

**triesen** 

*mein lebens(t)raum*

# **REGLEMENT**

Erschliessungskostenbeiträge von  
Baulandumlegungen



# **R E G L E M E N T**

## **Erschliessungskostenbeiträge von Baulandumlegungen**

### **I. Allgemeine Bestimmungen**

#### **Art. 1 Grundsatz**

1. Die Gemeinde Triesen erhebt auf der Grundlage von Art. 38 BauG an die Kosten ihrer Erschliessungsanlagen, welche nach Abschluss einer Baulandumlegung realisiert werden, Abgaben der Grundeigentümer nach den Vorschriften dieses Reglements.
2. Unter der in dem Reglement verwendeten Bezeichnung "Grundeigentümer" sind Grundeigentümer, Bauberechtigte von Baurechtspartellen sowie Eigentümergemeinschaften aus Stockwerkeigentum zu verstehen.

#### **Art. 2 Zuständigkeit**

1. Der Gemeinderat setzt die Beiträge an die Erschliessungsanlagen auf Antrag der Gemeindebauverwaltung fest.
2. Die Gemeindebauverwaltung führt die Verfahren nach den Bestimmungen dieses Reglements durch.

#### **Art. 3 Gegenstand der Abgabepflicht**

Perimeterbeiträge werden als Vorteilsausgleich an die Kosten der durch die Gemeinde zu erstellenden, öffentlichen Erschliessungsanlagen (Strassen, Trottoir, Wege, Unter- und Überführungen, Plätze, Brücken, Parkieranlagen, Werkleitungen Wasser und Abwasser usw.) erhoben.

#### **Art. 4 Vorteilsausgleich**

1. Perimeterpflichtig sind die Grundeigentümer, die durch die Erstellung von Erschliessungsanlagen einen Vorteil erhalten (objektive Betrachtungsweise).
2. Ein Vorteil gilt insbesondere als erzielt, wenn:
  - 2.1 mit dem Strassen- und Werkleitungsbau ein Grundstück an das öffentliche Verkehrs- und Leitungsnetz angeschlossen wird;

- 2.2 die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstücks durch den Ausbau von Erschliessungsanlagen verbessert werden und dieses dadurch eine Wertsteigerung erfährt.

### **Art. 5 Abgabeschuldner**

1. Beiträge sind durch die Grundeigentümer zu entrichten.
2. Für die Perimeterbeiträge ist der Grundbucheintrag zur Zeit der Veranlagung massgebend. 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.

## **II. Berechnung der Abgaben**

### **Art. 6 Massgebende Kosten**

Zu den beitragspflichtigen Kosten gehören sämtliche Aufwendungen für Projektierung und Erstellung von Erschliessungsanlagen (Strassenbau, Entwässerung, Wasserzuleitungen, Beleuchtung, Auslagen für Landerwerb, Entschädigung oder Einräumung von Dienstbarkeiten, für Vermarkung und Vermessung sowie für das Perimeterverfahren).

### **Art. 7 Festsetzung des Grundeigentümeranteils**

1. Die Kosten der Erschliessungsmassnahmen werden zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern nach dem Interesse der Allgemeinheit am Werk einerseits und dem der beteiligten Grundeigentümer anderseits aufgeteilt.
2. Die Kostenaufteilung erfolgt gemäss GRB 114-06-11 vom 12.04.2011 wie folgt:
  - 2.1 Anteil Gemeinde maximal 50%
  - 2.2 Anteil Grundeigentümer minimal 50%
3. Der Gemeinderat kann für Erschliessungen bei Baulandumlegungen, die der Gemeinde keine Vorteile zu übergeordneten Erschliessungsaufgaben bringen, den Grundeigentümeranteil erhöhen.

## **Art. 8 Berechnung**

Die beitragspflichtigen Kosten werden grundsätzlich nach den in den Perimeter einbezogenen Grundstücksflächen auf die Grundeigentümer aufgeteilt, und zwar unabhängig davon, ob eine bauliche Ausnützung schon vorhanden ist.

## **Art. 9 Bewertung der Grundstücke**

1. Die Grundstücke, welche Vorteile durch die Erschliessungsmassnahmen erfahren, werden auf der Basis ihrer Grundfläche bewertet.
2. Die maximale Punktzahl kann 100 Punkte betragen, wobei jeder Bereich (Anteil Strassenbau maximal 50 Punkte, Anteil Wasserzuleitung maximal 15 Punkte und Anteil Abwasseranteil maximal 35 Punkte) einzeln gewichtet und bewertet wird.
3. Die Erstellungskosten werden mit der Gewichtungszahl (Grundstücksfläche x Vorteilsgewichtung, max. 100 Punkte) geteilt und ergeben den Betrag pro Punkt (Quotient). Dieser Quotient multipliziert mit der Gewichtungszahl jeder einzelnen Parzelle ergibt den Kostenanteil pro Parzelle.

## **Art. 10 Perimeterzonen**

Einem unterschiedlichen Interesse am Werk bezüglich der Erschliessungsmöglichkeiten kann durch die Schaffung verschiedener Perimeterzonen Rechnung getragen werden.

## **Art. 11 Besondere Verhältnisse**

Ergibt die nach den vorstehenden Regeln ermittelte anrechenbare Fläche einen Betrag, welcher infolge besonderer Verhältnisse offensichtlich dem Vorteil des Grundstücks aus der Verkehrslage nicht angemessen ist, kann der Gemeinderat diesen entsprechend ermässigen oder erhöhen.

# **III. Verfahren**

## **Art. 12 Einleitung**

1. Das Perimeterverfahren wird vor Baubeginn durch Beschluss des Gemeinderates eingeleitet und durch die Gemeindebauverwaltung fortgesetzt.

2. Der Einleitungsbeschluss ist in den amtlichen Publikationsorganen zu publizieren. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass in die Planungsunterlagen Einsicht genommen werden kann. Die Bekanntmachung hat nur orientierenden Charakter.

### **Art. 13 Perimeterentscheid**

1. Die Gemeindebauverwaltung erstellt anhand der ihr zugestellten Unterlagen den Perimeterplan, setzt den Anteil der Grundeigentümer aufgrund der erreichten Vorteile fest und nimmt die Kostenverteilung vor.
2. Hierauf bereitet die Gemeindebauverwaltung den Perimeterentscheid vor, er enthält:
  - 2.1 den Plan mit der Umgrenzung des Perimetergebietes und allfälligen Perimeterzonen;
  - 2.2 die Gesamtkosten des Werkes (Basis Kostenvoranschlag, Teilabrechnungen oder Schlussrechnung);
  - 2.3 den Kostenverteiler mit den Beiträgen der öffentlichen und privaten Interessen;
  - 2.4 die Perimetertabelle mit den pflichtigen Grundeigentümern und den auf jeden Grundeigentümer entfallenden Beiträgen unter Angabe der Berechnungsweise.
3. Der Perimeterentscheid unterliegt der Genehmigung durch den Gemeinderat und soll in der Regel bis zur Fertigstellung des Werkes vorliegen.

### **Art. 14 Öffentliche Auflage**

Der Perimeterentscheid wird während 14 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Auflage ist in den amtlichen Publikationsorganen zu publizieren. Zudem ist jeder Beitragspflichtige über die Auflage, seine prozentuale Belastung sowie über die Einsprachemöglichkeit separat schriftlich zu orientieren.

### **Art. 15 Einspracheverfahren**

1. Während der Auflagefrist kann gegen den Perimeterentscheid beim Gemeinderat schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden.

2. Gegen den Einspracheentscheid des Gemeinderates kann innert 14 Tagen ab Eröffnung bei der Beschwerdekommision für Verwaltungsangelegenheiten Beschwerde eingereicht werden.

#### **IV. Einzug der Abgaben**

##### **Art. 16 Fälligkeit**

1. Die Perimeterbeiträge sind zum Zeitpunkt der Parzellenerschliessung und nach Eintritt der Rechtskraft des Perimeterentscheides fällig. Nach Ablauf einer Zahlungsfrist von 60 Tagen ist der Verzugszins gemäss Sachenrecht LGBl. 1923 / 4 in der geltenden Fassung zu entrichten.
2. Für umgelegte Gebiete, die die Gemeinde gemäss ihrer Planung noch nicht erschliessen will, kann ein Grundeigentümer erst zur Beitragsleistung herangezogen werden, wenn ihm aus der Nutzung seines Grundstückes ein Vorteil im Sinne dieses Reglements erwächst.
3. Erschliessungsanlagen für umgelegte Gebiete können die Grundeigentümer gemäss genehmigtem Gemeindeprojekt auf eigene Kosten (inkl. Projektierung) realisieren. Die Rückzahlung des Gemeindeanteils (Betrag, Raten, Zeitpunkt) erfolgt gemäss den im Finanzplan festgelegten Prioritäten mit entsprechendem Gemeinderatsbeschluss.

##### **Art. 17 Pfandrecht**

Für die Perimeterbeiträge besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Sachenrecht LGBl. 1923 / 4 in der geltenden Fassung.

##### **Art. 18 Stundung**

1. In Härtefällen kann der Gemeinderat die geschuldeten Beiträge für längstens fünf Jahre stunden. Sie sind in diesem Fall zu den bei der Liechtensteinischen Landesbank AG jeweils gültigen Ansätzen für erstrangige Hypothekendarlehen der entsprechenden Baukategorie zu verzinsen.
2. Bei Handänderung des beitragspflichtigen Grundstückes fällt die Stundung dahin.

## **Art. 19 Vorläufige Beitragsleistung**

Sofern im Zeitpunkt der Perimeterveranlagung die Schlussabrechnung des Werkes noch nicht vorliegt, können die Beiträge aufgrund des Kostenvoranschlages oder einer Zwischenabrechnung berechnet werden. In diesen Fällen ist die Gemeinde berechtigt, vorerst 80% des so berechneten Betrages in Rechnung zu stellen und die Differenz zur definitiven Abrechnung später einzufordern bzw. zurückzuzahlen.

## **V. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

### **Art. 20 Übergangsregelung**

1. Das Reglement gilt für alle im Zeitpunkt des Inkrafttretens noch nicht geplanten und genehmigten Erschliessungsanlagen aus Baulandumlegungen.
2. Beiträge, die aufgrund noch laufender Perimeterverfahren geschuldet werden, sind nach den im betreffenden Perimeterentscheid festgesetzten Ansätzen zu entrichten.

### **Art. 21 Genehmigung / Inkrafttreten**

Genehmigt durch GRB 140-07-11 vom 10.05.2011  
Inkrafttreten per 10.05.2011

Die Gemeindevorstellung