



Botschaft

Datum 19. September 2017

Nr. 25

Gesamtrevision Beitragsordnung zur Finanzierung von Verkehrserschliessungsanlagen (Perimeterreglement), Änderungen DBU

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Botschaft vom 17. Januar 2017 beantragte der Stadtrat Ihnen die Beitragsordnung zur Finanzierung von Verkehrserschliessungsanlagen (Perimeterreglement) zu genehmigen. Die Genehmigung erfolgte anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 7. Juni 2017.

Ausgangslage

Nach der Überarbeitung des Reglements wurde dieses im Mai 2016 beim Rechtsdienst des Departements für Bau und Umwelt (DBU) zur Vorprüfung eingereicht. Danach nahm der Stadtrat vermeintlich genehmigungsfähige Anpassungen vor, welche in der durch den Gemeinderat genehmigten Version des Perimeterreglements enthalten waren. Der Stadtrat ging davon aus, dass die gewählte Formulierung in Artikel 4 Absatz 3 bezüglich der Verzinsung in der Umsetzung eindeutiger sei.

Nachdem das DBU das zur Genehmigung eingereichte Reglement nun geprüft hat, verlangt es folgende Änderungen:

1. Sämtliche Verweise im Reglement, dass bei Verzugszinsen die Zinssätze der Staats- und Gemeindesteuern zur Anwendung gelangen, sind zu korrigieren. Begründung: Da in der

übergeordneten Rechtsgrundlage, dem Planungs- und Baugesetz (PBG), in Artikel 40 Absatz 3 die anzuordnenden Zinssätze mit dem Text „Der Zinsfuss entspricht jenem der Thurgauer Kantonalbank für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften.“ verbindlich festgeschrieben sind, lässt dies keine Änderung im untergeordneten Perimeterreglement zu.

2. Die Begrifflichkeiten in Artikel 7 Absatz 3 sind zu klären, die Begriffe Beitragsverfahren und Verrechnung sind zu präzisieren.

Änderungen gegenüber der Version vom 7. Juni 2017

Von den Änderungen sind folgende Artikel betroffen resp. lauten neu:

Artikel 4, Absatz 3:

Werden die öffentlichen Abgaben dieses Reglements nicht innert 30 Tagen seit deren Fälligkeit bezahlt, so sind die ausstehenden Beträge zum Zinssatz der Thurgauer Kantonalbank für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften zu verzinsen.

Artikel 5, Absatz 3:

Gestundete Beiträge sind zu verzinsen und können auf Anmeldung des Stadtrates im Grundbuch angemerkt werden. Die Kosten der Grundbuchanmerkung gehen zu Lasten des Schuldners. Bei Ratenzahlungen sind die ausstehenden Beträge ebenfalls zu verzinsen. Der Zinsfuss richtet sich nach jenem der Thurgauer Kantonalbank für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften.

Artikel 7, Absatz 3:

Der Stadtrat erlässt den Kostenverteiler und stellt die definitiven Beiträge in Rechnung.

Artikel 15, Absatz 3:

Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage ab Fälligkeitsdatum, anschliessend sind Verzugszinsen geschuldet. Der Zinsfuss richtet sich nach jenem der Thurgauer Kantonalbank für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften.

Inkraftsetzung

Die Beitragsordnung tritt nach der erneuten Genehmigung durch den Gemeinderat und des Departements für Bau und Umwelt auf einen vom Stadtrat festzusetzenden Zeitpunkt in Kraft und ersetzt die Beitragsverordnung vom 31. Mai 1967.

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgenden

A n t r a g:

Die Änderungen der Artikel 4 / 5 / 7 / 15, jeweils Absatz 3 der Beitragsordnung zur Finanzierung von Verkehrserschliessungsanlagen (Perimeterreglement), werden genehmigt.

Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten nach Art. 32 der Gemeindeordnung.

- - -

Die Vorlage geht an das Präsidium des Gemeinderates mit der Einladung, das Geschäft der zuständigen Geschäftsprüfungskommission zur Vorberatung, Berichterstattung und Antragstellung im Gemeinderat zuzuweisen.

Frauenfeld, 19. September 2017

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Beilage:
Perimeterreglement

STADT FRAUENFELD

Beitragsordnung zur Finanzierung von
Verkehrerschliessungsanlagen

(Perimeterreglement)

vom

»

INHALTSVERZEICHNIS

I.	ALLGEMEINES.....	1
Art. 1	Grundsatz	1
Art. 2	Begriff der Erschliessungsanlagen	1
Art. 3	Begriff der Anlagekosten	1
Art. 4	Sicherstellung und Verzinsung.....	1
Art. 5	Stundung und Ratenzahlung.....	2
Art. 6	Ausserordentliche Härtefälle	2
Art. 7	Zuständigkeiten	2
Art. 8	Rechtsmittel	2
II.	ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE.....	3
Art. 9	Grundsatz der Beitragspflicht	3
Art. 10	Bemessungsgrundsätze.....	3
Art. 11	Anteil der Grundeigentümer	3
Art. 12	Massgebende Kosten.....	4
Art. 13	Massgebliche Grundstücksfläche	4
Art. 14	Erschliessung von mehreren Seiten.....	5
Art. 15	Schuldner / Fälligkeit der Beiträge.....	5
Art. 16	Verfahren, Rechtsmittel.....	5
III.	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	6
Art. 17	Inkrafttreten	6
Art. 18	Ausserkrafttreten bisheriger Erlasse	6

Gestützt auf das Planungs- und Baugesetzes des Kantons Thurgau (PBG) vom 21. Dezember 2011 erlässt die Stadt Frauenfeld die nachfolgende

Beitragsordnung

I. ALLGEMEINES

Art. 1

- | | | |
|---|--|-----------|
| 1 | Die Stadt Frauenfeld erhebt Erschliessungsbeiträge zur Finanzierung der öffentlichen Verkehrserschliessungsanlagen. | Grundsatz |
| 2 | Die Summe aller erhobenen Beiträge soll die Ausgaben decken, darf aber die Gesamtheit der Kosten der Stadt Frauenfeld für die Erschliessungsanlagen und die zugehörigen zentralen Anlagen nicht überschreiten. | |

Art. 2

- | | | |
|---|--|-----------------------------------|
| 1 | Verkehrerschliessungsanlagen im Sinne des PBG sind Strassen, Plätze, Trottoirs, Fuss- und Radwege, öffentliche Beleuchtungen, verkehrsberuhigende bauliche Massnahmen mit den jeweils zugehörigen Nebenanlagen. | Begriff der Erschliessungsanlagen |
| 2 | Private Erschliessungsanlagen wie Hauszufahrten ab Gemeindestrassen, Vorplätze, Hauszugänge und dergleichen werden von diesem Reglement nicht erfasst. Ihre Erstellungskosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer. | |

Art. 3

1	Als Anlagekosten gelten die Kosten der Gestaltungsplanung im Sinne des PBG, soweit sie die Erschliessung betreffen, die Kosten der Projektierung und Bauleitung, des Landerwerbs und des Erwerbs anderer dinglicher Rechte, die Baukosten und Bauzinsen sowie allfällige Kosten für Anpassungen, Inkonvenienzentschädigungen, Vermarkung, Vermessung, Grundbuchgebühren und Lastenbereinigung.	Begriff der Anlagekosten
---	--	--------------------------

Art. 4

- | | | |
|---|--|-------------------------------|
| 1 | Zur Sicherstellung von Beiträgen und Anschlussgebühren kann der Stadtrat von den Grundeigentümern nach Massgabe des Baufortschrittes angemessene Anzahlungen oder andere Sicherheiten bis zu höchstens 50% der mutmasslich anfallenden Beträge erheben. | Sicherstellung und Verzinsung |
| 2 | Für Erschliessungsbeiträge besteht neben der persönlichen Haftung des Schuldners ein gesetzliches Grundpfandrecht gemäss § 68 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch, das ohne Eintragung in das Grundbuch sämtlichen anderen Pfandrechten vorgeht. | |

- 3 Werden die öffentlichen Abgaben dieses Reglements nicht innert 30 Tagen seit deren Fälligkeit bezahlt, so sind die ausstehenden Beträge zum Zinssatz der Thurgauer Kantonalbank für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften zu verzinsen.

Art. 5

Stundung und
Ratenzahlung

- 1 Auf begründetes Gesuch hin kann der Stadtrat Beitragspflichtigen eine Stundung oder eine Ratenzahlung bis zu acht Jahren gewähren, sofern es ihnen ohne erhebliche Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Lage nicht möglich ist, ihrer Verpflichtung sofort nachzukommen.
- 2 Bei einer Handänderung oder mit der Erteilung einer Baubewilligung für das betreffende Grundstück fällt die Stundung bzw. Ratenzahlung dahin.
- 3 Gestundete Beiträge sind zu verzinsen und können auf Anmeldung des Stadtrates im Grundbuch angemerkt werden. Die Kosten der Grundbucheintragung gehen zu Lasten des Schuldners. Bei Ratenzahlungen sind die ausstehenden Beträge ebenfalls zu verzinsen. Der Zinsfuss richtet sich nach jenem der Thurgauer Kantonalbank für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften.

Art. 6

Ausserordentliche
Härfälle

Wo die festgesetzten Beiträge und Gebühren zu offensichtlich ungerechtfertigten Ergebnissen führen, kann der Stadtrat nach pflichtgemäsem Ermessen und nach Rücksprache mit den betroffenen zuständigen Körperschaften abweichende Verfügungen erlassen.

Art. 7

Zuständigkeiten

- 1 Die Stadt Frauenfeld plant, bewilligt und ist verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen.
- 2 Mit einer vertraglichen Regelung kann der Stadtrat die Bauausführung an Dritte delegieren, wobei die Aufsicht über die Arbeiten beim Stadtrat verbleibt.
- 3 Der Stadtrat erlässt den Kostenverteiler und stellt die definitiven Beiträge in Rechnung.

Art. 8

Rechtsmittel

Gegen Veranlagungsverfügungen des Stadtrates kann innert 20 Tagen ab der Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau schriftlich und begründet Rekurs erhoben werden. Der Entscheid des Departements unterliegt der Beschwerde an das Verwaltungsgericht.

II. ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE

Art. 9

- | | | |
|---|--|-------------------------------|
| 1 | Erfahren Grundstücke durch den Bau, den Ausbau oder die Korrektur von Erschliessungsanlagen besondere Vorteile, so werden die Eigentümer zu Beiträgen herangezogen. | Grundsatz der Beitragspflicht |
| 2 | Die Beiträge sollen die Ausgaben decken, dürfen aber den Mehrwert des Grundstückes nicht übersteigen. Sie werden nach den für das Werk zu deckenden Kosten bemessen und auf die Eigentümer nach Massgabe des den Grundstücken erwachsenen Vorteils verlegt. | |
| 3 | Ein besonderer Vorteil entsteht in der Regel dann, wenn ein Grundstück eine Zugangs- oder Anschlussmöglichkeit an eine Erschliessungsanlage erhält, es wesentlich besser erschlossen wird und es entweder überbaut oder in öffentlich-rechtlicher Hinsicht überbaubar ist. Ein Sondervorteil und damit die Beitragspflicht ist auch gegeben, wenn die Erschliessungsanlage nicht genutzt wird. | |
| 4 | Als öffentlich-rechtlich überbaubar im Sinne dieses Reglements gelten in der Regel Grundstücke in der Bauzone gemäss jeweils gültigem Zonenplan. | |

Art. 10

- | | | |
|---|---|----------------------|
| 1 | Der Stadtrat legt die durch die Erschliessungsanlage erschlossenen Grundstücke im Perimeter fest. | Bemessungsgrundsätze |
| 2 | Er verlegt die ihr noch anfallenden Anlagekosten für die Erschliessungsanlage prozentual nach Massgabe des diesen erschlossenen Grundstücken erwachsenen Vorteils. | |
| 3 | Der von den Eigentümern der erschlossenen Grundstücke gemeinsam zu tragende Anteil wird auf sie im Verhältnis der massgeblichen Grundstücksfläche verteilt. | |
| 4 | Muss eine Anlage allein wegen einzelner Verursacher grösser als üblich dimensioniert werden, so gehen die Mehrkosten in der Regel voll zu deren Lasten. Dasselbe gilt sinngemäss, wenn Ausbauten allein wegen einzelner Verursacher erforderlich sind. Allfällige Interessen Dritter sind dabei abzuwägen und zu berücksichtigen. | |

Art. 11

- | | | |
|---|---|----------------------------|
| 1 | Der von den beitragspflichtigen Grundeigentümern insgesamt zu tragende Kostenanteil beträgt (in % der massgebenden Kosten):
- 80-100% für Erschliessungsstrassen und -wege
- 70% für Sammelstrassen | Anteil der Grundeigentümer |
|---|---|----------------------------|

- 50% für Hauptverkehrs- und Staatsstrassen
- 100% für alle übrigen Erschliessungsanlagen.

- 2 Für Nebenanlagen wie Trottoirs, Park- und Wendeplätze sowie verkehrsberuhigende bauliche Massnahmen gelten dieselben Anteile wie für die Anlagen, denen sie zugeordnet sind.
- 3 Bei Verkehrsanlagen, die den Kategorien gemäss Abs. 1 nicht eindeutig zugeordnet werden können, legt der Stadtrat die Zuordnung zu den unter Abs. 1 angeführten Kategorien fest.

Art. 12

Massgebende
Kosten

- 1 Als massgebende Kosten gelten die der Stadt Frauenfeld in Art. 3 genannten noch verbleibenden Anlagekosten.
- 2 Bei Staatsstrassen gilt der von der Stadt Frauenfeld zu tragende Anteil als massgebliche Kosten.
- 3 Dient eine Erschliessungsanlage oder Teile davon auch einem Grundstück ausserhalb des Erschliessungsperrimeters, weil dieses einstweilen keinen Sondervorteil erfährt (z.B. Grundstücke im Richtplangebiet, angrenzendes Landwirtschaftsgebiet etc.), ist dies bei der Festlegung der zu überwälzenden Anlagekosten zu berücksichtigen.
- 4 In Gebieten, in welchen für die Erschliessung ein Gestaltungsplan notwendig ist, können die einbezogenen Grundeigentümer zu Beiträgen an die Kosten für diese Erschliessungsplanung verpflichtet werden.

Art. 13

Massgebliche
Grundstücksfläche

- 1 Als massgebliche Grundstücksfläche zur Berechnung der Erschliessungsbeiträge zählt die gesamte Fläche eines neu oder wesentlich besser erschlossenen Grundstücks, abzüglich allfälliger Flächen, die aus öffentlich-rechtlichen Gründen nicht überbaubar und für die Ausnützung nicht anrechenbar sind.
- 2 Bei überbauten Grundstücken ausserhalb der Bauzonen, für welche die Stadt Frauenfeld Erschliessungsanlagen erstellt, gilt die anrechenbare Geschossfläche als massgebliche Fläche.
- 3 Die Eigentümer von hinterliegenden Parzellen, welche nicht separat öffentlich erschlossen werden, sind in der Regel mit bis zu max. 50% des Normalansatzes zu belasten.

Art. 14

- | | | |
|---|---|-----------------------------------|
| 1 | Dienen einem Grundstück wegen seiner Tiefe oder Nutzung Erschliessungsanlagen von mehreren Seiten, so ist die Grundstücksfläche im Perimeterplan den jeweiligen Erschliessungen zuzuordnen und der Grundeigentümer hat sich entsprechend dem jeweiligen Mehrwert der verschiedenen Flächen an den Kosten der Erschliessungen zu beteiligen. | Erschliessung von mehreren Seiten |
| 2 | Die Zuordnung zu verschiedenen Verkehrserschliessungen wird grundsätzlich wie folgt vorgenommen: Bei sich kreuzenden Strassen wird auf dem Grundstück die Winkelhalbierende, bei parallel verlaufenden Strassen die Mittellinie gezogen. | |

Art. 15

- | | | |
|---|---|-------------------------------------|
| 1 | Schuldner der Beiträge ist der Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Erschliessungsanlage. | Schuldner / Fälligkeit der Beiträge |
| 2 | Die Beiträge entstehen mit der Fertigstellung der Erschliessungsanlage und werden mit der Rechtskraft der Veranlagungsverfügung (definitiver Kostenverteiler) fällig. | |
| 3 | Die Zahlungsfrist beträgt 30 Tage ab Fälligkeitsdatum, anschliessend sind Verzugszinsen geschuldet. Der Zinsfuss richtet sich nach jenem der Thurgauer Kantonalbank für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften. | |

Art. 16

- | | | |
|---|---|----------------------------|
| 1 | Der Stadtrat erstellt den Kostenverteiler. Dieser enthält: <ul style="list-style-type: none"> a) Die Bezeichnung der Grundstücke bzw. Grundstücksteile, die durch das Werk erschlossen werden; b) das Verzeichnis der Eigentümer; c) die prozentuale Überwälzung der Gesamtkosten auf die Grundeigentümer; d) die mutmassliche Höhe der gemäss Kostenvoranschlag zu erwartenden Beiträge. | Verfahren,
Rechtsmittel |
| 2 | Der Kostenverteiler wird den betroffenen Grundeigentümern zugestellt und mit einem allfälligen Gestaltungsplan oder mit dem Bauprojekt während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. | |
| 3 | Mit einer vertraglichen Regelung kann der Kostenverteiler mit den betroffenen Grundeigentümern geregelt werden. In diesem Fall kann auf eine öffentliche Auflage verzichtet werden. | |

- 4 Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann während der Auflagefrist gegen den Ausschluss oder den Einbezug von Grundstücken sowie gegen die Beitragspflicht als solche, gegen die prozentuale Überwälzung der Gesamtkosten oder gegen die Höhe des Beitrages beim Stadtrat Einsprache erheben.
- 5 Nach Fertigstellung der Erschliessungsanlage sind die Bauabrechnung und der definitive Kostenverteiler den betroffenen Grundeigentümern zur Kenntnis zu bringen.
- 6 Einsprachen gegen die Bauabrechnung oder den definitiven Kostenverteiler sind innert 20 Tagen beim Stadtrat zu erheben.

III. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 17

Inkrafttreten

Diese Beitragsordnung tritt nach der Genehmigung durch den Gemeinderat und das Departement für Bau und Umwelt auf einen vom Stadtrat festzusetzenden Zeitpunkt in Kraft.

Art. 18

Ausserkrafttreten
bisheriger Erlasse

Diese Beitragsordnung ersetzt alle früheren Bestimmungen über Beiträge an Verkehrserschliessungsanlagen, namentlich die Perimeterordnung vom 31. Mai 1967.

Frauenfeld, »

FRAUENFELD

NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin Der Sekretär

Susanna Dreyer Herbert Vetter

Vom **Departement für Bau und Umwelt** genehmigt »