

Reglement über die Erhebung von Beiträgen der Grundeigentümer an die Strassenbau- kosten der Gemeinde Urtenen

9. Dezember 1977

Die Gemeinde Urtenen-Schönbühl, gestützt auf Artikel 42 Absatz 5 des Gesetzes vom 2. Februar 1964 über den Bau und Unterhalt der Strassen, beschliesst:

I. Allgemeine Bestimmungen

- | | |
|------------------------------------|---|
| 1. Geltungsbereich des Dekretes | Art. 1
Die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen an Strassenbaukosten richtet sich nach den Bestimmungen dieses Reglementes. |
| 2. Gegenstand der Beitragspflicht | Art. 2
¹ Grundeigentümerbeiträge werden erhoben an die Kosten für den Neu- und Ausbau, den Belagseinbau und die Belagsänderungen von Gemeindestrassen der Basiserschliessung sowie an die von den Gemeinden zu erbringenden Leistungen an den Ausbau oder die Aenderung der Fahrbahndecke von Staatsstrassen (Art. 36 Abs 6 des Strassenbaugesetzes).

² Strassen der Detailerschliessung sind von den beteiligten Grundeigentümern in eigenen Kosten zu erstellen (Art. 73 ff des Baugesetzes). |
| 3. Bedingungen der Beitragspflicht | Art. 3
¹ Beitragspflichtig sind die Grundeigentümer, deren Grundstück dank der Strassenbaumassnahme im Wert zunehmen (objektive Betrachtungsweise).

² Ein Mehrwert gilt insbesondere als erzielt, wenn

a) mit dem Strassenbau ein Grundstück an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen oder seine noch erforderliche private Erschliessung erleichtert wird;

b) die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes durch den Ausbau einer Strasse verbessert oder die dafür erforderlichen privaten Aufwendungen vermindert werden;

c) für Bewohner und Benützer der Zugang zu einer Liegenschaft durch Strassenbaumassnahmen (Verbreiterung der Fahrbahn, verkehrsgerechte Strassenführung, Anlage von Abstellplätzen, Gehwegen, Ueber- und Unterführungen u. dgl.) erleichtert wird;

d) die Verkehrslage von Grundstücken mit Geschäfts- oder Publikumsverkehr (Ladengeschäfte, Gastwirtschafts- und Dienstleistungsbetriebe, Unterhaltungsstätten u.dgl.) verbessert wird;

e) für Betriebe mit Güterverkehr der Zu- und Wegtransport von Gütern ermöglicht oder erleichtert wird;

f) eine dem Grundstück dienende Strasse durch Belagseinbau oder auf andere Weise verbessert wird. |

³ Der Beitrag darf den Vorteil, der dem Grundstück durch die Strassenbaumassnahme erwächst, nicht übersteigen. Nachteile, die dem Grundstück durch die erstellte Anlage entstehen, sollen angemessen berücksichtigt werden. Es gilt die Vermutung, dass ein nach den Bestimmungen dieses Reglementes ermittelter Beitrag vorteilsgerecht ist.

4. Beitragsschuldner

Art. 4

¹ Den Beitrag schuldet, wer im Zeitpunkt der Vollendung der Anlage Eigentümer des erfassten Grundstückes ist, bei Baurechtsverhältnissen der Baurechtsinhaber. Vorbehalten bleibt Artikel 25 Abs. 2.

² Ueberdies schulden alle Nacherwerber, die im Zeitpunkt ihres Liegenschaftserwerbes noch ausstehenden Strassenbeiträge.

5. Rückforderung

Art. 5

¹ Wird der Vorteil, der die Beitragsleistung begründet hat, innert 10 Jahren seit Auflage des Beitragsplans durch dauernde behördliche, insbesondere bauliche oder polizeiliche Massnahmen ganz oder zu einem wesentlichen Teil aufgehoben, so hat der jeweilige Grundeigentümer Anspruch auf verhältnismässige Rückerstattung des Beitrags.

² Die Rückforderung ist spätestens innert 6 Monaten seit Inkrafttreten der behördlichen Massnahmen, bei baulichen Vorkehren seit ihrer Vollendung, schriftlich bei der Gemeinde geltend zu machen.

³ Lehnt die Gemeinde die Forderung ganz oder teilweise ab, so kann der Grundeigentümer seinen Anspruch innert 30 Tagen seit Ablehnung beim Verwaltungsgericht einklagen.

II. Berechnung der Beiträge

1. Massgebende Kosten

Art. 6

Für die Beitragsbemessung sind massgebend die gesamten Erstellungskosten der Strassenanlage und ihrer Bestandteile im Sinne von Artikel 2 des Strassenbaugesetzes einschliesslich der Aufwendungen für Grundstückserwerb, Entschädigungen, Projektierung, Bauleitung und Bauzinsen. Allfällige öffentliche Subventionsbeiträge und Beiträge von dritter Stelle sind abzuziehen.

2. Festsetzung des Grundeigentümeranteils

Art. 7

¹ Der von den Grundeigentümern insgesamt zu übernehmende Teil der Gesamtkosten (Art. 6) wird von der Gemeindeversammlung festgesetzt nach der Bedeutung der Strassenanlage für die Allgemeinheit einerseits, für die beteiligten Grundeigentümer andererseits.

² Die Summe der Grundeigentümerbeiträge (einschliesslich der gestundeten und erlassenen Beiträge) darf bei Gemeindestrassen, die nicht vorwiegend der Erschliessung dienen, die Hälfte der massgebenden Kosten und bei Staatsstrassen die Hälfte der Leistungen der Gemeinde nicht übersteigen.

³ Ueberwiegt der Erschliessungszweck der Strasse, so kann der Anteil den Grundeigentümer höher angesetzt werden und bei reinen Erschliessungsstrassen 80 Prozent der Kosten erreichen.

3. Berechnungsgrundsatz

Art. 8

Der Grundeigentümeranteil wird entsprechend den baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten (anrechenbare Nutzfläche nach Art. 9 u. 10) und nach den Vorteilen, die sich aus den örtlichen Verhältnissen ergeben (Beitragsklasse nach Art. 13) auf die einzelnen Grundeigentümer verteilt.

4. Anrechenbare Nutzfläche
a) im allgemeinen

Art. 9

¹ Die anrechenbare Nutzfläche wird ermittelt aus der Grundstückfläche und dem für das Grundstück geltenden Ausnützungswert.

² Der Ausnützungswert ergibt sich aus der Geschosszahl, die nach der baurechtlichen Grundordnung (Gemeindebaureglement und Zonenplan bzw. Normalbaureglement) auf dem Grundstück erstellt werden darf und richtet sich nach der Ausnützungsziffer in der betr. Zone.

³ Bestehen für ein Grundstück Sonderbauvorschriften, so gilt die darin festgelegte Ausnützungsziffer als Ausnützungswert.

b) öffentliche und industrielle Grundstücke

Art. 10

¹ Die anrechenbare Nutzfläche von Grundstücken für öffentliche Zwecke, Industrieterains, Ablagerungsplätzen, Materialentnahmesstellen u. dgl. wird auf Grund besonderer Ausnützungswerte bestimmt, welche der Gemeinderat für jede dieser Nutzungsarten festlegt.

² Dabei sind zu berücksichtigen:

- a) der mit der betreffenden Nutzung in der Regel verbundene Grad der Beanspruchung der Strassenanlage;
- b) die Intensität der Nutzung des Grundstücks, bei Materialentnahmestellen das mögliche Abbauvolumen.

c) landwirtschaftliche Grundstücke

Art. 11

¹ Für Grundstücke im Baugebiet, die vorläufig noch landwirtschaftlich genutzt werden, gelten unter Vorbehalt von Absatz 2 die Ausnützungswerte der Artikel 9 und 10.

² Landwirtschaftliche und andere unüberbaute Grundstücke im Baugebiet, die wegen des Fehlens der erforderlichen Basiserschliessungsanlagen noch nicht überbaut werden dürfen, sind wie landwirtschaftliche Grundstücke ausserhalb des Baugebietes (Abs. 3) zu erfassen.

³ Für landwirtschaftliche Grundstücke im übrigen Gemeindegebiet bestimmt der Gemeinderat den anzuwendenden Ausnutzungswert entsprechend den Vorteilen, welche die Strassenanlage der landwirtschaftlichen Nutzung bringt.

⁴ Für Teile eines landwirtschaftlichen Heimwesens, die sich im Baugebiet befinden aber für eine existenzsichernde bäuerliche Bewirtschaftung unentbehrlich sind, gelten folgende Vorschriften:

- a) sie werden auf Grund ihres landwirtschaftlichen Ausnutzungswertes veranlagt, wenn sie aus dem Baugebiet entlassen werden können. Vorbehalten bleibt Artikel 15.
- b) wäre die Einweisung in das übrige Gemeindegebiet aus Gründen der Ortsplanung unzweckmässig, so ist ein Landabtausch nach Meliorationsrecht anzustreben. Der Beitrag wird nach den baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten berechnet. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die Stundung und den Bezug des Beitrages beim Uebernehmer gemäss Art. 25 Abs. 2.

d) besondere Verhältnisse

Art. 12

Würde im Einzelfall infolge besonderer Verhältnisse die nach den vorstehenden Regeln ermittelte anrechenbare Nutzfläche einen Beitrag ergeben, welcher dem Vorteil des Grundstücks aus der Strassenanlage nicht angemessen wäre, so hat der Gemeinderat die anrechenbare Nutzfläche den Verhältnissen entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen.

5. Beitragsklassen;
Beitragsfläche

Art. 13

¹ die einzelnen Grundstücke werden in Klassen eingeteilt, die je nach den geringeren oder grösseren Vorteilen, welche den Grundstücken nach den örtlichen Verhältnissen aus der erstellten Anlage erwachsen, prozentual abzustufen sind.

² Bei dieser Abstufung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- a) die Länge der Strassenstrecke, die dem betreffenden Grundstück dient;
- b) die Entfernung des Grundstücks von der erstellten Strasse;
- c) das Bestehen anderer Zufahrtsstrassen zum Grundstück.

³ Aus der anrechenbaren Nutzfläche jedes Grundstücks und dem für seine Beitragsklasse geltenden Prozentsatz wird die für die Bemessung des Beitrages massgebende Fläche (Beitragsfläche) errechnet.

6. Ursprüngliche Beitragspflicht

Art. 14

¹ Für die ursprüngliche Beitragspflicht sind die Beitragsflächen massgebend, die sich aus den zur Zeit der Auflage des Beitragsplan (Art. 17 und 18) bestehenden baurechtlichen Nutzungsmöglichkeiten ergeben.

² Der pro m² Beitragsfläche zu bezahlende Grundeigentümerbeitrag wird errechnet aus dem gesamten Kostenanteil der Grundeigentümer gemäss Artikel 7 geteilt durch die Summe der Beitragsfläche (Art. 13 Abs 3).

7. Nachträgliche Beitragspflicht

Art. 15

¹ Ein nachträglicher Beitrag ist geschuldet, wenn innert 15 Jahren seit Auflage des Beitragsplans:

- a) die baurechtliche Nutzungsmöglichkeit eines Grundstücks durch Aenderung des Baureglements oder des Zonenplans, den Erlass von Sonderbauvorschriften u. dgl. erhöht worden ist;
- b) im Falle von Artikel 11 Absatz 2 die für die Baureife des Grundstücks erforderlichen Basiserschliessungsanlagen erstellt worden sind;
- c) die gemäss Artikel 11 Absatz 4 lit. a vorgesehene Entlassung aus dem Baugebiet nicht zustande gekommen ist.

² Der nachträgliche Beitrag ist zu entrichten von der Beitragsfläche, welche der zusätzlich geschaffenen Nutzungsmöglichkeit entspricht und zu dem m²-Ansatz zu berechnen, der für die ursprüngliche Beitragspflicht in der betreffenden Beitragsklasse gegolten hat.

³ Nachträgliche Beiträge dürfen nicht mehr erhoben werden, sobald die von den Grundeigentümern erbrachten Leistungen die gesetzlichen Höchstgrenzen (50 Prozent der Kosten von Strassen gemäss Art. 7 Abs. 2, 80 Prozent der Kosten bei Strassen gemäss Art. 7 Abs. 3) erreicht haben.

III. Verfahren

1. Festsetzung des Kostenanteils der Grundeigentümer

Art. 16

Die Gemeindeversammlung setzt im Kreditbeschluss den von den Grundeigentümern an die Kosten der Anlage aufzubringende Anteil fest. Sie beachtet dabei die in Artikel 7 genannten Regeln und das Erfordernis der rechtsgleichen Behandlung der Grundeigentümer.

2. Beitragsplan u. Beitragsliste

Art. 17

¹ Zur Ermittlung der einzelnen Beiträge erstellt der Gemeinderat oder eine von ihm eingesetzte Kommission einen Beitragsplan, aus dem der Beitrag der ursprünglichen Beitragspflicht für jedes Grundstück ersichtlich ist.

² In einer Beitragsliste sind, soweit dies nicht aus dem Beitragsplan hervorgeht, anzugeben:

- a) die pflichtigen Grundeigentümer;
- b) die Klasseneinteilung der einzelnen Grundstücke;
- c) die angerechnete Nutzfläche und die daraus auf Grund der Klasseneinteilung abgeleitete Beitragsfläche;

d) der pro m² Beitragsfläche zu bezahlende Betrag;

e) der für jedes Grundstück zu entrichtende ursprüngliche Beitrag.

3. Oeffentliche Auflage; Eröffnung

Art. 18

¹ Der Beitragsplan mit Beitragsliste ist während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im Amtsblatt des Kantons Bern und im Amtsanzeiger bekanntzumachen. Das beitragspflichtige Gebiet ist in der Publikation deutlich zu umschreiben.

² Die öffentliche Auflage ist spätestens 1 Jahr nach Vollendung der Anlage durchzuführen. Auf begründetes Gesuch hin kann die kantonale Baudirektion die Frist zur Auflage um höchstens 1 Jahr verlängern. Eine Anlage gilt als vollendet, wenn sie dem öffentlichen Verkehr übergeben ist und die wesentlichen Bauarbeiten ausgeführt sind.

³ Den beitragspflichtigen Grundeigentümern ist ausserdem ihr Beitrag schriftlich zu eröffnen, unter Hinweis auf die öffentliche Auflage sowie auf Recht und Frist zur Einsprache.

4. Verfahren der nachträglichen Beitragspflicht

Art. 19

¹ Die nachträglichen Beiträge werden vom Gemeinderat festgesetzt. Sie sind den verpflichteten Grundeigentümern schriftlich zu eröffnen unter Hinweis auf Recht und Frist zur Einsprache.

² Eine öffentliche Auflage findet nicht statt.

5. Einspracheverfahren

Art. 20

¹ Der Beitragspflichtige kann während der Auflagefrist sowohl gegen die Beitragspflicht als auch gegen den Beitragsplan beim Gemeinderat schriftlich begründete Einsprache erheben.

² Die Einsprache gegen einen nachträglichen Beitrag gilt als fristgerecht erhoben, wenn sie innert 30 Tagen seit seiner schriftlichen Eröffnung eingereicht wird.

³ Der Gemeinderat versucht, mit den Einsprechern eine gütliche Einigung zu erzielen.

6. Verwaltungsrechtliche Klage

Art. 21

¹ Beitragsforderungen, die durch Einsprache bestritten sind, werden, wenn keine Einigung möglich war, auf Klage der Gemeinde durch das kantonale Verwaltungsgericht beurteilt. Vorgängig ist beim Regierungsrat ein Aussöhnungsversuch durchzuführen.

² Liegt der Streitwert unter 1000 Franken, so ist der Präsident des Verwaltungsgerichts als Einzelrichter zuständig. Ein Aussöhnungsversuch vor dem Regierungsrat ist nicht obligatorisch.

³ Das Verwaltungsgericht kann von Amtes wegen oder auf Antrag einer Partei die kantonale Baudirektion zur Sache anhören.

⁴ Für den Aussöhnungsversuch und das Prozessverfahren gelten im übrigen die Vorschriften des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.

7. Rechtskraft der Beitragsfestsetzung; Vollstreckungstitel

Art. 22

¹ Der im Beitragsplan veranlagte oder schriftlich eröffnete Beitrag wird für den Grundeigentümer, der nicht Einsprache erhoben hat, mit dem Ablauf der Einsprachefrist rechtskräftig, für den Einsprecher mit der gütlichen Erledigung oder der rechtskräftigen Beurteilung der Einsprache.

² Der Beitragsplan kommt für die einzelne Veranlagung einem vollstreckbaren gerichtlichen Urteil im Sinne von Artikel 80 des Schuldbetreibungs- und Konkursgesetzes vom 11. April 1889 gleich.

IV. Beitragsbezug

1. Fälligkeit, Verzinsung und Sicherstellung

Art. 23

¹ Die Beiträge werden mit dem Eintritt der Rechtskraft zur Zahlung fällig. Sie sind nach Ablauf einer Zahlungsfrist von 60 Tagen zum Zinssatz der Hypothekarkasse des Kantons Bern für neue 2. Hypotheken zu verzinsen.

² Für die Beitragsforderung besteht zugunsten der berechtigten Gemeinden in der bereits eingetragenen Pfandrechten nachgehendes gesetzliches Pfandrecht an den betreffenden Liegenschaften für die Dauer von 10 Jahren seit der Fälligkeit.

³ Der Gemeinderat ist berechtigt, dieses Pfandrecht im Grundbuch anmerken zu lassen. Nach Bezahlung der Beiträge sowie spätestens 10 Jahre nach ihrer Fälligkeit ist die Anmerkung im Grundbuch zu löschen. Der Gemeinderat setzt den Grundbuchverwalter davon in Kenntnis.

2. Verrechnung

Art. 24

Der Gemeinderat kann mit der Beitragsforderung verrechnen die Forderungen des Grundeigentümers aus vertraglicher Abtretung oder Zwangsenteignung von Grundstücken oder Grundstückteilen zum Zwecke des Strassenbaus sowie Entschädigungsforderungen des Grundeigentümers aus dem Strassenbau.

3. Stundung; andere Leistungen

Art. 25

¹ Der Gemeinderat kann regelmässige Ratenzahlungen bewilligen. Die geschuldeten Beiträge sind zum Zinssatz der Hypothekarkasse des Kantons Bern für neue 2. Hypotheken zu verzinsen.

² Der Gemeinderat gewährt auf unbestimmte Zeit zinslose Stundung, namentlich bei Parzellen, die nicht baulich genutzt werden.

³ Die Stundung fällt jedoch dahin, sobald das Grundstück zu Bauzwecken veräussert oder überbaut wird.

⁴ Die von der Gemeinde zu entrichtenden Entschädigungen für Landerwerb, Minderwert, mittelbare Schäden und dgl. werden in jedem Falle mit den gestundeten Beiträgen verrechnet.

⁵ Ertragsausfälle von Kulturen werden unabhängig von stundungsberechtigten Beiträgen immer ausbezahlt.

⁶ Ist ein Landabtausch im Sinne von Art. 11 Abs. 4 lit. 5 vorgesehen, so wird der von den abzutauschenden Teilen geschuldete Beitrag bis zur Vornahme des Landabtausches gemäss Abs. 2 und 3 gestundet.

⁷ Der Gemeinderat kann in Härtefällen auch weiteren Grundeigentümern eine Stundung im Sinne von Absatz 2 und 3 gewähren. Er kann dem Pflichtigen gestatten, den Beitrag in gleichwertigen Naturalleistungen zu erbringen.

Art. 26

Gemeinnützigen oder wohltätigen sowie Kulturzwecken dienende Anstalten und Stiftungen können vom Gemeinderat ganz oder teilweise von der Beitragsleistung befreit werden. Den dadurch entstehenden Ausfall trägt die Gemeinde.

V. Schlussbestimmungen

Art. 27

¹ Vorstehendes Reglement tritt nach seiner Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. Es kann ebenfalls angewendet werden für alle bisher aufgelegten und noch nicht abgerechneten Beitragspläne.

² Streitigkeiten über die sich aus diesem Reglement ergebenden Leistungen an die Gemeinde werden durch die zuständigen Verwaltungsjustizbehörden beurteilt. Der Streitwert wird gemäss Zivilprozessordnung bestimmt.

³ Die Gemeinde geniesst für sämtliche Beitragsforderungen gemäss vorstehendem Reglement auf dem betreffenden Grundstück ein gesetzliches Pfandrecht nach Art. 109 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Vorstehendes Reglement wurde an der Gemeindeversammlung vom 9.12.1977 einstimmig angenommen.

Urtenen-Schönbühl, 12.12.1977

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

Der Präsident: Der Sekretär:

Eicher

H.J. Lanz

Auflagezeugnis

Vorstehendes Reglement lag 10 Tage vor und 10 Tage nach der Gemeindeversammlung vom 9.12.1977 öffentlich auf. Innert nützlicher Frist sind dagegen keine Einsprachen eingereicht worden.

Urtenen-Schönbühl, 12.1.1978

Der Gemeindegeschreiber:

H.J. Lanz

Von der Baudirektion des Kantons Bern genehmigt am 1. Februar 1978.

Der Direktor:

Dr. E. Schneider