

Grundeigentümerbeiträge und Landerwerb bei Strassenneu- und -ausbauten in der Stadt St. Gallen

Autor(en): **F.S.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **39 (1964)**

Heft 6

PDF erstellt am: **16.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-103542>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Grundeigentümerbeiträge und Landerwerb bei Straßenneu- und -ausbauten in der Stadt St. Gallen

Grundeigentümerbeiträge

Der Grundeigentümerbeitrag oder der Perimeterbeitrag ist ein zwangsweises Entgelt für Sondervorteile, die einem Grundbesitzer aus einem bestimmten Unternehmen erwachsen. Das Entgelt darf aber nicht größer sein als der Wert, den der Vorteil für die betreffende Liegenschaft darstellt. Es ist durchaus zulässig, ein Grundstück mehrmals mit Perimetern zu belasten, sofern das Grundstück aus jeder einzelnen Straße Sondervorteile zieht. Die Behörden sind grundsätzlich nicht verpflichtet, mit den Grundeigentümern über eine freiwillige Einigung zu verhandeln, sondern sie sind ohne weiteres berechtigt, das formelle Kostenverlegungsverfahren einzuleiten. Werden indessen freiwillige Verpflichtungen eingegangen, so sind diese rein obligatorischer Natur; sie genießen also das gesetzliche Pfandrecht nicht. Die durch das formelle Verfahren begründete Perimeterforderung jedoch geht als öffentlich-rechtliche Grundlast allen vertraglichen Grundpfandrechten vor. Perimeterforderungen sind unverjährbar.

Im Kanton St. Gallen sind die Rechtsgrundlagen für die Erhebung von Perimeterbeiträgen im kantonalen Gesetz über das Straßenwesen vom 17. März 1930 verankert. Gemäß Artikel 22 dieses Gesetzes können Eigentümer, deren Liegenschaften durch Bau oder Korrektur von Gemeindestraßen und Gemeindewegen, öffentlichen Nebenstraßen und Nebenwegen einen Vorteil erfahren, zur Deckung der Kosten bis zur Höhe des erreichten Mehrwertes herangezogen werden. Die Gesamtbelastung der Eigentümer darf aber bei Gemeindestraßen und Gemeindewegen 50 Prozent, bei Nebenstraßen und Nebenwegen 75 Prozent der gesamten Erstellungskosten nicht übersteigen.

Bei Korrekturen von Staats- und Gemeindestraßen werden in der Regel keine Perimeterbeiträge erhoben, da diese in den weitaus meisten Fällen ausschließlich im öffentlichen Interesse liegen und als Folge der allgemeinen Verkehrsentwicklung vorgenommen werden müssen. Ausnahmen von dieser Regel sind allerdings dann gerechtfertigt, wenn an Staats- oder Gemeindestraßen neue Trottoirs angelegt werden. Da Trottoirs unzweifelhaft im Interesse der Anstößer liegen und deren Grundstücke entsprechend aufwerten, ist in solchen Fällen die Erhebung von Perimeterbeiträgen durchaus begründet. Das Perimeterbetreffnis wird indessen meistens mit der unentgeltlichen Landabtretung aufgewogen. Es ist nicht zu bestreiten, daß diese sehr einfache und unkomplizierte Verrechnungsart je nach der Lage der Grundstücke, die auf die Bodenpreisverhältnisse bestimmend ist, und je nach dem Ausmaß der Abtretungsflächen von den einzelnen Liegenschaften eine gewisse Gefahr hinsichtlich der Schaffung von Rechtsungleichheiten in sich birgt. Dieser Gefahr kann jedoch dadurch wirksam und erfolgreich begegnet werden, indem allfällige Differenzen zwischen der Forderung des Anstößers für die Landabtretung und der Perimeterforderung des Gemeinwesens über die Anpassungsarbeiten ausgeglichen werden. Diese Verrechnungspraxis hat sich seit vielen Jahren bestens bewährt.

Die neuen Erschließungs- und Quartierstraßen werden in der Stadt St. Gallen ausnahmslos als öffentliche Nebenstraßen erstellt und erst nach erfolgter Fertigstellung als Gemeindestraßen klassifiziert und damit gleichzeitig in Unterhalt und Eigentum des Gemeinwesens übernommen. In Anwendung von Artikel 22 des kantonalen Straßengesetzes leistet die Politische Gemeinde an die Kosten für den Neubau von öffentlichen Nebenstraßen Beiträge von 25 bis 30 Prozent, wobei 25 Prozent an Sackstraßen und 30 Prozent an durchgehende Straßenzüge ausgerichtet werden. Die restlichen 70 Prozent beziehungsweise 75 Prozent sind vom beteiligten Grundbesitz

zu tragen. Bei der Festsetzung der Perimeterumgrenzung ist grundsätzlich auf die Sondervorteile, die durch die Straßenanlage erzielt werden, abzustellen. Auch jenes Gebiet, für das die Straße nicht direkt nötig ist, das sie aber doch für den Verkehr in vorteilhafter Weise zu benützen in der Lage ist, kann in die Perimeterumgrenzung einbezogen werden. Eine Verbesserung des Fußgängerverkehrs bildet ebenfalls einen zu berücksichtigenden Sondervorteil. Für die ziffernmäßige Belastung der einzelnen Grundstücke sind im wesentlichen folgende Gesichtspunkte maßgebend: Fläche, Lage, Form, Anstoßlänge, Ausnutzungsmöglichkeiten und mutmaßliche Beanspruchung der Straße. Je nach den gegebenen Verhältnissen wird es notwendig sein, das mit der neuen Straße zu erschließende Gelände in eine erste und eine zweite Bautiefe von je etwa 25 bis 40 Meter, je nach der vorgesehenen Überbauungsart, einzuteilen.

In der Stadt St. Gallen werden mit den perimeterpflichtigen Anstößern durchweg und mit gutem Erfolg freiwillige Vereinbarungen angestrebt. Daß sich diese auf Verhandlungen und Verständigungen beruhende Praxis bewährt hat, geht aus der Tatsache hervor, daß bei Dutzenden von neuen Erschließungsstraßen, die in den letzten Jahrzehnten gebaut wurden, das formelle Perimeterverfahren erst in einem einzigen Fall durchgeführt werden mußte.

Wie bereits erwähnt, werden die als öffentliche Nebenstraßen erstellten Erschließungsstraßen nach deren Fertigstellung in Eigentum und Unterhalt der Gemeinde übernommen und gleichzeitig als Gemeindestraßen klassifiziert. Während dabei in der Regel auf die Erhebung einer Auslösungssumme gemäß Artikel 53 des Straßengesetzes verzichtet wird, ist nach Artikel 52 dieses Gesetzes der Straßenboden, einschließlich der Seitengräben und der zur Straße gehörenden Böschungen, Stütz- und Futtermauern, nach den Weisungen des Gemeinderates auszumarken und unentgeltlich an die Gemeinde abzutreten. Bei der Erstellung von Erschließungsstraßen sind demzufolge keine Landerwerbskosten im Kostenvoranschlag einzusetzen.

Landerwerb

Gemäß Artikel 7 des kantonalen Expropriationsgesetzes kann die Abtretung von Boden für Straßenkorrekturen nur gegen vollen Ersatz aller Vermögensnachteile, welche aus derselben für den Abtretenden ohne seine Schuld erwachsen, verlangt werden. Das für Straßenausbauten beanspruchte Land ist demzufolge in Beachtung dieser gesetzlichen Bestimmungen, soweit es nicht mit Perimeterforderungen des Gemeinwesens abgegolten wird und soweit es nicht gemäß Artikel 52 des Straßengesetzes unentgeltlich abzutreten ist, angemessen zu entschädigen. Für die Festsetzung des Bodenpreises ist nicht in erster Linie der effektive Handelswert, sondern der amtliche Schätzungswert wegleitend. Nebst dem Bodenpreis sind auch die vorübergehenden und die bleibenden Beeinträchtigungen zu beurteilen und allenfalls entsprechende Inkonvenienz- und Minderwertsentschädigungen zu vereinbaren. Vom Entschädigungsbetreffnis, das dem Anstößer aus diesen Titeln zusteht, gelangen allfällige, durch die Anpassungsarbeiten am privaten Grund gegenüber dem früheren Zustand erreichte Verbesserungen in Abzug. Wenn beispielsweise zu Lasten des Straßenunternehmens anstelle eines erneuerungsbedürftigen Mauersockels eine neue Abschlußmauer erstellt oder wenn ein alter Hag durch einen neuen ersetzt wird, so wird die Differenz zwischen dem alten und dem neuen Zustand, so weit und so gut sich diese ziffernmäßig ausdrücken läßt, am Entschädigungsbetreffnis des Anstößers abgerechnet. Erst wenn in allen diesen Punkten eine Einigung erzielt worden ist, was in den weitaus meisten Fällen zutrifft, kann ein entsprechender Expropriationsvertrag abgeschlossen werden. Sofern eine freiwillige Verständigung nicht erzielt werden kann, ist das formelle Enteignungsverfahren durchzuführen, das sich nach den Vorschriften des kantonalen Gesetzes über die Expropriation vom 4. Juli 1898 vollzieht.

F. S.