



**REGLEMENT
FÜR DIE ZUR VERFÜGUNGSTELLUNG
VON BAULAND IM BAURECHT
IM GEBIET TEILE / FLUGPLATZ**

1. Bauzone Teile / Flugplatz

Zur Wohnbauförderung, zur Schaffung von Arbeitsplätzen bzw. zur Ansiedlung von sanftem Gewerbe hat die Gemeinde Obergoms (von nun an Gemeinde genannt) im Gebiet Teile / Flugplatz (Ulrichen) im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung auf Gemeindeboden eine Bauzone (Dorferweiterungszone) geschaffen.

Das vorliegende Reglement gilt nur für diesen Teil der Zone.

2. Ausdehnung

Die Ausdehnung, der sich im Besitze der Gemeinde befindenden Bauzone innerhalb der Dorferweiterungszone, wird im homologierten Zonennutzungsplan der Gemeinde festgehalten (vgl. Plan Beilage I).

3. Baurechtsverträge

Die Gemeinde räumt Bauwilligen für Wohnbauten, sanfte Handwerks- und Gewerbebetrieben (in der ES II) ein selbständiges und dauerndes Baurecht nach den Art. 675 und 779 ff. ZGB und den Bestimmungen des vorliegenden Reglements ein.

Das Baurecht wird in der Regel auf die Dauer von 80 Jahren gewährt.

Über die Vergabe von Baurechten entscheidet der Gemeinderat. Das Bauland darf nicht für Spekulationsbauten erworben werden. Es dient der Wohnbauförderung im Sinne der Schaffung von Wohnraum und Ansiedelung von sanftem Gewerbe primär für Einheimische und bzw. Personen mit einer Niederlassungsbewilligung in der Gemeinde Obergoms. Das Bauland darf nicht für die Erstellung von Ferienhauswohnungen bzw. Zweitwohnungen erworben werden.

Der Baurechtsnehmer hat jährliche Baurechtszinsen zu entrichten. Sämtliche Baurechtsvertragskosten sind vom Baurechtsnehmer zu tragen. Die Höhe der Gebühren und Zinsen sowie der Zahlungsmodus werden in einem Tarifreglement festgehalten (vgl. Beilage II). Das Tarifreglement ist integrierender Bestandteil dieses Reglements.

Das Baurecht ist übertragbar und vererblich. Der Verkauf und die Vermietung des Baurechts sowie wesentliche Zweckänderungen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Gemeinderates. Der Gemeinderat darf die Zustimmung nur verweigern, wenn die Bestimmungen dieses Reglements und des Baurechtsvertrags vom Erwerber nicht in allen Teilen übernommen werden.

Es muss mindestens eine Wohnung im Sinne des Steuerrechts eingerichtet werden. Es ist nicht erlaubt, bloss Depots, Lager und Abstellplätze zu errichten.

4. Ausübung des Baurechts

Das Baurecht soll nicht gehortet werden. Aus diesem Grunde hat der Baurechtsnehmer innerhalb von drei Jahren nach Baurechtsabgabe seinen definitiven Bau zu erstellen.

5. Etappierung der Überbaubarkeit

Das sich im Eigentum der Gemeinde Obergoms befindliche Baugebiet wird in fünf Bauetappen (Etappe A-E) unterteilt. Die Etappen sind auf dem beiliegenden Plan (vgl. Beilage I) ersichtlich. Die Abfolge der Etappen entspricht der alphabetischen Reihenfolge (Etappe A, Etappe B, Etappe C, Etappe D, Etappe E).

Die Unterteilung in Bauetappen ermöglicht eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Grundsätzlich kann eine Freigabe der nächsten Etappe nur erfolgen, wenn die vorgängige Etappe gänzlich überbaut worden ist. Diese jeweilige Freigabe kann jedoch nur durch den Gemeinderat erfolgen.

6. Infrastruktur

Die Gemeinde erstellt die Anschlüsse für Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und die Zufahrt. Die Feinerschliessung geht zu Lasten der Baurechtsinhaber und hat im Sinne der Gemeinde zu erfolgen. Die Baurechtsnehmer sind verpflichtet, die Infrastruktur ihrer Parzelle so zu erstellen, dass sie auch von Dritten benützt werden kann.

Die Dritten müssen sich im Zeitpunkt des Bedarfs an den Erstellungskosten im Verhältnis der Flächen beteiligen. Für die Gewährung von Durchfahrts-, Durchgangs- und Durchleitungsrechten dürfen keinerlei Entschädigungen verlangt werden.

Können sich Baurechtsnehmer über nötige gemeinsame Erschliessungsanlagen nicht einigen, entscheidet die Gemeindeverwaltung.

7. Umgebungsgestaltung

Die Baurechtsnehmer sind für eine ordentliche Umgebungsgestaltung verantwortlich. Der Gemeinderat kann im Interesse einer ordentlichen Umgebungsgestaltung weitere Vorschriften und Verfügungen erlassen.

8. Vorzeitige Vertragsauflösung

Die Gemeinde kann bei Verletzung von vertraglichen oder reglementarischen Verpflichtungen, insbesondere wenn das Baurecht nicht fristgerecht ausgeübt wird, die Rückübertragung des Baurechts verlangen (vgl. Art. 779f ZGB).

Der Baurechtsnehmer hat in diesem Fall die aufgelaufenen Baurechtszinsen, allfällige Verzugszinsen und die Rückübertragungskosten zu übernehmen. Weitere Schadenersatzforderungen der Gemeinde sind vorbehalten.

9. Ende des Baurechts

Zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer nehmen die Vertragsparteien Verhandlungen über die Verlängerung des Baurechts auf.

Fällt das Baurecht vorzeitig heim oder wird es nicht verlängert und sind die Gebäude baufällig oder für die Gemeinde von keinem Interesse, so ist der Baurechtsnehmer verpflichtet, den ursprünglichen Zustand auf seine Kosten wieder herzustellen.

Eine Entschädigungspflicht der Gemeinde für Gebäude, die baufällig sind oder die für sie von keinem Interesse sind, wird ausdrücklich wegbedungen.

10. Kompetenzen des Gemeinderates

Der Gemeinderat ist für die Anwendung dieses Reglements zuständig. Er kann die Einräumung des Baurechtes an weitere Bedingungen und Auflagen knüpfen.

11. Tarif- und Bauvorschriften

Die Urversammlung erlässt in einem Anhang zu diesem Reglement Tarifvorschriften für die Baurechtszinsen. Die Gebühren werden über die entsprechenden Reglemente (Wasser-, Abwasser-, Kanalisationsreglement, Bauwesen Gebührentarife, etc.) der Gemeinde geregelt.

Die Bauvorschriften sind im Gemeindebaureglement enthalten.

12. Inkrafttretung

Das vorliegende Reglement tritt nach der Genehmigung durch die Urversammlung und nach der Homologierung durch den Staatsrat in Kraft.

Beschlossen durch den Gemeinderat am 05.06.2012

Genehmigt durch die Urversammlung am 26.06.2012

Der Präsident:

Der Schreiber:

Christian Imsand

Daniel Biderbost

Genehmigt durch den Staatsrat an seiner Sitzung vom 22.08.2012.

Beilagen: I Perimeter mit Etappierung
II Tarifreglement

Perimeter mit Etappierung



Tarifreglement

Zum Reglement für die zur Verfügungsstellung von Bauland im Baurecht im Gebiet Teile / Flugplatz

Baurechtszins

Dieser wird auf das Rechnungsjahr 2012 auf CHF 2.50/m² festgesetzt.

Die Gemeinde Obergoms wendet den Zürcher Baukostenindex als Berechnungsgrundlage an. Dieses öffentliche Instrument ist in der Immobilienbranche eine alltägliche Arbeitsgrundlage und wird bei vielen Berechnungsmethoden angewendet.

Flächenmass

Bodenfläche gemäss GBV.

Beschlossen durch den Gemeinderat am 05.06.2012

Genehmigt durch die Urversammlung am 26.06.2012

Der Präsident:

Der Schreiber:

Christian Imsand

Daniel Biderbost

Genehmigt durch den Staatsrat an seiner Sitzung vom 22.08.2012.