

Richtlinien

für die Abgabe von gemeindeeigenem Bauland in der Wohnzone

A. Allgemeines

Art. 1

Geltungsbereich

Die Richtlinien gelten für Bauland in der Wohnzone, das von der Gemeinde Eich erworben wurde oder noch erworben wird.

Die Zuständigkeit für den Abschluss von Verträgen für die Abgabe von gemeindeeigenem Bauland richtet sich nach dem kantonalen Gemeindegesetz. Für die Auswahl der Käufer-schaft und die Konditionen gelten die nachstehenden Richtlinien.

Art. 2

Grundsätze

- a. Durch die Weitergabe von eigenem Bauland will die Gemeinde Einwohnern, die nicht über eigenes Land verfügen, Bauparzellen für ein Eigenheim zu tragbaren Bedingungen vermitteln und damit den spekulativen Zwischenhandel unterbinden.
- b. Durch einen Gestaltungsplan soll eine individuelle Überbauung mit Einzelhäusern in verdichteter, vorbildlich gestalteter Bauweise und mit optimaler Wohnnutzung (Eigenheime, allenfalls mit Einliegerwohnungen) gefördert werden.
- c. Die zeitgerechte Überbauung innerhalb des Ortsplanungshorizontes von 15 Jahren in wenigen Etappen ist durch eine rasche Erschliessung und zügige Verhandlungen sicherzustellen.
- d. Die der Gemeinde erwachsenden Kosten werden vollumfänglich sowie zuzüglich einer Risikoabdeckung den Käufern überbunden.
- e. Für den Fall, dass Parzellen später privat weiterverkauft werden, hat die Weiterveräußerung im Sinne der vorgenannten Grundsätze zu erfolgen. Im Vertrag mit den Erstkäufern ist dies sicherzustellen.
- f. In Ausnahmefällen können einzelne Bauparzellen für den Landtausch verwendet werden, dann nämlich, wenn die Gemeinde für die Realisierung eines öffentlichen Bauprojektes oder zur Gewährung von Realersatz auf Landreserven in der Bau- oder Landwirtschaftszone angewiesen ist.

B. Besonderes

Art. 3

Kriterien für die Weitergabe von Bauland

Die nachfolgend aufgeführten Kriterien haben den Grundsätzen zu entsprechen und dürfen in keinem Fall zugunsten abweichender Interessen ausgelegt werden:

- a. Jetzige, ehemalige oder zukünftige Einwohner (= Prioritätsfolge) ohne eigenen Grundbesitz in der Wohnzone von Eich, die ein spezielles und achtbares Interesse am Wohnsitz Eich ausweisen können.
- b. Kein ungenutzter Grundbesitz in der Wohnzone von Eich innerhalb der Familie
- c. Erwerb für nachweislich langfristigen Eigenbedarf
- d. Geregelter persönliche Verhältnisse
- e. Leumundszeugnis ohne Vorbehalte
- f. Aktuelle Baubereitschaft und finanzielle Liquidität
- g. Vorzugsweise Familien mit Kindern
- h. Kein Ausbau für eigentliche Gewerbezwecke. Über die ausnahmsweise Zulassung von nicht störenden Bürobetrieben entscheidet der Gemeinderat.
- i. Tausch mit Grundbesitzern in Eich zur Sicherstellung von Landreserven im Hinblick auf Realersatzverpflichtungen. Allfällige Tauschgeschäfte dürfen jedoch die vorgenannten Grundsätze bzw. die Ziele der Baulandabgabe nicht in Frage stellen.

Art. 4

Art der Weitergabe von Bauland

Verkauf mit Vor- und Rückkaufsrecht durch die Gemeinde, in Ausnahmefällen im Baurecht.

Art. 5

Konditionen

- a. Der Verkauf seitens der Gemeinde erfolgt zu den realen Selbstkosten, welche sich aus den Anlagekosten, d.h., Landerwerbskosten, Planungs- und Erschliessungskosten, Zinsen, Administration etc. ergeben.
Zur Berechnung dient der approximative Mittelwert der Anlagekosten über die nächsten 15 Jahre.
- b. Der Käufer verpflichtet sich, sein Grundstück innerhalb von 4 Jahren zu überbauen. Unverschuldeten Verzögerungen, z.B. wegen Einsprachen, kann vom Gemeinderat auf begründeten Antrag der Bauherrschaft innerhalb von maximal 10 Jahren durch Fristerstreckung Rechnung getragen werden.

- c. Spekulative Verkäufe bzw. missbräuchliche Verwendung oder Zweckentfremdung des Baulandes durch die Käufer sind durch entsprechende vertragliche Regelungen auszuschliessen.
- d. Die Gemeinde sichert sich in jedem Fall langfristig das Vor- und Rückkaufsrecht zu, und zwar zu folgenden Konditionen: Rückkauf gemäss Kaufsumme zuzüglich 5 % Zins sowie einer angemessenen Entschädigung für wertvermehrende Investitionen.
- e. Die Konditionen für eine allfällige Abgabe von Bauland im Baurecht werden in separaten Richtlinien festgelegt.

Art. 6

Vertraglich zu regelnde Punkte

- Grösse und Lage der Bauparzelle
- Dienstbarkeiten und Grundlasten
- Kaufpreis und Zahlungsweise
- Verwendung des Kaufgrundstückes
- Zeitraum für die Baurealisierung
- Bestimmungen bezüglich Einliegerwohnungen und Nutzung für nicht störendes Gewerbe; Baubeschränkungen
- Vorbehalt bzw. Auflagen durch Erschliessungsplanung
- Erschliessungsnutzung
- Strassenunterhalt
- Vorbehalte bzw. Auflagen durch Gestaltungsplan und Baubewilligung; Bonus Ausnützungsziffer mit Vorbehalt
- Abspracheverpflichtungen für die Käufer bezüglich gleichzeitiger Überbauung von Nachbarparzellen
- Rückkaufsrecht der Gemeinde
- Vorkaufsrecht der Gemeinde
- bedingtes Mitbestimmungsrecht der Gemeinde beim Weiterverkauf
- administrative Kosten, Steuern und Gebühren

Art. 7

Vorbereitende Massnahmen durch die Gemeinde

- Gestaltungsplan, Erschliessungsplan
- Groberschliessung
- reglementarische Bestimmungen, Verträge

C. Formales

Art. 8

Verfahren

- a. Die Gemeindeversammlung beschliesst über die Richtlinien für die Abgabe von gemeindeeigenem Bauland.
- b. Der Gemeinderat erstellt einen Gestaltungsplan über das zur Abgabe vorgesehene Bauland.

- c. Für den Kauf und Verkauf von Bauland sowie die Einräumung von Baurechten gilt die Zuständigkeitsordnung gemäss kantonalem Gemeindegesetz.

Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Gemeindeversammlung zur Wahl der Käuferschaft bzw. von Baurechtnehmern.

- d. Für den Fall der Abgabe von Bauparzellen im Baurecht erlässt der Gemeinderat entsprechende Richtlinien.
- e. Für den Fall, dass gemeindeeigene Bauparzellen mit anderweitigem Bauland oder Land aus der Landwirtschaftszone getauscht werden (Realersatzverpflichtungen der Gemeinde), beschliesst die Gemeindeversammlung namentlich über den Tauschvertrag.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident:
Dr. Pius Schell

Der Gemeindeschreiber:
Franz Galliker

Genehmigung durch die Gemeindeversammlung von Eich am 11.12.1991.