



**ESCHEN
NENDELN**

REGLEMENT

**zur Realisierung von vorzeitigen
Erschliessungen auf Antrag von
Grundeigentümern**

Amtliche Kundmachung
17. Februar bis 3. März 2021

Inkrafttreten
17. Februar 2021

Gemeinde Eschen
Gemeindeverwaltung
St. Martins-Ring 2
FL-9492 Eschen
T +423 377 50 10
www.eschen.li

Präambel

Gestützt auf Art. 16 Abs. 5 der Bauverordnung (LGBl. 2009 Nr. 240) sowie Art. 40 Abs. 2 lit. m des Gemeindegesetzes vom 20. März 1996, LGBl. 1996 Nr. 76 erlässt der Gemeinderat der Gemeinde Eschen-Nendeln das nachfolgende Reglement zur Realisierung von vorzeitigen Erschliessungen auf Antrag von Grundeigentümern.

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1

Anwendungsbereich

Dieses Reglement findet Anwendung auf die Kosten all jener Projektierungen und Erschliessungen innerhalb eines Perimeters einer rechtskräftigen Baulandumlegung, die im Unterschied zur planmässigen Umsetzung gemäss jeweils gültigem Infrastrukturplan der Gemeinde Eschen-Nendeln aufgrund der Initiative privater Grundstückseigentümer vorzeitig realisiert bzw. von den privaten Grundstückseigentümern ohne öffentliche Beiträge vollumfänglich vorfinanziert werden.

Art. 2

Infrastrukturplan

Um eine koordinierte und wirtschaftliche Erschliessung des Siedlungsgebietes zu erreichen, hat die Gemeinde Eschen-Nendeln einen Infrastrukturplan erlassen. Dieser Infrastrukturplan regelt die zeitliche Priorisierung der Neuererschliessungen.

Art. 3

Kostenverteilung Erschliessungskosten

Sowohl bei planmässiger Umsetzung des Infrastrukturplanes durch die Gemeinde Eschen-Nendeln wie auch bei der vorzeitigen Realisierung einer Erschliessung im Rahmen dieses Reglements, werden die von den Grundstückseigentümern zu tragenden Kosten im Reglement über die Festlegung und Einhebung von Erschliessungskosten geregelt. In beiden Fällen werden die Erschliessungskostenbeiträge zum Zeitpunkt der öffentlichen Erschliessung in

Rechnung gestellt, vorausgesetzt der diesbezügliche Kostenverteiler liegt rechtskräftig vor. Die vorzeitige Erschliessung führt zu keinem Aufschub der Rechnungsstellung von Erschliessungskosten.

Art. 4 *Zuständigkeit*

1) Für die Entscheidungen im Zusammenhang mit der Realisierung von vorzeitigen Erschliessungen ist der Gemeinderat zuständig.

2) Er fasst nach den Bestimmungen dieses Reglements alle notwendigen Beschlüsse und Entscheide.

II. Realisierung von vorzeitigen Erschliessungen

Art. 5 *Voraussetzungen / Rahmenbedingungen*

1) Die vorzeitige Realisierung der Erschliessung von Grundstücken gegenüber dem Infrastrukturplan der Gemeinde Eschen-Nendeln kann genehmigt werden, wenn folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt werden:

- a) Der Perimeter der vorzeitigen Erschliessung wird durch den Gemeinderat genehmigt.
- b) Die Mehrheit der Grundeigentümer, der zugleich innerhalb des Perimeters der vorzeitigen Erschliessung mehr als die Hälfte des beteiligten Bodens gehört, erklärt sich schriftlich mit der Realisierung der vorzeitigen Erschliessung einverstanden.
- c) Diese Mehrheit der Grundeigentümer sichert gegenüber der Gemeinde Eschen-Nendeln verbindlich die Vorfinanzierung sämtlicher Kosten der Projektierung und Erschliessung zu. Auf Verlangen der Gemeinde ist die Finanzierung sicherzustellen. Die Finanzierung durch einen einzelnen bleibt vorbehalten.

2) Die Projektierung und Realisierung der Erschliessung liegt, auch bei der vorzeitigen Erschliessung und bei vollständiger Vorfinanzierung der Erschliessungskosten durch die Grundeigentümer, bei der Gemeinde Eschen-Nendeln. Der Zeitpunkt der Realisierung wird durch die Gemeinde bestimmt.

3) Die vorzeitige Erschliessung kann von allen Grundeigentümern, unabhängig davon, ob sich diese an der Vorfinanzierung finanziell beteiligt haben oder nicht, gleichermaßen genutzt werden.

Art. 6

Modalitäten Vorfinanzierung

1) Die Modalitäten der Vorfinanzierung sind jeweils vertraglich zu vereinbaren.

2) Dabei ist insbesondere festzulegen:

- a) in welcher Art und Weise die Vorfinanzierung zu erfolgen hat.
- b) der Rückzahlungszeitpunkt, welcher i.d.R. auf 10 bis 15 Jahre nach Erlangung der Baureife aufgrund der vorzeitigen Erschliessung bestimmt wird.
- c) an wen die Rückerstattung der vorfinanzierten Kosten zu erfolgen hat.

Art. 7

Rückerstattung der vorfinanzierten Erschliessungskosten

1) Die Rückerstattung der vorfinanzierten Erschliessungskosten erfolgt unverzinst und ohne Indexanpassung.

2) Die Ermittlung der Höhe der Rückerstattung der vorfinanzierten Erschliessungskosten erfolgt im Verhältnis der realisierten baulichen Ausnützung der innerhalb des Perimeters der vorzeitigen Erschliessung neuerschlossenen Grundstücke gemäss Abs. 4 zu deren maximal realisierbaren baulichen Ausnützung gemäss Abs. 3. Als Mass zur Beurteilung der baulichen Ausnützung gilt die Bruttogeschossfläche.

3) Die maximal realisierbare Bruttogeschossfläche wird vor der Realisierung der vorzeitigen Erschliessung basierend auf den Flächen der Baugrundstücke innerhalb des Perimeters der vorzeitigen Erschliessung und mittels der in der Bauordnung festgelegten Ausnützungsziffer der entsprechenden Bauzone ermittelt.

4) Die realisierte bauliche Ausnützung wird 2 Monate vor dem vereinbarten Rückzahlungszeitpunkt durch die Gemeindebauverwaltung berechnet. Hierbei wird auf die Summe der Bruttogeschossflächen der realisierten Bauten abgestützt. Als realisierte Bauten gelten Gebäude, bei denen mindestens die

Fundamentplatte ausgeführt ist. Projekte in Planung werden nicht berücksichtigt. Gesamtüberbauungen, welche über den Perimeter der vorzeitigen Erschliessung hinausgehen, können bei der Berechnung mitberücksichtigt werden. Die Berechnung wird durch die Gemeinde festgelegt.

5) Liegt das Verhältnis der realisierten baulichen Ausnützung gemäss Abs. 4 zur maximal realisierbaren baulichen Ausnützung gemäss Abs. 3 bei 50 Prozent und darüber, so werden die vorfinanzierten Erschliessungskosten zur Gänze rückerstattet.

6) Liegt das Verhältnis der realisierten baulichen Ausnützung gemäss Abs. 4 zur maximal realisierbaren baulichen Ausnützung gemäss Abs. 3 unter 50 Prozent, so werden die vorfinanzierten Erschliessungskosten entsprechend der nachfolgenden Formel reduziert rückerstattet.

$$RB = VEK - \left(ARZP * \left(1 - \left(2 * \frac{RealBGF}{MaxBGF} \right) \right) \right)$$

RB	Rückerstattungsbetrag in CHF
VEK	vorfinanzierte Erschliessungskosten in CHF
ARZP	Abschreibung Rückzahlungszeitpunkt in CHF
RealBGF	Realisierte Bruttogeschossfläche (2 Monate vor dem Rückzahlungszeitpunkt) in m ²
MaxBGF	Maximal realisierbare BGF in m ²

Die Höhe des Betrages der Abschreibung wird von der Gemeindekasse bestimmt (lineare Abschreibung von 2,5% pro Jahr vom Anschaffungswert ab dem Monat, an welchen die Grundstücke aufgrund der Erschliessung die Baureife erlangen bis zum Rückzahlungszeitpunkt).

Der Rückerstattungsbetrag für die vorfinanzierten Erschliessungskosten kann sich maximal um den Betrag der Abschreibung bis zum Rückzahlungszeitpunkt reduzieren.

7) Der Gemeinde bleibt es vorbehalten, sofern es die finanziellen Mittel erlauben und der bauliche Ausnutzungsgrad von 50 Prozent vor dem Rückzahlungszeitpunkt erreicht wird, die vorfinanzierten Erschliessungskosten früher als vereinbart zurückzuerstatten.

8) Sind zum Zeitpunkt der Rechnungsstellung der von den Grundeigentümern zu tragenden Erschliessungskosten gemäss Reglement über die Festlegung und Einhebung von Erschliessungskosten die vorfinanzierten Erschliessungskosten noch nicht zurückbezahlt worden, kann der Vorfinanzierende beantragen, die vom ihm zu tragenden Erschliessungskosten gemäss vorgenanntem Reglement mit den vorfinanzierten Erschliessungskosten zu verrechnen. Hierüber entscheidet der Gemeinderat.

III. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Art. 8

Übergangsbestimmungen

Das Reglement findet Anwendung auf alle zum Zeitpunkt nach dem Inkrafttreten abgeschlossener Verträge.

Art. 9

Inkrafttreten

Das Reglement wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung vom 10. Februar 2021 genehmigt und tritt am Tage der Kundmachung in Kraft.

Eschen, 10. Februar 2021

Gemeindevorstellung

Tino Quaderer
Gemeindevorsteher