



GEMEINDE SCHARANS

REGLEMENT UEBER DIE ERHEBUNG
VON ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGEN
UND VON BENÜTZUNGSGEBÜHREN

I. Allgemeines

Art. 1

Grob- und Feinerschliessung Unter Groberschliessung versteht 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 Hauptstränge der Erschliessungsanlagen.

Für die Einteilung der einzelnen Erschliessungsanlagen ist der generelle Erschliessungsplan 1:2000 vom 27.08.1982 massgebend.

Art. 2

Kostentragung
a) 1. Etappe Die Gemeinde erstellt im Baugebiet der ersten Etappe aufgrund des Generellen Erschliessungsplanes und der genehmigten Kredite die Anlagen der Groberschliessung. Die Grundeigentümer haben nach diesem Reglement Beiträge an die Kosten zu leisten.

Die Kosten der Feinerschliessung sind durch die Grundeigentümer zu tragen.

Art. 3

b) 2. Etappe In der 2. Etappe des Baugebietes haben die Grundeigentümer die Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten gemäss den Plänen der Gemeinde (Art. 18 Baugesetz) zu erstellen. Die Gemeinde kann an die Kosten Beiträge leisten, wenn die Errichtung der Erschliessungsanlagen im öffentlichen Interesse liegt.

Wird Baugebiet von der 2. in die 1. Etappe umgeteilt, ist ein Perimeterverfahren durchzuführen; die Grundeigentümer haben Anspruch auf Rückerstattung des ermittelten Kostenanteiles der Gemeinde an den Groberschliessungsanlagen. Der Rückerstattungsanspruch errechnet sich gemäss den von den Grundeigentümern seinerzeit gemachten Auslagen, ohne Zins und ohne Indexierung.

Vorbehalten bleibt die Festlegung der Anteile der Grundeigentümer und der Gemeinde im Quartierplanungsverfahren.

Art. 4

Beitragspflicht Die Beiträge und Benützungsgebühren sind in der Regel durch die Grundeigentümer zu entrichten. Bei Stockwerkeigentum sind sie von der Eigentümergemeinschaft zu leisten.

Massgebend ist der Grundbucheintrag zur Zeit der Publikation des Perimeterentscheides.

Art. 5

Fälligkeit Die Erschliessungsbeiträge werden mit rechtskräftigem Perimeterentscheid fällig.

Die Kostenanteile für die Feinerschliessung und die Erschliessung in der 2. Etappe werden fällig, sobald die betreffende Anlage benützbar ist.

Der Gemeindevorstand kann bei grösseren Anlagen oder über lange Zeit dauernde Arbeiten angemessene Abschlagszahlungen anordnen und Ratenzahlungen verfügen.

Wenn die Zahlung des Beitrages als gefährdet erscheint, kann der Gemeindevorstand vor Tätigung der Investition eine angemessene Sicherheitsleistung verfügen.

Anschlussbeiträge für Werkleitungen werden fällig, sobald mit dem Bau des anzuschliessenden Gebäudes begonnen wird.

Art. 6

Pfandrecht und Zahlung Für Erschliessungsbeiträge und Gebühren besteht ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 162 Abs. 1 Ziffer 3 EG zum ZGB. Beansprucht die Gemeinde dieses Pfandrecht, so hat sie dies dem Eigentümer mittels einer rekursfähigen Verfügung zu eröffnen.

Der Gemeindevorstand kann die Zahlung in Härtefällen insbesondere für Grundstücke, die für den Eigentümer oder einen seiner gesetzlichen Erben einen wesentlichen Bestandteil der bürgerlichen Existenz bilden, mit oder ohne Verzinsung teilweise oder ganz bis zum Verkauf oder zur Überbauung um höchstens 15 Jahre aufschieben.

Art. 7

Unterhalt

Die öffentlichen Strassen und Werkleitungen werden durch die Gemeinde unterhalten. Besondere Beschlüsse betreffend die Schneeräumung von Strassen zu abgelegenen Fraktionen bleiben vorbehalten. Der Unterhalt privater Strassen und Leitungen ist Sache der Grundeigentümer. Die Gemeinde kann den Unterhalt von Privatstrassen, insbesondere die Schneeräumung, gegen Berechnung der Selbstkosten übernehmen:

- a) wenn es die Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer verlangt;
- b) wenn die Berechtigten ihrer Unterhaltspflicht nicht in genügender Weise nachkommen.

Die Kosten werden nach folgenden Grundsätzen auf die berechtigten Grundeigentümer verteilt:

Einfamilienhäuser	2 Teile
Mehrfamilienhäuser pro Wohnung	1 Teil

Hotels, Gewerbebetriebe usw. sind im Verhältnis ihrer Grösse zu belasten.

II. Beiträge an die Kosten der Groberschliessung

1. Strassenbeiträge

Art. 8

Bemessung der Beiträge

Die Kosten der Erstellung von Verkehrsanlagen werden zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern aufgeteilt, wobei dem Interesse der Öffentlichkeit an der Erstellung oder dem Ausbau in angemessener Weise Rechnung zu tragen ist. Der Anteil der Grundeigentümer (Privatinteressenz) wird vom Gemeindevorstand innerhalb folgender Richtwerte festgelegt:

Sammelstrassen	20 - 60 %
Öffentliche Erschliessungsstrassen	60 - 90 %
Private Erschliessungsstrassen	100 %
Andere Verkehrsanlagen wie Fusswege etc.	nach Interesse

Die Kosten setzen sich zusammen aus Landerwerb, Baukosten mit Einschluss von Projektierung und Bauleitung, Vermessung und Vermarchung, Bauzinsen, allfällige Strassenbeleuchtung.

Art. 9

Veränderung der Ändern sich wegen baulichen Massnahmen oder der Art der Be-

Verhältnisse nützung des Werkes innert zehn Jahren nach Rechtskraft des Perimeterentscheides die Sondervorteile oder das Verhältnis zwischen öffentlicher und privater Interessenz wesentlich, so kann die Einleitung eines neuen Perimeterverfahrens verlangt werden.

Die gestützt auf den früheren Entscheid geleisteten Beiträge sind ohne Zins und nicht indexiert anzurechnen.

Die Beiträge sind entsprechend dem neuen Verteiler nachzuzahlen oder zu erstatten.

Art. 10

Kostenverteiler Der Strassenbeitrag ist nach der Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Ausnützungsziffer zu entrichten.

Bestehenden Überbauungen kann bei der Festsetzung des Beitrages Rechnung getragen werden.

2. Anschlussbeiträge und Gebühren an Werkleitungen

Art. 11

Grundsatz Für den Anschluss an die öffentlichen Werkleitungen sind für Neubaute in der 1. und 2. Etappe Anschlussbeiträge, berechnend aufgrund des Neubauwertes der Gebäudeversicherung, zu entrichten.

Erhöht sich der Neubauwert der Gebäudeversicherung durch nachträgliche bauliche Veränderung um mehr als 30 %, ist eine entsprechende Nachzahlung zu leisten. Eine Nachzahlung ist auch zu leisten, wenn eine Erhöhung von 30 % durch mehrere innerhalb von fünf Jahren ausgeführte bauliche Veränderung herbeigeführt wird.

Betrieb und Unterhalt werden mit jährlich zu erhebenden Benützungsgebühren finanziert.

Die Erträge aus diesen Abgaben (Anschlussbeiträge und Benützungsgebühren) sind zweckgebunden zu verwenden.

a) Wasserversorgung

Art. 12

Anschluss- Für Anschlüsse an die öffentliche Wasserversorgung ist ein ein-

beiträge maliger Beitrag, berechnet aufgrund des Neubauwertes der Gebäudeversicherung zu entrichten. Dieser beträgt für:

- a) Bauten und Anlagen mit geringem Wasserverbrauch, wie Hallenbauten, Einstellräume, Lagerhäuser und Schuppen etc. 1 % des Neubauwertes, mindestens Fr. 300.00.
- b) Bauten mit mittlerem Wasserverbrauch, wie Wohnhäuser, Geschäftshäuser, Verwaltungsgebäude, Schulen, Turnhallen, Sportanlagen und Ökonomiegebäude etc. 2 % des Neubauwertes, mindestens Fr. 1'000.00.
- c) Bauten mit starkem Wasserverbrauch, wie Hotels, Restaurants, Schlachthöfe, Molkereien etc. 3.5 % des Neubauwertes, mindestens Fr. 3'000.00.

Art. 13

Benützungsgebühren Die jährlichen Gebühren werden aufgrund des effektiven Wasserverbrauchs berechnet.

- a) Einheitstarif pro m³ Fr. 1.80
Grundpauschale pro Haushalt/Gewerbe Fr. 50.00
- b) Grundtaxe für nicht ganzjährig bewohnte Häuser, pro Kalenderjahr zusätzlich je Wohnung Fr. 30.00
- c) Mietgebühr der Wasseruhr Fr. 30.00
- d) Für sämtliche Gebäude im Bereich der Löscheinrichtung wird eine Gebühr von 0.2 ‰ des Neubauwertes der Gebäudeversicherung erhoben.
- e) Für sämtliche Wasserabgaben ohne Messeinrichtung wird eine angemessene Pauschaltaxe erhoben.

b) Abwasserbeseitigung

Art. 14

Anschlussbeiträge Für den Anschluss an die Kanalisation ist ein einmaliger Beitrag, berechnet aufgrund des Neubauwertes der Gebäudeversicherung zu entrichten. Dieser beträgt für:

- a) Bauten und Anlagen mit geringem Wasserverbrauch, wie Hallenbauten, Einstellräume, Lagerhäuser und Schuppen etc. 1 % des Neubauwertes;
- b) Bauten mit mittlerem Wasserverbrauch, wie Wohnhäuser, Geschäftshäuser, Verwaltungsgebäude, Schulen, Turnhallen, Sportanlagen und Ökonomiegebäude etc. 2 % des Neubauwertes;

- c) Bauten mit starkem Wasserverbrauch, wie Heime, Hotels, Restaurants, Schlachthöfe, Molkereien etc. 3 % des Neubauwertes.

Art. 15

Betriebsbeitrag Der jährliche Beitrag für den Betrieb der Kanalisation und der ARA wird aufgrund des effektiven Wasserverbrauches berechnet.

Der Beitrag besteht aus einer jährlichen Grundpauschale pro Haushalt von Fr. 50.00 und aus einem durch den Gemeindevorstand festzulegenden kostendeckenden Wassergebühreuzuschlag, welcher gleichzeitig mit der Wasserrechnung eingezogen wird.

Art. 16

Baubeitrag Zur Finanzierung der Abwasserreinigungsanlage wird für alle bestehenden und neuen Bauten ein einmaliger Klärbeitrag von 4 %o des Neubauwertes der Gebäudeversicherung erhoben.
ARA

c) Elektrizitätsversorgung

Art. 17

EW Scharans Für die Erschliessung mit Elektrizität sowie für die Benützung der Anlagen gilt das Reglement der Gemeinde Scharans vom 18.04.1980.

III. Die Kosten der Feinerschliessung und der Erschliessung der Zweiten Etappe

Art. 18

Grundsatz Die Kosten der Feinerschliessung sowie die Kosten der gesamten Erschliessung in der 2. Etappe sind von den Grundeigentümern zu tragen.

Der Gemeindevorstand entscheidet, ob Erschliessungsstrassen als öffentliche oder private Strassen erstellt werden.

Die Gemeinde ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Projektierung und Bauleitung von Anlagen selbst zu übernehmen oder ge-

eigneten Fachleuten zu übertragen. Die Werkleitungen der Feinerschliessung bleiben im Privateigentum.

Art. 19

Kostenverteilung Die Grundeigentümer haben sich selbst über die Verteilung der Kosten zu einigen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Quartierplanung.

Ist dies nicht möglich, entscheidet der Gemeindevorstand im Perimeterverfahren über die Kostenverteilung. Die Kosten werden nach Massgabe der Grundstücksfläche unter Berücksichtigung der Ausnützungsziffer verteilt. Bestehenden Überbauungen kann Rechnung getragen werden.

Art. 20

Änderung des Beizugsgebietes Wird eine nach den Vorschriften der Gemeinde ausgebaute Erschliessungsanlage, an welche die Grundeigentümer Perimeterbeiträge oder private Erstellungskosten 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, sowie private Erschliessungskosten zu berücksichtigen.

IV. Verfahren

Art. 21

Fälligkeit des Anschlusses und Klärbeitrages Die Anschlussbeiträge und der Klärbeitrag für Neubauten sind bei Baubeginn aufgrund einer provisorischen Berechnung der Gemeinde zu bezahlen. Die definitive Feststellung erfolgt, sobald die Schätzung der Gebäudeversicherung vorliegt. Der für bestehende Bauten geschuldete Klärbeitrag ist in drei Jahresraten nach der Veranlagung zu entrichten.

Art. 22

Veranlagung Die Veranlagung von Beiträgen und Gebühren obliegt dem Gemeindevorstand. Binnen 20 Tagen seit der Zustellung dieser Verfügung kann der Pflichtige gegen diese beim Gemeindevorstand schriftlich Einsprache erheben.

Gegen den Einspracheentscheid kann innert 20 Tagen Rekurs an das kantonale Verwaltungsgericht erhoben werden.

Art. 23

Einleitung Perimeterverfahren

Die Kosten des Strassenbaues, der Feinerschliessung und der Erschliessung der 2. Etappe können im Perimeterverfahren verteilt werden.

Das Perimeterverfahren wird durch den Beschluss des Gemeindevorstandes eingeleitet.

Der Einleitungsbeschluss ist im Bezirsk- oder Kantonsamtsblatt zu publizieren und allen für die Beitragspflicht in Frage kommenden Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen, mit dem Hinweis, dass gegen die Anwendung des Perimeterverfahrens an sich innert 20 Tagen beim Verwaltungsgericht rekuriert werden kann.

Art. 24

Perimeterkommission

Nach rechtskräftigem Beschluss über die Einleitung des Perimeterverfahrens kann der Gemeindevorstand die Durchführung des Perimeterverfahrens einer Perimeterkommission übertragen. Diese besteht aus einem Präsidenten, zwei Mitgliedern und zwei Stellvertretern, die vom Gemeindevorstand ernannt werden.

Wird keine spezielle Perimeterkommission eingesetzt, so amtiert der Gemeindevorstand als Perimeterkommission.

Die Perimeterkommission bzw. der Gemeindevorstand verfügt über alle einschlägigen Akten und kann in die öffentlichen Bücher Einsicht nehmen. Die Grundeigentümer, die Baurechtsnehmer sowie die Pächter und Mieter sind verpflichtet, der Kommission sachdienliche Auskünfte zu erteilen, Akten zur Verfügung zu stellen und das Grundstück betreten zu lassen.

Die Perimeterkommission bzw. der Gemeindevorstand gibt den betroffenen Grundeigentümern, bei den Stockwerkeigentümergeinschaften dem Verwalter, in geeigneter Weise Gelegenheit, ihren Standpunkt zu vertreten.

Die Durchführung des Perimeterverfahrens kann im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 25

Perimeterentscheid

Der Perimeterentscheid wird von der Perimeterkommission eventuell vom Gemeindevorstand erlassen. Er enthält:

1. einen Hinweis auf den Einleitungsbeschluss sowie Bemerkungen der Perimeterkommission über die Ausführung ihrer Arbeit

und die angewendeten Masstäbe mit den allgemeinen Entscheidungsgründen;

2. die Angaben über die Kosten des Werkes;
3. die Höhe allfälliger Bundes-, Kantons- und anderer zugesicherten Beiträge;
4. die Höhe der Beteiligung der öffentlichen Hand aus dem Titel der öffentlichen Interessenz;
5. die vollständige Perimetertabelle mit den errechneten einzelnen Beiträgen und den einzelnen Anteilen in Prozenten oder Promillen mit den entsprechenden Plänen.

Art. 26

Öffentliche
Auflage

Der Entscheid der Perimeterkommission bzw. des Gemeindevorstandes ist mit den einschlägigen Unterlagen während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage wird vom Gemeindevorstand angeordnet.

Die Auflage ist den betroffenen Grundeigentümern mit Angabe der Einsprachemöglichkeit schriftlich bekanntzugeben.

Bis zehn Tage nach Ablauf der Auflagefrist kann gegen den Perimeterentscheid bei der Perimeterkommission schriftlich Einsprache erhoben werden.

Die Kommission bereinigt die eingegangenen Einsprachen nach Möglichkeit auf gütlichem Wege. Wenn ihr dies nicht gelingt, erlässt sie einen schriftlichen Einspracheentscheid, der allen betroffenen Grundeigentümern, bei Stockwerkeigentümergeinschaften dem Verwalter, und dem Träger des Werkes, schriftlich mitzuteilen ist.

Gegen den Einspracheentscheid kann innert 20 Tagen an das Verwaltungsgericht rekuriert werden. Zur Einsprache und zum Rekurs berechtigt ist auch die Gemeinde, handelnd durch den Gemeindevorstand.

V. Wasserlieferung

Art. 27

Bezugsrecht

Die Gemeinde liefert Wasser im Rahmen normalen Verbrauches für Grundstücke im Baugebiet.

Die Wasserabgabe für gewerbliche und industrielle Zwecke bedarf einer Bewilligung der Baubehörde. Erwachsen der Gemeinde aus der betreffenden Anlage besondere Kosten für die Erweiterung der Wasserversorgung, so kann die Bewilligung von angemessenen à-fonds-perdu-Beiträgen des Gesuchstellers abhängig gemacht werden.

Bei Wasserknappheit kann die Baubehörde die Wasserabgabe an alle Bezüger durch geeignete Massnahmen einschränken.

Ausserhalb des Baugebietes werden Wasseranschlüsse nur für den land- und forstwirtschaftlichen Bedarf bewilligt.

Art. 28

Benützung der Hydrantenanlage Das zu Feuerlösch- und Feuerzweck notwendige Wasser ist aus öffentlichen und privaten Hydrantenanlagen jederzeit unentgeltlich abzugeben.

Die Benützung der Hydrantenanlage durch Private ist ohne eine Bewilligung untersagt.

Die Benützer haften persönlich für alle Schäden, die auf unsachgemässe Bedienung der Hydranten zurückzuführen sind. Die Haftung des Benützers eines Hydranten erlischt erst mit der Abgabe der Anlage durch die Organe der Gemeindewasserversorgung. Unbefugte Hydrantenbenützung wird mit Busse geahndet. Die Bewilligung zur Benützung von Hydranten für Baustellen darf nur erteilt werden, wenn besondere Verhältnisse die Erstellung einer festen Zuleitung ab Verteilnetz verunmöglichen.

Bei Benützung eines Hydranten ist stets eine separate Abstellvorrichtung zu montieren und der Hydrant vollumfänglich offen zu halten.

Art. 29

Private Wasserversorgung Private Wasserversorgungen aus Quellen oder Grundwasser sind bewilligungspflichtig. Die Bewilligung wird nur erteilt, wenn die Versorgung mit einwandfreiem Trinkwasser gewährleistet ist. Der Bezug von Grundwasser ist nur im Rahmen von Art. 152 EG zum ZGB zulässig.

Art. 30

Ausschluss der Haftung Die Gemeinde übernimmt keine Verpflichtung zur ununterbrochenen Belieferung der Bezüger und haftet nicht für zeitweilige Unterbrechung oder Verminderung der Wasserabgabe.

Art. 31

Wassersperre Die Gemeinde kann in folgenden Fällen eine Wassersperre verhängen:

- a) bei widerrechtlichem Wasserbezug;
- b) wenn der Bezüger mit der Bezahlung von Anschluss- oder Verbrauchsgebühren schuldhafterweise mehr als sechs Monate im Rückstand ist;
- c) wenn die Anschlussleitungen oder Hausinstallationen nicht vorschriftsgemäss erstellt oder unterhalten werden.

VI. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 32

Technische Ausführungsbestimmungen Der Gemeindevorstand erlässt technische Ausführungsbestimmungen über Leitungen, Hausanschlüsse und Zuleitungen, Instandhaltung und Kontrolle der Wasserversorgungs- und Abwasserleitungen.

Art. 33

Übergangsbestimmungen Das vorliegende Reglement tritt mit Annahme durch die Gemeindeversammlung in Kraft.

Es gilt für sämtliche noch nicht vollendeten Erschliessungsanlagen sowie für Gebäude, die nach seinem Inkrafttreten noch nicht an die Werkleitungen angeschlossen sind. Als Anschluss an die Wasserversorgung gilt auch der Bezug von Bauwasser.

Alle mit diesem Reglement in Widerspruch stehenden Vorschriften werden aufgehoben.

Durch die Gemeindeversammlung Scharans beschlossen am 27. April 1984.

Namens der Gemeinde Scharans

Der Präsident:

Der Aktuar:

J. Godly

W. Jäger

Teilrevision der Artikel 12, 13, 14 und 15 von der Gemeindeversammlung Scharans beschlossen am 16. Februar 2001.

Der Präsident:

Die Aktuarin:

H. Meuli

B. Joos-Banzer