

FACHKURS BAUVERWALTER

Erschliessungsrecht

Inhaltsverzeichnis

- I. Einleitung | Abgrenzungen
- II. Gesetzliche Grundlagen - Überblick
 - (1) Bund
 - (2) Kanton
 - (3) Gemeinden
- III. Erschliessungsanlagen
 - (1) Allgemeines | Grundsätze
 - (2) Die einzelnen Erschliessungsanlagen
 - (3) Grob- und Feinerschliessung
 - (4) Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen
 - (5) Mittel zur Sicherstellung

Inhaltsverzeichnis (2)

IV. Aufgaben der Gemeinden

- (1) Erschliessungsprogramm
- (2) Erschliessungspflicht | Erschliessungsanspruch
- (3) Erschliessungsverträge
- (4) Benutzung von privaten Erschliessungseinrichtungen

V. Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümerschaft

- (1) Einleitung | Grundsätze
- (2) Beitragspflicht
- (3) Beitragsreglement der Gemeinde

VI. Enteignungsrecht

VII. Kleine Bibliographie

Einleitung | Abgrenzungen

- Erschliessung als Voraussetzung einer Baubewilligung
(Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG)
(Art. 168 RPBG)
- Juristische und technische Aspekte
- Technische Aspekte werden im Folgenden nicht näher erörtert und sind (teilweise) Gegenstand anderer Lektionen
- Auf enteignungsrechtliche Verfahrensfragen wird ebenfalls nicht näher eingegangen, da das Enteignungsrecht Gegenstand eines eigenständigen Moduls bildet

Inhaltsverzeichnis

- I. Einleitung | Abgrenzungen
- II. Gesetzliche Grundlagen - Überblick
 - (1) Bund
 - (2) Kanton
 - (3) Gemeinden
- III. Erschliessungsanlagen
 - (1) Allgemeines | Grundsätze
 - (2) Die einzelnen Erschliessungsanlagen
 - (3) Grob- und Feinerschliessung
 - (4) Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen
 - (5) Mittel zur Sicherstellung

Gesetzliche Grundlagen - Bund

- Erschliessung zählt zum Raumplanungsrecht
- Art. 19 und 22 RPG

19 RPG 22 RPG
- WEG (Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz)
Spezielle Regelungen für die Erschliessung von Land für den Wohnungsbau

4 WEG 5 WEG 6 WEG
- Art. 17 und 18 GSchG
In abwassertechnischer Hinsicht

17 GSchG 18 GSchG
- Art. 24 Abs. 2 USG

24 USG
Zu beachten bei noch nicht erschlossenen Bauzonen
- Art. 5 Abs. 2 StromVG

5 StromVG

Gesetzliche Grundlagen – Kanton (1)

- Art. 41, 42 sowie 77 ff. RPBG, Art. 23 RPBR
Gemeinderichtplan, Erschliessungsprogramm
- Art. 48 RPBG
Verwaltungsrechtliche Verträge
- Art. 49 RPBG
Planungsetappen / Koordination mit Erschliessungsprogramm
- Art. 63 ff. RPBG, Art. 28 RPBR
Detailbebauungsplan
- Art. 93 RPBG
Erschliessungspflicht der Gemeinde
- Art. 94 RPBG
Definition Grob- und Feinerschliessung

Gesetzliche Grundlagen – Kanton (2)

- Art. 96 f. RPBG
Bau und Unterhalt der Erschliessungsanlagen
- Art. 97 RPBG
Gemeinsame Benutzung von privaten Erschliessungsanlagen
- Art. 99 RPBG
Erschliessungsausführung untersteht Baubewilligungsverfahren
- Art. 100 ff. RPBG
Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümerschaft
- Art. 104 RPBG
Erschliessungsanspruch
- Art. 105 ff. RPBG, Art. 37 ff. RPBR
Baulandumlegung und Grenzbereinigung auch zwecks
Sicherstellung der Erschliessung

Gesetzliche Grundlagen – Kanton (3)

- Art. 114 ff. RPBG
Enteignung; Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sind als von öffentlichem Nutzen anerkannt
- Art. 117 RPBG
Erwerb von Grundstücken für Erschliessungsanlagen durch das Gemeinwesen
- Art. 135 RPBG
Bewilligungspflicht auch für Bauten und Anlagen, welche die Erschliessung belasten
- Art. 168 RPBG
Verwirklichung der Erschliessung als Bedingung für die Bezugsbewilligung

Gesetzliche Grundlagen - Gemeinde

- Erschliessungsprogramm
- Richtpläne, insbesondere Verkehrsrichtplan aber auch Richtplan Energie
- Planungs- und Baureglement
- Strassenreglement
- Trinkwasserreglement
- Abwasserreglement
- Einrichtungen für den ruhenden Verkehr (z.B. Parkplätze, Abstellplätze) gehören nicht zu den Erschliessungseinrichtungen (siehe dazu Art. 24 und 27 RPBR)



Beteiligung
Eigentümer

Inhaltsverzeichnis

- I. Einleitung | Abgrenzungen
- II. Gesetzliche Grundlagen - Überblick
 - (1) Bund
 - (2) Kanton
 - (3) Gemeinden
- III. **Erschliessungsanlagen**
 - (1) **Allgemeines | Grundsätze**
 - (2) **Die einzelnen Erschliessungsanlagen**
 - (3) **Grob- und Feinerschliessung**
 - (4) **Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen**
 - (5) **Mittel zur Sicherstellung**

Erschliessungsanlagen

Allgemeines | Grundsätze (1)

- Erschliessung als Voraussetzung einer Baubewilligung
(Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG; Art. 168 RPBG)
- Gesamtheit der Einrichtungen, die notwendig sind, damit ein Grundstück zonen- und bauordnungsgerecht genutzt werden kann
(Urteil 1C_290/201 vom 1. Februar 2012 E. 3.1)
- Anforderungen ergeben sich im Detail hauptsächlich aus dem kantonalen Recht
(Urteil 1C_290/201 vom 1. Februar 2012 E. 3.2)
- Die Anforderungen sind je nach Nutzungszone unterschiedlich
(Urteil 1C_30/2010 vom 2. November 2010 E. 3.1)

Erschliessungsanlagen

Allgemeines | Grundsätze (2)

- Es ist grundstücksbezogen und differenziert zu beurteilen
(Urteil 1C_2008 vom 16. September 2008 E. 2.2.1)
- Es gilt der Grundsatz, dass jedes Baugebiet seine Immissionen selbst tragen soll
(BGE 127 I 103 E. 7f S. 112)
- Den kantonalen und kommunalen Behörden steht ein erhebliches Interesse zu
(Urteil 1C_290/201 vom 1. Februar 2012 E. 3.2)
- Für Erschliessungsanlagen auf fremdem Grund ist deren rechtliche Sicherstellung nachzuweisen
(BGE 136 III 130 E.3.3.2 S. 135 f.)

Erschliessungsanlagen

Allgemeines | Grundsätze (3)

- Die erforderliche Erschliessung muss spätestens im Zeitpunkt der Realisierung verfügbar sein
(Urteil 1C_271/2011 vom 27. September 2011 E. 2.5)
- Untergeordnete Mängel in Bezug auf die Erschliessung können mittels Nebenbestimmungen behoben werden, sonst Projekt
(Art. 97 RPBR; Urteil 1C_192/2009 vom 17. November 2009 E. 2.3)

Erschliessungsanlagen

Allgemeines | Grundsätze (4)

- Unterschiedliche Aufgaben von Baubehörde und Zivilrichter

Die Baubehörde prüft, ob ein Bauvorhaben zonenkonform ist und den baupolizeilichen Vorschriften entspricht (sog. Polzeibewilligung)

Zivilrechtliche Streitigkeiten (auch Entschädigungsfragen) bleiben dem Zivilrichter vorbehalten

(Art. 96 RPBR; FZR/RFJ 2009, 64 ff.)

(Urteil KG FR 602 2012-1/2 vom 8. Februar 2013 E. 2a)

Ebenso, als Beispiel, die Umlegung von Leitungen, die mittels Dienstbarkeiten abgesichert sind (Art. 693 ZGB; für andere Dienstbarkeiten jedoch Art. 742 ZGB)

Die einzelnen Erschliessungsanlagen

Übersicht

- Gemäss den Anforderungen von Art. 19 RPG
 - ✓ Zufahrt (Strassen und Fussgängerverbindungen)
 - ✓ Versorgung mit Wasser (Trink- und Löschwasser)
 - ✓ Versorgung mit Energie
 - ✓ Beseitigung des Abwassers
- Zusätzliche kantonale Erschliessungsanforderungen
 - ✓ Anlagen für die Sammlung der Abfälle
 - ✓ angemessener Anschluss zu einem öffentlichen Verkehrsmittel
Siehe dazu Urteil 1C_429/2009 vom 19. Juli 2010 E. 3.1
 - ✓ Ggf. Fahrrad-, Fuss- und Wanderwege

Grob- und Feinerschliessung (1)

- **Art. 94** Grob- und Feinerschliessung
 - Die Groberschliessung umfasst:
 - a) die Hauptstrassen, die Sammelstrassen und ihre Verbindung mit dem Hauptstrassennetz sowie die Fussgängerverbindungen;
 - b) die wichtigsten Versorgungsanlagen und -leitungen für Energie sowie Trink- und Löschwasser;
 - c) die erforderlichen Anlagen für die Ableitung und Reinigung des Abwassers und zur Sammlung der Abfälle;
 - d) den angemessenen Anschluss zu einem öffentlichen Verkehrsmittel;
 - e) gegebenenfalls die Fahrrad-, Fuss- und Wanderwege.

Grob- und Feinerschliessung (2)

- Groberschliessung erfasst weiträumigere, grössere Flächen von Bauland
- Wird in der Regel durch die Gemeinde erstellt und unterhalten, die auch Eigentümerin der entsprechenden Werke und Anlagen ist oder wird (Art. 96 Abs. 1 RPBG)
- Von der Basis- oder Grunderschliessung zu unterscheiden (noch grösserer räumlicher Rahmen)
- Hierarchie der Strassen nicht einheitlich geregelt (VSS), bisweilen in den Verkehrsrichtplänen der Gemeinden oder deren Strassenreglementen definiert



Grob- und Feinerschliessung (3)

- **Art. 94** Grob- und Feinerschliessung

- 1

- 2 Die Feinerschliessung umfasst die Erschliessungsstrassen, Fusswege, Leitungen und Werke zur Abwasserableitung, die für die vorgesehene Nutzung der Grundstücke und ihrer Verbindung mit den Einrichtungen der Groberschliessung notwendig sind.

Grob- und Feinerschliessung (4)

- Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen

EStrasse
- Wird in der Regel von den betroffenen Grundeigentümern oder von einer Baulandumlegungsgenossenschaft verwirklicht (Art. 97 Abs. 1 RPBG)
- Von den sog. Hausanschlüssen zu unterscheiden
- Ist regelmässig Gegenstand eines Detailbebauungsplanes
- Verbindungswege innerhalb eines Detailbebauungsplanes gelten als typische Erschliessungsstrassen
Urteil KG FR 2A 2007- 6 vom 11. Januar 2008 E. 2b

Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen (1)

- Nochmaliger Hinweis auf die weiter vorne erwähnten Grundsätze, insbesondere die Notwendigkeit der Beurteilung des Einzelfalls
- Es gibt verschiedenste fachtechnische Anforderungen, z.B. Normen des Strassenbaus, oder Normen für die Dimensionierung von Leitungen
- Erschliessung muss ausreichend, d.h. genügend sein
Es besteht ein öffentliches Interesse an haushälterischer Bodennutzung im eingezonten Baugebiet und damit auch an der Vermeidung übermässiger, nicht wirtschaftlicher Erschliessungsanlagen

Urteil 1C_237/2007 vom 13. Februar 2008 E. 4.1

Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen - Zufahrt (1)

- Zufahrt muss nach technischen und juristischen Gesichtspunkten ausreichend sein, um den ganzen Verkehr der Zone, welche sie erschliesst, aufnehmen zu können
Urteil 1C_246/2009 vom 1. Februar 2010 E. 4.1
- Zufahrten sollen verkehrssicher sein und haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen
Urteil 1C_290/2011 vom 1. Februar 2012 E. 3.1
- Insbesondere bei Bauten und Anlagen mit grossem Publikumsverkehr dürfen sich die Erschliessungsanforderungen auch auf die Abnahme des Mehrverkehrs auf den Anschlussstrassen beziehen

Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen - Zufahrt (2)

- Zufahrt muss die
 - ✓ Verkehrssicherheit der übrigen Benützer (Fussgänger, Radfahrer, Motorfahrzeugfahrer, öffentliche Dienste) gewährleisten sowie den Anforderungen des
 - ✓ Natur- und Heimatschutzes, des
 - ✓ Umweltschutzes sowie weiteren wichtigen Anforderungen der
 - ✓ Raumplanung (wie haushälterische Bodennutzung) genügen

Urteil 1C_20/2008 vom 16. September 2008 E. 2.2.1

Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen - Zufahrt (3)

- Die Sicherheit der Benutzer muss auf der ganzen Länge gewährleistet, der Belag der vorgesehenen Nutzung entsprechend adäquat sein, die Sichtbarkeit und Kreuzungsmöglichkeiten müssen ausreichend und die Erreichbarkeit durch die öffentlichen Dienste (Ambulanz, Feuerwehr) sowie Abfallentsorgung muss gesichert sein

Urteil 1C_498/2009 vom 16. März 2010 E. 5.1

- Die Verkehrssicherheit erfordert nicht immer, dass das Kreuzen auf der ganzen Länge einer Strasse möglich ist, es sind die speziellen örtlichen Verhältnisse massgebend

Urteil 1C_9/2009 vom 24. März 2009 E. 4.2

Urteil 1C_532/2010 vom 29. März 2011 E. 2.5.3/2.5.4

Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen - Zufahrt (4)

- Soweit der Ausbaustandard von Strassen zu beurteilen ist, sind hierfür in der Regel die VSS Normen heranzuziehen, die indes nicht allzu schematisch und starr gehandhabt werden dürfen
Urteil 1C_376/2007 vom 31. März 2008 E. 4.4
- VSS Normen sind Entscheidungshilfen. Es handelt sich um Richtlinien, deren Anwendung im Einzelfall insbesondere vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten müssen, weshalb sie nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse der Entscheidung zugrunde gelegt werden dürfen
Urteil 1C_30/2010 vom 2. November 2010 E. 3.3

Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen - Zufahrt (5)

- Aus bundesrechtlicher Sicht genügt es, wenn eine Zufahrtsstrasse hinreichend nahe an Bauten und Anlagen heranzführt. Die befahrbare Strasse muss nicht bis zum Baugrundstück oder gar zu jedem einzelnen Gebäude reichen; vielmehr genügt es, wenn Benützer und Besucher mit dem Motorfahrzeug (oder einem öffentlichen Verkehrsmittel) in hinreichende Nähe gelangen und von dort über einen Weg zum Gebäude oder zur Anlage gehen können

Urteil 1C_290/2011 vom 1. Februar 2012 E. 3.1

Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen - Wasserleitungen (1)

- Trinkwasser
- Löschwasser
- Ist Gemeindeaufgabe
- Anschlusspflichten der Grundeigentümer

Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen - Energieleitungen (1)

- **Elektrizität**

Leitungen müssen so nahe herangeführt werden, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist

- **Gas, Fernwärme**

Das kantonale Energiegesetz sieht die Möglichkeit der Anschlusspflicht an ein Fernwärmenetz vor (Art. 9 EnG)

- **Andere**

Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen - Abwasserleitungen (1)

- Anforderungen werden durch die Gewässerschutzgesetzgebung umschrieben (GschG)
Urteil 1C_87/2012 vom 27. November 2012 E. 4.3
- Ausnahmen vom Trennsystem unter Umständen zulässig
Urteil 1C_244/2009 du 1^{er} février 2010 E. 2.1/2.2
- Voraussetzungen für einen Verzicht auf die Anschlusspflicht an die ARA
Urteil 1C_426/2011 vom 18. Juni 2012
- Zum Einwohnergleichwert
BGE 115 Ib 28 E. 2b/bb S. 31 f.
BGE 132 II 515 E. 5,2 S. 518

Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen - Sammlung der Abfälle (1)

- Verpflichtung des kantonalen Rechts (Art. 94 Abs. 1 lit. c RPBG)
- Dürfte v.a. bei Detailbebauungsplänen zu beachten sein

Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen - Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz (1)

- Verpflichtung des kantonalen Rechts (Art. 94 Abs. 1 lit. d RPBG)

Angemessener Anschluss zu einem öffentlichen Verkehrsmittel

- Kantonaler Verkehrsplan

- ✓ Berücksichtigung des Verkehrs bei der Siedlungsentwicklung
- ✓ Nutzungsabhängige Entwicklungsanforderungen
- ✓ Kriterien für den öffentlichen Verkehr (Distanz zur nächsten Haltestelle; Kursintervalle; Art des Verkehrsmittels)

- Kostentragung für Haltestellen entlang der Gemeindestrassen durch die Gemeinde

Art. 65b StrG

Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen - Mittel zur Sicherstellung (1)

- Land für Erschliessungsanlagen ist in erster Linie mit planerischen Mitteln sicherzustellen (BGE 121
 - ✓ Detailbebauungspläne
 - ✓ Landumlegungen
 - ✓ Freiwillige Parzellenumlegung und GrenzbereinigungBGE 121 I 65 E. 4a S. 69
- Solange mit öffentlich-rechtlichen Mitteln eine angemessene Erschliessung erreicht werden kann, besteht keine Wegenot
BGE 136 III 130
- Einbezug eines nicht erschlossenen Grundstücks in ein Quartierplanverfahren
Urteil 1C_412/2009 vom 7. April 2010 E. 2.3
- Sonst Notweg (Zivilrichter) (ggf. auch Durchleitungsrechte)
BGE 136 III 130

Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen - Mittel zur Sicherstellung (2)

- **Art. 63** Obligatorischer und freiwilliger Detailbebauungsplan
 - 1 Die Gemeinde legt, unter Vorbehalt allfälliger geringfügiger und gerechtfertigter Anpassungen, im Zonennutzungsplan in objektiver und zusammenhängender Weise Perimeter fest, in denen ein Detailbebauungsplan erstellt werden muss, bevor eine Baubewilligung erteilt werden kann. Im Reglement zum Zonennutzungsplan legt sie die Ziele und Grundsätze für die Erstellung des Detailbebauungsplanes fest.
 - 2 Ein Detailbebauungsplan ist zudem erforderlich für Bauten und Anlagen mit wesentlichen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung, Umwelt und Kulturgüter, wie grosse Einkaufszentren, grosse Sport- und Freizeitanlagen oder Campinganlagen. Der Staatsrat erstellt eine Liste der Bauten und Anlagen, für die ein Detailbebauungsplan ausgearbeitet werden muss.
 - 3
 - 4

Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen - Mittel zur Sicherstellung (3)

- **Art. 64** Zweck
- Ein Detailbebauungsplan dient insbesondere dazu, eine siedlungstechnisch und architektonisch gute Lösung zu finden, gemeinsame Anlagen zu planen, eine zweckmässige und genügende Erschliessung zu ermöglichen und die möglichen Bauten und Anlagen besser in die Umgebung einzuordnen.

Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen - Mittel zur Sicherstellung (4)

- In einem Detailbebauungsplan ist die Erschliessung ein zentraler Punkt
- Gewisse Anlagen sind verbindlich festzulegen und nicht bloss hinweisenden Charakter haben
 - Strassenanschlussknoten
 - Sammelgaragen
 - Oberirdische Parkieranlagen
- Detailspekte können jedoch grundsätzlich dem nachgelagerten Baubewilligungsverfahren überlassen werden
 - Urteil 1C_163/2011 vom 15. Juni 2012 E. 3.1

Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen - Mittel zur Sicherstellung (5)

- **Art. 140** Verfahren

- 1

- 2

- 3

- ⁴ Soll auf dem Grundstück eines Dritten ohne dessen Zustimmung ein Projekt von öffentlichem Nutzen nach Artikel 116 realisiert werden, so legt die Oberamtsperson in ihrem Entscheid fest, ob der Baute ein öffentlicher Nutzen zukommt und ob ein überwiegendes öffentliches Interesse vorhanden ist.

- 5

Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen - Mittel zur Sicherstellung (6)

- **Art. 105** Zweck
 - 1 Mit der Baulandumlegung und der Grenzbereinigung soll die bestehende Parzellenordnung so auf den Ortsplan abgestimmt werden, dass sich die Grundstücke in Lage, Form und Grösse für eine recht- und zweckmässige bauliche Nutzung eignen.
 - 2 Zusätzlich zur Bildung geeigneter Bauparzellen kann eine Baulandumlegung dazu dienen, ein Quartier neu zu gliedern und zu sanieren, Land und erforderliche Rechte für die Erschliessung von Quartieren und anderen im öffentlichen Interesse stehenden Bauwerken sicherzustellen und die Ausführung der Erschliessung zu gewährleisten.
 - 3 Die für die Baulandumlegung oder Grenzbereinigung erforderlichen Grundstücksübertragungen sind von den Handänderungssteuern befreit.

Anforderungen an die einzelnen Erschliessungsanlagen - Mittel zur Sicherstellung (7)

- Baulandumlegungsverfahren (Art. 107 ff. RPBG, Art. 37 ff. RPBR)
 - ✓ Durch den Gemeinderat, auf Antrag der Grundeigentümer oder des Staatsrates, oder von Amtes wegen
 - ✓ Eröffnung und Festlegung eines Umlegungsperimeters
 - ✓ Genossenschaft mit Schätzungskommission
 - ✓ Alter Zustand
 - ✓ Ersatzloser Abzug der für die Erschliessungsanlagen benötigten Landflächen im Verhältnis zu den Vorteilen
 - ✓ Grundsatz: Realersatz
 - ✓ Neuer Zustand
 - ✓ Rechtsmittel

Inhaltsverzeichnis

IV. Aufgaben der Gemeinden

- (1) Erschliessungsprogramm
- (2) Erschliessungspflicht | Erschliessungsanspruch
- (3) Erschliessungsverträge
- (4) Benutzung von privaten Erschliessungseinrichtungen

V. Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümerschaft

- (1) Einleitung | Grundsätze
- (2) Beitragspflicht
- (3) Beitragsreglement der Gemeinde

VI. Enteignungsrecht

VII. Kleine Bibliographie

Aufgaben der Gemeinden - Erschliessungsprogramm (1)

- **Art. 42** Erschliessungsprogramm



19 RPG

- 1. Die Gemeinde erstellt ein Programm, das den Ablauf und die Modalitäten zur Realisierung der notwendigen Erschliessungseinrichtungen der im Zonennutzungsplan bezeichneten Bauzonen regelt. Dabei berücksichtigt sie die geschätzten, auf sie fallenden Kosten und die von ihr festgelegten Prioritäten.
- 2. Das Erschliessungsprogramm:
 - a) wird auf der Grundlage des Zonennutzungsplans, der Übersicht über den Stand der Erschliessung sowie der Konzepte oder der Pläne über die Erschliessung ausgearbeitet;
 - b) muss mit dem Finanzplan der Gemeinde abgestimmt werden;
 - c) berücksichtigt die bauliche Entwicklung auf dem Gemeindegebiet.

Aufgaben der Gemeinden - Erschliessungsprogramm (2)

- Bildet Bestandteil des Richtplandossiers
Art. 40 Abs. 2 RPBG
- Dient somit, die Entwicklungsziele der Gemeinde festzulegen
- Verfahren gemäss Art. 77 ff. RPBG
 - ✓ Vorprüfung
 - ✓ Vernehmlassungsverfahren
 - ✓ Annahme durch den Gemeinderat
 - ✓ Genehmigung durch die RUBD
- Ggf. Anpassung bei Änderung des Zonennutzungsplanes
Art. 82 Abs. 2 RPBG

Aufgaben der Gemeinden - Erschliessungsprogramm (3)

- Bezieht sich in örtlicher Hinsicht auf die gesamte Bauzone
- Regelt in sachlicher Hinsicht den Ablauf und die Modalitäten zur Realisierung der Erschliessungseinrichtungen
- Enthält in zeitlicher Hinsicht Angaben, wie die Gemeinde ihrer Erschliessungspflicht nachzukommen gedenkt (Planungsetappen gem. Art. 49 RPBG)
Art. 15 RPG, Art. 44 RPBG (15 Jahre)
- Fristen sind grundsätzlich parzellenscharf festzulegen, da auf der Grundlage des Zonennutzungsplanes beruhend
- Übersicht über den Stand der Erschliessung
Art. 31 RPV 
- Abstimmung mit der Finanzplanung der Gemeinde ^{31 RPV}

Aufgaben der Gemeinden - Erschliessungspflicht | Erschliessungsanspruch (1)

- **Art. 93** Erschliessungspflicht
 - Die Gemeinden sind verpflichtet, wenigstens die Groberschliessung entsprechend den im Zonennutzungsplan festgelegten Bauzonen vorzusehen und deren Verwirklichung innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Fristen sicherzustellen. Sie berücksichtigen die im Gemeinderichtplan getroffenen Entscheidungen.
 - 2 ...

Aufgaben der Gemeinden - Erschliessungspflicht | Erschliessungsanspruch (2)

- **Art. 104** Erschliessungsanspruch
 - 1 Erschliesst die Gemeinde die Bauzonen nicht innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Fristen, so kann die Eigentümerschaft ihr gegenüber den Erschliessungsanspruch geltend machen.
 - 2 Der Gemeinderat entscheidet über das Gesuch und gibt seinen Entscheid der gesuchstellenden Person bekannt.
 - 3 Ist der Entscheid über den Erschliessungsanspruch rechtskräftig, so kann die gesuchstellende Person gemäss der erteilten Bewilligung oder den von der zuständigen Behörde genehmigten Plänen die Grundstücke selber erschliessen oder die Erschliessungskosten bevorschussen. Der Kostenanteil der Gemeinde ist fällig, sobald die Erschliessungsanlagen verwirklicht sind.

Aufgaben der Gemeinden - Erschliessungspflicht | Erschliessungsanspruch (3)

- Planung und Bau der Groberschliessung durch die Gemeinde
- Planung z.T. nach Massgabe der Spezialgesetzgebung
Strassenpläne nach Strassengesetz
- Strassenpläne gelten als Sondernutzungspläne und deren Genehmigung beinhaltet auch die Baubewilligung
Urteil 1C_348/2007 vom 21. Dezember 2007 E. 4.1
- Baulinien



Aufgaben der Gemeinden - Erschliessungsverträge (1)

- **Art. 48** Verwaltungsrechtliche Verträge
 - 1 Die Gemeinde kann mit der Grundeigentümerschaft im Hinblick auf die Überbauung von Grundstücken, die sie einzuzonen gedenkt, verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen.
 - 2 Diese Verträge können die Finanzierungsmodalitäten für die Erschliessung der eingezonten Grundstücke festlegen. Sie können ebenfalls ein Kaufsrecht zugunsten der Gemeinde vorsehen für den Fall, dass die Grundstücke nach Ablauf einer bestimmten Frist nicht überbaut sind.

Aufgaben der Gemeinden - Erschliessungsverträge (2)

- Ist ein sog. verwaltungsrechtlicher Vertrag
- Die Gemeinde ist grundsätzlich an das Legalitätsprinzip gebunden (Erfordernis einer gesetzlichen Grundlage)
- Aus dem Legalitätsprinzip ergeben sich Schranken für den Inhalt des verwaltungsrechtlichen Vertrags
- Allerdings: «In der Lehre und Rechtsprechung ist die Regelung von verwaltungsrechtlichen Rechten und Pflichten durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zulässig, wenn ein Rechtssatz entweder diese Handlungsform vorsieht oder dafür Raum lässt oder sofern sie vom Gesetz nicht ausdrücklich ausgeschlossen wird. Eine ausdrückliche gesetzliche Ermächtigung ist nicht erforderlich .»

Urteil 1C_61/2010 vom 2. November 2010 E. 3.2, mit Hinweisen
BGE 136 II 415 E. 2.6.1 S. 425

Aufgaben der Gemeinden - Erschliessungsverträge (3)

- Zweite Voraussetzung: «Der Vertrag muss nach Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung, die er im Einzelfall konkretisiert, die geeignetere Handlungsform sein als die Verfügung.»
- Schliesslich: «Der Vertragsinhalt darf nicht gegen eine gültige Rechtsnorm verstossen und muss auf einem generell-abstrakten, genügend bestimmten Rechtssatz beruhen, der in Form eines Gesetzes erlassen worden sein muss, wenn es sich um eine wichtige Regelung handelt. »

BGE 136 II 415 E. 2.6.1 S. 425

Aufgaben der Gemeinden - Erschliessungsverträge (4)

- «In besonderen Fällen kann ein verwaltungsrechtlicher Vertrag somit auch dann abgeschlossen werden, wenn keine Norm ausdrücklich dazu ermächtigt, und es darf eine Vertragspartei auch zu Leistungen verpflichtet werden, die ihr die Behörde mittels Verfügung nicht auferlegen könnte; doch müssen die vertraglich vereinbarten Leistungen auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen. Das gilt im Hinblick auf das Legalitätsprinzip im Abgaberecht umso mehr, wenn der Vertrag die Entrichtung öffentlicher Abgaben regelt. In Bezug auf Erschliessungsabgaben erscheint es zulässig, wenn Private gegenüber einer Gemeinde auf dem Vertragsweg einen höheren Beitragssatz akzeptieren als im kommunalem Reglement vorgesehen, solange sie gesamthaft nicht mehr als den voraussichtlichen Gesamtaufwand der Erschliessung übernehmen. Im Übrigen erachten Rechtsprechung und Lehre verwaltungsrechtliche Verträge über die Abgabepflicht im Hinblick auf die Erschliessung von Bauland grundsätzlich als zulässig, sofern damit keine eigentliche Abgabevergünstigung bezweckt wird. Steuerabkommen sind hingegen insbesondere aus Gründen der Gleichbehandlung der Steuerpflichtigen nur in ganz beschränktem Umfang zulässig.»

Urteil 1C_501/2009 vom 4. Januar 2010 E. 4.2, mit Hinweisen

Aufgaben der Gemeinden - Erschliessungsverträge (5)

- Vereinbarung einer Konventionalstrafe zu Gunsten einer Gemeinde ist zulässig
Urteil 1P.360/2006 vom 15. Januar 2007
- Überbindung von Erschliessungskosten, die von Gesetzes wegen von der Gemeinde getragen werden müssen, an den Grundeigentümer im Rahmen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zulässig
- Vertrag unzulässig, wo das USG oder die Ausführungsvorschriften eine Bewilligung vorsehen
Urteil 1A.266/2005 vom 13. März 2006 E. 2.4
- Mehrwertabschöpfung?

Aufgaben der Gemeinden - Erschliessungsverträge (6)

- Möglicher Inhalt eines Erschliessungsvertrages (Bsp. wenn Private und Gemeinde gemeinsam erschliessen)
 - ✓ Bezeichnung der Parteien
 - ✓ Festlegung des Erschliessungsperrimeters
 - ✓ Grundlagen
 - ✓ Aufzählung der Erschliessungsanlagen
 - ✓ Planung, Baueingabe, Bauleitung (Durch wen und auf wessen Kosten erfolgt die Planung der genau zu bezeichnenden Erschliessungsanlagen)
 - ✓ Bau (Wer baut was; genaue Bezeichnung der einzelnen Werke, z.B. mittels Angabe von Kontrollschächten)

Aufgaben der Gemeinden - Erschliessungsverträge (7)

- ✓ Terminplan
- ✓ Finanzierung (Wer bezahlt was)
- ✓ Landerwerb, Landumlegung, Dienstbarkeiten
- ✓ Übernahme durch die Gemeinde (Welche Anlagen übernimmt die Gemeinde zu welchen Bedingungen)
- ✓ Schlussbestimmungen

Aufgaben der Gemeinden - Benutzung von privaten Erschliessungseinrichtungen (1)

- **Art. 98** Gemeinsame Benutzung von privaten Erschliessungseinrichtungen
 - ₁ Der Gemeinderat bezeichnet nach Anhören der betroffenen Eigentümerschaft die für den Gemeingebrauch notwendigen privaten Erschliessungseinrichtungen.
 - ₂ Die geschädigte Grundeigentümerschaft wird von den Nutzniessenden dieser Einrichtungen entschädigt. Kommt keine Einigung zustande, so wird die Entschädigung durch das Enteignungsgericht festgesetzt.

Aufgaben der Gemeinden - Benutzung von privaten Erschliessungseinrichtungen (2)

- Widmung von Strassen zum Gemeingebrauch
Art. 17 Abs. 2 StrG
- Verpflichtung zur Aufnahme der Abwässer in eine private Kanalisation
Urteil 1C_533/2010 vom 20. Juli 2011 E. 5.1 – 5.3
Reglementarische Grundlage als Voraussetzung?
- Rechtsmittel

Inhaltsverzeichnis

IV. Aufgaben der Gemeinden

- (1) Erschliessungsprogramm
- (2) Erschliessungspflicht | Erschliessungsanspruch
- (3) Erschliessungsverträge
- (4) Benutzung von privaten Erschliessungseinrichtungen

V. **Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümerschaft**

- (1) **Einleitung | Grundsätze**
- (2) **Beitragspflicht**
- (3) **Beitragsreglement der Gemeinde**

VI. Enteignungsrecht

VII. Kleine Bibliographie

Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer – Einleitung | Grundsätze (1)

- Ist Gegenleistung des Bauherrn für die Erschliessungsleistungen der Gemeinde, z.B. die Gewährung des Anschlusses an die von der Gemeinde erstellten und betriebenen Versorgungsanlagen
Urteil 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.2
- Grundsatz der Legalität (Gesetzesmässigkeit): Formelle gesetzliche Grundlage notwendig (Kreis der Abgabepflichtigen, Gegenstand der Abgaben und Bemessung)
- Äquivalenzprinzip: Gebühr darf nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert einer Leistung stehen und muss sich in vernünftigen Grenzen halten
BGE 132 II 371 E. 2.1 S. 375

Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer – Einleitung | Grundsätze (2)

- Bemessung nach Massgabe des Vorteils, welcher dem Grundeigentümer erwächst
- Keine Einzelfallbetrachtung, es darf auf schematische, nach Durchschnittswerten bestimmte Massstäbe abgestellt werden
Urteil 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.3
- Zulässige Kriterien aus der Rechtsprechung
- ✓ Gebäudeversicherungswert (oder Steuerwert) bei Wohnbauten
- ✓ Anrechenbare Geschossfläche (Flächenmass)
- ✓ Rauminhalt (Volumenmass)
Urteil 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.3 (betraf Wasseranschlussgebühr)

Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer – Einleitung | Grundsätze (3)

- Verbot von Unterscheidungen, für die ein sachlicher Grund nicht ersichtlich ist
- Abweichung von der standardisierten, schematischen Bemessung ausnahmsweise geboten, bei Bauten (z.B. Industriebauten) mit ausserordentlich hohem oder niedrigem Wasserverbrauch

Urteil 2C_722/2009 vom 8. November 2010 E. 3.3, mit Hinweisen (betraf Wasser-anschlussgebühr)

- Verursacherprinzip (v.a. bei periodischen Benützungsgebühren)

Urteil 2C_656/2008 vom 29. Mai 2009 E. 3.2

Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer – Einleitung | Grundsätze (4)

- Kostendeckungsprinzip: Der Gesamtertrag einer Abgabe darf die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweiges nicht oder nur geringfügig übersteigen
Urteil 2C_1020/2011 vom 16. November 2012 E. 2
- Rechtsgleichheitsgebot
- Willkürverbot

Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer – Einleitung | Grundsätze (5)

- Beteiligung an die Kosten der Erstellung von Strassen
- Anschlussgebühren und periodische Bezugsgebühren (Grundtaxe und nach Massgabe des Verbrauchs) für Wasser
- Anschlussgebühren und periodische Benutzungsgebühren (Grundtaxe und nach Massgabe des Verbrauchs) für den Anschluss an die ARA
- Entsorgungs- oder Kehrrichtgebühren (Grundgebühr und proportionale Gebühr nach Massgabe des Abfalls)
- Gebühren in Bau- und Planungssachen (Prüfen der Baugesuche, der Detailbebauungspläne und Überwachung der Bauten)

Art. 61 RPBG



Beteiligung
Eigentümer

Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer – Beitragspflicht (1)

- **Art. 100** Beitragspflicht
 - 1 Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, nach dem Kostendeckungsprinzip und entsprechend den erhaltenen Vorteilen Beiträge an die Erschliessungskosten zu leisten.
 - 2 Diese Beteiligung kann ebenfalls von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern verlangt werden, die aus Erschliessungseinrichtungen Vorteile ziehen, die von Dritten im Sinne der Artikel 96 Abs. 2 und 97 erstellt wurden. In diesem Fall kann die Eigentümerschaft, die die Detailerschliessung errichtet hat, von der Gemeinde verlangen, das Verfahren nach Artikel 102 einzuleiten, soweit diese über ein entsprechendes Gebührenreglement verfügt.

Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer – Beitragspflicht (2)

- Beitragstabelle mit Perimeter und alle die Höhe der Gebühr beeinflussenden Elemente
Art. 102 Abs. 1 RPBG
- Nach objektiven, sachlichen Kriterien festzulegen
- Öffentliche Auflage, Einspracheverfahren, Entscheid des Gemeinderates direkt beim Kantonsgericht anfechtbar
Art. 102 Abs.2 und 3 RPBG

Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer – Beitragspflicht (3)

- Schuldner für Erschliessungsbeiträge die Person, welche Eigentümerin des Grundstücks im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Beitragstabelle war
Art. 103 Abs. 4 RPBG
- In Gemeindereglementen ist Schuldner in der Regel der Grundeigentümer im Zeitpunkt der Beitragsverfügung, resp. des Anschlusses
- Übergang auf den Rechtsnachfolger gemäss kantonaler Rechtsprechung nur bei entsprechender reglementarischer Grundlage
Urteil KG FR 604 2010-111 vom 29. April 2011 E.4
- Gesetzliches Pfandrecht
z.B. Art. 103 Abs. 5 RPBG

Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer – Beitragsreglement der Gemeinde (1)

- **Art. 101** Beitragsreglement der Gemeinde
 - ₁ Die Erhebung der Beiträge erfolgt auf der Grundlage eines Gemeindereglements.
 - ₂ Dieses Reglement legt die Beitragsart nach den Erschliessungsbestandteilen, die aufzuteilenden Auslagen, die Grundsätze und Ansätze der Verteilung, die Art der Erhebung und das Verfahren fest.

Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer – Beitragsreglement der Gemeinde (2)

- Muss den genannten Grundsätzen entsprechen
- Kompetenz der Gemeindeversammlung
- Genehmigung nach Stellungnahme des Amtes für Gemeinden durch die zuständige Direktion

Art. 148 Abs. 2 GG

Inhaltsverzeichnis

IV. Aufgaben der Gemeinden

- (1) Erschliessungsprogramm
- (2) Erschliessungspflicht | Erschliessungsanspruch
- (3) Erschliessungsverträge
- (4) Benutzung von privaten Erschliessungseinrichtungen

V. Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümerschaft

- (1) Einleitung | Grundsätze
- (2) Beitragspflicht
- (3) Beitragsreglement der Gemeinde

VI. Enteignungsrecht

VII. Kleine Bibliographie

Enteignungsrecht (1)

- Als Fälle öffentlichen Nutzens, die eine Enteignung ermöglichen gelten insbesondere:
 - ✓ Anlagen für die Ableitung des Abwassers
 - ✓ Anlagen für die Wasser- und Energieversorgung sowie für das Fernmeldewesen
 - ✓ Verbindungswege und dazugehörige Plätze, Radwege, Fuss- und Wanderwege, Spazierwege ...

Art. 116 RPBG (siehe aber auch Art. 118 RPBG)
- Ebenso Strassen
Art. 41 Abs. 2 StrG
- Gestützt auf Art. 97 Abs. 3 RPBG kann die Gemeinde Werke auch gegen den Willen des Eigentümers übernehmen
Urteil 1C_566/2008 vom 30. Juni 2009

Enteignungsrecht (2)

- Nicht eingegangen wird auf weitere Fragen wie etwa
 - ✓ Eigentumsgarantie
 - ✓ Unterscheidung formelle / materielle Enteignung
 - ✓ Enteignungsverfahren
 - ✓ Bemessung der Entschädigung
 - ✓ Anspruch auf Realersatz
 - ✓ Vorzeitige Besitzeinweisung
 - ✓ Entschädigungslos hinzunehmende Eigentumsbeschränkungen
- Sind Gegenstand eines eigenen Moduls (Marius Schneuwly)

Kleine Bibliographie

- Kurt Gilgen, Kommunale Raumplanung in der Schweiz, 3. Aufl., Zürich 2012
- Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern (2 Bände), 3. Aufl., Bern 2007 (Band I) resp. 2010 (Band II)
- Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz (RPG), Bern 2006