

Politische Gemeinde Rorschacherberg

Bericht zur Landumlegung Hohrietrain

Vom Gemeinderat beschlossen am 22. April 2025

Öffentliche Auflage

vom 19. Mai 2025 bis 17. Juni 2025

Gegenstand der Auflage

- Umlegungsplan Hohrietrain, bestehend aus
- a. Strassenplan/Strassenprojekt "Wendeanlage Hohrietrain"
 - b. Abzüge für gemeinsame Bedürfnisse
 - c. Neuverteilungsplan
 - d. Lastenbereinigung
 - e. Wertausgleich und Entschädigungen
 - f. Verteilung der Kosten für die Erschliessung
 - g. Verteilung der Kosten für das Verfahren

Auflageort

Gemeindehaus Rorschacherberg

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Ausgangslage	4
2. Voraussetzungen / Allgemeines	5
3. Verfahren	7
4. Bezugsgebiet	7
5. Feststellung und Bewertung des alten Bestandes	8
5.1 Bewertung	8
6. Umlegungsplan	10
6.1 Abzüge für gemeinsame Bedürfnisse	10
6.2 Abzugsfreie Flächen	11
6.3 Wertverbesserungen / Wertverminderungen	12
6.4 Abzugsflächen	12
6.5 Neuverteilungsplan	13
6.6 Zuteilung ungenügend grosser Teile	14
6.7 Lastenbereinigung	14
6.8 Wertausgleich aus Lastenbereinigung	17
6.9 Wertausgleich und Entschädigung	17
6.10 Verlegung der Kosten des Verfahrens	18
7. Erschliessung	18
7.1 Erschliessungspflicht	18
7.2 Strassenprojekt	19
7.3 Strasseneinteilung	21
7.4 Kostenpflicht	22
7.5 Kostenvoranschlag	22
8. Verteilung der Erschliessungskosten	23
8.1 Allgemeines	23
8.2 Beitragsplan	25
8.3 Fälligkeit der Beiträge	26
8.4 Sicherstellung der Beiträge	26
9. Administration	26
10. Verfahren	27
11. Rechtsmittel	27

Beilagenverzeichnis

1. Situationsplan 1 : 1000
2. Zonenplan der Gemeinde Rorschacherberg
3. Strassenplan der Gemeinde Rorschacherberg
- 3a Strassenplan/Strassenprojekt vom 5.12.1995
4. Beizugsgebiet, Situation 1 : 1000
5. Alter Bestand mit Teilflächen, Situation 1 : 1000
6. Tabelle Bewertung alter Bestand mit Teilflächen und –werten
7. Tabelle alter Bestand mit Teilflächen und –werten, abzugsfreie Flächen
8. Tabelle allgemeiner Abzug
9. Neubestand mit Teilflächen, Situation 1 : 1000
10. Tabelle Neuzuteilung mit Teilflächen und -werten
11. Umlegungsplan/Neuzuteilung, Situation 1 : 1000
12. Tabelle Abzüge, Anspruchswerte, Mehr- resp. Minderzuteilungen
13. Strassenprojek Wendeanlage Hohrietrain
14. Teilstrassenplan
15. Kostenvoranschlag
16. Tabelle Verteilung der Erschliessungskosten und der Verfahrenskosten

1. Ausgangslage

Nach dem Zonenplan der Gemeinde Rorschacherberg liegt das Gebiet Hohrietrain in der Wohnzone W2a. Für das Gebiet Hohriet liegt ein Überbauungsplan vom 30.4.1997, der verschiedene Baulinien enthält, und ein Strassenplan/Strassenprojekt vom 5.12.1995 vor. Das rechtskräftige Strassenprojekt enthält einen Wendeplatz, der plus-minus an der Stelle der heutigen Parkfläche neben der Liegenschaft Nr. 1647 geplant ist. Dieser wurde aus heute dem Gemeinderat nicht mehr bekannten Gründen nie erstellt. Stattdessen wurde die im Jahr 1997 ausgeschiedene Strassenparzelle Nr. 1651 (Strasse Hohrietrain) am Ende mit einer Fläche für einen Wendehammer versehen, der indessen ebenfalls nie realisiert und nie als Strassenfläche klassiert wurde. Gemäss dem Gesamtstrassenplan der Gemeinde Rorschacherberg, genehmigt am 26.10.2022, ist die Strasse Hohrietrain als Gemeindestrasse 3. Klasse eingeteilt.

Im Gebiet Hohrietrain sind die Parzellen Nrn. 1648, 1649 und 940 unüberbaut geblieben. Die Strasse Hohrietrain erfüllt die heutigen Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung nach Art. 66/67 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG), die für die Erteilung von Baubewilligungen eine unabdingbare Voraussetzung darstellen, indessen nicht mehr. Die heutige Rechtsprechung verlangt für eine hinreichende Erschliessung u.a. das Vorhandensein einer Wendeanlage. Eine solche fehlt indessen. Das gesamte Gebiet gilt damit baugesetzlich als nicht mehr hinreichend erschlossen. Das Grundstück Nr. 940 verfügt ausserdem noch über keinen rechtlich gesicherten Zugang zur Strasse Hohrietrain.

Der Gemeinde obliegt nach Art. 19 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (SR. 700, RPG) und nach Art. 11 PBG die Erschliessungspflicht, d.h. sie hat die Bauzonen mit den notwendigen Erschliessungsanlagen zu erschliessen.¹

Die Erschliessung umfasst nach Art. 19 Abs. 1 RPG und Art. 67 PBG eine hinreichende Zu- und Wegfahrt sowie die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen.¹

Der im Jahr 1997 mit dem Strassengrundstück ausparzellerte Wendehammer ist aufgrund des steilen Geländes bautechnisch zwar machbar aber in Ausführung und Kostenaufwand völlig unverhältnismässig. Mit der vorliegenden Landumlegung kann dem gegenüber eine sinnvolle Erschliessung gewährleistet werden. Diese basiert auf dem rechtsgültigen Teilstrassenplan Hohrietrain aus dem Jahr 1995.

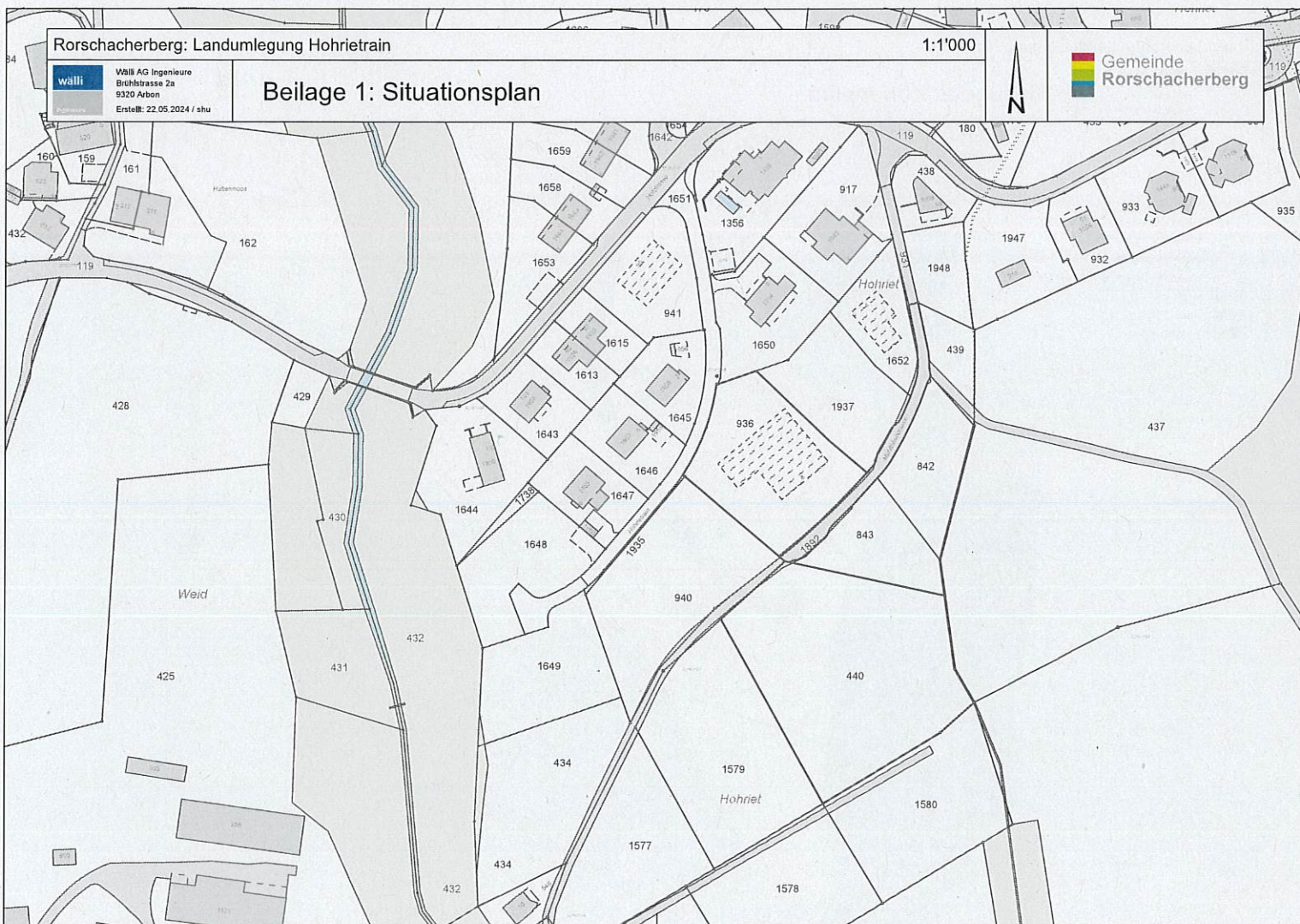
Beilage 1: Situationsplan 1 : 1000

Beilage 2: Zonenplan der Gemeinde Rorschacherberg 1 : 1000

Beilage 3: Strassenplan der Gemeinde Rorschacherberg 1 : 1000

Beilage 3a: Strassenplan/Strassenprojekt vom 5.12.1995

¹ Christoph Bernet, Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, N 10 zu Art. 11

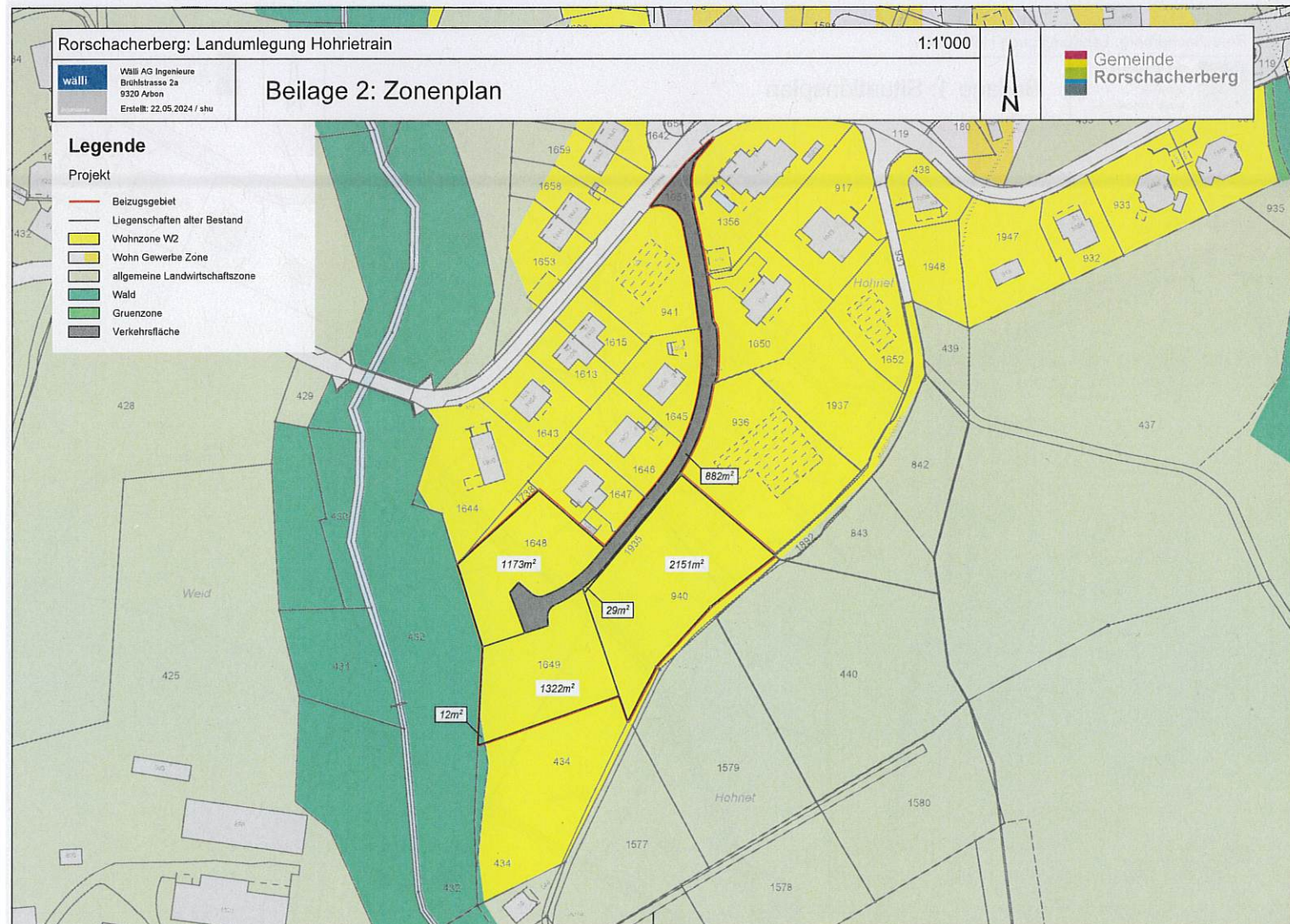


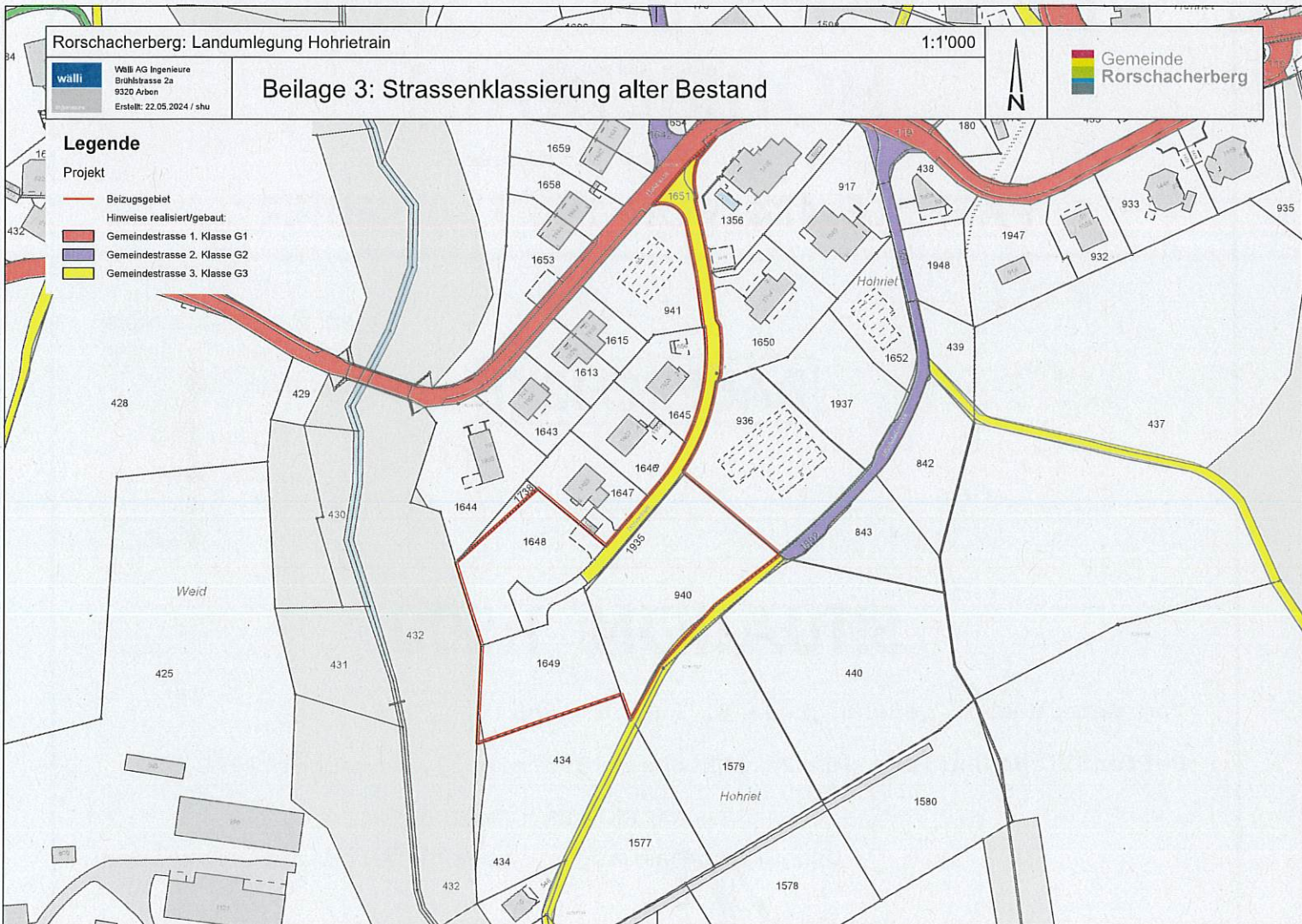


Legende

Projekt

- Bezugsgebiet
- Liegenschaften alter Bestand
- Wohnzone W2
- Wohn Gewerbe Zone
- allgemeine Landwirtschaftszone
- Wald
- Gruenzone
- Verkehrsfläche





KANTON ST. GALLEN

GEMEINDE RORSCHACHERBERG

Beilage 3 a

ERSCHLIESSUNGSSTRASSE HOHRIETRAIN

Gemeindestrasse 3. Klasse

PARZELLE 434 VON HR. F. BEREUTER

BAUPROJEKT

Vom Baudepartement
des Kantons St.Gallen
genehmigt am

5. DEZ. 1995

Der Vorsteher:



SITUATION 1:500

Vom Gemeinderat genehmigt am 8. August 1995

Oeffentliche Auflage vom 24. Oktober 1995 bis 23. November 1995

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Gemeindegamann:

Der Gemeinderatsschreiber:

wälli ag

Ingenieurbüro Wälli AG

Hochbau, Tiefbau, Vermessung, Planung, Umweltschutz

9320 Arbon, Brühlstrasse 2a
Telefon 071/46 79 46 Fax 071/46 62 08

Genehmigung :

Aenderung GR. 18.3.1997

S. Korrekturpläne

Plan Nr. 3443-1

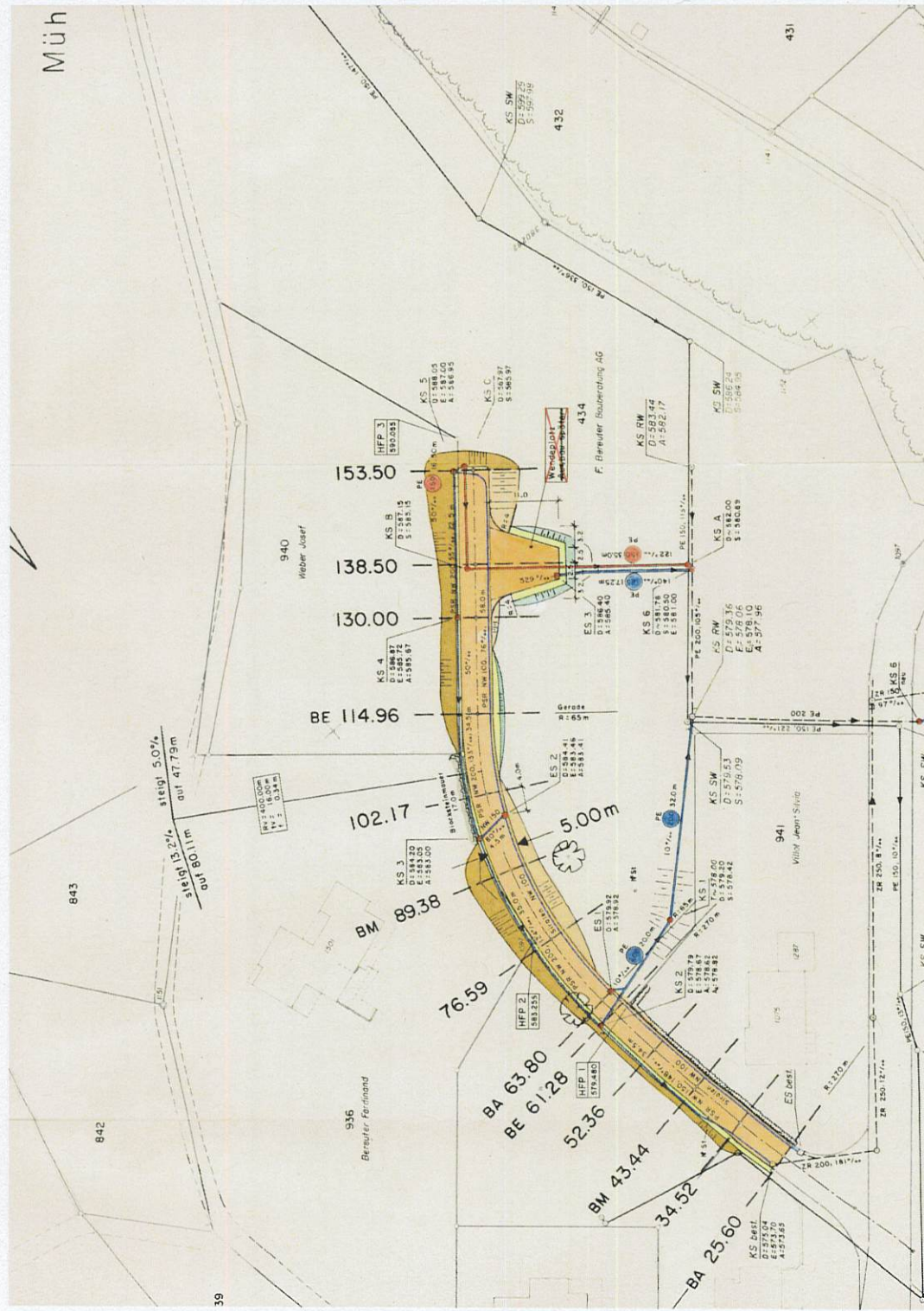
Format 45/84

- 5. Sep. 1995

Ent.	Gez.	Kontr.	Änd.	Fb.	Datum
Ho	PR	Ho			Aug. 95

Ausfertigung für :

Gemeinde



2. Voraussetzungen / Allgemeines (Art. 46 ff. PBG)

Art. 46 PBG

Die Landumlegung bezweckt:

- a) Die zweckmässige Überbauung eines Gebiets mit ungünstiger Parzellarstruktur;*
- b) Den Erwerb von Land für öffentliche Bauten und Anlagen sowie für Siedlungsausstattungen;*

...

Sie kann überbaute oder unüberbaute Grundstücke innerhalb und ausserhalb der Bauzone einschliessen.

...

Hauptziel der Landumlegung ist, die zweckmässige Überbauung eines Gebiets mit ungünstiger Parzellenstruktur sicherzustellen. Mit der Landumlegung soll eine bessere und rationellere Einteilung und Nutzung des Bodens erreicht werden, indem den Landeigentümern anstelle ihrer bisherigen ungünstig geformten oder verstreuten Grundstücke besser geformte und arrondierte Parzellen zugewiesen werden. Die Landumlegung ist ein Mittel, um Grundstücke der vorgesehenen baulichen Nutzung zuzuführen bzw. diese zu erleichtern. Die praktisch wichtigste Art der Landumlegung ist diejenige zur Sicherstellung einer zweckmässigen Überbauung eines Baugebietes. Dabei spielt i.d.R. die Erschliessung eine massgebende Rolle. Erschliessung und Parzellenordnung haben wichtige Wechselwirkungen. Es gilt, mit der Landumlegung eine möglichst optimale Parzellenordnung und Erschliessung zu erzielen.²

Ein weiterer, wichtiger Zweck der Landumlegung ist der Erwerb von Land für öffentliche Bauten und Anlagen sowie für Siedlungsausstattungen. Dabei handelt es sich nicht um einen formellen Landerwerb. Einerseits geht es nach Art. 50 Abs. 2 lit. a PBG darum, für gemeinsame Bedürfnisse des Bezugsperimeters wie Erschliessungen und Quartierausstattungen das nötige Land in Form eines prozentualen Abzugs zu beschaffen. Andererseits kann gemäss Art. 50 Abs. 2 lit. b PBG für öffentliche Bedürfnisse, die nicht nur den Grundstücken im Bezugsperimeter dienen, weiteres Land gegen Realersatz oder volle Entschädigung ausgeschieden werden.²

Das Gebiet Hohrietrain erfüllt – wie vorne erwähnt – die heutigen Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung nach Art. 66/67 PBG, die für die Erteilung von Baubewilligungen eine unabdingbare Voraussetzung darstellen, nicht mehr. Um ihre gesetzliche Erschliessungspflicht zu erfüllen, ist die Gemeinde gehalten, eine Wendeanlage zu realisieren. Ausserdem verfügt das Grundstück Nr. 940 noch über keinen rechtlich gesicherten Zugang zur Strasse Hohrietrain.

Die Strasse Hohrietrain wird nach dem Ausbau zu einer Gemeindestrasse 2. Klasse umgeteilt. Diese stehen in der Regel im Eigentum der politischen Gemeinde. Es gibt vorliegend keinen Grund, von dieser Regel abzuweichen.

² Guido Germann, Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, N 3 zu Art. 47

Die planerischen Massnahmen (insbesondere Zonenplanung), die dazu bestimmt sind, den privaten und öffentlichen Boden einer baulichen Nutzung zuzuführen, geben regelmässig den Anstoss zur Durchführung eines Umlegungsverfahrens. Die Landumlegung selbst bildet freilich nur ein Glied in der Kette der Massnahmen, die getroffen werden müssen, um baureife Grundstücke zu schaffen. Neben sie tritt die Erschliessung des Geländes im engeren Sinne, d. h. die Planung und Anlage von Strassen, Wegen, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen. Umlegung und Erschliessung gehören sachlich zusammen. Die Überbauung neu zu erschliessender Gelände nimmt oft längere Zeit in Anspruch. Es ist deshalb darauf zu achten, dass die Erschliessung zeitgerecht nach Bedarf durchgeführt werden kann, damit bauwillige Eigentümer ihre Projekte hinsichtlich der Erschliessung mit finanziell vertretbarem Aufwand auch dann realisieren können, wenn andere Eigentümer die Überbauung nicht gleichzeitig in Angriff nehmen.

Inhaltlich bedeutet die Umlegung einen zwangsweisen Landaustausch in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren. Die Abtretung und der Erwerb erfolgen nicht durch privatrechtliche Rechtsgeschäfte, sondern auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Pflicht. Der Übergang des Eigentums an den als Ersatz für eingebrachtes Land zugeteilten Grundstücken erfolgt nach Rechtskraft des Umlegungsplanes. Die zugeteilten Grundstücke werden vermessen und vermarktet und sind auf Anmeldung durch den Gemeinderat im Grundbuch einzutragen (Art. 51 PBG).

Die Durchführung der Umlegung geschieht in der Weise, dass die bestehenden Grenzlinien der in die Landumlegung einzubeziehenden Grundstücke aufgehoben und diese, einschliesslich der allfällig entbehrlich werdenden öffentlichen und privaten Strassen und Wege zu einem Ganzen vereinigt werden. Hieraus ist zunächst der für gemeinsame Bedürfnisse des Bezugsgebietes, wie öffentliche oder gemeinschaftliche Bauten und Anlagen, erforderliche Boden auszuscheiden. Das verbleibende Land wird schliesslich in der Weise aufgeteilt, dass die Grundeigentümer Land zugeschieden erhalten, welches sich in möglichst gleicher Lage wie das alte befindet, eine zweckmässige Überbauung ermöglicht und – nach Abzug für gemeinsame Bedürfnisse des Bezugsgebietes – im Verhältnis des Wertes der alten Grundstücke steht (Art. 50 PBG).

Nach Art. 50 Abs. 2 lit. a ist aus der Gesamtfläche der in die Umlegung einbezogenen Grundstücke zunächst der für den Gemeinbedarf vorgesehene und notwendige Boden auszuscheiden. Man spricht vom „Allgemeinen Abzug“. Dieser ist grundsätzlich unentgeltlich. Diese Flächen für den Gemeinbedarf werden als separate Grundstücke ausgeschieden. Sie dienen überwiegend den Interessen der Grundeigentümer des Umlegungsgebietes. Diese haben daran selbstverständlich das uneingeschränkte Benützungsrecht. Dasselbe stellt den Gegenwert zur entschädigungslosen Abgabe dar.

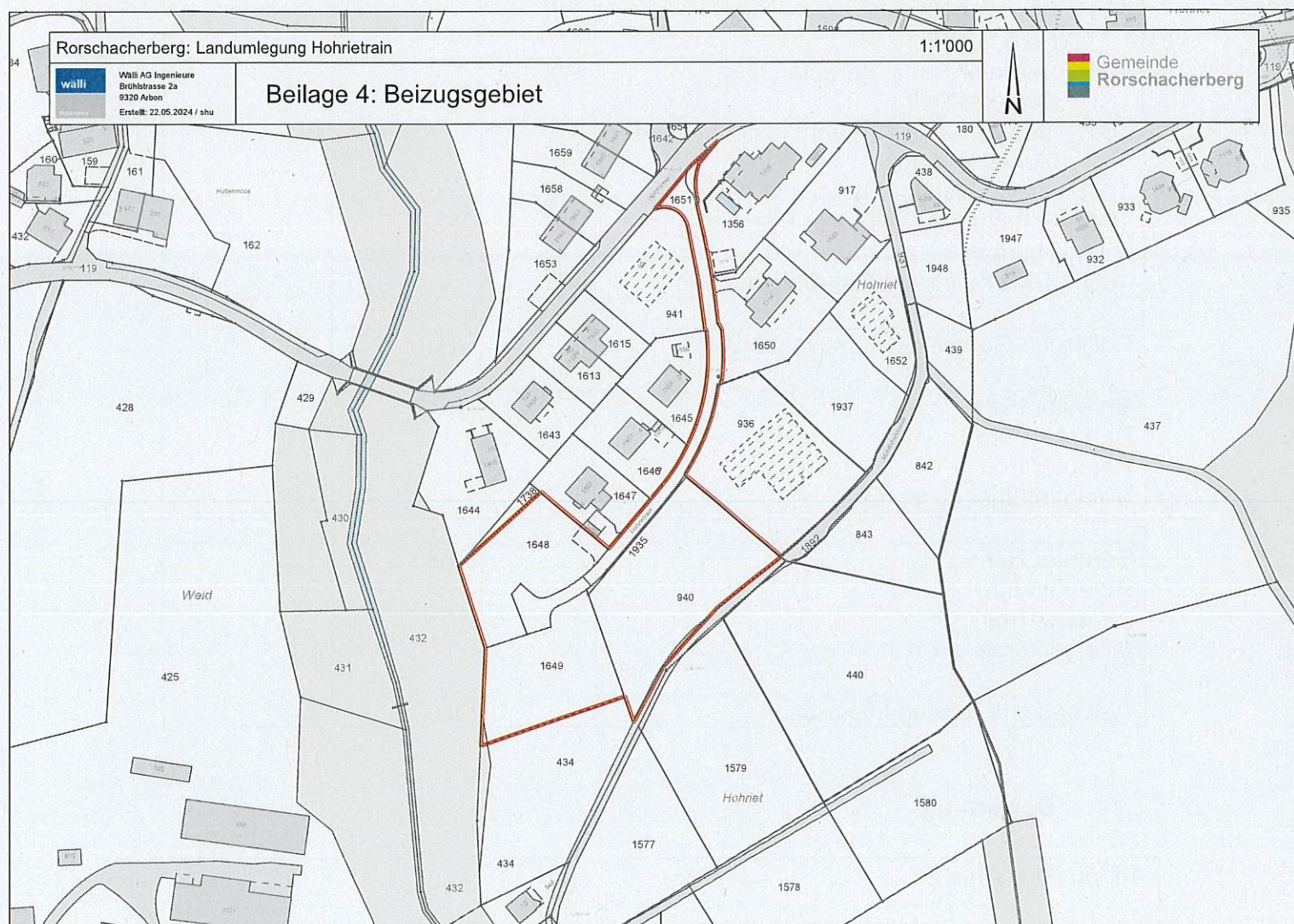
3. Verfahren

PBG	Tätigkeit	Datum
47	Einleitung des Verfahrens durch GR - Strassenprojekt - Landumlegung - Benachrichtigung Eigentümer - Mitwirkung Bevölkerung	24.09.2024 24.09.2024 21.11.2024 vom 29.11.2024 bis 30.12.2024
48	Durchführungsbeschluss GR	22.04.2025
50	Genehmigung Umlegungsplan GR	22.04.2025
51	Öffentliche Auflage	vom 19.05.2025 bis 17.06.2025

4. Beizugsgebiet

Das Beizugsgebiet ist im beiliegenden Plan dargestellt.

Beilage 4: Beizugsgebiet, Situation 1 : 1000



5. Feststellung und Bewertung des alten Bestandes

Von der Landumlegung sind insgesamt 6 Grundstücke betroffen, nämlich

Eigentümer		GS-Nr.	Fläche m2
Strassenparzelle: Subjetiv-dingliches Miteigentum der Grundstücke Nrn. 1649: Bereuter Hans, Bereuter Jürg, Bereuter Rolf 1948: Bereuter Hans, Bereuter Jürg, Bereuter Rolf 1647: Gervasio-Lüscher Antonietta, Lüscher-Gervasio Markus 1646: Biehle-Bischof Stefan und Tanja 1645: Schmid-Giezendanner Elisabeth und Thomas 1650: Krkoska-Miseje Gertrude und Jan	2/9 2/9 1/9 1/9 1/9 2/9	1651	882
Politische Gemeinde Rorschacherberg		1935	29
Bereuter Hans Bereuter Jürg Bereuter Rolf Miteigentümer zu je 1/3		1648	1173
Bereuter Hans Bereuter Jürg Bereuter Rolf Miteigentümer zu je 1/3		1649	1334
Weber Josef Erbgemeinschaft		940	2151

5.1 Bewertung

Art. 50 PBG Abs. 2

...

c) Das verbleibende Land wird den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Beizugsperimeter im Verhältnis des Werts ihrer alten Grundstücke zugeteilt.

...

f) Stichtag für die Bewertung ist der Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Umlageplanes.

In einem ersten Schritt sind demnach die Werte zu bestimmen, die den einzelnen Grundeigentümern zustehen, und zwar der Wert der alten Grundstücke. Der Verkehrswert ist der Marktwert eines Grundstückes. Er entspricht dem mittleren Kaufpreis, der unter normalen Verhältnissen erzielt werden könnte. Erkenntnisquellen des Verkehrswertes sind vor allem Verkäufe, welche in der näheren Umgebung bezüglich ähnlicher Grundstücke stattgefunden haben, wobei natürlich die trennenden Umstände mitzubetrachten sind. Somit kommen nicht in Betracht besondere Liebhaberpreise, die einmal bezahlt worden sind oder persönliche Eigenschaften des Verkäufers, welche die Rendite des Grundstückes über die objektive Möglichkeit hinaus gesteigert haben. Der Verkehrswert ist also der Preis, den das Grundstück im heutigen Zustand bei einem Verkauf normalerweise erzielen würde.

Beilage 5: alter Bestand mit Teilflächen

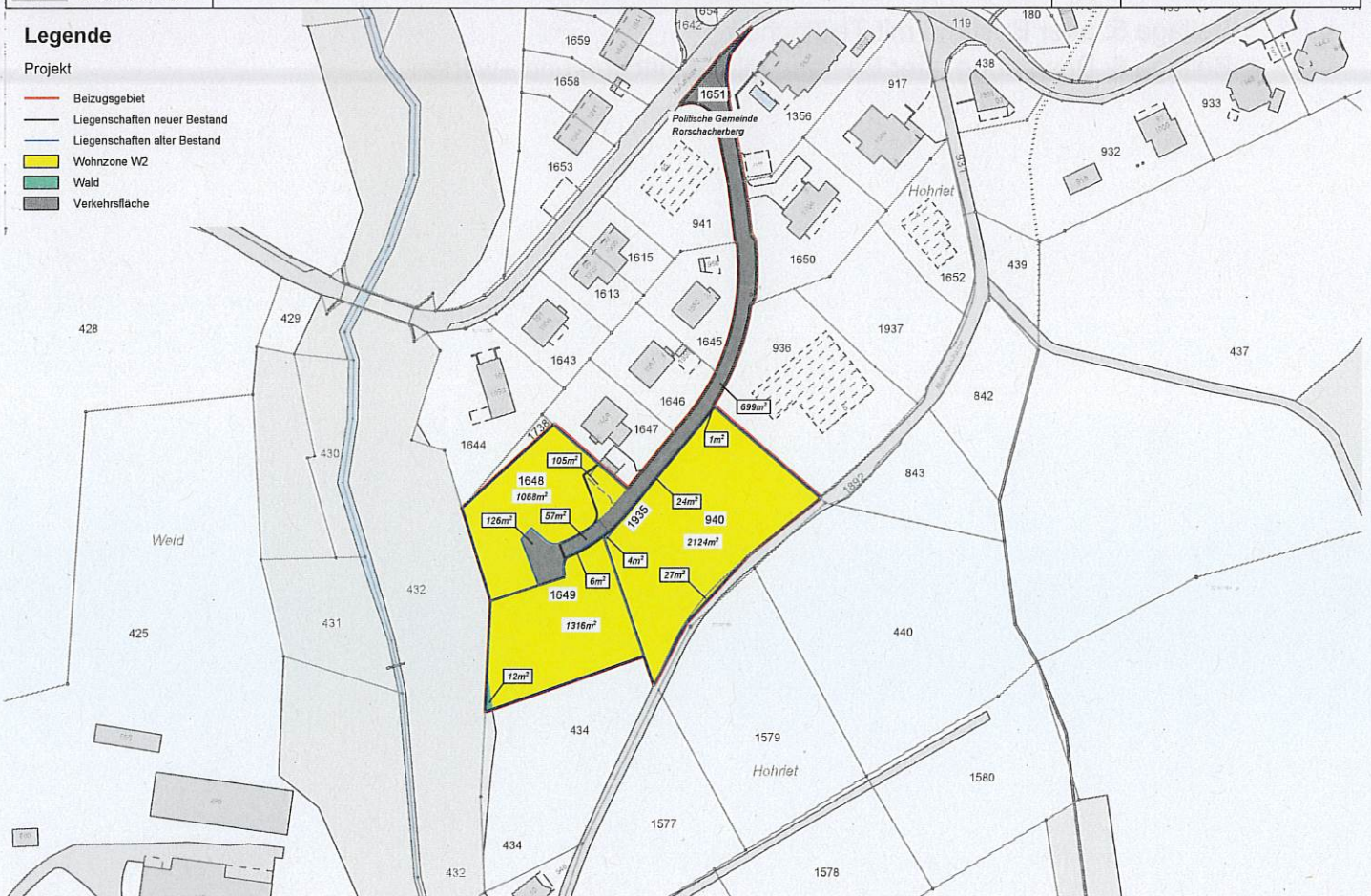
Beilage 6: Bewertung alter Bestand mit Teilflächen und –werten



Legende

Projekt

- Bezugsgebiet
- Liegenschaften neuer Bestand
- Liegenschaften alter Bestand
- Wohnzone W2
- Wald
- Verkehrsfläche



Beilage 6

02.05.2024

Gemeinde Rorschacherberg

Landumlegung Hohrietrain

Bewertung alter Bestand mit Teilflächen und -werten

GS-Nr.	Eigentümer	Zone	Fläche	Wert m2	Wert	Wert total
1651	subj.-dingl. ME	Strasse	699	0	0	
		Wiese	183	1'200	219'600	219'600
			882			
1935	Gde Rorschacherberg	W2b unbebaubar	29	100	2'900	2'900
1648	Bereuter	W2b	1173	1'200	1'407'600	1'407'600
1649	Bereuter	W2b	1322	1'200	1'586'400	
		Wald	12	0	0	1'586'400
			1334			
940	Weber	W2b	2124	1'200	2'548'800	
		Strasse	27	0	0	2'548'800
			2151			
total			5569			5'765'300

6. Umlegungsplan

Art. 50 PBG

¹ Der Umlegungsplan regelt:

- a) die Erschliessung, die Landabzüge, die Umlegung oder Offenlegung von Gewässern und soweit erforderlich die Überbaumungsmöglichkeiten;
- b) die Neuzuteilung des Landes, die Lastenbereinigung, den Wertausgleich, die Entschädigungen sowie die Kostenverlegung.

² Der Umlegungsplan berücksichtigt die folgenden Grundsätze:

- a) Für gemeinsame Bedürfnisse des Beizugsperimeters, wie Erschliessungen und Quartierausstattungen, wird das nötige Land in Form eines prozentualen Abzugs beschafft.
- b) Für öffentliche Bedürfnisse, die nicht nur den Grundstücken im Beizugsperimeter dienen, kann weiteres Land gegen Realersatz oder volle Entschädigung ausgeschieden werden.
- c) Das verbleibende Land wird den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern im Beizugsperimeter im Verhältnis des Werts ihrer alten Grundstücke zugeteilt.
- d) Die neuen Grundstücke befinden sich möglichst an gleichwertiger Lage wie die alten.
- e) Verbleibende Wertunterschiede werden in Geld ausgeglichen.
- f) Stichtag für die Bewertungen ist der Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Umlegungsplanes.

...

6.1 Abzüge für gemeinsame Bedürfnisse

Gemäss Art. 50 Abs. 2 lit. a wird das nötige Land für „gemeinsame Bedürfnisse des Beizugsperimeters“, wie Erschliessungen und Quartierausstattungen, in Form eines prozentualen Abzugs beschafft. Inhaltlich wird damit im Wesentlichen die Regelung von Art. 111^{ter} des Baugesetzes aus dem Jahre 1972 übernommen. Die Landumlegungen sind in der schweizerischen Rechtsprechung und Lehre als enteignungsähnliche Tatbestände bezeichnet worden. Sie unterscheiden sich aber wesentlich von den Enteignungen, weil sie einerseits nicht der Güterbeschaffung des Gemeinwesens dienen und andererseits der betroffene Eigentümer grundsätzlich Anspruch auf vollen Realersatz, d. h. auf Zuteilung gleichwertigen Landes (nach Vornahme eines Abzuges für gemeinsame Anlagen) hat und nur dann, wenn Realersatz aus besonderen Gründen nicht möglich ist, in Geld zu entschädigen ist (BGE 96 I 134 m.H.).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist es mit der Eigentumsgarantie vereinbar, wenn bei einer Landumlegung für Anlagen, die dem Umlegungsgebiet dienen, Landabzüge gemacht werden. Zum Wesen einer Umlegung gehören die Erstellung von Erschliessungsstrassen und der damit erforderliche Landabzug. Im Flächenabzug für derartige Zwecke liegt keine Expropriation, weil er eine vorzugslastähnliche Gegenleistung der Grundeigentümer für die ihnen aus der Ausführung der Umlegung zukommenden Vorteile darstellt (BGE 100 Ia 229f. m.H.).

Notwendigerweise mit jedem Landumlegungsverfahren verbunden ist zweifellos die Pflicht der beteiligten Grundeigentümer, ihren Altbesitz in das Unternehmen einzuwerfen und das ihnen neu zugeteilte Land als Ersatz entgegenzunehmen; dasselbe gilt für die Belastung mit einem prozentualen Abzug für gemeinsame Anlagen (BGE 104 Ia 339).³

6.2 abzugsfreie Flächen

Den allgemeinen Abzug haben jene Grundstücke zu erbringen, in deren unmittelbaren Interesse die Landumlegung liegt und aus denen die neuen Bauplätze gebildet werden. Von Grundstücken oder Grundstückteilen, denen die Neuordnung des Eigentums keine Vorteile bringt, kann logischerweise kein Abzug gefordert werden. Gleichwohl gehören diese Grundstücke in den Gesamtperimeter, weil sie sich kleinere Grenzverschiebungen und Bodenabtretungen für gemeinsame Anlagen oder zur Bildung günstiger Bauparzellen gefallen lassen müssen. Ihr Interesse ist nur ein mittelbares. Die Eigentumsgarantie gebietet in diesen Fällen die Leistung des vollen Realersatzes oder, wo dies nicht möglich ist, die Ausgleichung in Geld.

Beilage 7: Tabelle alter Bestand mit Teilflächen und –werten, abzugsfreie Flächen

³ Guido Germann, Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, N 10-12 zu Art. 50

Beilage 7
02.05.2024

Gemeinde Rorschacherberg
Landumlegung Hohrietrain

alter Bestand mit Teilflächen und -werten, abzugsfreie Flächen
--

GS-Nr.	Eigentümer	Strasse	Wald	Wiese	W2b	W2b unbeb.	total m2	total m2 abzugsfreie Flächen	total m2 abzugspflichtige Flächen	total Betrag	total Betrag abzugsfreie Flächen	total Betrag abzugspflichtige Flächen
Wert Fr./m2		0	0	1'200	1'200	100						
1651	subj.-dingl. ME	699	0	183	0	0	882	699	183	219'600	0	219'600
1935	Gde Rorschacherberg	0	0	0	0	29	29	0	29	2'900	0	2'900
1648	Bereuter	0	0	0	1'173	0	1'173	0	1'173	1'407'600	0	1'407'600
1649	Bereuter	0	12	0	1'322	0	1'334	12	1'322	1'586'400	0	1'586'400
940	Weber	27	0	0	2'124	0	2'151	27	2'124	2'548'800	0	2'548'800
							5'569	738	4'831	5'765'300	0	5'765'300

6.3 Wertverbesserungen / Wertverminderungen

Der Zweck einer Baulandumlegung ist wie erwähnt die Schaffung günstiger Bauplätze. Die bisherigen Grundstücke werden aufgehoben und das Bauland neu zugeteilt. Dieses Verfahren kann es mit sich bringen, dass einzelne Flächen Wertsteigerungen oder Wertminderungen erfahren. Beispiel: Aus bisheriger Strassenfläche wird Baulandfläche. Diese m² erfahren eine Wertsteigerung. Oder umgekehrt: Aus bisherigem Bauland wird Freihaltefläche. Diese m² erhalten eine Wertverminderung. Solche Wertverbesserungen bzw. Wertverminderungen sind bei der Berechnung des allgemeinen Abzuges zu berücksichtigen. Vorliegend bestehen keine derartigen Tatbestände.

6.4 Abzugsflächen

Die Möglichkeit unentgeltlicher Ausscheidung von Flächen für den Gemeinbedarf hängt von zwei Kriterien ab: einerseits müssen die Flächen unmittelbar den am Verfahren beteiligten Eigentümern dienen und andererseits darf es sich nicht um Anlagen handeln, für welche die Allgemeinheit nach Massgabe des kantonalen und kommunalen Rechts ohnehin aufkommen muss.

Für die Berechnung des allgemeinen Abzuges sind die Abzugsflächen entsprechend der alten Bonität zu bewerten. Wertsteigerungen sind davon in Abzug, Wertverminderungen in Zuschlag zu bringen. Der Vergleich mit der Summe der abzugspflichtigen Flächen ergibt den massgebenden Prozentsatz.

Wert alter Bestand	Fr.	5'765'300
Wert der abzugsfreien Flächen	Fr.	<u>0</u>
Wert der abzugspflichtigen Flächen	Fr.	5'765'300 = 100.00 %
Allgemeiner Abzug	Fr.	204'000 = 3,5384 %

Beilage 8: Tabelle allgemeiner Abzug

Beilage 8
02.05.2024
Gemeinde Rorschacherberg
Landnûmlegung Hohrietrain

Allgemeiner Abzug

neue Nutzung	GS-Nr. neu	Strasse	Wiese	W2b	W2b unbeb.	total m2	total Betrag
		0	1'200	1'200	100		
Gemeindestrasse 2. Klasse	9'000	699	57	111	24	891	204'000

6.5 Neuverteilungsplan

Art. 50 Abs. 2 PBG

...

c) Das verbleibende Land wird den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern im Beizugsperimeter im Verhältnis des Werts ihrer alten Grundstücke zugeteilt.

d) Die neuen Grundstücke befinden sich möglichst in gleichwertiger Lage wie die alten.

Art. 50 Abs. 2 lit. c lässt nur die Wertumlegung zu. Reine Flächenumlegungen ohne Berücksichtigung des Bodenwertes sind nicht gestattet. Zunächst sind die Wertquoten zu bestimmen, die den einzelnen Grundeigentümern zustehen, und zwar der Wert der alten Grundstücke. Sodann ist der Wert der neuen Grundstücke mit den ursprünglichen m2-Preisen zu bestimmen.

Nach Art. 50 Abs. 2 lit. d sollen sich die neuen Grundstücke in möglichst gleicher Lage wie die alten befinden. Der an der Umlegung beteiligte Landeigentümer soll bei der Neuzuteilung in der Regel Land erhalten, das in qualitativer und quantitativer Hinsicht seinem ursprünglichen Grundbesitz entspricht, soweit sich das unter Berücksichtigung der technischen Erfordernisse des Unternehmens bewerkstelligen lässt. Dabei sind die sich ergebenden Vor- und Nachteile auf alle Betroffenen sinnvoll und angemessen zu verteilen. Mit gewissen Unterschieden zwischen altem und neuem Besitzstand bezüglich Lage und Beschaffenheit muss sich jedoch jeder Grundeigentümer abfinden.

Beilage 9: Neubestand mit Teilflächen, Situation 1:1000

Beilage 10: Tabelle Neuzuteilung mit Teilflächen und -werten

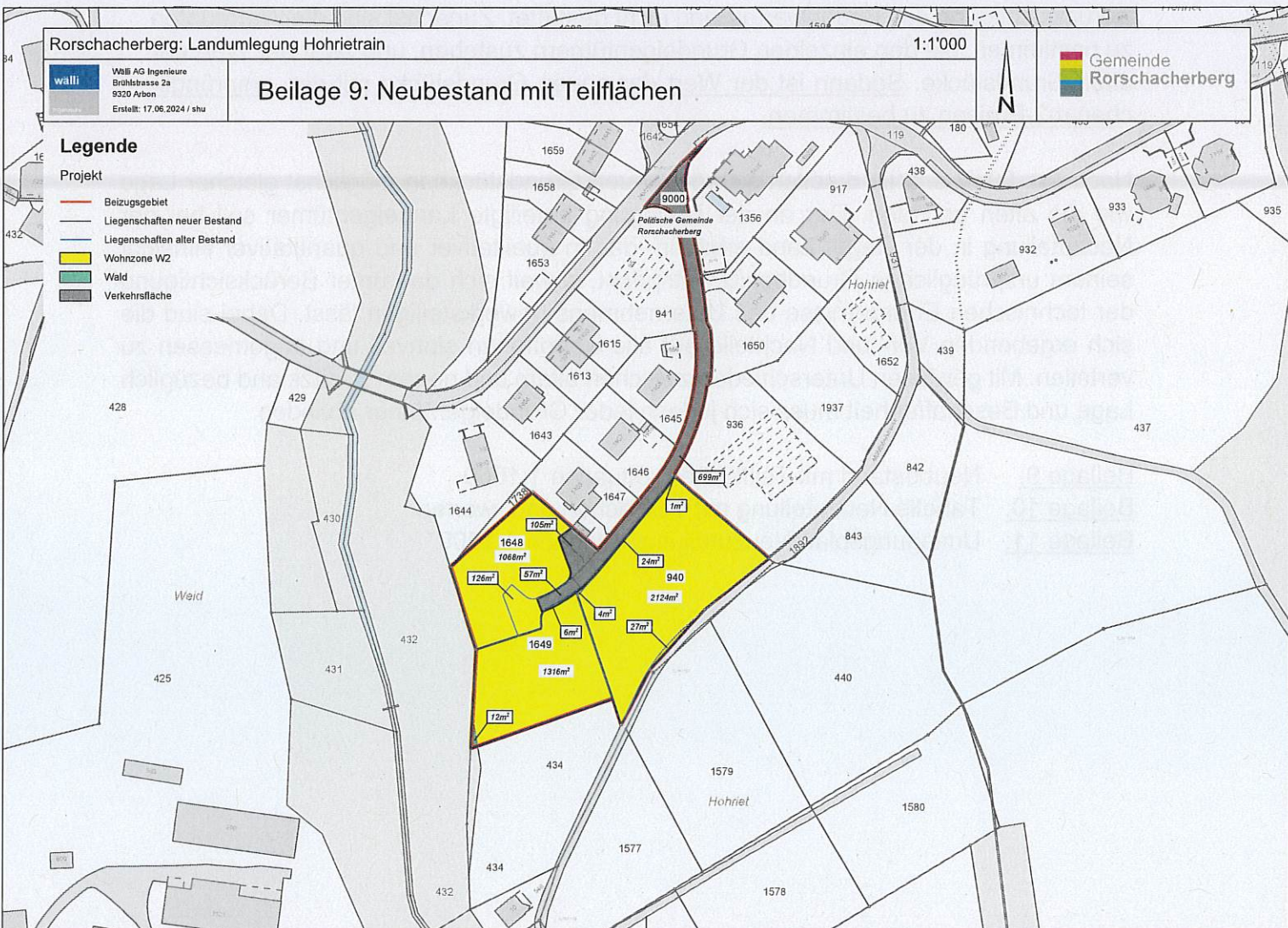
Beilage 11: Umlegungsplan/Neuzuteilung, Situation 1:1000



Legende

Projekt

-  Bezugsgebiet
-  Liegenschaften neuer Bestand
-  Liegenschaften alter Bestand
-  Wohnzone W2
-  Wald
-  Verkehrsfläche



Beilage 10
02.05.2024

Gemeinde Rorschacherberg
Landumlegung Hohrietrain

Neuzuteilung mit Teilflächen und -werten

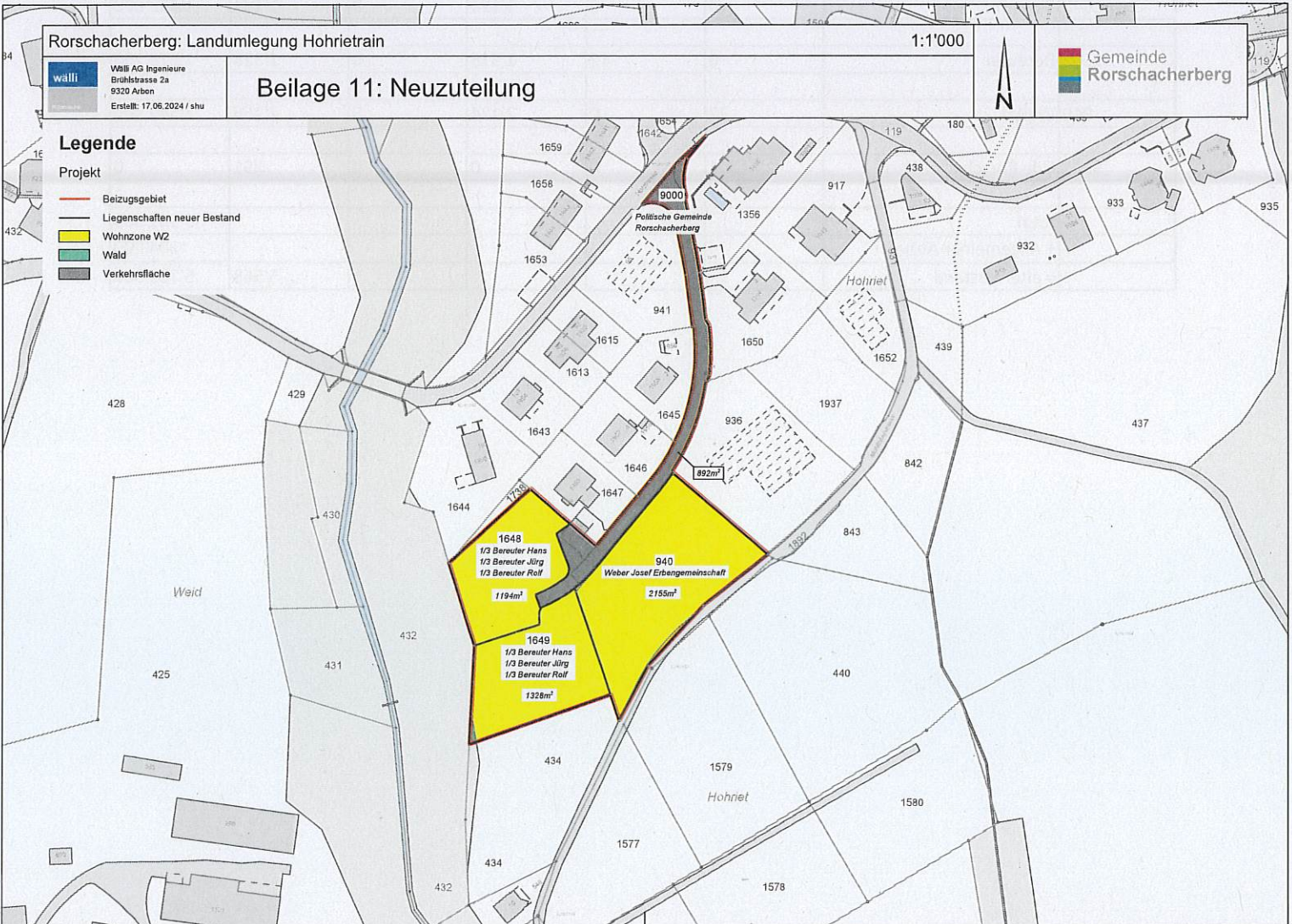
GS-Nr.	Eigentümer	Strasse	Wald	W2b	W2b unbeb.	total m2	total Betrag
		0	0	1'200	100		
1651	subj.-dingl. ME	0	0	0	0	0	0
1648	Bereuter	0	0	1'194	0	1'194	1'432'800
1649	Bereuter	0	12	1'316	0	1'328	1'579'200
940	Weber	27	0	2'124	5	2'156	2'549'300
9000	Gde Rorschacherberg	891	0	0	0	891	0
	total						5'561'300
	+ Allgemeiner Abzug						204'000
	= alter Bestand					5'569	5'765'300



Legende

Projekt

-  Beizugsgebiet
-  Liegenschaften neuer Bestand
-  Wohnzone W2
-  Wald
-  Verkehrsfläche



6.6 Zuteilung ungenügend grosser Teile

Art. 50 Abs. 3 PBG

Wird der Anteil einzelner Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer so klein, dass keine Überbauung möglich erscheint, wird deren Landanteil gegen volle Entschädigung auf einen oder mehrere verbleibende Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer verteilt.

Die Neuverteilung sieht vor, dass das Grundstück Nr. 1935 der politischen Gemeinde Rorschacherberg gänzlich neu verteilt wird. Eine Teilfläche wird dem Strassengrundstück Nr. 1651 und zwei Teilflächen dem Grundstück Nr. 940 zugeteilt.

6.7 Lastenbereinigung

Art. 50 Abs. 4 PBG

1 Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie vor- und angemerkte Rechte und Lasten werden aufgehoben, abgeändert oder neu begründet, soweit es die Neuverteilung erfordert. Vor- und Nachteile werden in Geld ausgeglichen.

Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse an dem in die Umlegung einbezogenen Boden wirkt sich auch auf die beschränkten dinglichen Rechte (Dienstbarkeiten und Pfandrechte), auf im Grundbuch vorgemerkte obligatorische Rechtsverhältnisse (namentlich Miete, Vorkaufs-, Kaufs- und Rückkaufsrechte) und allfällige Anmerkungen aus, welche die betroffenen Grundstücke berechtigen oder auf diesen lasten. Die Änderung der Eigentumsverhältnisse am Boden zieht notwendigerweise auch eine Änderung der beschränkten dinglichen Rechte nach sich, welche an den in die Umlegung einbezogenen Grundstücken bestehen.

Der Gemeinderat entscheidet auf Grund der definitiven Zuteilung, welche Rechte und Lasten infolge der Neuzuteilung dahinfallen, welche als örtlich gebunden weiterbestehen und bei neuen Grundstücken eingetragen werden müssen, oder ob und wie sie verlegt und welche beschränkten dinglichen Rechte oder Lasten zu begründen und einzutragen sind.

Vor- und Nachteile werden in Geld ausgeglichen. Auch dieser Ausgleich hat im Umlegungsverfahren zu geschehen.

Grundpfandrechte

Die Ordnung der Grundpfandverhältnisse richtet sich nach Art. 802 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches.

Dienstbarkeiten

Folgende Dienstbarkeiten werden vollständig gelöscht:

SP	Datum	Rechtsart	Löschung auf GS (alte Nr.)
ID 8/1512	23.12.1977	Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung zugunsten Politische Gemeinde Rorschacherberg	1651
ID 9/1634	09.07.1980	Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten GS Nr. 1356	1651, 1356
ID 7/931	12.11.1965	Baubeschränkung zulasten und zugunsten GS Nr. 917	1935, 917
ID 3634	18.08.2020	Ausnützungsbeschränkung zugunsten GS Nr. 936	1935

Folgende Dienstbarkeiten, werden teilweise gelöscht:

SP	Datum	Rechtsart	Löschung auf GS (alte Nr.)
ID 7/971	03.05.1967	Baubeschränkung zulasten und zugunsten GS Nr. 434, 940, 941, 1356, 1613, 1615, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1738	GS Nr. 1935

Folgende Dienstbarkeiten, werden ohne Änderung des Vertragsinhaltes auf den neuen Besitzstand übertragen:

SP	Datum	Rechtsart	GS Nr.
ID 7/931	12.11.1965	Baubeschränkung zulasten und zugunsten GS Nr. 917	940, 917
ID 7/978	24.08.1967	Baubeschränkung zulasten und zugunsten GS Nr. 434, 941, 1356, 1613, 1615, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1738	434, 941, 1356, 1613, 1615, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1738
ID 6/424	12.02.1936	Winterfahrwegrecht zugunsten GS Nr. 432, zulasten GS Nr. 1648, 1649	1648, 1649, 432
ID 7/931	12.11.1965	Baubeschränkung zugunsten und zulasten GS Nr. 917, 1648, 1649	1648, 1649, 917
ID 7/978	24.08.1967	Baubeschränkung zulasten und zugunsten GS Nr. 940	1648, 940
ID 7/983	27.09.1967	Baubeschränkung zugunsten und zulasten GS Nr. 941, 1613, 1615, 1648, 1649	1648, 941, 1613, 1615, 1649
ID 9/1633	09.07.1980	Baubeschränkung zulasten und zugunsten GS Nr. 1356, 1648, 1649	1648, 1356, 1649

ID 13/2179	23.06.1986	Durchleitungsrecht für Kanalisationsleitung zugunsten Politische Gemeinde Rorschacherberg, zulasten GS Nr. 1648, 1649	1648, 1649
ID 18/2736	25.03.1998	Pflanzbeschränkung zulasten und zugunsten GS Nr. 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1738	1648, 1643, 1644, 1645, 1646, 1647, 1648, 1649, 1650, 1738

Anmerkungen

Folgende Anmerkungen werden gelöscht:

ID 650	25.03.1998	Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer
ID 1057	17.09.2001	Unterhaltungspflicht an Gemeindestrasse 3.64
		Subjektiv-dingliches Miteigentum an Grundstück Nr. 1651

Vormerkungen

Folgende Vormerkungen werden gelöscht:

ID 254	25.03.1998	Aufhebung Miteigentümer-Vorkaufsrecht
--------	------------	---------------------------------------

6.8 Wertausgleich aus Lastenbereinigung

Aus der Lastenbereinigung sind keine Entschädigungen auszurichten.

6.9 Wertausgleich und Entschädigungen

Art. 50 Abs. 2 lit. e

Verbleibende Wertunterschiede werden in Geld ausgeglichen.

Aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten und der sich aus der Topographie ergebenden Strassenführungen ist es nicht immer möglich, in jedem Fall entsprechend der Wertquote Boden zuzuteilen. Gewisse Wertunterschiede, resultierend aus der Fläche oder aus der Lage des neu zugeteilten Grundstückes sind daher nicht zu vermeiden. Sie sind in Geld auszugleichen. Es ergibt sich folgende Berechnung:

Wert	gemäss altem Bestand
Minus	Wert der abzugsfreien Flächen
Ergibt	Wert der abzugspflichtigen Flächen
Minus	prozentualer Abzug für allgemeine Flächen
Ergibt	Anspruchswert

Wert	gemäss neuem Bestand
minus	Anspruchswert
ergibt	Mehr- oder Minderzuteilung in Franken

Die Wertausgleichungen sind innert 30 Tagen nach dem Eigentumsübergang zu bezahlen. Verspätete Zahlungen sind mit 5 % p. a. zu verzinsen.

Abgeltung für Bodenbestandteile

Im Zusammenhang mit der Neuverteilung des Umlegungsgeländes muss über die Zuteilung der Bodenbestandteile wie Häge, Bäume und sonstige bauliche Anlagen entschieden werden, welche nicht ohnehin den neuen Erschliessungsstrassen weichen müssen. Soweit sie diesen baulichen Massnahmen zum Opfer fallen, müssen die Kosten dem Erschliessungsprojekt zugerechnet werden. Es werden diesbezüglich keine Entschädigungen fällig.

Von der bisherigen Strassenparzelle Nr. 1651 weist lediglich der bisher nicht klassierte Teil im hintersten Streckenabschnitt einen Baulandwert auf (183 m²). Soweit die Strassenparzelle als öffentliche Strasse (Gemeindestrasse 2. Klasse) ausgeschieden ist, gilt gemäss ständiger Rechtsprechung ein Bodenwert von Fr. 0.--. Dies, weil eine Strassenfläche einerseits nicht am Bodenmarkt teilnehmen kann und anderseits keinen Wert, sondern eine Last darstellt.

Beilage 12: Tabelle Abzüge, Anspruchswerte, Mehr- resp. Minderzuteilungen

Gemeinde Rorschacherberg
Landumlegung Hohrietrain

alter Bestand										neuer Bestand			
GS-Nr.	Eigentümer	Fläche	Wert	Wert abzugsfreie Flächen	Wert abzugspflich- tige Flächen	Allgemeiner Abzug %	plus Wert abzugsfreie Flächen	Anspruchs- wert	GS-Nr.	Fläche	Wert	Mehr-/ Minderzu- teilung	
						3.5384							
1651	subj.-dingl. ME	*1	882	219'600	0	219'600	7'770	0	211'830	1'651	0	0	211'830
1935	Polit. Gde Rorschacherberg		29	2'900	0	2'900	103	0	2'797	1'935	0	0	2'797
1648	Bereuter		1'173	1'407'600	0	1'407'600	49'807	0	1'357'793	1'648	1'194	1'432'800	-75'007
1649	Bereuter		1'334	1'586'400	0	1'586'400	56'133	0	1'530'267	1'649	1'328	1'579'200	-48'933
940	Weber		2'151	2'548'800	0	2'548'800	90'187	0	2'458'613	940	2'156	2'549'300	-90'687
	Polit. Gde Rorschacherberg								*2	9000	892	0	0
			5'569	5'765'300	0	5'765'300	203'999	0	5'561'301		5'570	5'561'300	1
*1	subj.-dingl. ME			*2									
	GS 1649: Bereuter	2/9	47'073	Rundungsdifferenz 1 m2 durch Teilflächen der amtlichen Vermessung									
	GS 1648: Bereuter	2/9	47'073										
	GS 1647: Gervasio Lüscher	1/9	23'537										
	GS 1646: Biehle	1/9	23'537										
	GS 1645: Schmid	1/9	23'537										
	GS 1650: Krkoska	2/9	47'073										
			211'830										

6.10 Verlegung der Kosten des Verfahrens

Die Verfahrenskosten haben die aus der Umlegung begünstigten Eigentümer proportional zum neu zugeteilten Wert zu tragen. Grundeigentümer, welche aus der Neuordnung des Eigentums keine Vorteile haben, können nicht mit Verfahrenskosten belastet werden.

Unter die zu verteilenden Verfahrenskosten fallen insbesondere:

- die Ausarbeitung der Pläne, also die Kosten des Verteilplanes
- die Kosten der Neuvermessung und -vermarkung
- die Kosten des Gemeinderates
- eventuelle Rechtsvertretungskosten vor den Verwaltungsrekursbehörden
- die Büro- und Publikationskosten
- die Grundbuchkosten
- die Aufwendungen für die Ablösung oder Veränderung von Rechten
- der Saldo aus der Abrechnung über die Mehr- und Minderzuteilungen
- evtl. Passivzinsen

Die Abrechnung erfolgt, sobald alle Verfahrenskosten bekannt sind durch die Finanzverwaltung der Gemeinde Rorschacherberg. Die Verfahrenskosten werden mit den übrigen Ansprüchen verrechnet bzw. den Verpflichtungen zugerechnet. Aufgrund von Erfahrungswerten liegen die Verfahrenskosten im Rahmen von Fr. 3.- bis Fr. 5.- pro m². **Die Verteilung erfolgt gemäss der Verteilung der Erschliessungskosten (siehe Beilage 16).**

7 Erschliessung

7.1 Erschliessungspflicht

Art. 67 PBG

1 Land ist erschlossen, wenn

- a) eine hinreichende Zu- und Wegfahrt besteht;*
- b) ...*

Eine Grundanforderung an Bauten und Anlagen stellt die Erschliessung durch Strassen und Leitungen dar. Sie ist insbesondere – neben dem Fehlen von entgegenstehenden raumplanerischen oder sicherheitsrelevanten Gründen – eine zwingende Voraussetzung für das Vorliegen der Baureife bzw. zur Erteilung von Baubewilligungen (Art. 66 PBG). Nach Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn das Land i.S.v. Art. 19 Abs. 1 RPG erschlossen ist.

In Art. 67 PBG wird sodann festgelegt, dass Land als erschlossen gilt, wenn kumulativ a) eine hinreichende Zu- und Wegfahrt besteht und wenn b) die genügende Versorgung und Entsorgung sichergestellt ist.⁴ Als Erschliessung wird die Gesamtheit aller Einrichtungen verstanden, die notwendig sind, damit ein Grundstück zonen- und bauordnungsgerecht genutzt werden kann.⁵

Art. 11 PBG

1 Die Politische Gemeinde:

- a) *Plant die Erschliessung der Bauzonen;*
- b) *Erschliesst die Bauzonen zeitgerecht, wenn nötig in Etappen;*
- c) ...

Nach Art. 19 Abs. 2 RPG hat das Gemeinwesen die Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Fristen zu erschliessen. Es kann die Erschliessung bei Bedarf etappieren. Diese Aufgabe wird durch Art. 11 PBG in das kantonale Recht übernommen und der politischen Gemeinde zugewiesen.

Die Erschliessungspflicht des Gemeinwesens bezieht sich sowohl auf die Basis-, die Grob- als auch auf die Feinerschliessung. Sie umfasst sämtliche Massnahmen, die zur Herbeiführung der Überbaubarkeit der Baugrundstücke notwendig sind, um die Anforderungen an eine hinreichende Erschliessung zu erfüllen, d. h. der Erlass, die Bewilligung und die Ausführung von Erschliessungsprojekten.⁶

Der Gemeinderat beauftragte das Ingenieurbüro Wälli, Arbon, die Erschliessungsanlagen zu projektieren und zu berechnen. Basis der Landumlegung bildet das folgende Projekt:

Ingenieurbüro Wälli AG, Wendeanlage Hohrietrain, 19.01.2024

7.2 Strassenprojekt

Die Strasse Hohrietrain beginnt ab Hofstrasse und endet nach ungefähr 140 m in einer Sackgasse. Der zu behandelnde Abschnitt beschränkt sich auf das Ende der Strasse. Kurz vor Strassenende befindet sich heute eine Wendefläche bzw. Parkplatzfläche, die nicht klassiert ist, auf der benachbarten Parzelle. Zweck des Strassenprojektes ist die Erstellung einer neuen Wendeanlage an dieser Stelle.

Eckdaten

- Strassenbreite mindestens 4.5 m (teilweise 4.0 m)
- Sackgasse
- Signalisierte Höchstgeschwindigkeit 50 km/h

⁴ Markus Neff, Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, N1 zu Art. 67

⁵ Markus Neff, Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, N 3 zu Art. 67

⁶ Christoph Bernet, Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, N 10 und 13 zu Art. 11

Oberbaudimensionierung (SN 640 324b)

Die Oberbaudimensionierung ergab folgenden Strassenaufbau der Wendeanlage.

Strassenaufbau:

- Deckbelag AC 8 N 3 cm
- Tragschicht ACT 22 N 8 cm
- Foundationsschicht UG 0/45 50 cm
- Geotextil optional

Randabschlüsse:

Für Bund- und Wassersteine werden Schalensteine Typ 12 verwendet. Randabschlüsse mit asiatischer Herkunft werden nicht akzeptiert.

Werkleitungen

Es sind keine Werkleitungsarbeiten im Zusammenhang mit diesem Projekt vorgesehen.

Signalisation und Markierung

Es sind keine Anpassungen an Signalisation und Markierung vorgesehen.

Beilage 13: Strassenprojekt Wendeanlage Hohrietrain

Legende

Projekt

-  Abschluss
-  Fahrbahnfläche
-  Bankett
-  Anpassung
-  Böschung (Damm)
-  Böschung (Einschnitt)



7.3 Strasseneinteilung

Die Strasse Hohrietrain ist als Gemeindestrasse 3. Klasse eingeteilt. Sie wird neu als Gemeindestrasse 2. Klasse eingestuft. Diese stehen in der Regel im Eigentum der politischen Gemeinde (Art. 11 StrG).

Gemeindestrassen 2. Klasse umfassen die grösseren Erschliessungsstrassen innerhalb und ausserhalb der Bauzonen. Es geht um die Groberschliessung eines Baugebietes. Im Allgemeinen wird unter Groberschliessung die Versorgung eines zu überbauenden Gebietes mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen verstanden, namentlich Wasser-, Energieversorgung- und Abwasserleitungen sowie Strassen und Wege, die unmittelbar dem zu erschliessenden Gebiet dienen.⁷

Innerhalb der Bauzonen ist daher eine Strasse der 2. Klasse zuzuteilen, wenn es gilt, eine grössere Zahl von Häusern bzw. Wohneinheiten zu erschliessen (mehr als 10 ständig bewohnte Wohneinheiten).

Gestützt auf diese grundsätzlichen Überlegungen und mit Hinblick auf die übrigen Strasseneinteilungen in der Gemeinde Rorschacherberg muss die Strasse Hohrietrain von einer Gemeindestrasse 3. Klasse in eine Gemeindestrasse 2. Klasse heraufgestuft werden.

Nach Art. 54 Abs. 1 lit. a StrG besorgt die Politische Gemeinde den Unterhalt von Gemeindestrassen 2. Klasse. Auf eine Perimeterberechnung für die Verteilung von künftigen Strassenunterhaltskosten kann deshalb verzichtet werden.

Beilage 14: Teilstrassenplan

⁷ Guido Germann, Kurzkommentar zum st. gallischen Strassengesetz, N 6 zu Art. 8

Projekt

— Beizugsgebiet

Hinweise:

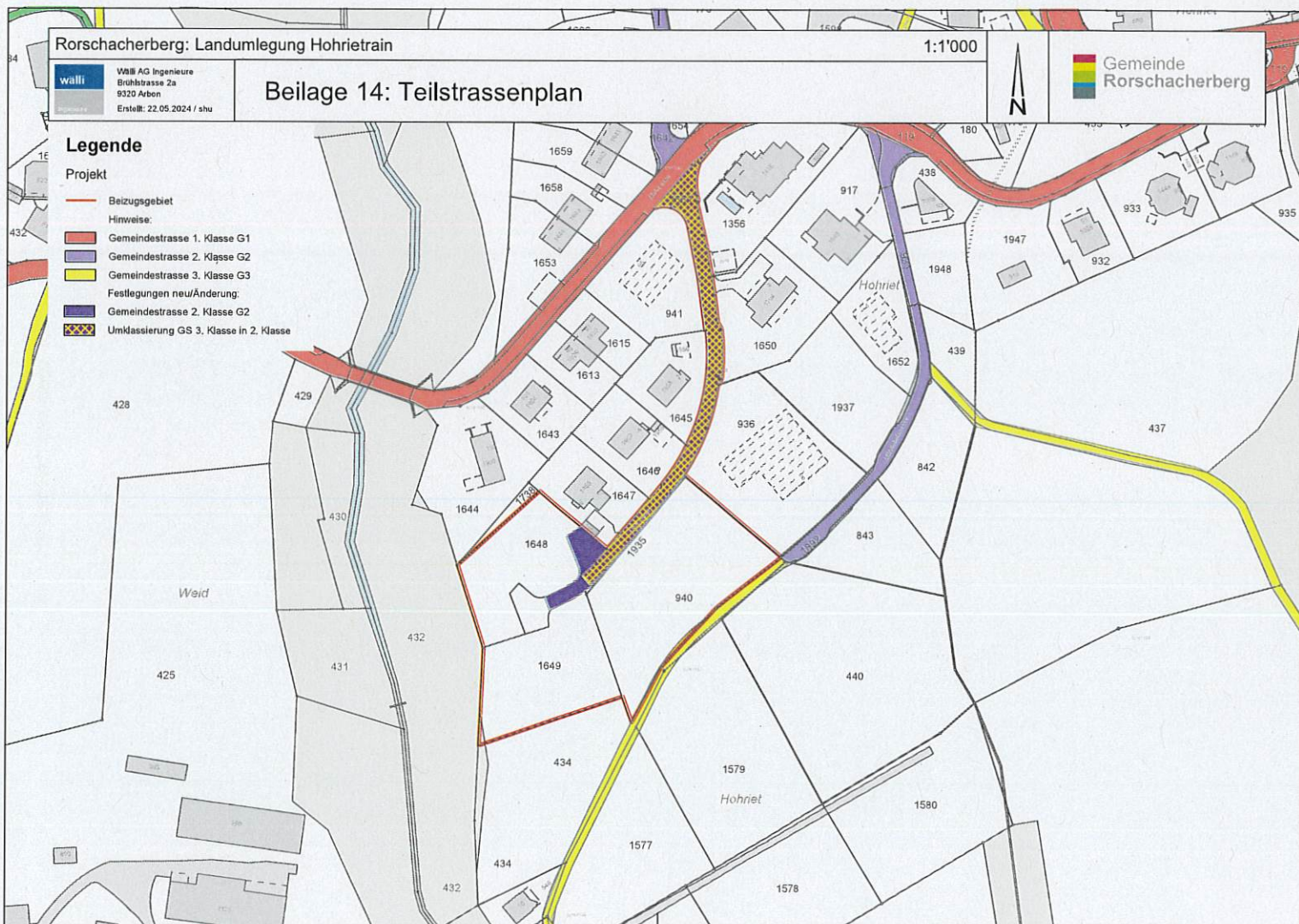
 Gemeindestrasse 1, Klasse G1

 Gemeindestrasse 2. Klasse G2

 Gemeindestrasse 3. Klasse G3

Festlegungen neu/Änderung:

 Gemeindestrasse 2. Klasse G2



7.4 Kostenpflicht

Nach Art. 72 und 73 StrG sind die Kosten für den Bau, Umbau und Korrektion von Strassen durch die Grundeigentümer zu tragen, deren Parzellen durch die fragliche Strasse erschlossen werden (Art. 78 StrG).

7.5 Kostenvoranschlag

Beilage 15: Kostenvoranschlag Ingenieurbüro Wälli AG vom 16.01.2024

Beilage 15



Projekt-Nr. 3100-0969

Bezeichnung Rorschacherberg, Wendeanlage Hohrietrain

Strassenbau - Wendeanlage

Kostenschätzung (+/- 20%)

Arbeitsgattung			
111	Regiearbeiten	Fr.	7'500
112	Prüfungen (Strassenbau)	Fr.	1'000
113	Baustelleneinrichtung	Fr.	10'500
117	Abbruch und Demontage	Fr.	3'500
211	Erdarbeiten	Fr.	50'000
221	Foundationsschichten u. Materialgewinnung	Fr.	10'500
222	Pflästerungen und Abschlüsse	Fr.	7'500
223	Belagsarbeiten	Fr.	22'000
237	Kanalisationen und Entwässerungen	Fr.	10'500
872	Honorar Planung	Fr.	18'500
	Unvorhergesehenes	Fr.	20'000
	Vermessung / Vermarkung	Fr.	4'000
Total (exkl. MwSt.)		Fr.	165'500
Mehrwertsteuer 8.1%		Fr.	13'500
Total (inkl. MwSt.)		Fr.	179'000

nicht enthalten:

- Geologisches Bodengutachten Böschung
- Konkrete Böschungssicherung in Abhängigkeit geologisches Bodengutachten und zukünftig geplanter Überbauung

Bemerkungen:

- Preisbasis 2023
- Die Bausführung, vorallem die Böschungssicherung, sind in Koordination mit der zukünftig geplanten Überbauung zu planen und zu realisieren.

Wälli AG Ingenieure, shu

16. Januar 2024

8. Verteilung der Erschliessungskosten

8.1 Allgemeines

Die Kosten für die Erschliessung des Umlegungsgebietes mit Strassen, Wegen und Kanalisation werden auf das Einzugsgebiet verteilt.

Art. 56 PBG

Kostentragung und Beiträge

1 Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer:

a) tragen die Kosten der Feinerschliessung;

b) leisten Beiträge an die Kosten der Erstellung und Änderung von weiteren Erschliessungsanlagen, wenn ihnen daraus wirtschaftliche Sondervorteile erwachsen;

c) ...

d) ...

2 Die Bestimmungen des Strassengesetzes vom 12. Juni 1988 und der Gemeinden über die Kostentragung von Anlagen der Baulanderschliessung bleiben vorbehalten.

3 ...

4 ...

Das Kostenverlegungsverfahren ist in den Art. 77 bis 86 StrG geregelt. Es hat grundsätzlich zum Ziel, die bei Strassen anfallenden Kosten auf die Kostenpflichtigen mittels Perimeter aufzuteilen.

Art. 77 StrG: Durchführung

Im Kostenverlegungsverfahren werden die Baukosten durch Errichtung eines Perimeters aufgeteilt.

...

Art. 78 StrG: Beitragspflicht

Eigentümer von Grundstücken, denen ein Sondervorteil entsteht, sind beitragspflichtig.

Beiträge können von Dritten erhoben werden, soweit diesen ein Sondervorteil entsteht.

Gemäss Art. 78 StrG sind Eigentümer von Grundstücken beitragspflichtig, denen durch die Strasse ein Sondervorteil entsteht. Die Beiträge sind so genannte Vorzugslasten, d. h. Abgaben, die dem Pflichtigen zum Ausgleich, der ihm aus der öffentlichen Strasse erwachsenden wirtschaftlichen Vorteile auferlegt werden und die einerseits als kostenabhängige Kausalabgaben nach den zu deckenden Kosten der Strasse, anderseits nach Massgabe des aus dieser erwachsenden Sondervorteils bemessen werden.

Vorteile, die jedermann zufließen, also allen Strassenbenützern, oder allgemeine Grundwerterhöhungen, die ihren Grund nicht in der Strasse haben, reichen zur Begründung der Beitragspflicht nicht aus.

Ein Sondervorteil berechtigt dann, Beiträge zu erheben, wenn nebeneinander folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Sondervorteil muss so geartet sein, dass er nur bestimmten Kategorien von Privatpersonen zukommt. Mit anderen Worten: Der Sondervorteil darf nicht jedermann, nicht jedem Strassenbenützer zukommen.
- Der Sondervorteil muss wirtschaftlichen Charakter haben. Es muss einen besonderen Nutzen für das Grundstück im Bereich der Strasse bewirken. Der Sondervorteil muss realisierbar sein, d. h. in Geld ausgedrückt und in Geld umgesetzt werden können, z. B. bei Veräusserung des Grundstückes. Nur so lässt sich feststellen, ob der geforderte Betrag in einem richtigen Verhältnis zum Sondervorteil steht. Der Sondervorteil muss sich also in einer Wertvermehrung ausdrücken. Eine Wertzunahme (oder ein Mehrwert) des Grundstücks und damit ein Sondervorteil für den Eigentümer resultiert dann, wenn die Zugänglichkeit des Grundstücks für Personen und/oder Fahrzeuge durch den Strassenbau verbessert wird. Die verbesserte strassenmässige Erschliessung gestattet eine verbesserte wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks. Dass sie auch effektiv realisiert wird, ist nicht erforderlich. Es genügt, wenn es der Beitragsbelastete in der Hand hat, durch geeignete Massnahmen den Sondervorteil zu nutzen. Gleichgültig bleibt, ob er sofort oder erst später wirtschaftlich realisierbar werden kann.
- Als Vorzugslast ausgestaltete Grundeigentümerbeiträge setzen voraus, dass der Sondervorteil dem Grundstück als solchem erwächst. Er darf nicht nur gerade dem gegenwärtigen, zur Beitragsleistung herangezogenen Eigentümer erwachsen.

In den Perimeter sind alle Grundstücke einzubeziehen, für welche eine neue Strasse eine hinreichende Erschliessung bewirkt oder für welche sie dazu einen wesentlichen Beitrag leistet. Aus diesem Grundsatz ergibt sich die weitere Überlegung, dass der Umfang des Perimetergebietes von der Funktion, welche der neuen Strasse zuge-
dacht ist, abhängig gemacht werden muss.⁸

⁸ Guido Germann: Kurzkommentar zum st. Gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, Veröffentlichungen des Schweiz. Instituts für Verwaltungskurse an der Hochschule St. Gallen

8.2 Beitragsplan

Art. 79 StrG

Die zuständige Gemeindebehörde erstellt den Beitragsplan.

Dieser enthält:

- a) Kostenvoranschlag;*
- b) Beitragspflichtige Grundstücke;*
- c) Anteile der Grundeigentümer;*
- d) Anteil der politischen Gemeinde;*
- e) Anteile Dritter.*

...

Im Wesentlichen werden durch den Beitragsplan die Anteile an den Baukosten festgelegt. Es sind – vereinfacht – zwei Vorgänge auseinander zu halten:

- die Aufteilung zwischen politischer Gemeinde und Grundeigentümern bzw. Dritten einerseits;
- die Aufteilung unter den Grundeigentümern bzw. Dritten andererseits.

Die Anteile der Grundeigentümer bzw. Dritter haben den individuellen Sondervorteilen zu entsprechen. Zulässig ist freilich eine Pauschalierung bzw. eine schematische Ermittlung der individuellen Anteile.

Der der politischen Gemeinde zukommende Anteil nach Art. 79 Abs. 2 lit. d StrG lässt sich nicht als wirtschaftlicher Sondervorteil ausdrücken. Vielmehr ist darauf abzustellen, inwieweit eine weitere Öffentlichkeit an der Benutzung der in Frage stehenden Strasse interessiert ist. Das öffentliche Interesse am Strassenbau oder –ausbau ist beim Bemessen des auf die politische Gemeinde entfallenden Kostenanteils zu berücksichtigen. Je grösser das öffentliche Interesse an einer neuen Strasse ist, umso geringer soll der Kostenanteil der Grundeigentümer sein, und umgekehrt.

Bei der Strasse Hohrietrain handelt es sich ausschliesslich um eine private Baulanderschliessung. Eine weitere Öffentlichkeit ist an der Benutzung der Strasse nicht interessiert. Ein Kostenanteil der Gemeinde entfällt deshalb. Ebenso ergeben sich keine Vorteile für irgendwelche Dritte.

Die Baukosten sind vollumfänglich durch die Eigentümer und Eigentümerinnen jener Grundstücke zu tragen, denen ein Sondervorteil erwächst. Es sind dies die Grundstücke Nr. 1648, 1649 und 940. Diese Grundstücke werden durch die Wendeanlage überhaupt erst hinreichend erschlossen und damit baureif.

Beilage 16: Perimeter für die Verteilung der Erschliessungskosten und der Verfahrenskosten

Beilage 16
18.05.2024

Gemeinde Rorschacherberg
Landumlegung Hohrietrain

Verteilung der Erschliessungskosten und der Verfahrenskosten

GS-Nr.	Eigentümer	m2	Art	Faktor	Punkte		Prozent	Schätzung	
								Anteil KV	Verfahren
								179'000	25'000
1648	Bereuter	1'194	W2b	1	1'194	1'194	25.74	46'072	6'435
1649	Bereuter	1'316	W2b	1	1'316				
		12	Wald	0	0	1'316	28.37	50'779	7'092
		1'328							
940	Weber Erben	2'129	W2b	1	2'129				
		27	Strasse	0	0	2'129	45.89	82'149	11'473
		2'156							
						4'639	100.00	179'000	25'000

Grundsätzlich müssen die Beiträge dem Unternehmen möglichst rasch entrichtet werden. Die Baulanderschliessung soll den Boden der Überbauung zuführen. Will ein Grundeigentümer das erschlossene Land nicht verkaufen, entbindet ihn dies nicht von der Beitragszahlung. Man darf die Baulandhortung nicht bevorteilen.

Auch bei Härtefällen wird der Grundeigentümerbeitrag fällig. Dessen Bezahlung kann aber während einer gewissen Frist aufgeschoben werden. Die gestundeten Beiträge müssen gleichwohl verzinst werden.

Nach Abschluss des Verfahrens und nach Fertigstellung der Erschliessungsanlagen erhalten die Grundeigentümer eine Bauabrechnung und die Beitragsverfügung.

8.3 Fälligkeit der Beiträge

Die Beiträge werden nach Massgabe der entstandenen Kosten in Raten oder nach Ausführung der Strasse gesamthaft erhoben. Der Gemeinderat verfügt die Beiträge und die Zahlungsfrist mit persönlicher Anzeige (Art. 82 StrG).

8.4 Sicherstellung der Beiträge

Für Beiträge besteht ein gesetzliches Grundpfandrecht, das allen eingetragenen Grundpfandrechten im Rang vorgeht (Art. 84 StrG). Der Gemeinderat kann das gesetzliche Grundpfandrecht im Grundbuch anmelden. Werden Beiträge gestundet, so ist er dazu verpflichtet. In den Fällen, wo der Gemeinderat eine Stundung bewilligt, wird ein Grundpfandrecht zugunsten der Gemeinde Rorschacherberg im Grundbuch eingetragen. Die Bedingungen können im Pfandvertrag individuell vereinbart werden. Die Löschung des Pfandrechts im Grundbuch erfolgt nach Bezahlung der Schuld inkl. Zinsen.

Nach Art. 167 EGzZGB ist die Beitragspflicht im Grundbuch, ohne Bezifferung der Beiträge, anzumerken. Die Perimeterpflichten können vom Gemeinderat Rorschacherberg zur Anmerkung angemeldet werden, sobald rechtskräftig feststeht, dass das Grundstück im Perimeter liegt.

9. Administration

Bauherrin der gesamten Erschliessungsanlagen ist die Gemeinde Rorschacherberg. Bei der Finanzverwaltung Rorschacherberg wird deshalb eine spezielle Baurechnung geführt. Abrechnung und Rechnungsstellung erfolgen über diese neutrale Amtsstelle. Die Gemeinde Rorschacherberg bevorschusst die Kosten. Sie spielt für die Grundeigentümer vorübergehend die Bank.

Von dem Moment an, wo die Baukonti negativ werden, hat die Gemeinde Rorschacherberg Anspruch auf Verzinsung der Vorschüsse. Als Zinssatz gilt der Referenzzinssatz für Hypotheken nach Art. 12a VMWG oder die effektiven Zinskosten, welche der Gemeinde Rorschacherberg anfallen.

Im Rahmen des Baufortschrittes werden periodisch Zwischenabrechnungen und Teilzahlungen verrechnet.

10. Verfahren

Für den Erlass des Umlegungsplanes gilt das gleiche Verfahren wie beim Sondernutzungsplan. Massgebend sind die Bestimmungen von Art. 34 ff. PBG. Das bedeutet, dass eine öffentliche Auflage und eine persönliche Benachrichtigung zu erfolgen hat, Einsprache erhoben werden kann und der Gemeinderat darüber entscheidet. Bei Erlass und Änderung von Sondernutzungsplänen werden zusätzlich die Eigentümer von Grundstücken im Plangebiet sowie in einem weiteren Umkreis von 30 Metern ausserhalb des Plangebietes schriftlich benachrichtigt (Art. 41 Abs. 2 PBG).

Während 30 Tagen, d. h. vom 19. Mai 2025 bis 17. Juni 2025 werden öffentlich aufgelegt:

Umlegungsplan mit

- Strassenprojekt	Ziffer 7.2
- Strassenklassierung (Teilstrassenplan)	Ziffer 7.3
- Abzüge für gemeinsame Bedürfnisse	Ziffer 6.1
- Neuverteilungsplan	Ziffer 6.5
- Lastenbereinigung	Ziffer 6.7
- Wertausgleich und Entschädigungen	Ziffer 6.9
- Verteilung der Erschliessungskosten	Ziffer 8.3
- Verteilung der Kosten für das Verfahren	Ziffer 6.10

11. Rechtsmittel

Gegen den Umlegungsplan kann während der Auflagefrist von 30 Tagen beim Gemeinderat Rorschacherberg schriftlich und begründet Einsprache erhoben werden:

Allen Grundeigentümern und Grundeigentümerinnen innerhalb des Bezugsgebietes ist ein Exemplar dieses Berichtes mit eingeschriebenem Brief zuzustellen.

Rorschacherberg, den 22. April 2025

Gemeinderat Rorschacherberg



Patrick Trochsler
Gemeindepräsident



Noemi Graf
Gemeinderatsschreiberin