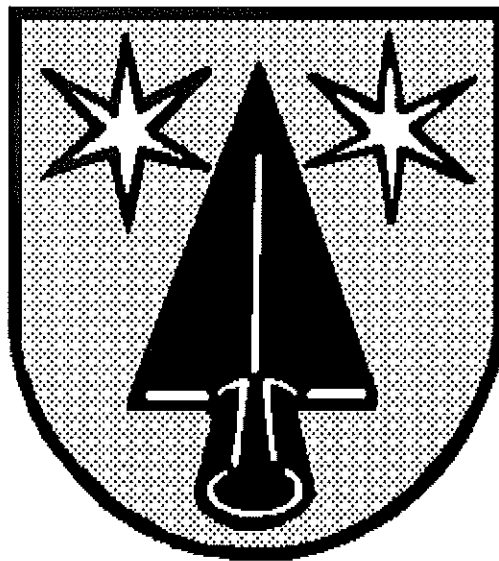


# **EINWOHNERGEMEINDE RECHERSWIL**



## **Reglement betreffend Erstellung und Bewirtschaftung von Erschliessungsflächen des Gestaltungsplanareals im Dorfzentrum**

Gültig ab 28. Mai 2015

## **Reglement betreffend Erstellung und Bewirtschaftung der Erschliessungsflächen des Gestaltungsplanareals im Dorfzentrum**

### **1. Grundlagen / Zweck**

- 1 Gestützt auf die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Dorfzentrum Recherswil“ regelt das vorliegende Reglement die Zuständigkeiten, Schnittstellen und Kostenverteilung in Bezug auf die Erstellung und Bewirtschaftung des Begegnungsplatzes und der Haupteerschliessungsachsen für die Baubereiche A-D des Gestaltungsplanareals.
- 2 Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften und die einschlägigen Gemeindereglemente (z. B. Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und –gebühren, Bau- und Zonenreglement etc.) gehen diesem Reglement vor.

### **2. Zuständigkeiten / Schnittstellen**

#### **2.1 Einwohnergemeinde Recherswil**

- 1 Die Einwohnergemeinde erstellt autonom und auf eigene Rechnung den Begegnungsplatz und die Erschliessungsachsen (inkl. Wasserleitungen) und erschliesst damit grundsätzlich die jeweiligen Baubereiche A-D. Die Erschliessungsachsen sind für den Langsamverkehr auszubilden und dienen gleichzeitig als Notzufahrt für die Ambulanz und die Feuerwehr sowie für den Zügelumschlag. Die Erschliessungsachse ab der Hagmannstrasse bis zum Baubereich B dient gleichzeitig als Zufahrt zur Einstellhalle und den oberirdischen Parkplätzen des Baubereichs B. Für die Erstellung der Erschliessungsachsen (inkl. Wasserleitungen) wird ein Beitragsverfahren nach der kantonalen Grundeigentümerbeitragsverordnung und dem kommunalen Reglement über die Grundeigentümerbeiträge und –gebühren durchgeführt.
- 2 Die für den Begegnungsplatz und die Erschliessungsachsen vorgesehenen Flächen werden als eine eigenständige Parzelle ausgeschieden (hellgelbe Fläche, siehe Beilage Parzellierungsplan GB-Nr. 90290), wovon der Begegnungsplatz ca. 1'350 m<sup>2</sup> und das Wegnetz ca. 1'568 m<sup>2</sup> umfassen. Die Parzelle verbleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde.
- 3 Die Einwohnergemeinde übernimmt die Bewirtschaftungs- sowie die entsprechenden Unterhaltskosten des Begegnungsplatzes und der Erschliessungsachsen. Dies beinhaltet unter anderem den Betrieb, die Beleuchtung, die Beschilderung im Interesse der Gesamtüberbauung, die Reinigung, Schneeräumung sowie allfällige Reparaturen.
- 4 Die Einwohnergemeinde hat ein übergeordnetes Erschliessungskonzept in Bezug auf die Werkleitungen zu erstellen (Wasser, Meteorwasser, Strom, Gas, Telefon, Internet etc.). Die Abrechnung der Kosten für dieses Konzept erfolgt nach dem Verteilschlüssel in Artikel 4.2 dieses Reglements.
- 5 In den Erschliessungsachsen werden auch verschiedene Werkleitungen (Wasser, Elektro, Telefon, TV, Gas etc.) eingebaut. Die Leitung für die Wasserversorgung erstellt die Einwohnergemeinde. Die von den Grundeigentümern an die Erstellungskosten zu entrichtenden Beiträge werden im Beitragsverfahren festgelegt (vgl. vorstehende Ziff. 2.1 Abs. 1). Die übrigen Werkleitungen (Elektro, Telefon, TV,

Gas etc.) werden von den jeweiligen Leistungserbringern erstellt. Eine allfällige Beteiligung an den Erstellungskosten durch die Grundeigentümer der Baubereiche A-D richtet sich nach dem Rechtsverhältnis zwischen den Grundeigentümern und den jeweiligen Leistungserbringern.

## **2.2 Grundeigentümer der Baubereiche A-D**

- 1 Alle Grundeigentümer der entsprechenden Baubereiche erstellen und bewirtschaften auf eigene Rechnung ihre Bauten auf ihren zugewiesenen Parzellen gemäss der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche. Ebenso erstellen sie die dafür notwendigen Zu- und Wegfahrten, die oberirdischen Parkplätze und die Aussenräume, welche sie bewirtschaften und unterhalten.
- 2 Die Eigentümer der Baubereiche A-D haben ihr Material- und Farbkonzept aufeinander abzustimmen. Der Grundeigentümer der ersten Bau-Etappe hat dafür auf eigene Kosten ein übergeordnetes, richtungsweisendes Konzept in Absprache mit der „Arbeitsgruppe Zentrum“ zu erarbeiten.
- 3 Da eine hochwertige Gestaltung des Aussenraumes angestrebt wird, muss bei der ersten Bau-Etappe ein über alle Baubereiche hinweg richtungsweisender, landschaftsgestalterischer Umgebungsplan vorliegen. Dieser ist auf Kosten desjenigen Grundeigentümers zu erstellen, der zuerst einen Baubereich realisiert. Die Arbeitsgruppe Zentrum begleitet zusammen mit einer geeigneten Fachperson das Aussenraumkonzept. (vgl. dazu auch § 21 der Sonderbauvorschriften).
- 4 Die Transfers von Parkplätzen in andere Baubereiche müssen allenfalls separat geregelt werden. Für fehlende Parkplätze muss bei der Einwohnergemeinde eine Ersatzabgabe eingekauft werden.
- 5 Jedes Baufeld schliesst die Entwässerung nach GEP (Generelles Entwässerungs-Projekt) auf eigene Kosten an die öffentliche Kanalisation der jeweiligen Strasse an.
- 6 Das Meteorwasser wird speziell über eine gemeinsame Entwässerungsleitung mit einem Retentionsbecken in den Vorfluter geleitet. Baufeld A-D müssen das Meteorwasser an diese Leitung anschliessen. Die Kostenverteilung erfolgt nach dem Kostenschlüssel unter 4.2.

## **3. Einräumung von Dienstbarkeiten**

- 1 Nach § 18 der Sonderbauvorschriften haben die jeweiligen Grundeigentümer die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Grünanlagen und dergleichen zu dulden.
- 2 In Konkretisierung der vorerwähnten Duldungspflicht haben die Grundeigentümer der jeweiligen Baubereiche den Berechtigten entschädigungslos folgende Dienstbarkeiten einzuräumen:
  - a. Gewährung von Durchleitungsrechten für Werkleitungen (z.B. Wasser, Meteorwasser, Strom, Gas, Telefon, Internet etc.).
  - b. Einräumung eines öffentlichen Wegrechtes zu Gunsten der Einwohnergemeinde Rechterswil und zu Lasten der Eigentümer der jeweiligen Baubereiche von den Erschliessungsachsen über den Baubereich A zur Hauptstrasse und über den Baubereich C zur Willadingenstrasse.

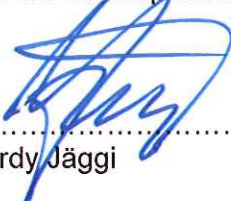
#### 4. Kostenverteilung

- 1 Die Kostenverteilung für die Erstellung der Erschliessungsachsen (inkl. Wasserversorgung) erfolgt nach Massgabe der kantonalen Grundeigentümerbeitragsverordnung und dem Reglement der Einwohnergemeinde „über die Grundeigentümerbeiträge und –gebühren“.
- 2 Weitere im Zusammenhang mit der Realisierung des Gestaltungsplanes anfallende Planungskosten, die nicht konkret einem Baubereich zugewiesen werden können oder für die im vorliegenden Reglement keine separate Kostenregelung getroffen wurde, werden im Verhältnis der maximal zulässigen Bruttogeschossfläche auf die Grundeigentümer der jeweiligen Baubereiche verteilt. Es kommt folgender Verteilschlüssel zur Anwendung:

| Eigentümer   | BGF                         | Anteil %    |
|--------------|-----------------------------|-------------|
| Parzelle A   | 4'465 m <sup>2</sup>        | 31.25%      |
| Parzelle B   | 4'230 m <sup>2</sup>        | 29.60%      |
| Parzelle C   | 3'250 m <sup>2</sup>        | 22.75%      |
| Parzelle D   | 2'340 m <sup>2</sup>        | 16.40%      |
| <b>Total</b> | <b>14'285 m<sup>2</sup></b> | <b>100%</b> |

Beschlossen durch den Gemeinderat der Einwohnergemeinde Rechterswil am 28. Mai 2015

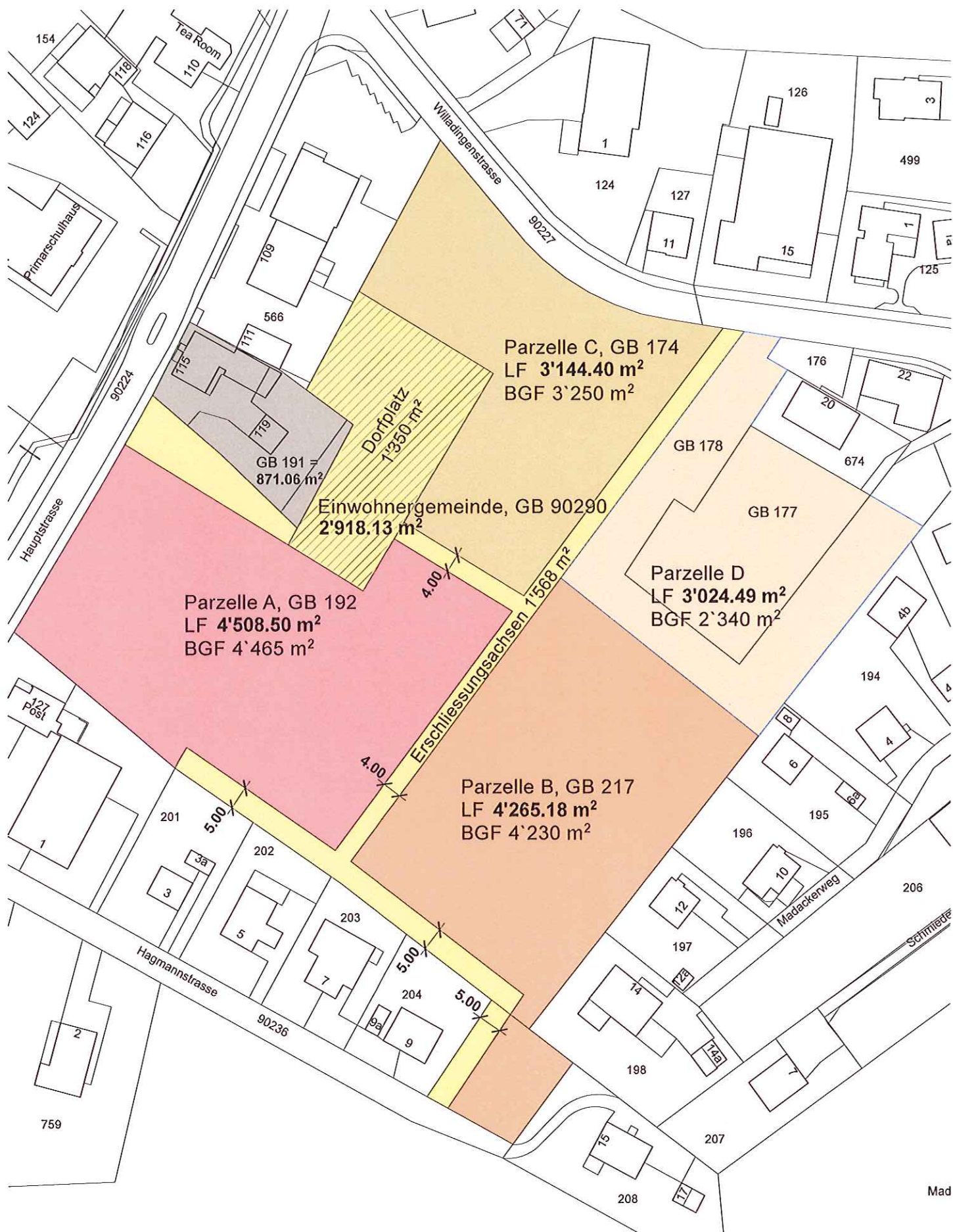
Der Gemeindepräsident

  
 .....  
 Hardy Jäggi

Die Gemeindeschreiberin

  
 .....  
 Gabriella Meili

Beilage:  
 - Parzellierungsplan



"Dorfzentrum" 4565 Rechterswil  
Parzellierungsplan der Baubereiche A - D  
mit Erschliessungsachsen und Dorfplatz