

Allgemeine Bedingungen (AB) zum Nachanschlussvertrag (Ausgabe 2024)

I. ALLGEMEINER TEIL

1. Begriffe

Es gelten folgende Begriffe:

a. Stammgleise

Jener Teil der Gleisanlage, der direkt von den SBB-Gleisen abzweigt und diese mit den Anschlussgleisen verbindet.

b. Anschlussgleise

Gleise einschliesslich dazugehöriger Anlagen, die ein Gebäude oder ein Gelände erschliessen und ausschliesslich dem Gütertransport dienen

c. Anschlussvorrichtung

Vorrichtungen, die zum Anschluss des Anschlussgleises an das Stammgleis dienen

d. Interessierte Grundstücke

Grundstücke, denen durch eine Erschliessung an das Stammgleis (Nord und Süd) ein wirtschaftlicher Sondervorteil erwächst.

e. Angeschlossene Grundstücke

Grundstücke, die an das Stammgleis angeschlossen sind.

f. Zuständige Stelle

Jener Bereich der Gemeinde, welcher für die Stammgleise gemäss Art. 34 GüTV verantwortlich ist.

2. Geltungsbereich

2.1. Die Allgemeinen Bedingungen (AB) finden Anwendung auf die Eigentümerinnen und Eigentümer der interessierten und angeschlossenen Grundstücke.

2.2. Besondere Vereinbarungen mit weiteren Benutzern der Stammgleise bleiben vorbehalten. Es gilt dafür grundsätzlich das Gleichbehandlungsgebot.

3. Zweck

3.1. Die Gemeinde fördert die Erschliessung Industriezone Nord und Süd und die Ansiedelung von neuen Industrie- und Gewerbebetrieben.

3.2. Zu diesem Zweck plant, baut, unterhält und betreibt sie die Stammgleise.

3.3. Sie leistet die erforderlichen Vorfinanzierungen und erhebt von den Eigentümern der angeschlossenen Grundstücke die zur Deckung der Kosten erforderlichen Beiträge.

II. BESONDERER TEIL

A. Allgemeine Bestimmungen

4. Geltungsbereich des besonderen Teils

- 4.1. Der besondere Teil (Art. 4 ff. der Allgemeinen Bedingungen) findet keine Anwendung auf:
- a. das Rechtsverhältnis zwischen den Eigentümerinnen und Eigentümern der Anschlussgleise einerseits und den SBB andererseits. In den dazu separat abgeschlossenen Verträgen sind insbesondere die Wagenzustellung und die Wagenabholung, die Wagenzustellgebühr, der Rangierbetrieb und das Rollmaterial geregelt.
 - b. das Rechtsverhältnis zwischen der Gemeinde als Eigentümerin der Stammgleise einerseits und den SBB als Eigentümerin und Betreiberin der Eisenbahninfrastruktur andererseits.
- 4.2. Der besondere Teil (Art. 4 ff. der Allgemeinen Bedingungen) regelt das Rechtsverhältnis zwischen der Gemeinde und den Eigentümerinnen und Eigentümern der angeschlossenen Grundstücke mit Bezug auf:
- a. das Recht zur Benutzung der Stammgleise;
 - b. den Bau und den Unterhalt der Stammgleise;
 - c. die Finanzierung der Bau-, Unterhalts- und Betriebskosten der Stammgleise.

5. Anschlussrecht

- 5.1. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke in der Industriezone Nord und Süd haben grundsätzlich das Recht, Ihr Grundstück durch ein privates Anschlussgleis an das Stammgleis anzuschliessen.
- 5.2. Der Anschluss erfolgt durch ein eigenes Anschlussgleis oder durch den Erwerb der Durchfahrtsrechte an einem bestehenden Anschlussgleis.

6. Benutzungsrecht

- 6.1. Die angeschlossenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben das Recht, die Stammgleise nach den gesetzlichen Vorschriften und den Betriebsvorschriften der Gemeinde zu benutzen.
- 6.2. Der Gemeinderat kann im Rahmen der bestehenden Verträge weitere Benutzungsvorschriften erlassen.

B. Finanzierung

7. Spezialfinanzierung

Die Kosten der Stammgleise werden als Spezialfinanzierung vollumfänglich durch Beiträge finanziert.

8. Bau- und Sanierungskosten

- 8.1. Der Bau- und Sanierungskostenbeitrag deckt folgende Kosten:
- a. Kosten für den Bau bzw. die Verlängerung des Stammgleises;

- b. Kosten für den baulichen Unterhalt des Stammgleises: Der bauliche Unterhalt besteht aus den periodisch wiederkehrenden, umfassenden Massnahmen zur Gewährleistung des ursprünglichen und des erforderlichen Zustands des Stammgleises. Dazu gehören insbesondere deren grössere zusammenhängende Reparaturen;
- c. Kosten der baulichen Erneuerung des Stammgleises: Die Erneuerung umfasst den Ersatz von Gleisabschnitten oder Gleisbestandteilen.

Zu den Kosten gemäss lit. a – c zählen auch die Bauzinsen, die Aufwendungen für die Projektierung und die Bauleitung sowie für den Erwerb der erforderlichen Rechte (einschliesslich Landerwerb).

8.2. Nicht durch den Baukostenbeitrag gedeckt werden die Kosten für den betrieblichen Unterhalt.

9. Verteilung der Bau- und Sanierungskosten

- 9.1. Nach dem Vorliegen der Bauabrechnung verteilt die zuständige Stelle die zu deckenden Kosten in einem Kostenverteiler nach dem Perimeterverfahren auf die Eigentümerinnen und Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke. Allfällige Beiträge Dritter und Entnahmen aus dem Erneuerungsfonds Stammgleise kommen in Abzug.
- 9.2. Die Verteilung der Kosten für den Bau bzw. die Verlängerung des Stammgleises erfolgt aufgrund folgender Kriterien:
 - a. Fläche der angeschlossenen Grundstücke (Grundmass);
 - b. Länge der Benutzung des Stammgleises durch die angeschlossenen Grundstücke (Klassenzahl).
 - c. Die Berechnung der Kostenverteilung erfolgt proportional im Verhältnis Grundmass x Klassenzahl des einzelnen Grundeigentümers zu Grundmass x Klassenzahl sämtlicher angeschlossener Grundstücke.
- 9.3. Die Verteilung der Kosten für den baulichen Unterhalt und die bauliche Erneuerung des Stammgleises erfolgt aufgrund folgender Kriterien:
 - a. Durchschnittliche Anzahl der Wagenzustellungen und der Wagenabholungen während der letzten fünf Jahre, gewichtet mit der Achsenzahl (Grundmass);
 - b. Länge der Benutzung des Stammgleises durch die angeschlossenen Grundstücke (Klassenzahl).
 - c. Die Berechnung der Kostenverteilung erfolgt proportional im Verhältnis Grundmass x Klassenzahl des einzelnen Grundeigentümers zu Grundmass x Klassenzahl sämtlicher angeschlossener Grundstücke.

10. Vorschusspflicht

Die zuständige Stelle kann die Eigentümerinnen und Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke zur Bezahlung von Vorschüssen bis zu 80% der mutmasslichen Bau- und Sanierungskostenbeiträge verpflichten.

11. Erneuerungsfonds Stammgleise

- 11.1. Der Erneuerungsfonds Stammgleise dient der Vorfinanzierung der Bau- und Sanierungskosten gemäss Art. 8.1. lit. b. und c.

- 11.2. Die im Einzelfall entstehenden Kosten werden soweit möglich zu Lasten des Erneuerungsfonds Stammgleise bezahlt. Die nicht gedeckten Kosten werden von der zuständigen Stelle gemäss Art. 9.3. auf die Eigentümerinnen und Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke verteilt.

12. Beitrag für den Erneuerungsfonds Stammgleise

- 12.1. Eigentümerinnen und Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke bezahlen jährlich einen Beitrag von insgesamt 1% des Wiederbeschaffungswerts des Stammgleises in den Erneuerungsfonds Stammgleise. Der Wiederbeschaffungswert des Stammgleises wird jährlich basierend auf der Schätzung des VAP (Verband für Verlader, Anschlussgleise, Privatgüterwagen) von der Gemeinde festgelegt.
- 12.2. Der Gesamtbetrag gemäss Art. 12.1. wird gemäss Art. 9.3. auf die Eigentümerinnen und Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke verteilt.
- 12.3. Der Beitrag für den Erneuerungsfonds wird zusammen mit dem Betriebskostenbeitrag (Art. 14) in Rechnung gestellt.
- 12.4. Bei einem Rückbau des Stammgleises wird der Erneuerungsfonds nach dem Abschluss des Rückbaus aufgehoben. Soweit die Eigentümerinnen und Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke im Sinne von Art. 18 Abs. 4 GÜTG an den Kosten beteiligt werden können, werden diese Kosten aus dem Erneuerungsfonds gedeckt, soweit genügend Mittel dafür vorhanden sind. Allenfalls nach dem Rückbau verbleibende Mittel im Erneuerungsfonds werden gemäss Art. 9.2 auf die in diesem Zeitpunkt bestehenden Eigentümerinnen und Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke verteilt.

13. Betriebskosten

- 13.1. Der Betriebskostenbeitrag deckt folgende Kosten:
- a. Kosten für den betrieblichen Unterhalt: Der betriebliche Unterhalt umfasst Massnahmen zur Gewährleistung der dauernden Betriebsbereitschaft des Stammgleises wie Reinigungs-, Kontroll-, Pflegearbeiten, Winterdienst, Beleuchtung und kleinere Reparaturen zur Erhaltung der Funktionstüchtigkeit;
 - b. Verwaltungskosten;
 - c. Mietkosten;
 - d. Schuldzinsen.
- 13.2. Die zuständige Stelle legt die in den nächsten Jahren zu erwartenden, durchschnittlichen Betriebskosten fest und passt sie den aktuellen Erfordernissen periodisch an.

14. Verteilung der Betriebskosten

- 14.1. Die zuständige Stelle verteilt einen Drittel der erwarteten Betriebskosten zu gleichen Teilen auf die Eigentümerinnen und Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke. Dieser Grundbetrag ist auch zu bezahlen, wenn das Stammgleise nicht benutzt wird.
- 14.2. Die zuständige Stelle verteilt zwei Drittel der erwarteten Betriebskosten in einem Kostenverteiler nach dem Perimeterverfahren auf die Eigentümerinnen und Eigentümer der angeschlossenen Grundstücke. Die Kostenverteilung erfolgt

aufgrund folgender Kriterien:

- a. Anzahl der Wagenzustellungen und der Wagenabholungen, gewichtet mit der Achsenzahl (Grundmass);
- b. Länge der Benutzung des Stammgleises durch die angeschlossenen Grundstücke (Klassenzahl).

Die Berechnung der Kostenverteilung erfolgt proportional im Verhältnis Grundmass x Klassenzahl des einzelnen Grundeigentümers zu Grundmass x Klassenzahl sämtlicher angeschlossener Grundstücke.

14.3. Die zuständige Stelle erlässt jährlich einen Kostenverteiler und besorgt das Inkasso.

15. Rechnungsstellung und Fälligkeit

15.1. Die Rechnungsstellung für die Betriebskosten sowie den Beitrag für den Erneuerungsfonds erfolgt jährlich bis Ende Januar.

15.2. Die Rechnungsstellung für Bau- und Sanierungskosten erfolgt jeweils, sobald die Bauabrechnung vorliegt.

15.3. Ein Vorschuss gemäss Art. 10 kann verlangt werden, sobald der zuständigen Stelle eine erste Kostenschätzung für die mutmasslichen Bau- und Sanierungskosten vorliegt.

15.4. Sämtliche Rechnungsbeträge werden innerhalb von 30 Tage fällig

III. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

16. In-Kraft-Treten

16.1. Diese allgemeinen Bedingungen tritt am 1. Januar 2024 in Kraft.

16.2. Die allgemeinen Bedingungen sind den Eigentümerinnen und Eigentümern abzugeben.

Gemeinde Regensdorf

im Namen des Gemeinderates

Regensdorf, 20. FEB. 2025



Stefan Marty
Gemeindepräsident



Stefan Pfyl
Gemeindeschreiber