



Reglement

über die Festlegung und Einhebung

von

Erschliessungskosten

in der Gemeinde Schellenberg

I. Allgemeine Bestimmungen

Rechtliche Grundlagen

Gestützt auf Artikel 38, Abs. 4 des Baugesetzes (BauG), vom 11. Dezember 2008, LGBl. 2009 Nr. 44 erlässt der Gemeinderat der Gemeinde Schellenberg das nachstehende Reglement über die Festlegung und Einhebung von Erschliessungskosten.

Art. 1

Gegenstand und Zweck

- 1 Die Gemeinde Schellenberg ist gemäss Artikel 38, Abs. 4 des Baugesetzes berechtigt, die Grundeigentümer mit Erschliessungskosten zu belasten. Der Kreis der Abgabepflichtigen und die Bemessungskriterien werden mit diesem Reglement geregelt.
- 2 Dieses Reglement findet Anwendung, wenn nicht öffentlich erschlossenes Bauland mit öffentlichen Erschliessungsanlagen (Strassen inkl. Strassenbeleuchtung, Trottoire, Rad- und Fusswege, Plätze und dergleichen, sowie Infrastrukturen der öffentlichen Ver- und Entsorgung, wie Wasserversorgung und Abwasserentsorgung) neu erschlossen wird und somit das Bauland grundsätzlich die Baureife erlangt. In der Regel ist dies der Fall:
 - bei der Erstellung von neuen Erschliessungsanlagen auf der Basis von Baulandumlegungen, welche gemäss dem Gesetz über die Baulandumlegung durchgeführt wurden oder
 - bei der Erstellung von neuen Erschliessungsanlagen auf der Basis von Parzellierungen, welche mittels Verträgen durchgeführt wurden und welche zum Ziel hatten, eine rechtlich gesicherte öffentliche Erschliessung zu gewährleisten.
- 3 Bei der Erneuerung oder Sanierung von bestehenden öffentlichen Erschliessungsanlagen werden den Grundeigentümern keine Erschliessungskosten belastet bzw. wird dieses Reglement nicht angewendet.
- 4 In den Erschliessungskosten sind allfällige Anschluss- und Benutzungsgebühren für Anschlüsse an die öffentlichen Werkleitungen, z.B. an die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, nicht enthalten.

Art. 2

Zuständigkeit

- 1 Für die Festlegung und Einhebung von Erschliessungskosten ist der Gemeinderat zuständig.
- 2 Er fasst nach den Bestimmungen dieses Reglements alle notwendigen Beschlüsse und Entschiede.

II. Kostenverteilung

Art. 3

Erschliessungskosten

- 1 Die Erschliessungskosten ermitteln sich aus sämtlichen Aufwendungen für die Projektierung und für die Erstellung der neuen Erschliessungsanlagen. Gemäss Artikel 38 Abs. 4 des Baugesetzes können die Erschliessungskosten aufgrund des Kostenvoranschlags oder von Teil- und Schlussabrechnungen berechnet werden.
- 2 Die Erschliessungskosten werden nach folgenden Kriterien getrennt ermittelt:
 - a) Erschliessungskosten für den Strassenbau (inkl. Strassenbeleuchtung, Trottoire, Rad- und Fusswege, Plätze und dergleichen)
 - b) Erschliessungskosten für die Wasserversorgung
 - c) Erschliessungskosten für die Abwasserentsorgung
- 3 Die Kosten der Durchführung einer Baulandumlegung oder einer Parzellierung sowie Landerwerbskosten zählen nicht zu den Erschliessungskosten.

Art. 4

Erschliessungskostenanteil Grundeigentümer

- 1 Die Gemeinde kann sich an den Erschliessungskosten beteiligen.
- 2 Der von den Grundeigentümern zu tragende Anteil an den Erschliessungskosten wird jeweils im Rahmen der Erstellung eines Kostenverteilers vom Gemeinderat festgelegt.
- 3 Der von den Grundeigentümern zu tragende Anteil an den Erschliessungskosten beträgt mindestens 35%.

Art. 5

Kreis der Abgabepflichtigen

- 1 Zum Kreis der Abgabepflichtigen zählen die Grundeigentümer jener Grundstücke, für welche durch die Erstellung der neuen Erschliessungsanlagen Vorteile im Sinne der Erlangung einer öffentlichen Erschliessung erwachsen.
- 2 Bei vorgängig durchgeführten Baulandumlegungen oder Parzellierungen sind dies in der Regel alle Grundeigentümer der Grundstücke, welche sich innerhalb des Umlegungsperimeters oder Parzellierungsperimeter befinden. Es ist nicht ausgeschlossen, auch Grundeigentümer ausserhalb des Umlegungs- oder Parzellierungsperimeters dem Kreis der Abgabepflichtigen zuzuordnen, sofern die Bestimmung des Abs. 1 erfüllt ist.
- 3 Der Gemeinderat setzt im Rahmen der Erstellung eines Kostenverteilers den Kreis der Abgabepflichtigen mittels Perimeterplänen (Strassenbau, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung) fest. Der Kreis der Abgabepflichtigen wird in Bezug auf Strassenbau, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung getrennt ermittelt.
- 4 Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer, welcher zum Zeitpunkt der Genehmigung des Kostenverteilers durch den Gemeinderat im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist. Im Falle von selbständigen Baurechten ist der Eigentümer des belasteten Grundstückes abgabepflichtig. Eine allfällige Weiterverrechnung an den Baurechtsnehmer ist Sache des Grundeigentümers.

Art. 6

Bemessungskriterien

- 1 Die Höhe der einzelnen Erschliessungskostenbeiträge richtet sich nach den Vorteilen, welche durch die Erstellung der neuen Erschliessungsanlagen den betroffenen Grundstücken erwachsen.
- 2 Die Vorteile werden in Bezug auf den Strassenbau, Wasserversorgung und Abwasserentsorgung getrennt bewertet.
- 3 Die Bewertung der Vorteile erfolgt durch ein Punktesystem. Es werden Punkte für den Strassenbau, Punkte für die Wasserversorgung und Punkte für die Abwasserentsorgung vergeben. Erfährt ein Grundstück durch den Bau der neuen Erschliessungsanlagen keinerlei Vorteile, erhält es 0 Punkte. Bei maximalen Vorteilen hinsichtlich des Strassenbaus, der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung werden je 10 Punkte vergeben. Für abgestufte Vorteile werden Zwischenwerte angerechnet.

- 4 Für die Bewertung der Vorteile wird der jeweilige Erschliessungsgrad des Grundstückes vor dem Bau der neuen Erschliessungsanlagen und nach dem Bau der neuen Erschliessungsanlagen betrachtet.
Es gilt jener Teil eines Grundstückes als erschlossen, welcher innerhalb einer Distanz von 30m einen öffentlichen Anschlusspunkt aufweist, unabhängig davon ob ein Grundstück bereits überbaut ist oder nicht. Im Falle einer vorgängig durchgeführten Baulandumlegung oder Parzellierung wird bei der Bewertung des Erschliessungsgrades die Lage des Grundstücks vor der Baulandumlegung oder Parzellierung berücksichtigt.
- 5 Werden Grundstücksteile, welche nach dem Bau der neuen Erschliessungsanlagen ausserhalb des 30m-Bereiches vom öffentlichen Anschluss liegen, durch die neuen Erschliessungsanlagen miterschlossen, so reduziert sich die Belastung dieser Grundstücksteile um 50% (z.B. 5 anstatt 10 Punkte).
- 6 Bei der Festsetzung der einzelnen Erschliessungskostenbeiträge ist die Grundstücksgrösse (Fläche) mit einzubeziehen bzw. zu berücksichtigen.

III. Verfahren

Art. 7

Genehmigung Kostenverteiler / Perimeterpläne

Der Kostenverteiler mit den einzelnen Erschliessungskostenbeiträgen sowie die Perimeterpläne mit dem Kreis der Abgabepflichtigen sind vom Gemeinderat zu genehmigen.

Art. 8

Information Grundeigentümer

Der vom Gemeinderat genehmigte Kostenverteiler ist den betroffenen Grundeigentümern schriftlich zu unterbreiten.

Art. 9

Einsprachen

Gegen den Kostenverteiler können während 30 Tagen ab Zustellung schriftlich begründete Einsprachen beim Gemeinderat eingereicht werden. Gegen die Entscheidung des Gemeinderates kann binnen 14 Tagen ab Zustellung Beschwerde bei der Regierung erhoben werden.

IV. Einzug der Beiträge

Art. 10

Rechnungsstellung

Nach Rechtskraft des Kostenverteilers werden die Erschliessungskostenbeiträge den Grundeigentümern durch die Gemeindekasse mit den üblichen Zahlungsbedingungen in Rechnung gestellt.

Art. 11

Stundung

In Härtefällen kann die Gemeinde die geschuldeten Erschliessungskostenbeiträge für längstens fünf Jahre stunden, wobei dafür ein Teilzahlungskonzept vorzulegen ist.

V. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 12

Übergangsbestimmungen

Das Reglement wird für alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht abgerechneten Erschliessungskostenbeiträge angewendet.

Art. 13

Inkrafttreten

Das Reglement wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 28. September 2011 genehmigt und tritt nach Ablauf der Referendumsfrist am 20. Oktober 2011 in Kraft.

Schellenberg, 20. Oktober 2011

Gemeinde Schellenberg




Norman Wohlwend, Vorsteher