

Einwohnergemeinde Gunzgen



Perimeterreglement

Inhaltsverzeichnis Perimeterreglement

1	Allgemeine Regelungen	4
1.1	Geltungsbereich	4
1.2	Staatsbeiträge	4
1.3	Zuständigkeit	4
1.4	Übernahme	4
1.5	Kostenverteilung	4
1.6	Sondervorteile	5
1.7	Kostenanteil	5
1.8	Verschiedene Ausnützungsziffern	5
1.9	Freihaltezonen	5
1.10	Berechnung für Beiträge	5
1.11	Orientierung	6
1.12	Veräusserung	6
1.13	Auflage Perimeterplan	6
1.14	Einsprache	6
1.15	Rechnungsstellung	7
1.16	Aufschiebung der Beiträge	7
1.17	Sicherstellung	7
1.18	Beitragsbefreiung	7
1.19	Stundung	7
1.20	Ratenzahlung	8
1.21	Verzug	8
2	Strassenanlagen	9
2.1	Klassierung der Strassen	9
2.2	Höhe der Beiträge	9
2.3	Quartierstrassen durchgehend und Quartierstrassen	9
2.4	Industriestrasse	9
2.5	Zufahrtsstrassen	9
2.6	Trottoirs	10
2.7	Eckgrundstücke	10
2.8	Heimschlagsrecht	10
2.9	Übergangsregelung	10

3	Abwasseranlagen	10
3.1	Klassierung der Kanalisationen.....	10
3.2	Höhe der Beiträge	11
3.3	Ausbau	11
3.4	Technische Anforderungen	11
3.5	Eckgrundstücke.....	11
3.6	Übergangsregelung.....	11
3.7	Inkrafttreten	13
	Berechnungsbeispiel	14
	Anhang	15

Die Einwohnergemeinde Gunzgen, gestützt auf das kantonale Baugesetz, beschliesst:

1 Allgemeine Regelungen

1.1 Geltungsbereich

§ 1

Dieses Perimeter-Reglement gilt für das ganze Gemeindegebiet gemäss Zonenplan (exkl. Landwirtschaftszone). Seine Vorschriften finden Anwendung bei Strassenbau, Strassenausbau, Strassenkorrektur, Plätze und Trottoirs (Kantons- und Gemeindestrassen), Abwasseranlagen. Das Reglement gilt auch für natürliche und juristische Personen, die ausserhalb von Gunzgen niedergelassen sind, aber in dieser Gemeinde über Grundeigentum oder ein Baurecht verfügen. Das durch den Eigentümer landwirtschaftlich genutzte Industrieland ist nicht perimeterpflichtig.

1.2 Staatsbeiträge

§ 2

Vor der Aufstellung des Kostenverteilers sind selbstverständlich allfällige Bundes- und Staatsbeiträge abzuziehen. Bei Kantonsanlagen wird nur der auf die Gemeinde entfallende Kostenanteil der Berechnung der Beiträge zugrunde gelegt, sofern eine weitere Überwälzung auf die Grundeigentümer zulässig ist.

1.3 Zuständigkeit

§ 3

Die Klassifikation der Gemeindestrassen und Abwasseranlagen bei Neuzonungen fällt auf Antrag der Baukommission in die Kompetenz der Gemeinderates.

1.4 Übernahme

§ 4

Die Gemeinde kann auf Beschluss der Gemeindeversammlung gegen entsprechende Entschädigung Privatstrassen bzw. Abwasseranlagen übernehmen, wenn sie nach Vorschriften der Baukommission erstellt sind und ein öffentliches Interesse für die Übernahme vorliegt.

Für den Ausbau und die Übernahme findet sinnesgemäss das Perimeterverfahren Anwendung.

1.5 Kostenverteilung

§ 5

Die Höhe der einzelnen Beiträge wird durch einen von der Baukommission und durch den Gemeinderat genehmigten, nach einheitlichen Grundsätzen zu erstellenden Beitragsplan (Perimeter) festgesetzt.

Für die Beitragsleistung fallen die wirklichen Erstellungskosten in Betracht, (Landerwerb, Projektierung, inkonvenienz Entschädigungen, Bauausführung). Beitragspflichtig ist nur der Strassenbau oder Ausbau bis zu einer Breite von 6 m und ein Trottoirbau oder -Ausbau bis zu einer Breite von 2 m. Die Kosten für allfällige Mehrbreiten gehen zu Lasten des Erstellers.

1.6 Sondervorteile

§ 6

Der Gemeinderat ist berechtigt, Eigentümer von Liegenschaften, denen durch Neuerstellung, Korrektur oder Erweiterung, infrastruktureller Anlagen Sondervorteile erwachsen, zu erhöhten Beiträgen heranzuziehen, die ebenfalls im Perimeterplan festgesetzt werden.

1.7 Kostenanteil

§ 7

Der Kostenanteil, die die Grundeigentümer insgesamt zu übernehmen haben, ist auf die gesamte Fläche zu verlegen, die in den Perimeter einbezogen ist. Dabei ist grundsätzlich jeder m² innerhalb desselben Perimeters mit dem gleichen Betrag zu belasten.

1.8 Verschiedene Ausnützungsziffern

§ 8

Eine Beitragsdifferenzierung findet Anwendung, wenn nach dem bestehenden Recht verschiedene Ausnützungsziffern gelten oder wenn sich aufgrund eines Ueberbauungsplanes mit gemischter Bauweise auf einzelne Parzellen unterschiedliche Nutzungsmasse ergeben. In diesem Fall wird dem zulässigen Ausnutzungsfaktor Rechnung getragen.

1.9 Freihaltezonen

§ 9

Für Freihaltezonen, wo keine Ausnützungsziffer bestimmt ist, wird der durchschnittliche Ausnutzungswert der einbezogenen Perimeterfläche zugrunde gelegt.

1.10 Berechnung für Beiträge

§ 10

Die Berechnung der Beiträge basiert auf der Grundstücksfläche und den jeweiligen Ausnützungsziffern nach dem Berechnungsbeispiel im Anhang des Reglements.

Allfällige bereits bezahlte Beiträge nach altem Reglement sind angemessen zu berücksichtigen.

1.11 Orientierung

§ 11

Die Gemeinde ist verpflichtet, den Grundeigentümer schriftlich, vor dem Beginn der Bauarbeiten, aufgrund der Kostenschätzung den totalen Perimeterbeitrag, und den Anteil, den es auf jeden trifft, errechnet mitzuteilen, unter dem Vorbehalt, dass keine unvorhersehbaren Mehrkosten entstehen.

1.12 Veräusserung

§ 12

Bei allfälliger Veräusserung ist der Rechtsnachfolger perimeterpflichtig.

1.13 Auflage Perimeterplan

§ 13

- a) Der Perimeterplan und die Ausrechnung der Beiträge wird von der Baukommission festgelegt und dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet. Vorbehalten bleiben mögliche Korrekturen gemäss Mutationsplan des Grundbuchgeometers, der erst nach Abschluss des Bauvorhabens definitiv aufgenommen und ausgemarct werden kann. Dieser provisorische Perimeterplan wird während 30 Tagen zur Einsicht sämtlicher Beitragspflichtigen aufgelegt.
- b) Befindet sich eine Liegenschaft in Gesamt- oder Miteigentum, so hat die Baukommission die Auflage den in der Amtschreiberei "Olten-Gösigen" in Olten bestimmten Vertreter bekannt zu geben. Ist kein Vertreter bestimmt, eröffnet die Baukommission die Auflage nach Möglichkeit allen Gesamt- oder Miteigentümern.
- c) Die endgültige Belastung der Grundeigentümer erfolgt gestützt auf die Schlussabrechnung.

1.14 Einsprache

§ 14

- a) Während der Auflagefrist kann der Beitragspflichtige gegen die Beitragspflicht oder die Höhe des Perimeterbeitrages Einsprache erheben. Die Einsprache wird durch den Gemeinderat entschieden. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen von der Zustellung des schriftlichen Entscheides an gerechnet an die kantonale Schatzungskommission und gegen deren Entscheid innert 10 Tagen an das Verwaltungsgericht rekuriert werden.
- b) Beschwerden gegen die endgültige Belastung sind innerhalb der gleichen Frist direkt bei der kantonalen Schatzungskommission einzureichen.

1.15 Rechnungsstellung

§ 15

- a) Nach der Vollendung des Bauobjektes hat die Gemeindeverwaltung auf Weisung der Baubehörden den Beitragspflichtigen Rechnung zu stellen. Diese ist innert 60 Tagen zu begleichen.
- b) Entschädigungen für Landabtretungen und Beiträge der pflichtigen Grundbesitzer sind nach Möglichkeit gegenseitig zu verrechnen.

1.16 Aufschiebung der Beiträge

§ 16

Zur Sicherstellung der Beiträge ist das Ammannamt berechtigt, für die verfallenen Beiträge auf Kosten der Grundeigentümer ein gesetzliches Pfandrecht ins Grundbuch eintragen zu lassen, gemäss Artikel 284 und 285 des EG ZGB. Diese Eintragung muss spätestens 3 Monate nach der Fälligkeit der Forderung erfolgen. Dieser geschuldete Beitrag ist jährlich mit dem jeweiligen Hypothekarzins der Kantonalbank zu verzinsen.

1.17 Sicherstellung

§ 17

Das Ammannamt kann vor der Fälligkeit der Beiträge (gemäss Artikel 16) die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch verlangen.

1.18 Beitragsbefreiung

§ 18

- a) Die Beitragspflicht entfällt für die Eigentümer von Grundstücken, welchen der Anschluss an die Strasse untersagt ist. (Verbot des seitlichen Zutritts aus verkehrspolizeilichen Gründen).
2. Bei einem allfälligen späteren diesbezüglichen Verbot sind die bereits geleisteten Beiträge zurück zu erstatten oder mit den neu zu leistenden Perimeterbeiträgen zu verrechnen.

1.19 Stundung

§ 19

- a) Der Gemeinderat kann auch auf Gesuch des Beitragspflichtigen ausnahmsweise die Zahlungsfrist verlängern, wenn dies mit Rücksicht auf dessen Einkommens- und Vermögensverhältnisse gerechtfertigt erscheint. Er kann in diesem Fall mit einer anderen Sicherstellung auf die Eintragung eines Pfandrechtes im Grundbuch gemäss Artikel 284 und 285 EG ZGB verzichten. Dieser Beitrag ist jährlich mit dem jeweiligen Hypothekarzins der Kantonalbank zu verzinsen.

- b) Das Gesuch um Stundung hat innert 30 Tagen seit Rechnungsstellung zu erfolgen.
- c) Das durch den Eigentümer landwirtschaftlich genutzte Industrieland ist nicht perimeterpflichtig. Bei späterer allfälliger Ueberbauung solcher Grundstücke muss der Bauherr erhöhte, dem Perimeterbeitrag von Nachbargrundstücken entsprechende Anschluss- und Baugebühren, entrichten.
- d) Zur Erschliessung der Industriezone soll der Einwohnergemeinde keinerlei Kosten erwachsen. Bei den Erschliessungen können Erstverursacher zu erhöhten Perimeterbeiträgen herangezogen werden. Der Kostenverteiler kann auch in einem Erschliessungsvertrag geregelt werden.

1.20 Ratenzahlung

§ 20

- a) Der Gemeinderat bestimmt, in welchen Raten gestundete Beiträge zu entrichten sind. Die Raten dürfen jährlich 20 % der gesamten Schuld nicht unterschreiten.
- b) Beiträge unter Fr. 1'000.-- werden nicht gestundet.

1.21 Verzug

§ 21

- a) Nach Ablauf der Zahlungsfrist sind die säumigen Beitragspflichtigen einmal mit einer verlängerten Zahlungsfrist von 20 Tagen zu mahnen. Erfolgt darauf keine Zahlung, ist der Betrag mit dem jeweiligen Verzugszins der Kantonalbank zu verzinsen und sicherzustellen. Die Sicherstellung erfolgt auf Kosten des Schuldners durch die Eintragung eines Pfandrechtes im Grundbuch im Sinne der Artikel 284/285 EG ZGB.
- b) Die Gemeindeverwaltung hat die Eintragung nach Ablauf der verlängerten Zahlungsfrist gemäss Artikel 16 beim Grundbuchamt "Olten-Gösigen" in Olten anzumelden.
- c) Wird das Recht auf Eintragung bestritten, so hat das Ammannamt beim Zivilgerichtspräsidenten in Olten sofort eine provisorische Verfügung nach Artikel 961 ZGB zu erwirken.
- d) Nach der Bezahlung des Beitrages übergibt die Gemeindeverwaltung dem Schuldner eine schriftliche Erklärung, dass er das Pfandrecht im Grundbuch löschen kann.

2 Strassenanlagen

2.1 Klassierung der Strassen

§ 22

Die bestehenden Strassen und Wege des Gemeindegebietes sowie die in den Strassenplänen vorgesehenen weiteren Strassenzüge werden nach ihrem Charakter und ihren Bedeutungen wie folgt eingeteilt:

- a) Kantonsstrassen
- b) Quartierstrassen, durchgehend
- c) Quartierstrassen
- d) Industriestrassen

2.2 Höhe der Beiträge

§ 23

Aufgehoben gemäss Revision des Reglements über Erschliessungsbeiträge und -gebühren vom 21. Dezember 1988.

2.3 Quartierstrassen durchgehend und Quartierstrassen

§ 24

Durchgehende Quartierstrassen sammeln den Verkehr der einzelnen Quartierstrassen und führen ihn an ausgewählten Punkten den Kantonsstrassen zu. Als Quartierstrassen werden alle übrigen der Überbauung der anstossenden Grundstücke dienenden öffentlichen Strassen angesehen, welche der Erschliessung eines Wohnquartiers dienen.

2.4 Industriestrassen

§ 25

Für Industriestrassen gelten die gleichen Grundsätze.

Bei Strassenanlagen im Industriegebiet, welche im Interesse der Erschliessung über die Gemeindegrenze hinaus gebaut werden müssen, sind auch jene Teilstücke in die Perimeterkosten einzubeziehen.

2.5 Zufahrtsstrassen

§ 26

Die Erstellung von Neubauten auf Grundstücken, die nicht an bestehende öffentliche Strassen und Wege grenzen, ist ohne Ausweis des Grundbuchamtes über ein entsprechendes Zufahrtsrecht nicht zu bewilligen. Solche Zufahrtsstrassen können nur im Einvernehmen durch den Gemeinderat angelegt werden.

2.6 Trottoirs

§ 27

Trottoirs, Fahr- und Fusswege sind Nebenanlagen von Strassen und es gelten die gleichen Regelungen.

Wird an eine Strasse vorläufig nur ein Trottoir erstellt, so haben die Anstösser an das Trottoir 2/3 und die Eigentümer der gegenüberliegenden Grundstücke 1/3 der nach obigen Normen auferlegten Beiträge zu leisten. Wird später ein zweites Trottoir neu erstellt oder ausgebaut, so haben die Eigentümer im gleichen Verhältnis die Kosten zu tragen.

2.7 Eckgrundstücke

§ 28

Für Grundstücke, die an zwei oder mehreren, im Bebauungsplan enthaltenen Strassen grenzen, ist beim Ausbau der einen Strasse für das Grundstück in der Winkelhalbierenden, den ordentlichen Perimeterbeitrag zu entrichten. Der Anteil für die restliche Grundstückfläche ist beim Bau der zweiten Strasse zu bezahlen.

2.8 Heimschlagsrecht

§ 29

Ist das Grundstück nach Abtretung des für den Strassenbau erforderlichen Landes nicht mehr überbaubar, muss die Gemeinde auch das verbleibende Restgrundstück gegen entsprechende Entschädigung übernehmen.

2.9 Übergangsregelung

§ 30

Das Perimeter-Reglement vom 19. Februar 1963, welches die Perimeterbeitragsleistung für den Aus- und Neubau bestehender Plätze, Strassen und Trottoirs bestimmt, findet bei früher erstellten Anlagen soweit Anwendung, als die Kosten derselben durch Perimeterbeiträge noch nicht gedeckt sind.

3 Abwasseranlagen

3.1 Klassierung der Kanalisationen

§ 31

Die Kanalisations- und Entwässerungsleitungen werden nach Einzugsgebiet und ihrer Bedeutung gemäss G.K.P. klassiert:

- a) Kanäle in der Wohn- und Gewerbezone
- b) Kanäle in der Industriezone

3.2 Höhe der Beiträge

§ 32

Aufhebung gemäss Revision des Reglements über Erschliessungsbeiträge und -gebühren.

3.3 Ausbau

§ 33

Für den Ausbau von Kanalisationen (Ersetzung durch solche von grösseren Kalibern, Einlegung von Entlastungskanälen) können nur Beiträge erhoben werden, wenn die bauliche Nutzung der umliegenden Grundstücke erhöht werden kann.

3.4 Technische Anforderungen

§ 34

Bei der Erstellung von Kanälen finden die SIA-Normen Nr. 119 und Nr. 146 sowie die Richtlinien des Verbandes der Schweiz. Abwasserfachleute über die Entwässerung von Liegenschaften Anwendung.

3.5 Eckgrundstücke

§ 35

Kanalisationsgebühren für Eckgrundstücke sind gemäss der Einzugsfläche, die im G.K.P. (Generelle Kanalisationsprojekte) festgelegt sind, zu entrichten.

3.6 Übergangsregelung

§ 36

Für zurzeit noch nicht erstellte Kanalisationsstränge zu bestehenden Gebäuden sind deren Besitzer nicht perimeterpflichtig, jedoch sind erhöhte Anschlussgebühren für Industrie-, Handels- und Gewerbebetriebe zu leisten.

Für Industriekanäle, welche im Interesse der Erschliessung eingezonter Gebiete über die Gemeindegrenze hinausreichen, sind auch jene Teilstücke in die Beitragskostenberechnung aller im G.K.P. liegenden Grundstücke einzurechnen.

Die im Industrie-G.K.P- liegenden Landwirtschaftszonen sind bis zur Einzonung in die Industriezone von der Beitragspflicht befreit. Bei erfolgter Einzonung ist der bis dahin gestundete Beitrag sofort fällig.

3.7 Inkrafttreten

§ 37

Dieses Reglement tritt nach seiner Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im kantonalen "Amtsblatt", rückwirkend auf den 1. Januar 1973 in Kraft.

Beschlossen an der Gemeindeversammlung vom 4. Juni 1973

Der Ammann:
sig. G. Fürst

Der Gemeindegemeinder:
sig. W. Buss

Genehmigt vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 4339 vom 27. Juli 1973

Der Staatsschreiber:
sig. A. Rötheli

Berechnungsbeispiel

Es wird angenommen, dass durch eine Erschliessung eine Fläche von 20'000 m² beitragspflichtig ist.

Gesamtsumme der Perimeterbelastung	Fr.100'000.--
Gesamte Perimeterfläche mit Ausnutzungsziffer 0,5	10'000 m ²
Gesamte Perimeterfläche mit Ausnutzungsziffer 0,6	10'000 m ²

1. Perimeterbelastung pro m² bei einer Ausnutzungsziffer von 0,5

$$\begin{aligned} & 100'000 \text{ Fr.} \times 0,5 \\ & (10'000 \text{ m}^2 \times 0,5) + (10'000 \text{ m}^2 \times 0,6) \end{aligned} = \underline{\text{Fr. 4.55 pro m}^2}$$

2. Perimeterbelastung pro m² bei einer Ausnutzungsziffer von 0,6

$$\begin{aligned} & 100'000 \text{ Fr.} \times 0,6 \\ & (10'000 \text{ m}^2 \times 0,5) + (10'000 \text{ m}^2 \times 0,6) \end{aligned} = \underline{\text{Fr. 5.45 pro m}^2}$$

Die Grundeigentümer, deren Fläche mit 0,5 ausgenützt werden kann, haben also insgesamt Fr. 45'500.--, diejenigen mit einer Ausnutzungsziffer 0,6, Fr. 54'500.-- zu bezahlen.

Anhang zum Perimeterreglement

Strassenezeichnungen

<u>Kategorie</u>	<u>Strasse</u>	<u>von / bis</u>
c	Aeschweg	Oberfeldweg - Spitzrütiweg
c	Allmend	für die Einwohner in der Allmend
a	Allmendstrasse	Mittelgäustrasse - Allmend
c	Alte Poststrasse	Mittelgäustrasse - Unterfeldweg
c	Alte Kantonsstrasse	Staatsstrasse Kappel/Boningen - Buhholzfeld
c	Bachweg	Ueberbauung Storchennest
d	Bahnstrasse	Industriestrasse - Westgrenze
c	Banackerstrasse	Oberfeldweg - Rosenweg
	Bannplätzweg	Sebliweg – Tannwaldstrasse
c	Bornstrasse	Allmendstrasse - Römerweg
	Bürgerweg	Unterführungsstrasse - Allmendstrasse
d	Dünnernstrasse	Industriestrasse - Ostgrenze
	Erlenweg	Grabenweg - Westgrenze
c	Feldstrasse	Allmendstrasse - Unterfeldweg
b	Ghölstrasse	Oberfeldweg - Allmendstrasse
c	Grabenweg	Mittelgäustrasse - Langstrasse
c	Grossackerweg	Allmendstrasse - Unterfeldweg
	Grundstrasse	südlich längs der Autobahn
a	Härkingerstrasse	Allmendstrasse - Westgrenze
c	Hanselmattweg	Mittelgäustrasse - Westgrenze
	Henzenbühlweg	Höllweg - Scheimattweg - Römerweg
b	Höllweg	Mittelgäustrasse - Römerweg
b	Industriestrasse	Mittelgäustrasse - Lischmatt
d	Industriestrasse	Lischmatt – Bahnlinie
c	Jurastrasse	Römerweg - Nord
c	Kaltbachstrasse	Mittelgäustrasse - Langstrasse
b	Kirchweg	Oberfeldweg - Allmendstrasse
d	Klärstrasse	Industriestrasse - Kläranlage
d	Langstrasse	Westgrenze - Industriestrasse - Ostgrenze
c	Lilienweg	Mittelgäustrasse - Scheimatt
c	Lipsmattweg	Mittelgäustrasse - Römerweg
c	Lischmatt	Industriestrasse - Westwärts
	Maiholdenstrasse	Grundstrasse - Härkingerstrasse
c	Markstrasse	Aeschweg - Westgrenze
a	Mittelgäustrasse	Dorfgrenze West - Dorfgrenze Ost
c	Niederhofweg	Mittelgäustrasse - Niederhof
b	Oberfeldweg	Mittelgäustrasse - Ghölstrasse
	Oststrasse	Mittelgäustrasse - Langstrasse
c	Querstrasse	Mittelgäustrasse - Mittelgäubach
	Rätschhüsliweg	Sebliweg - Tannwaldstrasse
c	Römerweg	Ostgrenze - Oberfeldweg
	Sebliweg	Römerweg - Schützenweg
	Simbelenweg	Grabenweg - Westgrenze
c	Sonnfeldweg	Oberfeldweg - Allmendstrasse
c	Spitzrüti	Oberfeldweg - Weststrasse
	Scheimattweg	Mittelgäustrasse - Henzenbühlweg
b	Schulstrasse	Allmendstrasse - Höllweg

<u>Kategorie</u>	<u>Strasse</u>	<u>von / bis</u>
a	Schützenweg	Römerweg -Strasse Boningen/Kappel
	Staatsstrasse	Kappel - Boningen
	Tannwaldstrasse	Allmendstrasse - Schützenweg
b	Unterfeldweg	Mittelgäustrasse - Römerweg
	Unterführungsstrasse	Ghölstrasse - Härkingerstrasse
d	Weststrasse	Mittelgäustrasse - Markweg
	Weststrasse	Markweg - Unterführungsstrasse

Genehmigt durch den Gemeinderat am 5. Mai 1976