



GEMEINDE UNTERENTFELDEN

---

# Strassenreglement

---

# Strassenreglement der Gemeinde Unterentfelden

Gestützt auf die Bauordnung der Gemeinde Unterentfelden vom 2. Juni 1945 erlässt der Gemeinderat Unterentfelden nachstehendes Strassenreglement:

## I. ALLGEMEINES

### Art. 1

Diese Verordnung findet Anwendung auf sämtliche Gemeinde- und Privatstrassen, Wege und Plätze. Wo solche in Ueberbauungsplänen nicht enthalten sind, trifft der Gemeinderat auf Grund des Strassenrichtplanes die notwendigen Anordnungen.

Geltungsbereich

### Art. 2 Öffentliche Strassen und Privatstrassen

Die öffentlichen Strassen werden durch das kant. Recht in Kantonsstrassen und Gemeindestrassen eingeteilt. Letztere werden auf Beschluss der Gemeindeversammlung gebaut.

Öffentliche Strassen

Bei Privatstrassen sind Bau, Unterhalt, Reinigung, Beleuchtung und Finanzierung Sache der Grundeigentümer. Für den rechtsgültigen Beschluss zum Bau ist die Mehrheit der Grundeigentümer bei einem effektiven Mehr der im Perimeter gelegenen Grundstückfläche erforderlich.

Privatstrassen

### Art. 3 Einteilung der Gemeindestrassen

Die Gemeindestrassen werden entsprechend ihrer Funktion wie folgt eingeteilt:

1. Erschliessungsstrassen sind öffentliche oder private Strassen, die der Erschliessung der einzelnen Quartiere dienen. Sie sollen den unmittelbaren Zugang zu den Grundstücken und Gebäuden vermitteln.
2. Sammelstrassen nehmen den Verkehr der Erschliessungsstrassen auf und führen ihn an ausgewählten Punkten in die Landstrasse.

Erschliessungsstrassen

Sammelstrassen

### Art. 4

Fahr- und Gehwege werden grundsätzlich gleich wie Strassen behandelt.

Fahr- und Gehwege  
Trottoirs

Trottoirs gelten als Nebenanlagen der Strassen und sind in dieselbe Regelung einbezogen.

### Art. 5 Normalien und Aufsicht

Für die Projektierung und Ausführung gelten die baulichen Normalien dieses Strassenreglementes. Bei der Ausführung übt der Gemeinderat die Oberaufsicht aus.

Aufsicht

**Art. 6**  
Bewilligung Vor Baubeginn sind dem Gemeinderat die Privatstrassenprojekte im Doppel zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Nach erfolgter Genehmigung durch den Gemeinderat wird ein Exemplar der Projekte mit der Baubewilligung der Bauherrschaft wieder zugestellt.

**Art. 7**  
Uebernahme Eine Privatstrasse kann dann von der Gemeinde übernommen werden, wenn die ganze Strasse samt den vorgesehenen Leitungen durchgehend nach den baulichen Normalien erstellt und vom Gemeinderat abgenommen wurde. Vor der Uebernahme ist dem Gemeinderat eine detaillierte Abrechnung einzureichen.

**Art. 8**  
Unterhalt von Privatstrassen Bis zur Uebernahme durch die Gemeinde haben die Eigentümer die Privatstrassen auf ihre Kosten zu unterhalten. Auf Wunsch aller Eigentümer kann die Gemeinde den Unterhalt übernehmen und die Kosten den Eigentümern belasten.

## II. BAULICHE NORMALIEN FÜR GEMEINDE- U. PRIVATSTRASSEN

**Art. 9 Allgemeine Bestimmungen**  
Strassenrichtplan Die Strassenführung hat dem Strassenrichtplan der Gemeinde zu entsprechen.  
Kurven Die Strassen sind übersichtlich anzulegen und dürfen keine Kurven aufweisen, bei denen der Radius der Fahrbahnachse weniger als 20 m beträgt.  
Einmündungen Bei Einmündungen und Kreuzungen ist der Fahrbahnrand mit wenigstens 5 m Radius abzurunden. Der Anschluss an eine öffentliche Strasse ist im Längenprofil so festzulegen, dass die öffentliche Strasse mit normalem Quergefälle bis zur Baulinie verbreitert werden kann.  
Normalprofile Für Fundationsschicht und Belag sind die Stärken gemäss den Normalien im Anhang I festzulegen. Der Gemeinderat kann auch einen anderen Aufbau des Oberbaues bewilligen, wenn dieser den neuen Erkenntnissen der Strassenbautechnik entspricht und gleiche Qualität und Tragfähigkeit wie der Normaufbau gemäss Anhang I garantiert.

**Art. 10 Sackstrassen**  
Kehrplätze Jede Sackstrasse ist durch einen Kehrplatz abzuschliessen. Der Gemeinderat legt die Masse der Kehrplätze nach den Normalien des VSS fest.

#### Art. 11 Längsgefälle

Die Strassensteigung darf nicht mehr als 12% betragen.

Steigung

#### Art. 12 Quergefälle

Fahrbahnen sind mit beidseitigem, Trottoirs mit einseitigem Gefälle zu versehen. Wo besondere Umstände es erfordern, kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen oder vorschreiben.

Quergefälle

#### Art. 13 Fahrbahnen

Die Fahrbahnbreite richtet sich nach dem Strassentyp gemäss Strassenrichtplan und der endgültigen Ueberbauung des Quartiers. Sie soll in der Regel wenigstens 5,50 m betragen.

Fahrbahnbreite

#### Art. 14 Gehwege

Trottoirs und vom Strassenzug losgelöste Gehwege müssen in der Regel eine Breite von wenigstens 1,75 m aufweisen. Der Trennstreifen ist zu planieren und anzupflanzen.

Gehwege

#### Art. 15 Kanalisationen und Werkleitungen

Für die Entwässerung der Strassen und für die Erstellung der Strassenkanäle sind die Vorschriften des Kanalisationsreglementes massgebend.

Kanalisationsreglement

Es ist in jedem Falle eine Strassenentwässerung einzubauen und in den Projektplänen einzutragen.

Entwässerung

Ausserhalb des Strassengebietes wird das Verlegen von Werkleitungen nur ausnahmsweise bewilligt.

Leitungen ausserh. d. Strasse

Private Werkleitungen, sowie solche für Fernheizungen, Oel oder Benzin, Drahrundspruch, Fernsehen usw. werden nur ausnahmsweise gegen Revers bewilligt.

Privatleitungen

Sie werden im Strassenkörper bewilligt, wenn Bau und Unterhalt von Kanalisationen und öffentlichen Werkleitungen nicht behindert werden.

### III. GRUNDEIGENTÜMERBEITRÄGE

#### A. Grundlagen

##### Art. 16 Perimeter

Beitragspflichtig an den Bau, den Ausbau und die Korrektur von Strassen, Trottoirs, Fahr- und Gehwegen sind die Eigentümer des innerhalb des Perimeters liegenden Bodens.

Perimeter

Bei normaler Parzellierung und üblichen Strassenabständen werden ein erster und zweiter Perimeter wie folgt festgelegt:

Der Abstand des 1. Perimeters beträgt 30 m von der künftigen Strassen- bzw. Weggrenze; daran schliesst der 2. Perimeter mit ebenfalls 30 m Abstand an.

Perimeter-  
belastung

Bei Gesamtüberbauungen von mehr als 60 m Tiefe ab Strassengrenze wird die gesamte überbaubare Fläche beitragspflichtig an diejenige Strasse, an der die Ueberbauungen verkehrsmässig angeschlossen werden. Dabei hat der 1. Perimeter eine minimale Tiefe von 30 m, umfasst jedoch alle Hausplätze, welche ihre Ausfahrten oder Ausgänge auf die auszubauende Strasse hin orientiert haben. Die ganze übrige Fläche wird in den 2. Perimeter einbezogen. Das Gebiet im 1. Perimeter wird mit 100%, dasjenige im 2. Perimeter mit 60% der Fläche in die Kostenberechnung eingesetzt, sofern für die betroffenen Grundeigentümer durch den Bau der Strasse ein effektiver Nutzen entsteht.

### B. Berechnung und Aufteilung der Beiträge

Kosten

Art. 17 Kostenaufteilung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer  
Der in den Kosten zu berücksichtigende Aufwand für den Bau einer Strasse umfasst:

Planung, Projektierung, Bauleitung, Landerwerb, Baukosten für das Werk samt Nebenanlagen wie Trottoirs, Gehwege, durch den Strassenbau bedingte Kunstbauten, Strassenentwässerung und Strassenbeleuchtung, Anpassungsarbeiten an angrenzendes Privatland, Minderwertschädigungen und Entschädigungen für mittelbaren Schaden an einzelne Grundeigentümer.

Kanalisationen

Insbesondere gehören zur Strassenentwässerung die Einlaufschächte samt Ableitungen, die für die Strasse genügen.

Bundes- und  
Staatsbeiträge

Vor der Aufstellung des Kostenverteilers sind allfällige Bundes- und Staatsbeiträge abzuziehen.

#### Kostenverteiler:

Strassentyp	Fahrbahn				Gehweg			
	bis 6,00 m		Mehr- breite		bis 2x1,75 m		Mehr- breite	
Erschliessungsstrasse	A %	B %	A %	B %	A %	B %	A %	B %
a) Privatausbau	0	100	0	100	0	100	0	100
b) Ausbau durch Gemeindebeschluss	35	65	100	0	35	65	100	0
Sammelstrasse	50	50	100	0	50	50	100	0

A = Grundbeitrag der Gemeinde

B = Beitrag der in den Perimeter einbezogenen Fläche

(von den Eigentümern der Perimeterflächen, in besonderen Fällen jedoch zum Teil auch von der Gemeinde aufzubringen; siehe dazu Art. 18 und 21).

Wird auf einer Seite ein Trottoir oder ein Gehweg erstellt, so ist der auf die Grundeigentümer entfallende Kostenanteil den beidseitigen Eigentümern im Verhältnis 3 : 2 zu belasten.

Einseitiger  
Gehweg

#### Art. 18 Kostenverteilung unter den Grundeigentümern

Der Kostenanteil B gemäss Art. 17 ist auf die gesamte Fläche zu verlegen, die in den Perimeter einbezogen wird.

Kostenanteil

Grundsätzlich ist jeder Quadratmeter desselben Perimeters mit demselben Betrag zu belasten.

Bei Strassenbauten, welche sich über Zonen mit verschiedenen Ausnützungsziffern erstrecken, wird die Perimeterbelastung pro m<sup>2</sup> entsprechend der Formel im Anhang II des Reglementes berechnet. In Härtefällen, wo die theoretisch mögliche Ausnützung besonderer Umstände wegen nicht erreicht werden kann, ist die tatsächliche Ausnützung in die Berechnung einzusetzen.

Wenn der Strassenbau einzelnen Grundeigentümern, auch wenn sie ausserhalb des Perimeters liegen, besondere Vorteile bringt, kann vom Gemeinderat ein Zuschlag zur effektiv vorhandenen Landfläche gemacht werden.

Zuschlag

Um bei Grundstücken, welche an mehreren Strassen liegen, eine doppelte Belastung zu vermeiden, ist der Perimeter wie folgt festzulegen:

Belastungs-  
Grenzen

- Hat die Liegenschaft Ausfahrten oder Ausgänge auf beide Strassen, oder ist die Erstellung solcher Anlagen möglich, so wird der Perimeter bei zwei sich kreuzenden Strassen in der Winkelhalbierenden, und bei parallelen Strassen als Mittellinie gezogen.
- Besteht nur die Möglichkeit, auf eine der beiden Strassen Ausfahrten oder Ausgänge zu erstellen, so wird sie nur an diese eine Strasse beitragspflichtig, wobei der Perimeter so gezogen wird, als ob die andere Strasse nicht vorhanden wäre.
- Beim Ausbau der Strasse, an welcher keine Ausfahrten oder Ausgänge bestehen, wird die Liegenschaft in den Perimeter einbezogen, so, als ob die Anlagen auf beiden Strassen beständen; der Beitrag für die entsprechende Fläche ist jedoch der Gemeinde zu belasten.

Die Grundeigentümer werden rechtzeitig über einen Strassenbau informiert. Gleichzeitig wird ihnen der ungefähre Perimeterbeitrag, auf Grund des Kostenvoranschlages, mitgeteilt.

Mitteilung  
an die Grund-  
eigentümer

#### Art. 19 Fälligkeit der Beiträge

Die Beitragsverfügung wird den Grundeigentümern sofort nach Aufstellung und öffentlicher Auflage der Bauabrechnung zugestellt. Die Beiträge werden 60 Tage nach Erhalt der Beitragsverfügung fällig.

Fälligkeit

Zahlungspflicht	Zahlungspflichtig ist, wer bei der Eröffnung der Kostenberechnung Eigentümer des Grundstückes ist.
Stundung	In Härtefällen kann der Gemeinderat eine Stundung der Beiträge gestatten.
Zinsen	Der gestundete Betrag wird zum Zinssatz der Kantonalbank für 1. Hypotheken verzinst. Bei Härtefällen mit langfristigem Charakter kann der Zinsfuß niedriger angesetzt werden. Eine Stundung kann nur für Beiträge gewährt werden, die nach Anrechnung von Entschädigungen für Landabtretungen, Minderwert oder mittelbaren Schaden verbleiben.

#### Art. 20 Sicherstellung der Beiträge

Sicherstellung	Der Gemeinderat kann die Sicherstellung gestundeter Beiträge durch Pfandrecht an den beitragsbelasteten Grundstücken verlangen. Das Pfandrecht ist im Grundbuch einzutragen.
----------------	--

#### Art. 21 Befreiung von Beitragsleistung

Wegfall oder Reduktion von Beiträgen	Die Beitragspflicht entfällt für die Eigentümer von Grundstücken, welche aus öffentlich-rechtlichen Gründen nicht überbaubar sind (Freihaltezonen usw.), sowie in der Regel auch für diejenigen, bei welchen der Anschluss an die Strasse untersagt ist. (Verbot des seitlichen Zutrittes aus verkehrspolizeilichen Gründen.) Beim Ausbau oder bei der Korrektur von bestehenden Strassen ist zu unterscheiden zwischen:
--------------------------------------	---

- a) bereits überbauten Grundstücken (ausgenommen Abbruch-Liegenschaften), die durch die vorhandene Strasse bereits genügend erschlossen sind. Der nachträgliche Strassenbau hat hier oft auch Nachteile zur Folge, welche die Vorteile vermindern oder aufheben.
- b) Grundstücken, deren Neuüberbauungen wesentlich dazu beitragen werden, dass der Ausbau oder die Korrektur der Strasse in Angriff genommen werden muss. Beitragsreduktionen sind in der Regel nicht angezeigt.

Wenn eine Reduktion oder eine Streichung der Strassenbeiträge für einzelne Parzellen zugestanden wird, so ist doch vorerst immer der volle Beitrag auf Grund der Art. 16, 17 und 18 zu ermitteln. Der Gemeinderat legt die Reduktionen nach Abwägen der Vor- und Nachteile fest. Differenzbeträge zwischen den Normalbeiträgen und den reduzierten Beiträgen bzw. die den Eigentümern ganz erlassenen Beiträge, gehen zu Lasten der Gemeinde (Berechnungsbeispiel im Anhang III/2 und III/3).

Als Richtlinien für die Bemessung von reduzierten Beiträgen dienen dem Gemeinderat die Tabellen der Vor- und Nachteile im Anhang III/1. Er kann jederzeit auf Grund der Rechtsprechung weitere Vor- und Nachteile in die Bewertung einbeziehen.

#### **IV. BAULINIENABSTÄNDE**

##### **Art. 22**

Die Baulinienabstände richten sich nach der Bedeutung der einzelnen Strassenzüge. Um eine bessere Besonnung der Parzellen zu gewährleisten, müssen jene nicht symmetrisch zur Strassenachse verlaufen. Baulinien

Die minimalen Baulinienabstände betragen für:

Sammelstrassen	22 m
Erschliessungsstrassen	18 m

#### **V. BESCHWERDERECHT**

##### **Art. 23**

Beschwerden gegen den Entscheid des Gemeinderates sind innert 20 Tagen nach schriftlicher Zustellung an den Regierungsrat zu richten. Beschwerden

Genehmigt von der Gemeindeversammlung am 21. September 1973.

Im Namen des Gemeinderates:

Der Gemeindeammann:

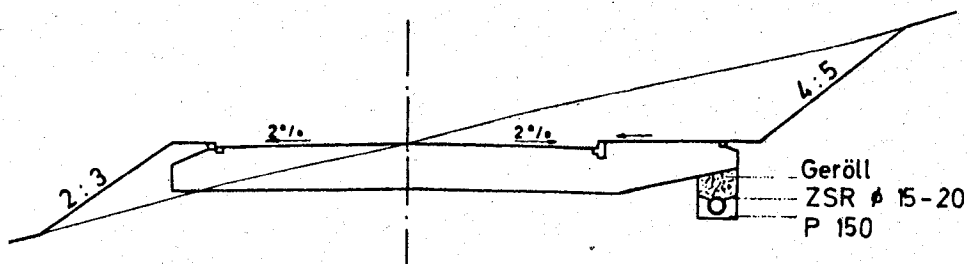
W. Frey

Der Gemeindeschreiber:

J. Plüss

# Anhang I

## Normalprofil



## Oberbaustärken in cm

Breiten in m	Fahrbahnen			Gehwege
	— 6	6—7	7—8	
Fundationsschicht (cm)	53	61	65	ca. 48
Heissmischtragschicht (cm)	5	6	7	5
Verschleisschicht TA 10, TA 6 (cm)	3	3	3	2
Oberbau Total	61	70	7	ca. 55

## Anhang II

### Berechnung der Perimeterbelastungen

Es bedeuten:

G = Gesamtsumme der Perimeterbelastung

F 1 = Gesamte Perimeterfläche 1

F 2 = Gesamte Perimeterfläche 2

a 1 = Ausnützungsziffer für F 1

a 2 = Ausnützungsziffer für F 2

Perimeterbelastungen:

$$\text{für F 1} = \frac{G \cdot a_1}{(F_1 \cdot a_1) + (F_2 \cdot a_2)} \text{ Fr./m}^2$$

$$\text{für F 2} = \frac{G \cdot a_2}{(F_1 \cdot a_1) + (F_2 \cdot a_2)} \text{ Fr./m}^2$$

---

### Beispiel:

Es sei:

G: 56 000.—

F 1: 2 000 m<sup>2</sup>

F 2: 6 000 m<sup>2</sup>

a 1: 0,50

a 2: 0,30

Damit ergibt sich

$$\text{für F 1: } \frac{56000. - \cdot 0,50}{1000 + 1800} \text{ Fr. 10.—/m}^2$$

$$\text{für F 2: } \frac{56000. - \cdot 0,30}{1000 + 1800} \text{ Fr. 6.—/m}^2$$

## Anhang II

### Berechnung der Perimeterbelastungen

Es bedeuten:

G = Gesamtsumme der Perimeterbelastung

F 1 = Gesamte Perimeterfläche 1

F 2 = Gesamte Perimeterfläche 2

a 1 = Ausnützungsziffer für F 1

a 2 = Ausnützungsziffer für F 2

Perimeterbelastungen:

$$\text{für F 1} = \frac{G \cdot a_1}{(F_1 \cdot a_1) + (F_2 \cdot a_2)} \text{ Fr./m}^2$$

$$\text{für F 2} = \frac{G \cdot a_2}{(F_1 \cdot a_1) + (F_2 \cdot a_2)} \text{ Fr./m}^2$$

---

### Beispiel:

Es sei:

G: 56 000.—

F 1: 2 000 m<sup>2</sup>

F 2: 6 000 m<sup>2</sup>

a 1: 0,50

a 2: 0,30

Damit ergibt sich

$$\text{für F 1: } \frac{56000. - \cdot 0,50}{1000 + 1800} \text{ Fr. 10.—/m}^2$$

$$\text{für F 2: } \frac{56000. - \cdot 0,30}{1000 + 1800} \text{ Fr. 6.—/m}^2$$

## Anhang III/I

### Tabellen der Vor- und Nachteile gemäss Art. 21

Vorteile, die eine Beitragspflicht begründen können	Strassenbeitrag in % des Normalbeitrages nach Art. 17
1) Ausgang aus der Liegenschaft auf ein neu angelegtes Trottoir statt wie bisher direkt auf die Fahrbahn	20% bis 25%
2) Verbesserung der Strasse (Verbreiterung usw., Wegfall von Staubplage)	10% bis 25%
3) Günstigere Ausfahrt	10% bis 25%
4) Wegrücken der Strassenfahrbahn von der Liegenschaft	10% bis 25%
5) Bessere verkehrsmässige Erschliessung von Gewerbebetrieben, Geschäftsliegenschaften etc.	40% bis 100%
Nachteile, die eine Beitragsreduktion begründen können	Abzug in % des Normalbeitrages nach Art. 17
6) Verlagerung von wesentlichem Durchgangs- bzw. Fremdverkehr auf die neue Strasse. Oder: Quartierstrasse hat neu Zielverkehr zu öffentlichen Gebäuden (Schulhaus, Turnhalle, Gemeindehaus, Sportanlagen, Kirche etc.) aufzunehmen. Eine Beitragsreduktion unter diesem Titel ist in der Regel ausgeschlossen bei Gewerbebetrieben, Geschäftsliegenschaften, Bürohäusern etc.	20% bis 50%
7) Näherrücken der Strassenfahrbahn an die Liegenschaft	10% bis 25%
8) Schlechtere Gefällsverhältnisse bei Ausfahrten	10% bis 25%

Ergeben sich aus der Anwendung dieser Kriterien Beiträge von gesamthaft 100 und mehr %, so ist der Normalbeitrag zu entrichten. Ergeben sich 0% oder überwiegen die Nachteile, so hat der Eigentümer keinen Beitrag zu entrichten. Siehe auch Berechnungsbeispiel Anhang III/2 und III/3.



## Anhang III/3

### Kostenaufteilung nach Art. 17:

Grundbeitrag der Gemeinde	
50% Strassenfahrbahn	Fr. 35 000.—
50% der je 1,75 m breiten Gehwege	Fr. 22 500.—
100% der Gehweg-Mehrbreiten	Fr. 5 000.—
	<u>Fr. 62 500.—</u>
Zu verteilen auf Perimeterfläche	Fr. 57 500.—
	<u>Fr. 120 000.—</u>

### Kostenverteilung nach Art. 18/21:

$$\text{Belastung pro m}^2 = \frac{\text{Fr. 57500.-}}{7770 \text{ m}^2} = \text{Fr. 7.40/m}^2$$

Parz. Nr.	Perimeterfläche m <sup>2</sup>			Belastung Pro m <sup>2</sup> Fr.	Normal- beitrag	Evtl. reduz. Beitrag			zu Lasten Gemeinde
	100% 1. Pm	60% 2. Pm	Total			Bemerk.	%	Fr.	
1	395	—	395	7.40	2925.—	1)	40	1170.—	1755.—
2	1100	—	1100	7.40	8140.—	2)	100	8140.—	—.—
3	650	—	650	7.40	4810.—	3)	100	4810.—	—.—
4	570	—	570	7.40	4218.—	4)	0	—.—	4218.—
5	3075	1980	5055	7.40	37407.—		100	37407.—	—.—
			7770		57500.—				
								51527.—	
									5973.—
									62500.—
									<u>68473.—</u>

### Bemerkungen zur Reduktion der Beiträge gemäss Art. 21

- |  |                 |               |       |  |
|--|-----------------|---------------|-------|--|
| 1) Wohnliegenschaft;                         | Vorteile:       | Trottoir      | 25%   | } Beitrag 40%                              |
|  |                 | Ausfahrt      | 25%   |  |
|  |                 | Wegrücken     | 20%   |  |
|  | Nachteil:       | Mehrverkehr   | — 30% |  |
| 2) Noch unüberbaut;                          | keine Reduktion |               |       | Beitrag 100%                               |
| 3) Kleingewerbe, auf gute Zufahrt angewiesen | Vorteile:       | Trottoir      | 25%   | } Beitrag 100%                             |
|  |                 | Ausfahrt      | 15%   |  |
|  |                 | Erschliessung | 60%   |  |
|  | Nachteile:      | keine         |       |  |
| 4) Wohnliegenschaft;                         | Vorteile:       | Trottoir      | 25%   | } Nachteile<br>überwiegen;<br>kein Beitrag |
|  | Nachteile:      | Mehrverkehr   | — 30% |  |
|  |                 | Näherrücken   | — 10% |  |
|  |                 | Ausfahrt      | — 10% |  |