

# «Bidemsstrasse»

(oberer Teil)

(Teilstrecke Wohnhaus Bidemsstrasse 40, Grundstück Nr. 1611,  
bis Garagen-Grundstück Nr. 2035)

Gemeindestrasse 2. Klasse, Nr. 207

## Erläuternder Bericht

zum Kostenverlegungsverfahren mit

Beitragsplan

Perimeter Umgrenzungsplan

Berechnung der Perimeterpunkte

Schätzungskommission

Reto Walser, dipl. Bauingenieur HTL, Oberriet

Theo Frei, pens. Leiter Liegenschaftsdienst Stadt Altstätten

Josef Eberhard, pens. Grundbuchverwalter, Mels

# INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage / Situation	3
1.2	Schätzungskommission / Auftrag	3
<b>2</b>	<b>GRUNDLAGEN</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtliches	4
2.2	Arbeitsgrundlagen	4
2.3	Projekt	4
2.4	Grundsätze der Kostenverlegung	4
<b>3</b>	<b>KOSTENVERLEGUNG</b>	<b>6</b>
3.1	Verfahren	6
3.2	Kostenvoranschlag	6
3.3	Beitragspflichtige Grundstücke	6
3.4	Anteile der Grundeigentümer	7
3.4.1	Berechnung	7
3.4.2	Vorteilsbemessung	7
3.4.3	Perimeterfläche	7
3.4.4	Vorteils-/Nutzungsfaktor	7
3.4.5	Interessenwertung	8
3.5	Anteil der politischen Gemeinde	9
3.6	Anteile Dritter	9
<b>4</b>	<b>ERMITTLUNG DES PERIMETERS</b>	<b>10</b>
4.1	Art des Perimeters	10
4.2	Teil des Beitragsplans	10
4.3	Kostenverteiler	10
<b>5</b>	<b>WEITERES VERFAHREN</b>	<b>11</b>
5.1	Mitwirkungsverfahren	11
5.2	Auflageverfahren	11
5.3	Rechtsschutz	11
5.4	Fälligkeit	11
5.5	Stundung	12
5.6	Gesetzliches Grundpfandrecht	12
<b>6</b>	<b>ANHANG</b>	<b>13</b>
6.1	Provisorische Kostenanteile pro Grundeigentümer	13

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage / Situation

Südöstlich des Bade-Kurortes Bad Ragaz und in einer Entfernung von rund 2,5 Kilometern liegt die Fraktion Fluppi/Bidems, die (nebst einem Gasthaus) aus einer Vielzahl von Wohnhäusern besteht. Mit der Besiedelung dieses Gebietes wurde in den 1960er-Jahren begonnen. So kamen die ersten Bauten am Hangfuss des Bidemswaldes zu stehen und wurden durch eine einfache Strasse mit einer Breite von 3.00 bis 3.50 m erschlossen. Mit der Umsetzung des neuen Strassengesetzes wurde diese Privatstrasse in den Gemeindestrassenplan aufgenommen und das Eigentum daran auf die Politische Gemeinde Bad Ragaz überführt. Die als Gemeindestrasse zweiter Klasse eingeteilte «Bidemsstrasse» zweigt von der Staatsstrasse Bad Ragaz – Matriils ab und bildet südwestlich der Zufahrt einen Ring um erstellte Wohnbauten. Es besteht keine verfügte Zufahrts-/Verkehrsbeschränkung.

Der derzeitige Zustand des südwestlichen («oberen») Teiles des vorerwähnten Ringes ruft nach einem totalen Neubau der Strasse, weshalb der Gemeinderat Bad Ragaz beschlossen hat, ein entsprechendes Projekt auszuarbeiten bzw. ausarbeiten zu lassen. Hiefür ist das Ingenieurbüro Bänziger Partner AG, Ingenieure + Partner SIA USIC, Zweigniederlassung in Oberriet, beauftragt worden.

Das Ingenieurbüro hat die Projektunterlagen erarbeitet und den Kostenvoranschlag mit Datum 01. April 2022 erstellt. Über die Strassenführung bzw. über den Strassenbau geben die Situationspläne Teile 1 + 2 im Massstab 1:200 (Projekt-Nr. 45105, Pläne Nrn. 03 + 04) im Detail Auskunft.

## 1.2 Schätzungskommission / Auftrag

Für die Ausarbeitung des Beitragsplanes im Sinne von Art. 79 Strassengesetz (abgekürzt StrG) hat der Gemeinderat Bad Ragaz an der Sitzung vom 14. September 2021 eine Schätzungskommission konstituiert und folgende Personen gewählt:

Präsident: Reto Walser, dipl. Bauingenieur HTL, Oberriet  
Mitglied: Theo Frei, pens. Leiter Liegenschaftsdienst, Altstätten  
Mitglied: Josef Eberhard, pens. Grundbuchverwalter, Mels

Die Schätzungskommission wurde beauftragt,

- die Grundlagen für die Kostenverlegung zu erarbeiten,
- die Kostenverlegung auszuarbeiten und
- allfällige Einsprachen zu bearbeiten und zu entscheiden.

## 2 GRUNDLAGEN

### 2.1 Rechtliches

Bei der Bidemsstrasse handelt es sich gemäss rechtskräftigem Gemeindestrassenplan um eine Gemeindestrasse zweiter Klasse. Solche Strassen dienen der Groberschliessung des Baugebietes und stehen in der Regel dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr offen (Art. 8 Abs. 2 StrG).

Für den Bau von Gemeindestrassen zweiter Klasse ist die Gemeinde Bad Ragaz gemäss Strassengesetz berechtigt, von den Grundeigentümern Beiträge zu erheben. In Art. 72 StrG steht: Die politische Gemeinde trägt die Kosten für Bau und Unterhalt der Gemeindestrassen erster und zweiter Klasse, soweit keine Beiträge zur Verfügung stehen.

Die Grundeigentümer leisten an die Baukosten folgende Beiträge:

Gemeindestrassen erster Klasse bis 50 %, in sachgemässer Anwendung von Art. 71 dieses Gesetzes bis 100 %;

Gemeindestrassen zweiter Klasse bis 100 %.

Bei der Bidemsstrasse sind keine offiziellen, bindenden Regelungen über die Aufteilung von Bau- und Unterhaltskosten bekannt. Somit wird das Kostenverlegungsverfahren nach Art. 77 ff. StrG durchgeführt.

### 2.2 Arbeitsgrundlagen

Für die Ausarbeitung des Beitragsplanes dienen folgende Unterlagen:

- Projektpläne des Ingenieurbüros Bänziger Partner AG (Projekt-Nr. 45105) vom 01. April 2022
- Grundbuchplan M 1:1'200
- Strassenplan M 1:2'000
- Zonenplan M 1:2'000
- Baureglement vom 29.08.2000 (Teilrevisionen vom 20.09.2007 + 18.03.2010)
- Grundbuchauszüge der betroffenen Liegenschaften (Inhalt: Eigentümer, Flächenmass, Dienstbarkeiten und Anmerkungen) vom 11./17.02.2022
- Verträge der (im Grundbuch) eingetragenen und nicht eingetragenen Dienstbarkeiten
- Strassengesetz (sGS 732.1)
- Stellungnahme des Regionalförsters vom 24. November 2019 zum Grundstück Nr. 1808

### 2.3 Projekt

Das Projekt bezieht sich auf je einen Teil der Strassengrundstücke Nrn. 1421 und 1423 und beschränkt sich auf die rund 380 m lange Teilstrecke vom Grundstück Nr. 1611 (Bidemsstrasse 40) bis zum Garagen-Grundstück Nr. 2035 (vorliegend der Liegenschaften Bidemsstrasse 17 + 19). Der genaue Umfang des Strassenbauprojektes ist aus den Projektunterlagen ersichtlich. Im Übrigen wird auf den technischen Bericht des Ingenieurbüros verwiesen.

### 2.4 Grundsätze der Kostenverlegung

Für den Strassenbau ist die Gemeinde Bad Ragaz gemäss Art. 72 StrG berechtigt, von den Grundeigentümern Beiträge zu erheben (s. Ziffer 2.1. hievor). Die Baukosten werden im Kostenverlegungsverfahren aufgeteilt, das auf der Errichtung eines Perimeters basiert (Art. 77 Abs. 1 StrG).

Beitragspflichtig sind die Eigentümer von Grundstücken, denen mit der Ausführung der baulichen Massnahmen ein Sondervorteil entsteht (Art. 78 StrG).

Im Kostenverlegungsverfahren (Art. 77 ff. StrG) werden die Baukosten durch Errichtung eines (Bau-)Perimeters aufgeteilt. – Sowohl für den betrieblichen als auch für den später anfallenden baulichen Unterhalt ist die Politische Gemeinde Bad Ragaz verpflichtet (Art. 51 ff. StrG).

Als Zeitpunkt des ursprünglichen Strassenzustands und der Bebauung der einzelnen Liegenschaften wird das Datum des Beschlusses des Gemeinderates Bad Ragaz (zwecks Ausarbeitung eines Bauperimeters für die Sanierung des oberen Teiles der Bidemsstrasse und Einsetzung einer Schätzungskommission) bestimmt. Der Beschluss erfolgte am 14. September 2021.

## 3 KOSTENVERLEGUNG

### 3.1 Verfahren

Mit diesem Perimeter werden die Kosten für den Strassenbau auf die einzelnen Leistungsträger aufgeteilt. Dazu wird ein Beitragsplan erstellt (Art. 79 StrG). Dieser umfasst

- den Kostenvoranschlag,
- die beitragspflichtigen Grundstücke,
- die Anteile der Grundeigentümer,
- den Anteil der politischen Gemeinde und
- die Anteile Dritter.

### 3.2 Kostenvoranschlag

Nach Art. 3 StrG gehören zur Strasse die Verkehrsflächen und die ihr dienenden Anlagen. Gestützt darauf sind im Kostenvoranschlag die Kosten für den Strassenbau (inkl. Landerwerb), und für die Ergänzung bzw. den Teilersatz der Strassenbeleuchtung enthalten. Die Kosten für Leitungen, die mit der Strasse nicht unmittelbar im Zusammenhang stehen (z.B. Ver- und Entsorgungsleitungen), sind vom Ingenieurbüro separat berechnet bzw. ausgeschieden worden und sind nicht Bestandteil dieses Kostenverlegungsverfahrens.

Der Kostenvoranschlag des Ingenieurbüros vom 01. April 2022 rechnet mit Kosten von total CHF 1'525'000, die im Zusammenhang mit der Strassensanierung stehen. Diese Summe teilt sich auf verschiedene Kostenträger auf: siehe Beitragsplan.

### 3.3 Beitragspflichtige Grundstücke

Die beitragspflichtigen Grundstücke sind aus dem Perimeterumgrenzungsplan (s. Bericht Kostenverlegungsverfahren) ersichtlich.

Gemäss Art. 78 StrG sind grundsätzlich jene Eigentümer von Grundstücken beitragspflichtig, denen durch die Strasse ein Sondervorteil entsteht. Die Beiträge sind sogenannte Vorzugslasten, d.h., Lasten die dem Pflichtigen zum Ausgleich der ihm aus der öffentlichen Strasse erwachsenden wirtschaftlichen Vorteile auferlegt werden. Ein Sondervorteil berechtigt, dann Beiträge zu erheben, wenn nebeneinander folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- Der Sondervorteil muss so geartet sein, dass er nur bestimmten Kategorien von Privatpersonen zukommt. Mit anderen Worten: Der Sondervorteil darf nicht jedermann, nicht jedem Strassenbenützer zukommen.
- Der Sondervorteil muss wirtschaftlichen Charakter haben. Er muss einen besonderen Nutzen für das Grundstück im Bereich der Strasse bewirken. Der Sondervorteil muss sich also in einer Wertvermehrung ausdrücken. Eine Wertzunahme des Grundstückes und damit ein Sondervorteil für den Eigentümer resultiert dann, wenn die Zugänglichkeit des Grundstückes für Fahrzeuge und/oder Personen durch den Strassenbau verbessert wird. Die verbesserte strassenmässige Erschliessung gestattet eine verbesserte wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes. Dass sie auch effektiv realisiert bzw. genutzt wird, ist nicht erforderlich. Es genügt, wenn es der Beitragsbelastete in der Hand hat, durch geeignete Massnahmen den Sondervorteil zu nutzen. Gleichgültig bleibt, ob er sofort oder erst später wirtschaftlich realisiert wird.
- Als Vorzugslast ausgestaltete Grundeigentümerbeiträge setzen voraus, dass der Sondervorteil dem Grundstück als solchem erwächst. Er darf nicht nur gerade dem gegenwärtigen, zur Beitragsleistung herangezogenen Eigentümer erwachsen.

Ein Sondervorteil im Sinn des Erschliessungsmehrwertes kann auch dadurch bewirkt werden, dass die bestehende Erschliessung besser und komfortabler wird.

### 3.4 Anteile der Grundeigentümer

#### 3.4.1 Berechnung

Massgebend für die Berechnung sind

- Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten
- Einschränkungen zufolge Hochspannungsleitung und Waldabstand
- allfällige weitere spezifische Interessen

Die Anteile der Grundeigentümer haben den individuellen Sondervorteilen zu entsprechen.

Bei der Perimeterfestlegung handelt es sich nicht um eine mathematisch überprüfbare Grösse, sondern lediglich um ein Hilfsmittel für die Schätzung des Sondervorteils.

#### 3.4.2 Vorteilsbemessung

Die Rechtsprechung hat für die Perimeterberechnung seit jeher eine gewisse Pauschalierung bzw. schematische Ermittlung der Werte als zulässig erklärt. Im Verlaufe der letzten Jahre hat sich in der Praxis folgende Formel für die Vorteilsbemessung herausgebildet und bewährt:

Perimeterfläche x Nutzungsfaktor x Interessenwertung = Perimeterpunkte

#### 3.4.3 Perimeterfläche

Es ist immer die gesamte Grundstücksfläche zu erfassen, welche in der Perimeterumgrenzung liegt.

Die Flächen für die zu erstellenden Ausweichstellen und für Strassenverbreiterungen sind bei der Ermittlung der Flächen berücksichtigt worden. Im Kostenverlegungsplan sind sie unter dem Stichwort «Strasse» festgehalten. Grundlage hierfür bildet der Landerwerbsplan.

Die Nutzung des Bodens im Bereich der Hochspannungsleitung ist nur eingeschränkt möglich, wie dies in den Dienstbarkeitsverträgen mit der Nordostschweizerische Kraftwerke AG (NOK) und der Kraftwerke Sarganserland AG (KSL) geregelt ist. Aus diesem Grund sind diese Flächen (siehe Kostenverlegungsplan: «Freileitung KSL») mit einem reduzierten Nutzungsfaktor in die Berechnung einbezogen worden. Die gleiche Regelung (zufolge eingeschränkter Nutzung) gilt auch für die Fläche im Bereich des Waldabstandes.

#### 3.4.4 Vorteils-/Nutzungsfaktor

Bestehen innerhalb eines Perimetergebietes unterschiedliche Nutzungsarten, werden die Bewertungen zum entscheidenden Element der Mehrwertermittlung. Vorliegend haben wir Flächen, die der Bauzone für zweigeschossige Wohnbauten (Wohnzone W1 a) und dem Wald (WA) zugeordnet werden.

Die Nutzungsarten wurden mit folgenden Nutzungsfaktoren berücksichtigt:

nicht überbaute Grundstücke	Zone W1 a	Faktor	0.40
mit einer Nebenbaute überbaut	Zone W1 a	Faktor	0.35
mit einem Wohnhaus überbaut	Zone W1 a	Faktor	0.20
beschränkt überbaubar	Zone W1 a	Faktor	0.07
Flächen im Waldabstand	Zone W1 a	Faktor	0.07
Flächen im Bereich der Freileitung KSL	Zone W1 a	Faktor	0.05
Wald	Zone WA	Faktor	0.005
Strasse (Abtrennung für Perimeterobjekt)		Faktor	0.00

Über praktisch alle bergseitig des Perimeterobjektes liegenden Liegenschaften ist eine Hochspannungsleitung gezogen. Mittels Dienstbarkeitsverträgen sind die Überleitung sowie das Baurecht für den Gittermasten geregelt. Im Bereich dieser Leitungsanlage ist die Möglichkeit zur Überbauung eingeschränkt, wenn nicht sogar verunmöglicht. Die mit dieser Durchleitung belastete Fläche (7.50 m gemessen ab dem Erdseil = Achse der Freileitung) wird mit einem reduzierten Faktor berechnet. Dies betrifft die Liegenschaften mit den Grundstück-Nrn. 99, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1817, 2043, 2044, 2227, 2232 und 2233.

Bei fast allen der bergseitig des Perimeterobjektes liegenden Grundstücken ist für Bauten und Anlagen der gesetzliche Waldabstand zu berücksichtigen, der wiederum die Liegenschaftsnutzung einschränkt. Der Abstand beträgt 15.00 m ab Stockgrenze (Art. 31 Abs. 3 des kommunalen Baureglementes in Verbindung mit Art. 91 Abs. 1 lit. c des kant. Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Dies betrifft die Grundstücke Nrn. 99, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812, 1813, 1814, 1817, 2043, 2046, 2227, 2232 und 2233. Bei einigen Liegenschaften wird die Waldabstandsfläche durch die Fläche der Nutzungseinschränkung wegen der Hochspannungsleitung überlagert. Von dieser Regel ausgenommen sind die Grundstücke Nrn. 99, 1808, 1809, 1810, 1811, 1814, 1817, 2046 und 2233.

Die Grundstücke Nrn. 1814 und 1817 weisen Waldteilflächen auf, die nicht durch die Nutzungseinschränkung wegen der Hochspannungsleitung überlagert sind.

Das in der Bauzone (Zone W1 a) liegende Grundstück Nr. 1808 ist gänzlich bestockt und präsentiert sich als Wald. Die Waldgesetzgebung hat auf dieses Grundstück keinen Einfluss.

#### 3.4.5 Interessenwertung

Von der Bidemsstrasse führt ein Fussweg über das Grundstück Nr. 2045 zum bergseitig liegenden Grundstück Nr. 99. Dieses Fusswegrecht ist zugunsten des Grundstücks Nr. 99 im Grundbuch eingetragen. Die Zufahrt zum Grundstück Nr. 99 erfolgt über das Strassengrundstück Nr. 2034, das nicht im Bezugsgebiet liegt. Mit der Sanierung der Bidemsstrasse wird die Sicherheit der Fussgänger und damit auch die Erschliessung des Grundstücks Nr. 99 verbessert. Darin ist der Interessensanteil von 5 % begründet.

Die Grundstücke Nrn. 1611, 1623, 1624, 1819, 1820, 1821 und 2035 sind nicht vollumfänglich über das Perimeterobjekt erschlossen. Deren Zugänge bzw. Zufahrten erfolgen aktuell mehrheitlich über eine andere Strasse ausserhalb des Perimetergebietes. Gleichwohl stossen sie an das Perimeterobjekt an, besitzen ein gesetzliches Nutzungsrecht an der Strassenausbaustrasse und haben deshalb einen Sondervorteil; die Grundeigentümer können vom Perimeterobjekt direkt auf ihr Grundstück gelangen. Mit dem Bau einer Mauer oder mit der Heckenpflanzung wird die subjektiv mögliche Nutzung der Strasse eingeschränkt, der objektive Nutzen bleibt aber bestehen. Sowohl die Mauer als auch die Hecke können ohne weiteres wieder entfernt werden. Der Sondervorteil, der durch die Beitragsleistung abgegolten wird, liegt in der besseren Nutzbarkeit des Grundstücks durch den Bestand/Ausbau der Strasse. Entsprechend sind die Interessensanteile mit 10 % bzw. 20 % festgelegt worden.

Vom Grundstück Nr. 1809 werden 38 m<sup>2</sup> Boden für die Schaffung eines Ausweichplatzes abgetrennt und zum Strassengrundstück geschlagen. Zur Hangsicherung der abgetragenen Böschung ist eine Blocksteinmauer vorgesehen. Diese Massnahme hat zur Folge, dass dieses Grundstück weiterhin keine direkte Ein- und Ausfahrtsmöglichkeit hat. Mit Kosten auslösenden Massnahmen kann dieser Nachteil behoben werden (z.B. Rückbau der Steinmauer). Auch wird mit dem Bau dieser Ausweichstelle die Bautiefe und damit die Überbaubarkeit des Grundstücks reduziert. Diese Einschränkungen rechtfertigen die Reduktion des Interessensanteils auf 50 %.



Das Grundstück Nr. 2046 wird grundsätzlich über die Strassenausbaustrecke erschlossen. Die Liegenschaft besitzt zusätzlich ein im Grundbuch eingetragenes Fuss- und Fahrwegrecht auf dem Strassengrundstück Nr. 2034 ausserhalb des Perimetergebietes. Das Grundstück Nr. 2046 ist an dieser Strasse mitunterhaltungspflichtig. Wegen des kurzen Anstosses an die Strassenausbaustrecke sind die Nutzungsmöglichkeiten erschwert und kostenaufwendig. Mit Reduktion des Interessensanteiles um 25 % auf 75 % wird diesen Umständen Rechnung getragen.

Bei allen übrigen, oben nicht genannten Grundstücken liegt das Interesse bei 100 %. Sie liegen innerhalb des Perimeterbezugsgebietes und sind einzig über die Strassenausbaustrecke erschlossen.

### 3.5 Anteil der politischen Gemeinde

Der Gemeinderat Bad Ragaz hat einen unpräjudizierlichen Anteil von 70 % an dieses Strassenprojekt beschlossen. Darin sind die durch den Gemeingebrauch verursachten Kosten im Sinne von Art. 74 StrG und das öffentliche Interesse am Strassenausbau inbegriffen. Im Übrigen wird diese Beteiligung damit begründet, dass es sich bei diesem Bauvorhaben um ein verhältnismässig teures Projekt mit engen Platzverhältnissen und etlichen Kunstbauten handelt. Die Strassenausbaustrecke ist Teil des Fuss-, Rad- und Wanderwegnetzes der Gemeinde Bad Ragaz.

### 3.6 Anteile Dritter

Beiträge können von Dritten erhoben werden, soweit diesen ein Sondervorteil entsteht (Art. 78 Abs. 2 StrG). Darunter sind Subventionen, meliorationsbedingte Beiträge sowie Beiträge von Werken zu verstehen und im Beitragsplan entsprechend zu berücksichtigen. An diesem Strassenausbauprojekt haben sich verschiedene Werke zu beteiligen. Details dazu sind aus dem Beitragsplan lit. E zu entnehmen.

## 4 ERMITTLUNG DES PERIMETERS

### 4.1 Art des Perimeters

Mit diesem Verlegungsverfahren werden die Kosten für den Strassenbau und die Beleuchtung des Perimeterobjektes gemäss Projekt aufgeteilt.

Sowohl für den betrieblichen als auch für den später anfallenden baulichen Unterhalt ist die Politische Gemeinde Bad Ragaz besorgt (Art. 51 ff. StrG).

### 4.2 Teil des Beitragsplans

Die Kostenaufteilung ist ein Element des Beitragsplans. Dieser umfasst

- die Auflistung aller perimeterpflichtigen Grundstücke,
- die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Perimeterpunkte und
- die daraus folgenden Kostenanteile.

Die Berechnung der Perimeterpunkte und der prozentualen Anteile ist im Bericht Kostenverlegungsverfahren zu finden.

### 4.3 Kostenverteiler

Die von den einzelnen Grundeigentümern zu übernehmenden Baukostenanteile werden gestützt auf die prozentualen Anteile (Perimeterpunkte) ermittelt. Aus der Gesamtheit aller Perimeterpunkte leitet sich der prozentuale Anteil der Grundstücke ab.

Die geschuldeten Beiträge werden nach der Realisierung des Strassenprojektes und auf der Grundlage der tatsächlichen Baukosten festgelegt und verfügt. Gegen die entsprechende Verfügung steht wiederum der Rechtsmittelweg offen. Die Beitragspflicht und der Umfang der Strassenbauarbeiten können bei der Abrechnung der Strassenbaukosten nicht mehr angefochten werden.

## 5 WEITERES VERFAHREN

### 5.1 Mitwirkungsverfahren

Vor dem Auflageverfahren lädt die Gemeinde Bad Ragaz die betroffenen Grundeigentümer zur Mitwirkung im Sinne von Art. 33<sup>bis</sup> Abs. 2 StrG ein. Einwände gegen die Kostenverteilung sind schriftlich an folgende Adresse zu richten:  
Schätzungskommission "Neubau Bidemsstrasse", Herr Reto Walser, Tiefenackerstrasse 4,  
9450 Altstätten  
oder per Mail an [re.walser@bp-ing.ch](mailto:re.walser@bp-ing.ch) zu senden.

### 5.2 Auflageverfahren

Gemäss Art. 41 StrG führt die Gemeinde Bad Ragaz das Auflageverfahren durch. Somit muss das Projekt einschliesslich des Beitragsplans (Perimeter) während dreissig Tagen öffentlich aufgelegt werden. Die Auflage ist auf der Publikationsplattform der Politischen Gemeinde Bad Ragaz gemäss kantonalem Publikationsgesetz zu veröffentlichen. Über die Auflage und den Beitragsplan sind die Beitragspflichtigen im Planverfahren durch persönliche Anzeige in Kenntnis zu setzen (Art. 80 StrG).

Innerhalb der Auflagefrist können die Betroffenen schriftlich Einsprache gegen das Projekt und/oder gegen den Beitragsplan erheben. Diese hat einen Antrag, eine Darstellung des Sachverhaltes und eine Begründung zu enthalten. Die Einsprachen sind wie folgt zu adressieren:

- Einsprache gegen das Projekt, die Einteilung der Gemeindestrasse und gegen die Zulässigkeit der Enteignung (Art. 45 StrG):  
Politische Gemeinde Bad Ragaz, Gemeinderat, Postfach, 7310 Bad Ragaz
- Einsprache gegen den Beitragsplan bzw. gegen den Kostenvoranschlag, die beitragspflichtigen Grundstücke und den Anteil der politischen Gemeinde sowie gegen die Anteile Dritter und der Grundeigentümer (Art. 45 Abs 2 i.V.m. Art. 81 StrG):  
Schätzungskommission "Neubau Bidemsstrasse", Herr Reto Walser, Tiefenackerstrasse 4,  
9450 Altstätten

Die Einsprachen sind gesondert abzufassen und getrennt einzureichen.

### 5.3 Rechtsschutz

Im Übrigen richtet sich der Rechtsschutz nach den Vorschriften des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (abgekürzt VRP; sGS 951.1).

### 5.4 Fälligkeit

Die Fälligkeit der Grundeigentümerbeiträge ist in Art. 82 StrG geregelt. Die Beiträge können entweder in Raten oder nach Ausführung der Strasse gesamthaft erhoben werden. Dieser Entscheid liegt beim Gemeinderat. Zahlungspflichtig ist derjenige Grundeigentümer, welcher im Zeitpunkt der Entstehung des Abgabeanspruchs Eigentümer des Grundstückes ist. Empfehlenswert ist, dass die Gemeinde ein Baukonto führt und nach Abschluss sämtlicher Arbeiten, die Beiträge den Pflichtigen in Rechnung stellt.

Wird ein Grundstück während des Perimeterverfahrens veräussert, so trifft die Abgabepflicht denjenigen, welcher zum Zeitpunkte des Erlasses des Strassenprojektes und des Kostenverlegungsverfahrens, Eigentümer war.

5.5 Stundung

Art. 83 StrG lässt eine Stundung von Grundeigentümerbeiträgen bis zu zehn Jahre zu. Bei eingezonten Grundstücken, was im vorliegenden Fall zutreffend ist, ist die Stundung nur aus wichtigen Gründen möglich. Gestundete Beiträge sind angemessen zu verzinsen.

5.6 Gesetzliches Grundpfandrecht

Zur Sicherung von Strassenbaukostenbeiträgen besteht an den in die Beitragspflicht einbezogenen Grundstücken ein gesetzliches Grundpfandrecht (ohne Eintragung im Grundbuch), das allen eingetragenen Grundpfandrechten im Range vorgeht (Art. 84 StrG).

Oberriet, Altstätten, Mels, 25. Mai 2022

Die Schätzungskommission

Reto Walser, Präsident

Josef Eberhard, Mitglied

Theo Frei, Mitglied

## 6 ANHANG

### 6.1 Provisorische Kostenanteile pro Grundeigentümer

Grst.Nr.	Name	Adresse	Ort	prov. Betrag 1)
99	Stiefel Reto	Bidemsstrasse 21a	7310 Bad Ragaz	475.80
1604	Albrecht Giosch	Bidemsstrasse 34	7310 Bad Ragaz	15'165.80
1611	Niggli Markus	Bidemsstrasse 40	7310 Bad Ragaz	1'068.60
1612	Johanni Bernhard	Bidemsstrasse 38	7310 Bad Ragaz	9'274.20
1616	Creamer David	Bidemsstrasse 36	7310 Bad Ragaz	4'985.50
1616	Reisiger Josefina	Bidemsstrasse 36	7310 Bad Ragaz	4'985.50
1618	Bollhalder Lydia	Bidemsstrasse 30	7310 Bad Ragaz	6'892.60
1623	Send Gertrud	Bidemsstrasse 20	7310 Bad Ragaz	1'094.60
1624	Grun Rolf	Winkelstrasse 30b	8887 Mels	1'042.60
1626	Widmer Herbert	Binzstrasse 66	8712 Stäfa	4'637.10
1626	Widmer Markus	Trübelstrasse 54	8712 Stäfa	4'637.10
1638	Clavadetscher Franca	Bidemsstrasse 30a	7310 Bad Ragaz	6'689.80
1808	Johanni Bernhard	Bidemsstrasse 38	7310 Bad Ragaz	1'742.00
1809	Wagenbach Adina	Bidemsstrasse 43	7310 Bad Ragaz	5'649.80
1810	Wagenbach Kurt	Bidemsstrasse 43	7310 Bad Ragaz	7'917.00
1811	Forrer Harald	Bidemsstrasse 41	7310 Bad Ragaz	9'079.20
1812	Hobi Marcel	Bidemsstrasse 39	7310 Bad Ragaz	9'690.20
1813	Poggio Pius	Bidemsstrasse 37	7310 Bad Ragaz	5'150.60
1813	Poggio Edith	Bidemsstrasse 37	7310 Bad Ragaz	5'150.60
1814	Hanselmann Stéphane	Bidemsstrasse 33	7310 Bad Ragaz	5'322.20
1814	Dürr Hanselmann Beatrix	Bidemsstrasse 33	7310 Bad Ragaz	5'322.20
1817	Werkstudio [A] GmbH	Bahnhofstrasse 35	7310 Bad Ragaz	37'674.00
1819	Bonderer Eduard	Bidemsstrasse 22	7310 Bad Ragaz	1'063.40
1820	Schriber Benno	Bidemsstrasse 24	7310 Bad Ragaz	516.10
1820	Schriber Sophia	Bidemsstrasse 24	7310 Bad Ragaz	516.10
1821	Zollinger Ernst	Bidemsstrasse 26	7310 Bad Ragaz	2'295.80
2035	Gauthier Boris	Bidemsstrasse 15	7310 Bad Ragaz	149.50
2035	Schuster Adolf und Burgi	Bidemsstrasse 17	7310 Bad Ragaz	149.50
2035	Ritenis Arturs und Ritene Santa	Bidemsstrasse 19	7310 Bad Ragaz	149.50
2035	Gosztanyi Nikolaus und Amsler Elisabeth	Bidemsstrasse 21	7310 Bad Ragaz	149.50
2035	Baruffi Remo	Bidemsstrasse 23	7310 Bad Ragaz	149.50
2035	Lutz Corina	Alte Eggerstandenstr. 34	9050 Appenzell Steinegg	149.50
2043	Lutz Corina	Alte Eggerstandenstr. 34	9050 Appenzell Steinegg	19'429.80
2044	Baruffi Remo	Bidemsstrasse 23	7310 Bad Ragaz	18'296.20
2045	Gosztanyi Nikolaus	Bidemsstrasse 21	7310 Bad Ragaz	5'421.00
2045	Amsler Elisabeth	Bidemsstrasse 21	7310 Bad Ragaz	5'421.00
2046	Ritenis Arturs	Bidemsstrasse 19	7310 Bad Ragaz	4'760.60
2046	Ritene Santa	Bidemsstrasse 19	7310 Bad Ragaz	4'760.60
2227	Maier Peter	Bidemsstrasse 27	7310 Bad Ragaz	6'004.70
2227	Maier Romkje	Bidemsstrasse 27	7310 Bad Ragaz	6'004.70
2232	Wachsmann Ernst-Peter	Bidemsstrasse 35	7310 Bad Ragaz	4'617.60
2232	Wachsmann Britta	Bidemsstrasse 35	7310 Bad Ragaz	4'617.60
2233	GRANDIS GmbH	Bahnhofpark 1	7320 Sargans	21'730.80
Total				260'000.00

Stand Eigentümer 17. Februar 2022

Das GS Nr. 2035 ist in 6 selbständige Miteigentumsanteile zu je 1/6 aufgeteilt (Nrn. M18008 - M18013).

1) Die prov. Beträge sind nicht Bestandteil des Beitragsplanes