



# Bürgergemeinde Felsberg

*Unser Dorf - lebenswert, liebenswert.*

---

## **Reglement über die Einräumung von selbständigem und dauerndem Baurecht am Grundeigentum der Bürgergemeinde Felsberg**

### **1. Zweck**

Dieses Reglement bezweckt die rechtsgleiche Behandlung von Baurechtsnehmern an Grundstücken der Bürgergemeinde Felsberg.

### **2. Geltungsbereich**

Das Reglement gilt sowohl für den Bürgerrat als auch die Bürgergemeindeversammlung im Rahmen ihrer statuarischen Zuständigkeiten und Kompetenzen.

Die Kompetenz zum Vollzug des jeweiligen Baurechtsvertrages liegt beim Bürgerrat, welcher die zur Durchsetzung des Beschlusses der Bürgergemeindeversammlung und dieses Reglements notwendigen weiteren Bedingungen und Auflagen im Einzelfall vertraglich festsetzt.

### **3. Voraussetzungen der Baurechtsnehmer**

Die Bürgergemeinde räumt an ihrem Grundeigentum selbständige und dauernde Baurechte nur an folgende Personengruppen ein:

- a) Bürger, die seit mindestens 10 Jahren ununterbrochen in der Gemeinde Felsberg wohnen oder gewohnt haben;
- b) natürliche und juristische Personen mit 15-jährigem ununterbrochenen Wohnsitz bzw. Sitz in der Gemeinde Felsberg haben oder gehabt haben.

Jeder Bewerber (einschliesslich Ehepaare) kann höchstens eine Parzelle im Baurecht erhalten.

Der Baurechtsnehmer darf in der Regel über kein eigenes Bauland in der Gemeinde Felsberg verfügen.

Es bestehen keine Ansprüche auf die Einräumung selbständiger und dauernder Baurechte.

#### **4. Kaufpreis**

Der Quadratmeterpreis für Bauland im Baurecht wird jährlich 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 Preise anzupassen.

#### **5. Baurecht**

Das Bauland wird als selbständiges und dauerndes Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff. ZGB und der nachfolgenden Bestimmungen abgegeben.

Das Baurecht wird in der Regel für die Dauer von 100 Jahren eingeräumt. Spätestens zehn Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer hat der Baurechtsberechtigte mit der Baurechtsgeberin Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Baurechtsvertrages aufzunehmen.

Der Baurechtszins wird im Baurechtsvertrag festgelegt.

Zur Sicherstellung des Baurechtszinses kann jederzeit ein gesetzliches Pfandrecht gemäss Art. 779i und k ZGB eingetragen werden.

Im Baurechtsvertrag ist der Beitrag des Baurechtsberechtigten an die Kosten der Erschliessung verbindlich festzulegen.

#### **6. Nebenkosten**

Die Handänderungssteuer, Grundbuchgebühren, Vermessungs- und Vermarchungskosten, sowie die Perimeter Anteile gehen zu Lasten des Baurechtsnehmers.

#### **7. 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 Bürger-gemeindeversammlung besorgt zu sein.

#### **8. Überbauungsfrist**

Das Baurechtsgrundstück ist vom Baurechtsnehmer innert der Frist von einem Jahr, seit Beschluss der Bürgerversammlung zu überbauen. Diese Frist kann vom Bürgerrat nur aus zwingenden Gründen und nur für ein Jahr verlängert werden.

Läuft die Überbauungsfrist unbenützt ab, so macht die Bürgergemeinde den vorzeitigen Heimfall geltend. Die mit der Einräumung des Baurechts verbundenen Nebenkosten werden nicht erstattet.

