

# Erschliessungsprogramm für die Bauzonen

gemäss Artikel 19 RPG  
und gemäss Artikel 14 und 15 kRPG



**Kanton Wallis**  
**Departement für Sicherheit und Institutionen**  
**Dienststelle für Raumplanung**

**Dienststelle für Raumplanung**

Rue des Cèdres 11, 1950 Sitten

Telefon 027 606 32 51/50, Telefax 027 606 32 54

E-Mail: SAT/DRP@vs.admin.ch

**Herausgeber**

Departement für Sicherheit und Institutionen des Kantons Wallis  
Dienststelle für Raumplanung

**Bearbeitung und Text**

WRU, Büro für Wirtschafts-, Raum- und Umweltplanung

Stany Andenmatten, 3925 Grächen

Bureau d'ingénieurs, Nicolas Cordonier & Gilles Rey SA, 3960 Sierre

**Darstellungen, Planbeispiele**

Bureau d'ingénieurs, Nicolas Cordonier & Gilles Rey SA, 3960 Sierre

**Gestaltung**

visucom, AG für visuelle Kommunikation

Winkelgasse 2, 3900 Brig

**Druck**

Arts graphiques Schoechli, Technopôle, 3960 Sierre

**Datum**

Sitten, im November 1999

# ( Inhaltsverzeichnis )

**Vorwort** 4

**Einleitung** 5

## **Erschliessungsprogramm für die Bauzonen**

1. Bereitstellen der Grundlagen 6

2. Ermitteln der zu erschliessenden Zonen und Zonenteile 7

3. Definieren des Erschliessungsbedarfs 8

4. Bezeichnen der zu erschliessenden Sektoren 9

5. Schätzen der Erschliessungskosten 10

6. Planen der Finanzierung 10

7. Erstellen des Erschliessungsprogrammes 11

8. Inkraftsetzen des Erschliessungsprogrammes 12

9. Aktualisieren des Erschliessungsprogrammes 13

10. Realisieren der Erschliessung 13

**Schlusswort** 15



# ( Vorwort )



Die Raumplanungsgesetzgebungen des Bundes und des Kantons haben verschiedene Änderungen erfahren.

Die jüngsten Änderungen beziehen sich auf die Erschliessung der Bauzonen und das Erschliessungsprogramm und betreffen direkt die Gemeinden. Für die Raumplanung sind zwar primär die Gemeinden zuständig, der Staatsrat berät diese und ermutigt sie zum Erfüllen ihrer Raumplanungsaufgaben.

Die Bauzonen müssen durch das Gemeinwesen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist erschlossen werden. Der Gemeinderat ist verpflichtet, dazu ein Erschliessungsprogramm zu erstellen und dieses bei Bedarf zu aktualisieren. Das erste Erschliessungsprogramm muss spätestens bis am 31. Dezember 2000 erstellt sein.

**Das vorliegende Vademecum** resp. die vorliegende Wegleitung **soll vor allem dazu dienen, den Gemeinden beim Erstellen des Erschliessungsprogrammes zu helfen**, indem es das Vorgehen und das Verfahren aufzeigt.

Ich hoffe sehr, dass dieses Vademecum allen Gemeinden als Wegleitung dienen kann und dazu beiträgt, dass die Raumplanung zu einem Instrument des Dialoges und der Konsensfindung unter den verschiedenen Partnern wird.

**Jean-René FOURNIER**

**Staatsrat**

Vorsteher des Departementes  
für Sicherheit und Institutionen



# ( Einleitung )

Bauten und Anlagen dürfen gemäss Artikel 22 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzungen einer Baubewilligung sind dabei, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist.

Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 Abs. 1 RPG).

Das Raumplanungsgesetz des Bundes verlangt seit dem 1. April 1996 für die Bauzonen ein **Erschliessungsprogramm**. Dieses soll aufzeigen, zu welchem Zeitpunkt und mit welchen Mitteln das Gemeinwesen seine Bauzonen innerhalb von 15 Jahren zu erschliessen beabsichtigt.



Seit dem 1. Juni 1999 konkretisiert das kantonale Gesetz zur Ausführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (kRPG), insbesondere in den Artikeln 14 und 15, die bundesrechtlichen Vorgaben zur Erschliessung. Der **Gemeinderat wird darin verpflichtet, ein Erschliessungsprogramm** in Form eines öffentlichen Dokumentes zu erarbeiten, das ihn bindet. **Er hat das erste Erschliessungsprogramm bis zum 31. Dezember 2000** zu erstellen.

Das vorliegende Vademecum verfolgt vor allem das Ziel, den Gemeinden bei der Erarbeitung des Erschliessungsprogrammes zu helfen. Die kantonale Dienststelle für Raumplanung (DRP) steht den Gemeinden bei Bedarf gerne beratend zur Seite.

# 1 Bereitstellen der Grundlagen

Das Erschliessungsprogramm ist gemäss der Raumplanungsgesetzgebung nur für die Bauzonen zu erstellen. Dazu sind insbesondere folgende Grundlagen notwendig:

## 1.1 Zonennutzungspläne

Die wichtigste Grundlage bildet der rechtsgültige Zonennutzungsplan. Er muss in geeignetem Massstab zur Verfügung stehen und bezüglich Parzellierung und Überbauung nachgeführt sein.

## 1.2 Übersicht über den Stand der Erschliessung

Die Übersicht über den Stand der Erschliessung *«zeigt jene Teile der Bauzone, die aufgrund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigter Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können. Die Gemeinden sind verpflichtet, diese Übersicht zu erstellen»* (Art. 21 Abs. 2 RPV).

## 1.3 Bestehende Erschliessungskonzepte und -pläne

Es handelt sich insbesondere um:

- generelle Pläne der Zufahrten (Strassenpläne),
- Pläne der Wasserversorgung,
- Pläne der Energieversorgung (Strom, Gas usw. . . .),
- generelle Entwässerungspläne (GEP)
- sowie andere Grundlagen.

## 1.4 Finanzplanung der Gemeinde

Das Erstellen der erforderlichen Erschliessungsanlagen ist für die Gemeinden oft kostenintensiv und beansprucht einen bedeutenden Teil ihrer finanziellen Mittel.

Die Finanzplanung der Gemeinde hat aufzuzeigen, welche Mittel für die Realisierung der Erschliessung der Bauzonen zur Verfügung stehen.

## 2 Ermitteln der zu erschliessenden Zonen oder Zonenteile

Die bestehenden Grundlagen dienen zur Ermittlung des Erschliessungsstandes der Bauzone. Es sind jene Bauzonen und/oder Bauzonenteile zu bezeichnen, die noch nicht hinreichend erschlossen sind. Dies erfolgt durch:

### 2.1 Aktualisierung der «Übersicht über den Stand der Erschliessung»

Die Übersicht über den Stand der Erschliessung ist gemäss Art. 21 Abs. 3 RPV zu erstellen und aufgrund der baulichen Entwicklung nachzuführen.

### 2.2 Ermitteln des Erschliessungsgrades

Für jede Bauzone oder jeden Bauzonenteil ist der aktuelle Erschliessungsgrad aufgrund der bestehenden Erschliessungsanlagen zu ermitteln, und zwar bezüglich:

- Zufahrten,
- Wasserversorgungsleitungen,
- Energieversorgungsleitungen,
- Abwasserleitungen.

7

Der Erschliessungsgrad der Bauzonen ist auf einem Parzellenplan im geeigneten Massstab festzuhalten. Dabei wird wie folgt unterschieden:

- erschlossenes Gebiet,
- teilweise erschlossenes Gebiet,
- nicht erschlossenes Gebiet.



Übersicht über den Stand der Überbauung und Erschliessung

 Überbaut oder weitgehend überbaut	 Erschlossen	 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 Nicht überbaut	 Teilweise erschlossen	 Wald
	 Nicht erschlossen	 Bauzonengrenze

## 3 Definieren des Erschliessungsbedarfs

Für die nicht hinreichend erschlossenen Bauzonen oder Bauzonenteile sind die noch erforderlichen Erschliessungsanlagen aufzuzeigen.

Die hinreichende Erschliessung wird in Artikel 19 Abs. 1 RPG wie folgt definiert:

*«Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.»*

Die Gemeindereglemente betreffend die Wasserversorgung, das Abwasser usw. enthalten oft ergänzende Bestimmungen.

Unter Berücksichtigung der einschlägigen Bestimmungen sind die Erschliessungsanlagen, die in den nicht hinreichend erschlossenen Bauzonen oder Bauzonenteile noch erforderlich sind, im Einzelnen festzulegen.

# 4 Bezeichnen der zu erschliessenden Sektoren

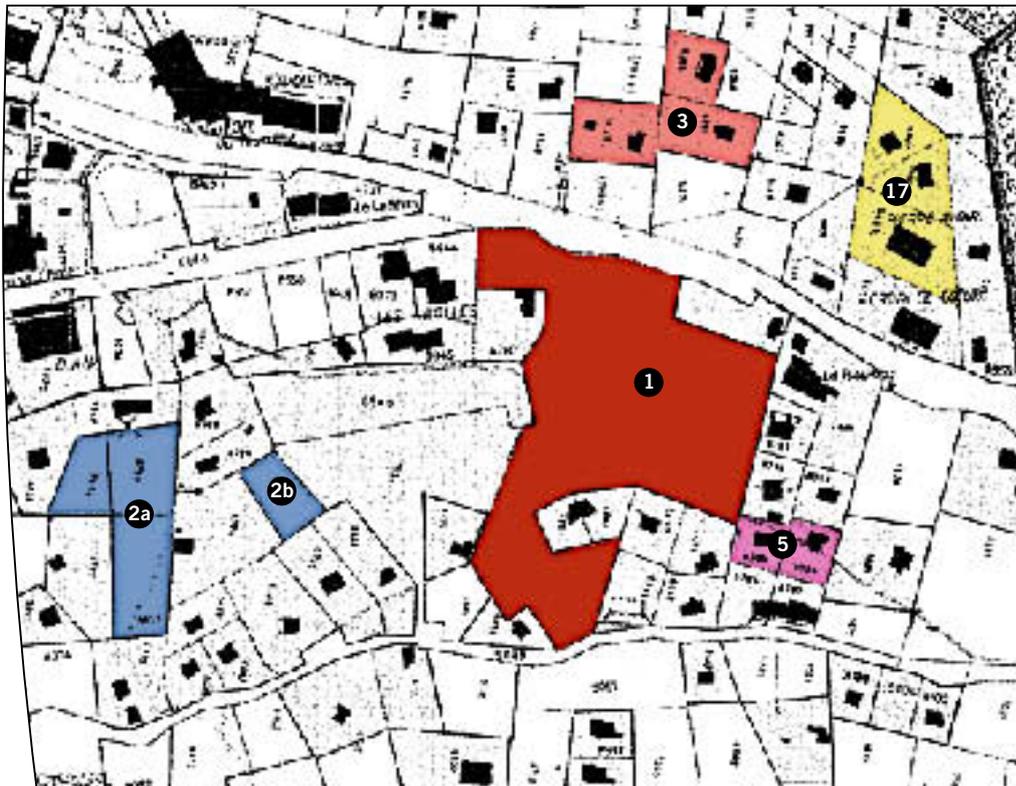
Aufgrund des ermittelten Erschliessungsbedarfs in den nicht hinreichend erschlossenen Zonen oder Zonenteilen sind die zu erschliessenden Sektoren und die Erschliessungsprioritäten festzulegen. Dies erfolgt durch:

## 4.1 Bezeichnen der zu erschliessenden Sektoren

Die zu erschliessenden Sektoren umfassen zusammenhängende Bauzonen oder Teile von Bauzonen, die eine funktionelle und geographische Einheit bilden. Sie sind auf einem Parzellenplan mit geeignetem Masstab darzustellen.

## 4.2 Festlegen der Erschliessungsprioritäten

Die Prioritäten sind aufgrund der Baulandnachfrage und der von der Gemeinde angestrebten baulichen Entwicklung festzulegen.



Beispiel: Zu erschliessende Sektoren

Legende:

- Sektor 1: Hubel, Baulandumlegung
- Sektor 2a und 2b: Riti, Zufahrt und Abwasserleitungen
- Sektor 3: Grund, Zufahrt und Abwasserleitungen
- Sektor 5: Dorf, Zufahrt
- Sektor 17: Egga, Zufahrt

# 5 Schätzen der Erschliessungskosten

Die Kosten der noch zu realisierenden Erschliessungsanlagen sind so genau wie möglich zu ermitteln. Dies erfolgt:

- bei bestehenden Projekten durch Übernahme der Kostenvoranschläge,
- bei fehlenden Projekten durch Abschätzen der Kosten anhand von:
  - Quadratmeterpreisen pro Sektor,
  - Laufmeterpreisen der verschiedenen Erschliessungsanlagen.

Das Total der geschätzten Erschliessungskosten der einzelnen Sektoren ergibt den gesamten Erschliessungsaufwand für die nächsten 15 Jahre (Art. 15 RPG).

## Beispiel: Kostenschätzung der zu erschliessenden Sektoren

Sektorenummer	Sektorename	Fläche (ha)	Gesamtkosten	Subventionen u/o andere Beiträge	Anteil der Grundeigentümer %	Saldo zu Lasten der Gemeinde
BASIS-ERSCHLIESSUNG	ARA		5'100'000	3'473'000	75	407'000
	Ausbau der Zufahrten		2'500'000		60	1'000'000
1	HUBEL	12	2'820'000	20'000	75	700'000
2a	RITI (Süd)	5	800'000		75	200'000
2b	RITI (Nord)	2	120'000		75	30'000
3	GRUND	3	580'000		75	145'000
5	DORF	4	800'000		60	320'000
17	EGGA	3	500'000		60	200'000
TOTAL			13'220'000			3'002'000



# 6 Planen der Finanzierung

Zu bestimmen ist jener Betrag, der der Gemeinde nach Abzug allfälliger Subventionen und der finanziellen Beteiligung der Grundeigentümer verbleibt.

Dabei ist wie folgt vorzugehen:

## 6.1 Finanzierung durch die Gemeinde

Auf der Grundlage der Finanzplanung der Gemeinde sind, unter Berücksichtigung der Selbstfinanzierungsmarge, die finanziellen Mittel aufzuzeigen, die für die Realisierung der Erschliessungsanlagen zur Verfügung stehen.

## 6.2 Subventionen und Beiträge

Abzuklären ist, ob Subventionen oder Beiträge von Dritten zu erwarten sind.

## 6.3 Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer

Die Gemeinden legen die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer fest. Sie wird in Art. 15 kRPG wie folgt geregelt:

- «1. Die Gemeinden bestimmen in jedem Fall die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer an den Erschliessungskosten entsprechend der Spezialgesetzgebung.
2. Das Bau- und Zonenreglement kann auch vorsehen, dass die Erschliessung auf Kosten der Privaten durchgeführt wird.» (Art. 15 Abs. 1 und 2 kRPG).

**Die gesamten Erschliessungskosten, vermindert um die zu erwartenden Subventionen und Beiträge sowie um die durch die Grundeigentümer zu leistenden Beiträge, ergeben die der Gemeinde verbleibenden Investitionskosten.**



# 7 Erstellen des Erschliessungsprogrammes

Das Erschliessungsprogramm ist gemäss Art. 14 Abs. 2 durch den Gemeinderat zu erstellen in Berücksichtigung:

- der zu erschliessenden Sektoren,
- des geschätzten Kostenanteils für die Gemeinde,
- der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel und
- der festgelegten Prioritäten.

Programm Erschliessungsanlage Zu erschliessende Sektoren	Sektorennummer	Art der Bauzone	Fläche (ha)	Jahr / Investitionen in tausend Fr.														
				2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
				5 Jahre			10 Jahre				15 Jahre							
ARA	BASISER-SCHLIESSUNG																	
Ausbau der Zufahrten			50	250	107													
HUBEL	1	Chalet-zone	12	300	200	200	200	100										
GRUND	3	W2	3			100	150	150	150	150								
RITI (Süd)	2a	W3	7															
RITI (Nord)	2b										145							
DORF	5	Dorf-zone	4															
EGGA	17	Chalet-zone	3															

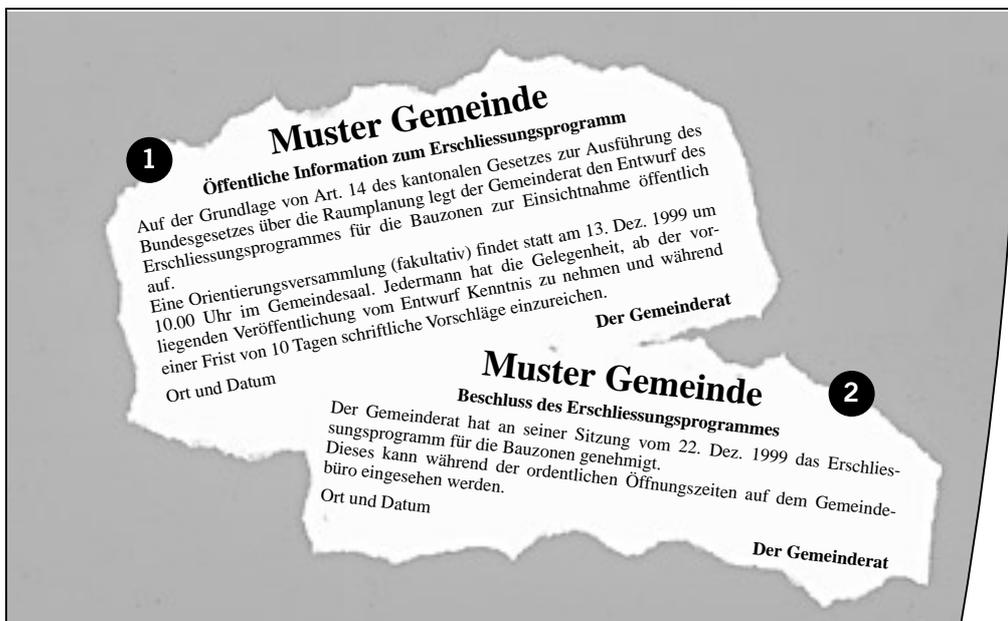
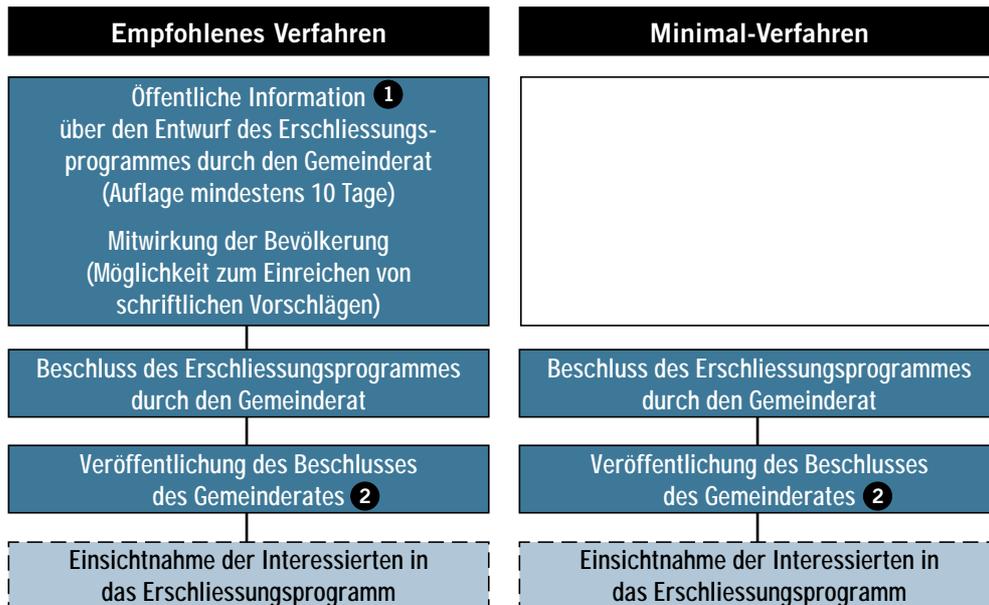
100 100

Beispiel: Erschliessungsprogramm

# 8 Inkraftsetzen des Erschliessungsprogrammes

Das Erschliessungsprogramm ist in Form eines öffentlichen Dokumentes zu erstellen, das den Gemeinderat bindet, ohne jedoch den Eigentümern Rechte zu gewähren oder Verpflichtungen aufzuerlegen (Art. 14 Abs. 2 kRPG).

Dazu werden die folgenden Verfahren vorgeschlagen:



Beispiel: Publikationen 1 und 2

## ( 9 Aktualisieren des Erschliessungsprogrammes )

Das Erschliessungsprogramm ist durch den Gemeinderat bei Bedarf zu aktualisieren, «*namentlich unter Massgabe der Nachfrage nach Bauland und bei jeder Anpassung des Zonennutzungsplanes*» (Art. 14 Abs. 2 kRPG).

Dabei kommt das gleiche Verfahren wie bei der Erstellung des Erschliessungsprogrammes zur Anwendung.

## ( 10 Realisieren der Erschliessung )

«*Die Realisierung der Erschliessung wird durch die Spezialgesetzgebung geregelt. Die Verfahren müssen innert einer mit dem Erschliessungsprogramm vereinbarten Frist eröffnet werden und gegebenenfalls die Aufforderung der Grundeigentümer zur Beitragsleistung ermöglichen*» (Art. 14 Abs. 4 kRPG).

### 10.1 Realisierung gemäss Erschliessungsprogramm

Die **Gemeinden** erschliessen die Bauzonen innert der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist (Art. 14 Abs. 3 kRPG).

Die Arbeiten dürfen erst in Angriff genommen werden, wenn die Pläne genehmigt, die Verfahren koordiniert und die Finanzierungen gesichert sind.

In Bezug auf die Finanzkompetenzen wird darauf hingewiesen: «*Die Kosten für die Erschliessung der Bauzonen stellen gebundene Ausgaben im Sinne des Gesetzes über die Gemeindeordnung vom 13. November 1980 dar, sofern sie mit dem geltenden Erschliessungsprogramm übereinstimmen*» (Art. 15 Abs. 5 kRPG).

## **10.2 Realisierung bei Nichteinhalten des Erschliessungsprogrammes**

Erschliesst die Gemeinde die Bauzonen nicht gemäss den genehmigten Plänen innert der vorgesehenen Frist, bestehen für den Grundeigentümer folgende zwei Möglichkeiten:

### **10.2.1 Selbsterschliessung durch die Grundeigentümer**

Der Grundeigentümer kann die Bauzone *«selber erschliessen, indem er mit der Gemeinde namentlich die Art der Arbeitsausführung, das Eigentumsrecht an den Erschliessungsanlagen, die Bedingungen, unter welchen sich die Nachbarn anschliessen können und die Übertragung der Rechte und Pflichten an das Gemeinwesen mittels Vereinbarung festlegt»* (Art. 15 Abs. 3a kRPG).

Die Arbeiten können in Angriff genommen werden, wenn die Pläne durch die zuständige Behörde genehmigt, die notwendigen Bewilligungen erteilt und die Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern unterzeichnet sind.

### **10.2.2 Kostenbevorschussung durch die Grundeigentümer**

Der Grundeigentümer kann *«die Erschliessungskosten bevorschussen, indem er mit der Gemeinde, namentlich den Betrag zu seinen Lasten, das Eigentumsrecht an den Erschliessungsanlagen bis zur Rückerstattung des Vorschusses, die Bedingungen, unter welchen sich die Nachbarn anschliessen können und die geschuldeten Zinsen für die bevorschusste Summe mittels Vereinbarung festlegt»* (Art. 15 Abs. 3b kRPG).

Die Gemeinde bleibt in diesem Fall Bauherrin und regelt vor Baubeginn die entsprechenden Bedingungen in einer Vereinbarung.

# ( Schlusswort )

Das Erstellen eines Erschliessungsprogrammes für die Bauzonen ist eine neue raumplanerische Aufgabe der Gemeinde. Die vorliegende Wegleitung soll die zu leistende Arbeit erleichtern.

**Der Gemeinderat hat das erste Erschliessungsprogramm bis spätestens am 31. Dezember 2000 zu erstellen.**

Die Gemeinden sind verpflichtet, dieses Programm bei Bedarf, gemäss der Nachfrage nach Bauland und bei jeder Anpassung des Zonennutzungsplanes, zu aktualisieren.

Die Gemeinde hat die Bauzone gemäss Erschliessungsprogramm zu erschliessen.

Werden die Fristen des Erschliessungsprogrammes nicht eingehalten, erhalten die Grundeigentümer einen Rechtsanspruch entweder auf Selbsterschliessung oder auf Bevorschussung der Erschliessungskosten. Dazu muss die Gemeinde Vereinbarungen abschliessen. Dies sollte nicht die Regel, sondern die Ausnahme sein.

**Es empfiehlt sich, mit der Erarbeitung des Erschliessungsprogrammes rechtzeitig zu beginnen, um bezüglich der Baulanderschliessung so bald wie möglich Klarheit und Rechtssicherheit zu schaffen.**

**Kantonale Dienststelle  
für Raumplanung**