



Botschaft

Datum 17. Januar 2017

Nr. 19

Gesamtrevision Beitragsordnung zur Finanzierung von Verkehrserschliessungsanlagen (Perimeterreglement)

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Die aktuell gültige Perimeterordnung (Verordnung über die Beiträge von Grund- und Gebäudeigentümern an Erschliessungskosten) wurde am 31. Mai 1967 in Kraft gesetzt. Seither haben sich die übergeordneten gesetzlichen Grundlagen wie auch die technischen Anforderungen teilweise stark verändert. So basiert zum Beispiel die Perimeterordnung noch auf dem dannzumal gültigen kantonalen Strassengesetz, heute gilt das Planungs- und Baugesetz (PBG) als rechtliche Grundlage.

Ausgangslage

Die Perimeterordnung gelangt zur Anwendung, wenn noch nicht erschlossenes Bauland mit einer neuen Verkehrserschliessung zugänglich gemacht wird. Die dabei entstehenden Kosten werden auf die profitierenden Liegenschaften anteilmässig verteilt. Generell hat die Anwendung der Perimeterordnung abgenommen und wird aufgrund der heutigen Siedlungspolitik mit innerer Verdichtung weiter abnehmen.

Zielsetzungen

Die veraltete Perimeterordnung ist den heutigen Rahmenbedingungen anzupassen. Insbesondere sind die neuen gesetzlichen Grundlagen wie das aktuelle Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Begrifflichkeiten des Baureglements sowie die technischen Bezeichnungen zu aktualisieren. Das Musterreglement des Departements Bau und Umwelt (DBU) für die Beitrags- und Gebührenordnung (Rev. April 2007) bildete die Vorlage für das neue Perimeterreglement.

Vorgehen

Auf der Basis des Musterreglements und in Berücksichtigung der veralteten Perimeterordnung wurde eine erste Fassung des neuen Reglements erarbeitet. Der Entwurf des Perimeterreglements wurde dem kantonalen Departement für Bau und Umwelt (DBU) zur Vorprüfung zugestellt. Anschliessend wurde der Entwurf der beratend wirkenden Fachkommission Verkehr und Mobilität vorgelegt.

Nach der Beratung und Verabschiedung in der GPK Bau, Werke, Anlagen und dem Gemeinderat muss das Reglement dem DBU zur abschliessenden Genehmigung zugestellt werden. Ein synoptischer Vergleich zwischen der abzulösenden Perimeterordnung und dem neuen Perimeterreglement macht wenig Sinn, da eine vollumfängliche Überarbeitung im Sinne einer Gesamtrevision erfolgen musste und die einzelnen Artikel deshalb nicht, resp. kaum mehr vergleichbar sind. Der Zweck hat sich jedoch nicht verändert.

Erläuterungen zum Perimeterreglement

In der Praxis ergeben sich mit der Einführung des neuen Perimeterreglements keine wesentlichen Änderungen, es handelt sich vielmehr um eine Aktualisierung aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen.

Grundsätzlich beschreibt das neue Reglement die Abläufe genauer, regelt Verzinsung, Ratenzahlung und Stundung, berücksichtigt PBG und Baureglement und hält in Ergänzung zum Musterreglement auch den Fall fest, wenn externe Bauherrschaften eine Erschliessung unter Aufsicht des Stadtrates erstellen.

Auch bezüglich des Kostenverteilers bleibt es grundsätzlich beim Alten. Vorerst ist relevant, ob die Verkehrsanlagen vorwiegend Erschliessungszwecken dienen oder ob auch übergeordneter Durchgangsverkehr darüber abgewickelt wird. Entsprechend variieren die auf die angrenzenden Liegenschaften zu verteilenden Kosten zwischen 50 und 100 %, wobei bei reinen Quartierserschliessungen in aller Regel 100% der Kosten überwältzt werden. Die verbleibenden Erschliessungskosten werden anschliessend anteilmässig aufgrund der profitierenden Landflächen verlegt.

Inkraftsetzung

Die Beitragsordnung tritt nach der Genehmigung durch den Gemeinderat und des Departement 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 Beitragsordnung zur Finanzierung von Verkehrserschliessungsanlagen (Perimeterreglement) wird 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, 17. Januar 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 Beiträge soll die Ausgaben decken, darf aber die Gesamtheit der Stadt Frauenfeld verbleibenden Kosten für die Erschliessungsanlagen und den dazugehörigen zentralen Anlagen nicht überschreiten. | |

Art. 2

- | | | |
|---|--|-----------------------------------|
| 1 | Verkehrserschliessungsanlagen 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

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 gemäss dem vom Regierungsrat jährlich festgelegten Zinsfuss für Verzugszinsen der Staats- und Gemeindesteuern zu verzinsen.

Art. 5

Stundung und
Ratenzahlung

- 1 Auf begründetes Gesuch 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 für die Stundung und Ratenzahlung richtet sich nach dem Ansatz für Verzugszinsen der Staats- und Gemeindesteuern.

Art. 6

Ausserordentliche
Härtefälle

Wo die festgesetzten Beiträge und Gebühren zu offensichtlich ungerechtfertigten Ergebnissen führen, kann der Stadtrat nach pflichtgemässen 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 regelt das Beitragsverfahren und führt die Verrechnung der Beiträge durch.

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 Erschliessungsperimeters, 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 dem vom Regierungsrat jährlich festgelegten Zinsfuss für Verzugszinsen der Staats- und Gemeindesteuern. | |

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

Ursula Duewell Herbert Vetter

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