Art. 20 Kostenverteiler	8
Art. 21 Strafbestimmungen	8
Art. 22 Pfandrecht	9
Art. 23 Inkrafttreten	9

Gesetz betreffend die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer der Stadt Maienfeld (GEG)

I. Allgemeines

Art. 1 Organisation

¹Personen- und Funktionsbezeichnungen in diesem Gesetz beziehen sich auf beide Geschlechter, soweit sich aus dem Sinn des Gesetzes nichts anderes ergibt.

²Der Stadtrat ist oberste Vollzugsbehörde. Er kann die Geschäftsleitung, das Bauamt, andere Mitarbeiter der Stadt sowie geeignete öffentliche oder private Institutionen mit einzelnen Vollzugsaufgaben beauftragen.

Art. 2 Arten der Erschliessung

¹Zur Grunderschliessung gehören Quellen, Reservoirs, Grundwasserpumpwerke, die Hauptleitungen der Wasserversorgung und der Kanalisation ausserhalb des Baugebietes sowie die Abwasserreinigungsanlage (ARA). Der Sammelkanal zur ARA gemäss generellem Kanalisationsprojekt bildet auch innerhalb der Bauzone Bestandteil der Grunderschliessung.

²Zur Groberschliessung zählt man die Versorgung des Baugebietes mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, namentlich mit Strassen und Wegen, Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen.

³Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Anlagen der Groberschliessung.

Art. 3 Kostenverteilung

Die Stadt erstellt aufgrund des generellen Erschliessungsplanes bzw. des Quartierplanes und der genehmigten Kredite die Anlagen der Grund- und Groberschliessung. Die Grundeigentümer haben nach diesem Gesetz Beiträge an die Kosten zu leisten.

Art. 4 Beitragspflicht

¹Die Beiträge sind durch den Grundeigentümer zu entrichten. Bei Baurechtsparzellen werden sie vom Bauberechtigten, bei Stockwerkeigentum von der Eigentümergemeinschaft erhoben. Bei Miteigentum liegt die Beitragspflicht anteilmässig bei jedem Miteigentümer. Die Beiträge werden gesamthaft der Eigentümergemeinschaft in Rechnung gestellt. Auf der Rechnung wird darauf hingewiesen, dass jeder einzelne Miteigentümer eine anfechtbare Beitragsverfügung für seinen Anteil verlangen kann, welche dann dessen Beitrag rechtlich verbindlich festsetzt.

²Für die Beitragspflicht massgebend ist der Grundbucheintrag im Zeitpunkt der Fälligkeit des Beitrages.

Art. 5 Fälligkeit

¹Die Perimeterbeiträge der Grundeigentümer werden in Rechnung gestellt und zur Zahlung fällig, wenn der Kostenverteiler in Rechtskraft erwachsen ist. Der Stadtrat kann nach Massgabe des Baufortschrittes Vorschüsse verlangen. Ab Fälligkeit wird ein Verzugszins erhoben, der demjenigen für verfallene Stadtsteuern im betreffenden Rechnungsjahr entspricht.

²Anschlussbeiträge für Werkleitungen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erhoben und gelten als fällig, wenn mit dem Bau des anzuschliessenden Gebäudes begonnen wird.

³Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) über die Fälligkeit der Erschliessungsbeiträge.

Art. 6 Unterhalt

Die öffentlichen Strassen und Leitungen werden durch die Stadt 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.

II. Beiträge an die Kosten der Grunderschliessung

Art. 7 Grundsatz

¹Für Gebäude, die erstmals an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen angeschlossen werden, sind einmalige Anschlussgebühren zu bezahlen. Diese bemessen sich nach dem indexierten Neuwert des angeschlossenen Gebäudes gemäss amtlicher Immobilienbewertung und den in diesem Gesetz festgelegten, nach Objektklassen abgestuften, Gebührenansätzen.

²Werden an angeschlossenen Gebäuden nachträglich bauliche Veränderungen (Umbauten, Erweiterungen, Ersatzbauten) vorgenommen, durch die sich der Neuwert um mehr als 20% erhöht, ist eine Nachzahlung zu leisten. Diese wird auf der Differenz zwischen dem indexierten Neuwert des Gebäudes gemäss amtlicher Immobilienbewertung vor der baulichen Änderung plus 20% und dem Neuwert nach vollzogener baulicher Änderung berechnet. Dies gilt auch, wenn eine entsprechende Erhöhung durch mehrere innerhalb von fünf Jahren ausgeführte bauliche Veränderung herbeigeführt wird. Der Gebührenansatz richtet sich nach den in diesem Gesetz festgelegten, nach Objektklassen abgestuften, Gebührenansätzen.

³Ersatzbauten (Abbrüche und Wiederaufbau) werden wie Umbauten behandelt.

Art. 8 Wasseranschluss

¹Für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung ist ein einmaliger Beitrag, berech-

net aufgrund des Neuwertes gemäss amtlicher Immobilienbewertung, zu entrichten. Dieser beträgt:

Objektklasse 1 = 1.10 %. Bauten mit geringem Wasserbedarf wie z. B. Bürogebäude, Verwaltungsbauten, Schulbauten, kirchliche Bauten, Lagerhäuser für Material, Remisen, Scheunen, Kleinbauten (Garagen, Schöpfe usw.), selbständige Einstellhallen, Private Freizeit- und Sportanlagen.

Objektklasse 2 = 1.30 %. Bauten mit mittlerem Wasserbedarf wie z. B. Wohnbauten, Wohn- und Geschäftshäuser, Kaufhäuser (ohne Restaurant), Kleingewerbebetriebe (Verkaufsgeschäfte, Bäckereien, Coiffeurbetriebe, Schreinereien, Werkstätten usw.), Lagerhäuser für Lebensmittel, Ställe, Öffentliche Freizeit- und Sportanlagen.

Objektklasse 3 = 1,70 %. Bauten mit starkem Wasserbedarf wie z. B. Spitäler, Krankenhäuser, Heime, Kurhäuser, Beherbergungsbetriebe (Hotels, Pensionen, Gasthöfe, Restaurants usw.), Kaufhäuser mit Restaurant, Sennereien, Molkereien, Metzgereien, Schlachthöfe, Industrie- und Grossgewerbebauten.

Objektklasse 4. Bauten, welche aufgrund besonderer Bedürfnisse erstellt und/oder ausgebaut werden. Die Gebührenansätze für die besonderen Anschlussgebühren werden vom Stadtrat festgesetzt.

²Pauschale Minimalwerte sind vom Stadtrat in einer Verordnung festzulegen.

Art. 9 Abwasseranschluss

¹Für den Anschluss an die öffentliche Abwasserbeseitigung ist ein einmaliger Beitrag, berechnet aufgrund des Neuwertes gemäss amtlicher Immobilienbewertung, zu entrichten. Dieser beträgt:

Objektklasse 1 = 1,00 %. Bauten mit geringem Abwasser wie z. B. Bürogebäude, Verwaltungsbauten, Schulbauten, kirchliche Bauten, Lagerhäuser für Material, Remisen, Scheunen, Kleinbauten (Garagen, Schöpfe usw.), selbständige Einstellhallen, Private Freizeit- und Sportanlagen.

Objektklasse 2 = 1.20 %. Bauten mit mittlerem Abwasser wie z. B. Wohnbauten, Wohn- und Geschäftshäuser, Kaufhäuser (ohne Restaurant), Kleingewerbebetriebe (Verkaufsgeschäfte, Bäckereien, Coiffeurbetriebe, Schreinereien, Werkstätten usw.), Lagerhäuser für Lebensmittel, Ställe, Öffentliche Freizeit- und Sportanlagen.

Objektklasse 3 = 1.60 %. Bauten mit starkem Abwasser wie z. B. Spitäler, Krankenhäuser, Heime, Kurhäuser, Beherbergungsbetriebe (Hotels, Pensionen, Gasthöfe, Restaurants usw.), Kaufhäuser mit Restaurant, Sennereien, Molkereien, Metzgereien, Schlachthöfe, Industrie- und Grossgewerbebauten.

Objektklasse 4. Bauten, welche aufgrund besonderer Bedürfnisse erstellt und/oder ausgebaut werden. Die Gebührenansätze für die besonderen Anschlussgebühren werden vom Stadtrat festgesetzt.

²Pauschale Minimalwerte sind vom Stadtrat in einer Verordnung festzulegen.

Art. 10 Veranlagung und Fälligkeit

¹Die Veranlagung der Anschlussgebühren erfolgt mittels einer Verfügung durch das Bauamt.

²Die bei der Erteilung der Baubewilligung geltenden Gebührenansätze sind für die Veranlagung massgebend. Mit der Erteilung der Baubewilligung werden die Anschlussgebühren mittels einer provisorischen Veranlagungsverfügung in Rechnung gestellt. Die definitive Veranlagungsverfügung erfolgt aufgrund der amtlichen Immobilienbewertung. Die definitiv veranlagten Anschlussgebühren sind innert 30 Tagen zur Zahlung fällig.

Art. 11 Verzugszins

Bei verspäteter Zahlung wird ein Verzugszins in der Höhe der jeweils geltenden Ansätze für verfallene Steuern im betreffenden Rechnungsjahr berechnet.

III. Beiträge an die Kosten der Groberschliessung

Art. 12 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.

Art. 13 Anteil der Privaten

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

Wasserversorgung	60 %
Abwasserbeseitigung	60 %
Sammelstrassen	50 % bis 60 %
Öffentliche Quartierstrassen	50 % bis 60 %
Private Quartierstrassen	60 %

Art. 14 Kostenverteilung

¹Die 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.

²Bestehenden Überbauungen, die wesentlich unter oder über der zulässigen Ausnützung liegen, kann durch eine entsprechende Anpassung des Beitrages Rechnung getragen werden.

³Bestehen wesentliche Unterschiede in den Kosten der Erschliessung, so kann das Perimetergebiet in verschiedene Zonen mit unterschiedlicher Belastung eingeteilt werden.

Art. 15 Ersatzbeiträge für Abstellplätze und Garagen

¹Die Erhebung von Ersatzbeiträgen für Abstellplätze und Garagen bestimmt sich nach den Vorschriften über die Pflichtparkplätze im Baugesetz der Stadt Maienfeld.

²Die Höhe der Beiträge wird entsprechend den durchschnittlichen Kosten für Landerwerb und Erstellung einer solchen Anlage durch den Stadtrat in einer Verordnung festgesetzt. Die Höchstgrenze für den Beitrag für einen Abstellplatz liegt bei CHF 15'000.00.

³Der Ersatzbeitrag basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise, Stand März 2018 von 101.5 Punkten (Basis Dezember 2015 = 100 Punkte). Verändert sich der Index um jeweils 10 Punkte, wird der Ersatzbeitrag durch den Stadtrat entsprechend angepasst.

⁴Die Leistung eines Ersatzbeitrages vermittelt keinen Anspruch auf ein Nutzungsrecht an einem konkreten öffentlichen Parkplatz.

⁵Bei nachträglicher Realerfüllung durch den Grundeigentümer oder durch die Stadt werden dem Grundeigentümer pro erstelltem Abstellplatz die bezahlten Ersatzbeiträge anteilmässig, ohne Indexierung und ohne Zins, zurückerstattet bzw. an den Einkauf in die erstellte Gemeinschaftsanlage angerechnet.

IV. Kosten der Feinerschliessung

Art. 16 Grundsatz

¹Für die Feinerschliessung beträgt der Anteil der Grundeigentümer zwischen 70 % bis 100 %. Der Stadtrat legt den Anteil der öffentlichen Interessenz fest.

²Der Stadtrat entscheidet, ob Quartierstrassen als öffentliche oder private erstellt werden. Eine Quartierstrasse gilt als öffentlich, wenn sie nicht nur dem Anstösserverkehr dient.

³Die Projektierung und Bauleitung von Anlagen der Feinerschliessung hat nach den Weisungen der Stadt zu erfolgen.

⁴Der Stadtrat entscheidet auf Antrag des Bauamtes, welche Feinerschliessungsanlagen aus Gründen der Sicherheit oder Schadhaftheit abzusprechen und auf Kosten der Grundeigentümer - allenfalls unter Berücksichtigung eines Anteils öffentlicher Interessenz - und nach den Weisungen des Bauamtes zu erneuern sind.

Art. 17 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. Perimeterverfahren

Art. 18 Perimeterkommission

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

Art. 19 Einleitung

¹Das Perimeterverfahren richtet sich nach den geltenden Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) über das Beitragsverfahren.

²Das Perimeterverfahren wird durch Beschluss des Stadtrates eingeleitet.

Art. 20 Kostenverteiler

¹Das Verfahren auf Erlass des Kostenverteilers richtet sich nach den geltenden Bestimmungen des kantonalen Raumplanungsgesetzes (KRG) und der kantonalen Raumplanungsverordnung (KRVO) über den Kostenverteiler.

²Der Kostenverteiler enthält mindestens folgende Bestandteile:

- 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

Art. 21 Strafbestimmungen

¹Widerhandlungen gegen dieses Gesetz und gestützt darauf erlassene Verordnungen und Verfügungen werden vom Stadtrat unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 im ordentlichen Verwaltungsstrafverfahren nach dem Einführungsgesetz zur eidgenössischen Strafprozessordnung und dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege mit Busse bis zu CHF 10'000.00 bestraft.

²Zuständig für die Aussprechung von Bussen ist der Stadtrat.

³Vorbehalten bleiben in allen Fällen die Strafbestimmungen des kantonalen und eidgenössischen Rechts.

Art. 22 Pfandrecht

¹Für die Erschliessungsbeiträge besteht im Sinne von Art. 130 ff des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EGZZGB) ein gesetzliches Pfandrecht.

²Will die Stadt dieses Pfandrecht geltend machen, so hat sie dies dem Grundeigentümer mittels einer anfechtbaren Verfügung zu eröffnen.

Art. 23 Inkrafttreten

¹Dieses Gesetz tritt nach der Annahme durch die Gemeindeversammlung auf den 01.01.2019 in Kraft.

²Alle früheren mit diesem Gesetz im Widerspruch stehende Erlasse werden aufgehoben. Insbesondere das Gesetz betreffend die Erschliessungsbeiträge der Grundeigentümer vom 07.11.1990.

Von der Gemeindeversammlung genehmigt am 26.06.2018.

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Heinz Dürler

Luzi Nett