

**KANZLEI**

Tel. 055/618 72 01
 Fax 055/618 72 10
 e-mail gemeindekanzlei@naefels.ch

8752 Näfels, 17. März 2009 / df

Einschreiben

Fuchsbau AG
 Architekturbüro
 Bahnhofstrasse 35
 8752 Näfels

Verfügung

**zur Überbauung der Parz. Nrn. 105, 113 und 2085 im Krumm GB Näfels
 Fläche von ca. 24'694 m² (*) gemäss Art. 11 Bauordnung Gemeinde Näfels**

(*Fläche exkl. Gewässer 806 m² gem. Meldung D. Elmer, Vermessungsbüro, Mollis vom 26.02.2009)

Sehr geehrter Herr Fuchs

Die Liegenschaften Parz. Nrn. 105, 113 und 2085 sind aufgrund eines Erschliessungsplanes mit einer Strasse sowie mit Werkleitungen zu erschliessen. Im Sinne von Art. 11, 12 und 13 der gültigen Bauordnung der Gemeinde Näfels und der Werkreglemente haben sich die bauwilligen Grundeigentümer an den Erschliessungskosten zu beteiligen. Grundlage dieser Erschliessungen bilden folgende vom Gemeinderat genehmigten Vorgaben und Reglemente, sowie der vorliegende Überbauungsplan

Überbauungsplan Nr. 07.006-1 vom 15.07.2008 der Fritz Noser Architektur AG.

Nach Art. 11, Abs 2 der gültigen Bauordnung der Gemeinde Näfels ist der Überbauungsplan im Amtsblatt auszuschreiben und während 30 Tagen in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme aufzulegen. Für Änderungen und Aufhebung von Überbauungsplänen ist das Verfahren gemäss Abs. 2 dieses Artikels durchzuführen.

1. Groberschliessung
 Anschlussgebühren

1.1 Strassenerschliessung

Der Fachmarkt wird ab dem neuen Kreisel "Krumm" erschlossen. Der Pauschalbeitrag an den Kreisel "Krumm" wird mit der Erteilung der Baubewilligung zum Fachmarkt fällig.

1.2 Erschliessung mit Werkleitungen (Energie, Wasser, Abwasser)

An die vorhandenen Erschliessungsanlagen mit Werkleitungen leisten die Grundeigentümer (Bauherrschaft) die Anschlussgebühren gemäss den entsprechenden Reglementen und Tarifordnungen.

- | | |
|----------------|---|
| • Kanalisation | zurzeit 12 ‰ des jeweiligen Gebäudeversicherungswertes |
| • Wasser | zurzeit 6.6 ‰ des jeweiligen Gebäudeversicherungswertes |
| • EW | nach Gebührenordnung |
| • Gas | nach Gebührenordnung |
| • GGA | nach Reglement |

Die Gebühren werden unmittelbar nach der Inbetriebsetzung des Hausanschlusses zur Zahlung fällig.

2. Feinerschliessung Erschliessungsbeiträge

Für die Feinerschliessung dieser Liegenschaft innerhalb des Überbauungsgebietes sind die Werkleitungen und Anlagen in der bestehenden Quartierstrasse als Anschlusspunkte massgebend. Sowohl an die von der Gemeinde vorfinanzierten Kosten für Erschliessungsanlagen, als auch für Werkleitungen sind Grundeigentümer gemäss RPG Art. 20 und Bauordnung der Gemeinde, Art. 12 und 13, verpflichtet, Erschliessungsbeiträge zu leisten.

2.1 Abwasser (Schmutzwasserleitung)

Die Gemeinde hat die Schmutzwasserleitung auf den Parz. Nrn. 105 und 113 bereits erstellt. An diese Erschliessung haben die Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge zu leisten, welche **pauschal mit Fr. 20.-- per m² GF** abzugelten sind (BO Art 36).

Die Zuleitungen ab dem Sammelkanal inkl. der Erstellung von weiteren Kontrollschächten auf dem Kanal gehen zu Lasten der anzuschliessenden Liegenschaft. Diese Leitungen bleiben im privaten Besitz und sind von den Eigentümern auch zu unterhalten.

2.2 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Gemeinde erstellt die Hydrantenleitung in den Parz. Nrn. 105, 113 und 2085. An diese Erschliessungsleitung hat der Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge zu leisten, welche **pauschal mit Fr. 9.-- per m² GF** abzugelten sind.

Die Hauszuleitungen ab der Hydrantenleitung inkl. Schieber und T-Stück gehen zu Lasten des Liegenschaftsbesitzers. Diese Leitungen bleiben im privaten Besitz und sind von den Eigentümern auch zu unterhalten.

2.3 Energieleitungen - Elektro, Gas und Gemeinschaftsantenne

Das EW Näfels erstellt **für die Stromversorgung** die notwendigen Ring- und Versorgungsleitungen ab den bestehenden und vom EW vorfinanzierten Anlagen. Diese Leitungen dienen gleichzeitig zur Feinerschliessung der einzelnen Parzellen. An diese Feinerschliessungsleitungen haben die Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge zu leisten, welche **pauschal mit Fr. 15.-- per m² GF** abzugelten sind. Dieser Pauschalansatz gilt für eine Ausnützungsziffer bis 0.5 über die gesamte Parzelle.

Die Grabarbeiten und der Kabelschutz für die Hauszuleitungen ab Verteilleitung in der Erschliessungsstrasse bis in die aussenliegenden Zählerkasten an den Häusern gehen zu Lasten der einzelnen Bauherrschaften.

Die Gemeinde erstellt **für die Gasversorgung** die notwendigen Versorgungsleitungen ab den bestehenden und von der Gasversorgung vorfinanzierten Anlagen. Diese Leitungen dienen gleichzeitig zur Feinerschliessung für die Liegenschaft. An diese Feinerschliessungsleitungen haben die Grundeigentümer Erschliessungsbeiträge zu leisten, welche **pauschal mit Fr. 2.-- per m² GF** abzugelten sind.

Die Grabarbeiten für die Gaszuleitungen ab der Verteilleitung in der Erschliessungsstrasse bis zu den Häusern sind bauseits auszuführen. Die Hauszuleitung ab diesem Abschnitt wird durch das Werk zu Lasten der Bauherrschaft erstellt.

Die Leitungen **für die Gemeinschaftsantenne (GGA)** werden zusammen mit den Kabeln für die Stromversorgung in die gleichen Rohre verlegt. Es werden keine Erschliessungsbeiträge zur Zahlung fällig.

Generell gilt für die Erschliessungsleitungen gemäss Ziffer 2.1 bis 2.3:

Die Trassen für alle Werkleitungen sollen optimal koordiniert werden. Sie müssen von den Grundeigentümern so frühzeitig zur Verfügung gestellt werden, dass die Arbeiten bei normalen Verhältnissen möglich sind. Allfällige Provisorien müssten zusätzlich in Rechnung gestellt werden.

Wo und wenn es beim Bau der Erschliessungsleitungen als zweckmässig erscheint, werden die Hauszuleitungen mitsamt den notwendigen Armaturen zu Lasten der Bauherrschaft an die Versorgungsleitungen angeschlossen und aus dem Strassenkörper herausgeführt. Die Kosten werden wie die Anschlussgebühren gemäss Punkt 1.2 zur Zahlung fällig.

3. Bau-, Durchleitungs- und Benützungsrechte

Für Werkleitungen aller Art, für Verteilkabinen, Reglerstationen und für die Strassenbeleuchtung erteilen die Grundeigentümer der Gemeinde Näfels und dem EW Näfels das unentgeltliche Bau-, Durchleitungs- und Benützungsrecht. Die Rechte gelten auch für Werkleitungen, die der Erschliessung der Liegenschaft nicht direkt dienen, wie z.B. Ringleitungen, Reservetrassen und Leitungen zu benachbarten Parzellen.

4. Abfallentsorgung

Der Abfall wird an zentralen Stellen gesammelt.

5. Zusammenstellung der Erschliessungsbeiträge

Die Ueberbauung wird gemäss Angaben des Planers in Etappen ausgeführt. Die Erschliessungsbeiträge können etappiert werden, wobei jeweils die Kosten der Werke grundsätzlich abgedeckt werden müssen. Zusammen mit der Bewilligung des ersten Baugesuches werden Erschliessungskosten in Rechnung gestellt.

<i>Pauschalbeitrag an Kreisel "Krumm"</i>	<i>Fr.</i>	<i>270'000.--</i>
<i>Beitrag an Feinerschliessung Abwasser 24'694 m² à Fr. 20.--/m²</i>	<i>Fr.</i>	<i>493'880.--</i>
<i>Beitrag an Feinerschliessung Trink- und Löschwasser 24'694 m² à Fr. 9.--/m²</i>	<i>Fr.</i>	<i>222'246.--</i>
<i>Beitrag an Feinerschliessung Stromversorgung EW Näfels 24'694 m² à Fr. 15.--/m²</i>	<i>Fr.</i>	<i>370'410.--</i>
<i>Beitrag an Feinerschliessung Gasversorgung 24'694 m² à Fr. 2.--/m²</i>	<i>Fr.</i>	<i>49'388.--</i>
<i>Total Erschliessungsbeiträge</i>	<i>Fr.</i>	<i>1'405'924.--</i>

Anmerkung

Erschliessungen sind von der MWST ausgenommen.

6. Fälligkeit der Beiträge

Für die Bearbeitung der Baugesuche ist eine Bearbeitungsgebühr zu entrichten. Diese wird von der Gemeindeverwaltung nach der Zustellung der Baubewilligung in Rechnung gestellt.

Die Erschliessungsbeiträge für Abwasser, Wasser, EW und Gas werden wie folgt zur Zahlung fällig

1. mit der Erteilung der Baubewilligung für den Fachmarkt	20'288 m ²
2. mit der Erteilung der Baubewilligung für den Bau "Freihof-Garage West"	1'639 m ²
3. mit der Erteilung der Baubewilligung für die EFH	1'539 m ²
4. mit der Erteilung der Baubewilligung für den LKW-Platz Beny Landolt	750 m ²
5. mit der Erteilung der Baubewilligung für Parz. Nr. 2085 "Freihof-Garage"	538 m ²

Wichtig

Beim darauffolgenden Landverkauf an die

- Freihof Garage AG	1'639 m ²
- Beny Landolt Transport AG	750 m ²
- Besitzer von EFH-Parzellen	1'539 m ²

sowie beim Landabtausch mit

- der Freihof Garage AG (Parz. Nr. 2085)	538 m ²
--	--------------------

sind die Fälligkeiten der Erschliessungsbeiträge den zukünftigen Rechtsnachfolgern im Kaufvertrag, resp. Landabtauschvertrag zu vermerken.

7. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann im Sinne von Art. 56 des Kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes innert 14 Tagen seit der schriftlichen Mitteilung beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

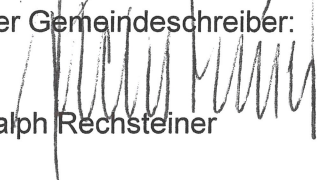
Freundliche Grüsse

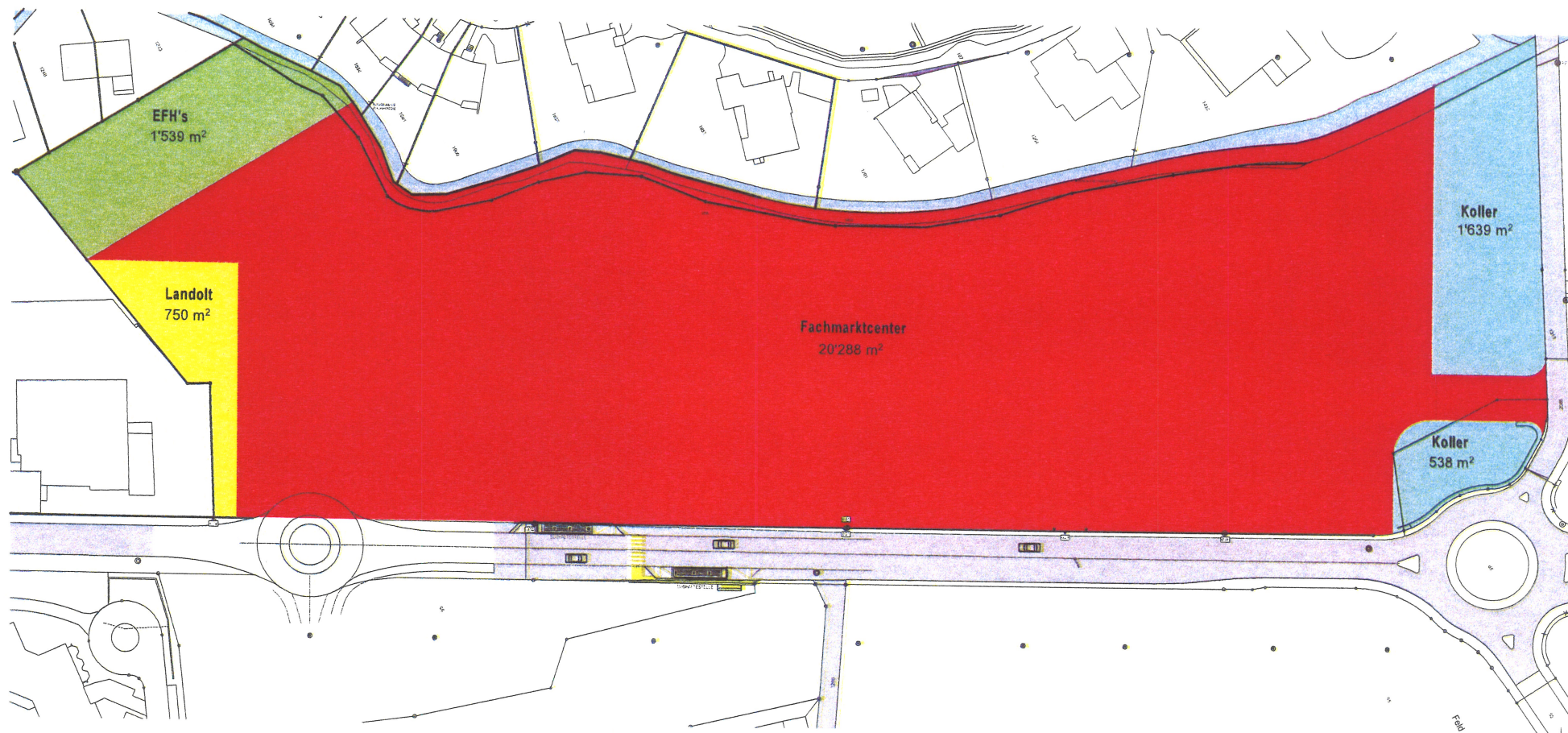
GEMEINDERAT NÄFELS

Der Präsident:


Bruno Gallati

Der Gemeindeschreiber:


Ralph Rechsteiner



Objekt: Fachmarktcenter Näfels
 Bauherr: Zima Liegenschaftsvermietungs AG CH-9000 St.Gallen
 Kornhausstrasse 3
 Plan: **Grundstücksflächen**
 Mst: - Dat: 10.03.2009 Gez: rf

FUCHSBAU
 Architekten

Fuchsbaum Architekten AG
 Bahnhofstrasse 35 CH-8752 Näfels
 Tel 055 618 40 60 Fax 055 618 40 69
 welcome@fuchsbaum.ch