

Reglement über den Verkauf von Bauplätzen der Bürgergemeinde Felsberg

Artikel 1

Zuteilung der Bauplätze

Die Bauplätze können durch die Bürgerversammlung in erster Linie zugeteilt werden:

- a) an Bürger die insgesamt während mindestens 12 Jahren Wohnsitz haben, oder hatten.
- b) an Niedergelassene die zur Zeit des Bauplatzkaufes seit mindestens 15 Jahren ununterbrochen in der Gemeinde Felsberg Wohnsitz haben.

Jeder Bewerber (Ehepaar) erhält höchstens eine Bauparzelle.

Artikel 2

Realersatz

Die Bürgergemeinde kann für die ganze Kaufsumme oder für einen Teil davon Realersatz verlangen.

Artikel 3

Anrecht auf Zuteilung

Ein Anrecht auf Zuteilung eines Bauplatzes kann in keinem Fall geltend gemacht werden.

Artikel 4

Kaufpreis

Der Kaufpreis wird jährlich im Monat Dezember durch die Bürgerversammlung festgesetzt. Dieser tritt rückwirkend auf den Zeitpunkt der Veröffentlichung der Traktandenliste in Kraft. Verändern sich die Bodenpreise stark, so sind auch während des Jahres die Bauplatzpreise anzupassen.

Artikel 5

Nebenkosten

Die Handänderungssteuer, Grundbuchgebühren, Vermessungs- und Vermarchungskosten, sowie die Perimeteranteile gehen zu Lasten des Bauplatzkäufers.

Artikel 6

Situation und Grösse der Parzellen

Die Situation und die Grösse der Bauplätze richten sich nach den Überbauungsplänen.

Wo solche noch nicht bestehen, hat der Bürgerrat für die Ausarbeitung der Überbauungspläne (Quartierpläne) im Rahmen des Baugesetzes und der Zonenvorschriften zuhanden der Bürgergemeindeversammlung besorgt zu sein.

Artikel 7

Überbauungsfrist und Rückkaufsrecht

Die von der Bürgergemeinde erworbene Parzelle darf nicht weiterverkauft werden. Sie ist vom Erwerber innert der Frist von einem Jahr zu überbauen. Diese Frist kann vom Bürgerrat nur aus zwingenden Gründen und nur für ein Jahr verlängert werden.

Läuft die Überbauungsfrist unbenützt ab, so steht der Bürgergemeinde das Rückkaufsrecht unter Erstattung des Erwerbspreises zu. Die mit dem Erwerb der Parzelle verbundenen Nebenkosten werden nicht erstattet. Die durch den Rückkauf entstehenden Kosten (Grundbuchgebühren, Vermessungs- und Vermarchungskosten, ev. Handänderungssteuer etc.) werden vom Kaufpreis in Abzug gebracht.

Das Rückkaufsrecht ist auf die Dauer von 5 Jahren im Grundbuch vorzumerken.

Artikel 8

Bauarbeiten / Vergebung

Der Käufer verpflichtet sich für alle Planungs- Bau- und Umgebungsarbeiten zu seriösen Konkurrenzpreisen, gleichen Lieferfristen, sowie gleichwertigen Leistungen, Firmen des Platzes Felsberg zu berücksichtigen. Sämtliche Offerten und Verträge sind auf Verlangen dem Bürgerrat zur Einsicht vorzulegen.

Artikel 9

Aufgeld bei Verkauf der überbauten Parzelle oder Nichtbezug des erbauten Hauses

Wird eine überbaute Parzelle von einem Bürger oder Niedergelassenen vor Ablauf einer Frist von 20 Jahren vom Tage der Beurkundung des Erwerbes an gerechnet verkauft, so hat er ein Aufgeld von 30% des Kaufpreises zu entrichten.

Sinken die Bauplatzpreise bis zum Verkauf der überbauten Parzelle, so ist bei der Nachforderung des Preisaufgeldes die Preissenkung angemessen zu berücksichtigen.

Bezieht ein Bürger oder Niedergelassener das auf der Bauparzelle erstellte Haus nicht selbst, oder bewohnt er dasselbe nicht mindestens während 20 Jahren vom Zeitpunkt der Fertigstellung an gerechnet, so hat er der Bürgergemeinde das nach Abs. 1 festgesetzte Aufgeld zu entrichten

Bei Einräumung eines Baurechtes an Dritte besteht die gleiche Ausgleichspflicht wie beim Verkauf.

In ausgesprochenen Härtefällen kann die Bürgerversammlung Ausnahmen bewilligen.

Artikel 10

Sicherstellung des Aufgeldes

Zur Sicherstellung des Aufgeldes gemäss Ziff. 9 ist eine Nachgangshypothek zu errichten. Die Höchstgrenze des Vorganges muss um mindestens 100% des Aufgeldes unter dem durch die amtliche Schätzungskommission festgestellten Verkehrswert liegen.

Artikel 11

Erschliessungs- und Umgebungsarbeiten

Die Bauten, Erschliessungs- und Umgebungsarbeiten sind so zu gestalten, dass der Bau und das Baugrundstück nach deren Fertigstellung einen einwandfreien Eindruck macht, und die Überbauung des ganzen Gebietes nicht stört (insbesondere durch mehrere gleiche oder ähnliche Gebäude). Dem Bürgerrat sind spätestens gleichzeitig mit der Baueingabe an die Baubehörde der Gemeinde sämtliche Pläne zu Genehmigung zu unterbreiten.

Gegenüber Strassen, Wegen, Kultur- und Weideland sind die Bauplätze einzufrieden.

Artikel 12

Inkrafttretung

Dieses Reglement tritt mit der Genehmigung durch die Bürgergemeindeversammlung in Kraft und ersetzt sämtliche mit diesem Reglement in Verbindung stehenden Reglemente.

Genehmigt von der Bürgergemeindeversammlung vom 07. Dezember 2006

Der Bürgerpräsident

Armin Bühler

Der Aktuar

Felix Voneschen