

Musterreglement über die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer an den Kosten der Planung und der Genehmigung des Detailbebauungsplans

Kommentare

Es sind nur jene Bestimmungen Gegenstand eines Kommentars, die im Zusammenhang mit dem anhand dieser Verordnung verfolgten Ziel stehen.

Erster Artikel

Diese Bestimmung weist auf den Umstand hin, dass die Gemeinde beschliessen kann, einen Teil der Kosten zu übernehmen, im Sinne des allgemeinen Interesses, das für die Etablierung eines DBP besteht. Diese Beteiligung ist freiwillig und kann von Fall zu Fall entschieden werden, vorbehaltlich der Begründung der Gemeinde gegenüber den Eigentümern.

Art. 2

Die Definitionen sind einerseits weit gefasst, andererseits präzise genug, um alle Kosten einzubeziehen, die sich aus der Etablierung eines DBP ergeben, vom Entwurf bis zu den einhergehenden Kosten, wobei die Kosten und Gebühren, die in Anwendung anderer Vorschriften und Reglemente erhoben werden, vorbehalten bleiben.

Art. 6

Absatz 1 bezweckt, dem Gemeinderat zu ermöglichen, über eine finanzielle Beteiligung zu entscheiden, z.B. in Fällen, in denen er ein öffentliches Interesse an der Etablierung eines DBP sieht, das über die eigenen Interessen der Eigentümer hinausgeht. Die Gemeinde muss eine maximale Beteiligungsquote festlegen. Ein Höchstsatz von 50% erscheint sinnvoll.

Falls das öffentliche Interesse es rechtfertigt, kann die Gemeinde beschliessen, den gesamten DBP selbst einzuführen und zu finanzieren, in diesem Fall muss sie dieses Reglement nicht anwenden.

Es ist zu präzisieren, dass sich die Gemeinde wie die anderen Eigentümer beteiligen muss, wenn sie Eigentümerin von Grundstücken innerhalb des DBP ist.

Art. 7

Abs. 1

In erster Linie ist es der Perimeter des DBP selbst, der berücksichtigt werden sollte. Für den Fall, dass ein Eigentümer keinen Nutzen aus der Etablierung des DBP zieht, sollte seine Beteiligung unter Anwendung der Kriterien in Absatz 3 weniger oder sogar Null betragen.

Es ist zu beachten, dass ein anderer Perimeter als derjenige des DBP (und damit eingeschränkter) gerechtfertigt sein könnte, wenn ein Grundstück in den DBP aufgenommen wird, bei dem klar ist, dass im DBP keine Änderung vorgesehen wird (z.B. geschützte Grünfläche im Quartierkern).

Abs. 2

Indem er die Zuweisung des Beitrages an einen, eine oder mehrere bestimmte Eigentümer verbietet, verpflichtet dieser Absatz die Gemeinde, die Gleichbehandlung aller Eigentümer innerhalb des Perimeters sicherzustellen.

Abs. 3

Die Liste der Kriterien für die Bewertung der Beteiligung jedes Eigentümers ist insofern informativ, als dass die Gemeinde nicht verpflichtet ist, alle aufgeführten Kriterien anzuwenden. Unter den genannten Kriterien ist es möglich, dass einige nur ausnahmsweise verwendet werden (b und d), während andere fast immer verwendet werden (a und c).

Insgesamt muss die Bewertung auf einer vorhergehenden allgemeinen Gewichtung der verwendeten Kriterien beruhen. In der Regel wird davon ausgegangen, dass das Kriterium der Grundstücksfläche gegenüber dem Kriterium der Erhöhung der Nutzungsrechte nicht überwiegen darf. In der Tat muss die Beteiligung geringer sein, wenn ein Eigentümer oder eine Eigentümerin zwar über eine Grundstücksfläche verfügt, auch wenn diese gross sein mag, ihm bzw. ihr aber keine zusätzlichen Nutzungsrechte eingeräumt werden, im Gegensatz zu einem Eigentümer oder einer Eigentümerin, der bzw. die über eine kleinere Grundstücksfläche verfügt, aber dessen bzw. deren Nutzungsrechte deutlich erhöht werden.

Das Kriterium von Buchstabe a entspricht in gewisser Weise einer grundsätzlichen Beteiligung am DBP, insoweit als dass ein solcher Plan nicht nur bezweckt, die Nutzungsrechte zu erhöhen, sondern auch, wie in Art. 64 RPBG erwähnt, die städtische und architektonische Qualität zu gewährleisten, gemeinsame Einrichtungen und Erschliessungen vorzusehen, die Integration am betreffenden Standort zu verbessern usw. Unter diesem Gesichtspunkt ist die Fläche des zu verwaltenden und zu planenden Raumes ein geeignetes Kriterium.

Die Nutzung eines Grundstücks (Bst. b) beeinflusst offensichtlich den Wert des Grundstücks. Wenn es schwierig ist, die Wertsteigerung bei einer Nutzungsänderung zu schätzen, kann es sich als notwendig erweisen, Experten mit ihrer fachlichen Methodik hinzuzuziehen, wobei davon ausgegangen wird, dass die Eigentümer die Möglichkeit haben werden, die sie betreffende Schätzung anzufechten. In erster Linie sollte dieses Kriterium nur dann angewendet werden, wenn durch einen DBP eine wesentlich andere Grundstücksnutzung eingeführt wird (z.B. Industriezone / Wohnzone). Was den Begriff "Beschaffenheit des Geländes" anbelangt, muss dieser präzisiert werden.

Das Kriterium der anwendbaren Nutzungsziffern (Bst. c) ist in der Regel das am einfachsten zu verwendende und das von den Eigentümern am meisten akzeptierte. Der Begriff der Nutzungsziffer sollte nicht wörtlich genommen werden, da die Messung der Parzellennutzung nicht immer anhand einer Nutzungsziffer ausgedrückt wird. Dieses Kriterium sollte als Erhöhung der Nutzungsrechte verstanden werden, die im Allgemeinen eher anhand der Geschossfläche über den DBP, der praxisgemäss berücksichtigt werden muss, als anhand der Nutzungsziffern als solche ausgedrückt werden. Die vorrangige Berücksichtigung der Geschossflächen gegenüber den Nutzungsziffern als solche erlaubt, dass die Erschliessungsflächen nicht berücksichtigt werden müssen, die bei der Berechnung der Nutzungsrechte auf der Grundlage der Ziffern in Anwendung der Definition der anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (Ziff. 8.1, Anhang 1 IVHB) ausgeschieden werden müssen.

Die Berücksichtigung der Lage einer Liegenschaft mit Bezug auf gemeinsame Erschliessungsanlagen oder Einrichtungen kann sowohl Vor- als auch Nachteile bedeuten. So kann beispielsweise die Tatsache, in der Nähe eines Parkplatzes oder Sportplatzes, von Kinderspielflächen oder von einem gemeinsamen Schwimmbad zu sein, einen Vorteil bedeuten, aber auch negativ gegenüber den Belastungen durch solche Einrichtungen wahrgenommen werden. Der Rückgriff auf ein solches Kriterium erfordert daher eine sorgfältige Abwägung der im Einzelfall betroffenen Interessen.

Art. 8

Die Tabelle der Beiträge muss öffentlich aufgelegt werden, sobald der Entscheid über die Einführung des DBP und den Einbezug der Eigentümer erfolgt ist. Es könnte auch vorgesehen werden, dass der Kreditantrag an die Gemeindeversammlung oder den Generalrat mit diesen Dokumenten zur Information ausgestattet wird und nachfolgend nur mit der Bedingung gewährt wird, dass eine effektive finanzielle Beteiligung der Eigentümer erfolgt.

In der Praxis sollte die Beteiligung der Eigentümer in zwei Phasen öffentlich aufgelegt werden: Wenn der Entscheid getroffen wird, zu Beginn der Studie, wird nur der Perimeter des DBP und die Tabelle der Eigentümer mit der Liste der Kriterien öffentlich aufgelegt. Danach, im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des DBP selbst, kann die Gemeinde den bezifferten Teil öffentlich auflegen, der durch die Anwendung der Kriterien quantifiziert und begründet worden ist. Dementsprechend sind es die Änderungen der ursprünglichen Tabelle, die in einer zweiten Phase ergänzend öffentlich aufgelegt werden.

Art. 12

Abs. 1

Der genannte Entscheid über die Genehmigung betrifft den DBP und nicht die Genehmigung des Reglements selbst.

Abs. 2

Dieser Absatz ermöglicht es der Gemeinde, Vorauszahlungen zu erhalten, sobald der DBP nach der öffentlichen Auflage angenommen worden ist. Dies setzt voraus, dass sie die Beiträge jedes Eigentümers bereits öffentlich aufgelegt hat, was möglich ist, da die meisten Verfahrensschritte zu diesem Zeitpunkt abgeschlossen sein werden und damit der grösste Teil der Kosten bekannt sein wird.