

Arbeitshilfe

Erschliessungsprogramm für die Bauzonen

April 2025



In Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro RWB SA

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Versionen	4
I. Einleitung	5
1. Gegenstand der Arbeitshilfe	5
2. Zielpublikum	5
3. Gesetzliche Grundlagen	5
4. Anwendungsbereich	5
5. Inhalt	5
II. Grundlagendaten	6
1. Zonennutzungsplan (ZNP)	6
2. Genereller Entwässerungsplan (GEP)	6
3. Richtplan zur Trinkwasserversorgung (RPTWW)	7
4. Zufahrt	7
5. Kommunale Energieplanung (KEP)	7
6. Interaktive Karten des kantonalen Geoportals	7
7. Grundbuch	7
8. Kommunale Finanzplanung	8
III. Übersicht über den Erschliessungsstand	8
IV. Erschliessungsprogramm	9
2. Bestimmung der Erschliessungsprioritäten	9
2.1. Erste Erschliessungsetappe	10
2.2. Zweite Erschliessungsetappe	10
3. Bestimmung der Erschliessungskosten	10
4. Kommunale Finanzplanung	11
5. Darstellung	12
V. Umsetzung	13
1. Verfahren	13
2. Realisierung der Erschliessungsanlagen	13
3. Entschädigung für den Mehrwert aus der Erschliessung	14
4. Aktualisierung	15
VI. Planungsprogramm	16
1. Inhalt	16
2. Planungsmassnahmen	16
2.1. Ziele des Planungsprogramms	17
2.2. Vorgehensweise	17
2.3. Darstellung	17
3. Plan zur Baureife	17
3.1. Vorgehensweise	17
3.2. Darstellung	18
VII. Anhänge	19
1. Anhang 1 - Übersicht über den Erschliessungsstand	19
2. Anhang 2 – Erschliessungsprogramm	20
3. Anhang 3 – Planungsprogramm – Tabellen und Plan	22

Versionen

Versionen	Änderungen
April 2025	Ursprüngliche Version

I. Einleitung

1. Gegenstand der Arbeitshilfe

Die vorliegende Arbeitshilfe führt den Begriff der Erschliessung, die Methodik und die Vorgehensweise (Verfahren, Inhalt, Form) für die Realisierung des Erschliessungsprogrammes gemäss Art. 19 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und Art. 14 des Ausführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung (kRPG) ein.

Der Erschliessung kommt eine zentrale Rolle in jedem Planungsprozess zu, da einerseits kein Grundstück einer Bauzone zugewiesen werden darf, das nicht innert fünfzehn Jahren ab der Einzonung hinreichend erschlossen werden kann (Art. 15 RPG). Andererseits ist die Erschliessung Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung (Art. 22 RPG) und insofern auch für die Realisierbarkeit von Bauprojekten auf dem Gemeindegebiet.

Es bedarf daher zwingend eines Erschliessungsprogramms, damit die Gemeinde in ihrer Planung die Siedlungsentwicklung, die Erschliessung und die öffentlichen Finanzen aufeinander abstimmen kann.

Es sei daran erinnert, dass ein Grundstück als erschlossen gilt, 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 (Art. 19 RPG).

2. Zielpublikum

Diese Arbeitshilfe richtet sich an die kommunalen Behörden sowie deren Auftragnehmer.

3. Gesetzliche Grundlagen

Gesetzliche Grundlagen auf Bundes- und Kantonsebene	
RPG	Art. 19
RPV	Art. 31
kRPG	Art. 14 / Art. 15
WEG	Art. 5

4. Anwendungsbereich

Das Erschliessungsprogramm ist ein öffentliches Dokument, das vom Gemeinderat erarbeitet und erlassen wird; es ist für den Gemeinderat verbindlich, ohne aber den Grundeigentümern Rechte zu verschaffen oder Pflichten aufzuerlegen (Art. 14 kRPG). Jede Person kann Einsicht in das Programm nehmen (Art. 31 Abs. 4 RPV). Zu diesem Zweck könnte die Gemeinde beispielsweise das Programm auf der Webseite der Gemeindeverwaltung aufschalten.

5. Inhalt

Die vorliegende Arbeitshilfe ist in zwei Hauptteile gegliedert. Mit ihrer Hilfe können die gesetzlichen Anforderungen an die Planung der Erschliessung der Bauzonen erfüllt werden. Es handelt sich um:

- die Übersicht über den Erschliessungsstand (vgl. Kapitel III);
- das Erschliessungsprogramm (vgl. Kapitel IV).

Die Arbeitshilfe enthält auch ergänzende Informationen, mittels derer die Finanzplanung und die Machbarkeit der im Planungsprogramm vorgesehenen Massnahmen verfeinert werden können (vgl. Kapitel VI).

II. Grundlegendaten

Die Daten für die Erarbeitung der Übersicht über den Erschliessungsstand und des Erschliessungsprogrammes sind nachfolgend aufgeführt.

Sie sind wie folgt verfügbar:

- › durch Einholen der Daten zu den Bauzonen: «[Bauzonen für die Wohnnutzung \(Dimensionierung und Mobilisierung\)](#)», «[Öffentliche und militärische Anlagen](#)», «[Tourismus](#)» hinsichtlich der Zone für Touristische Aktivitäten gemäss Artikel 15 RPG;
- › durch Kontaktaufnahme mit den kantonalen Fachdienststellen;
- › durch Kontaktaufnahme mit den spezialisierten technischen Büros;
- › durch spezifische Erhebungen vor Ort.

1. Zonennutzungsplan (ZNP)

Im Wesentlichen bilden die geltenden ZNP sowie die projektierten ZNP die Grundlage. Diese Pläne müssen in geeignetem Massstab vorliegen und aktuelle Daten der Grundstücksgrenzen und der Bauten enthalten.

2. Genereller Entwässerungsplan (GEP)

Die Gemeinden müssen über einen GEP verfügen und diesen regelmässig erneuern. Sie können ihn auch auf regionaler Ebene erstellen (Regionaler Entwässerungsplan, REP). Der GEP muss auf Grundlage der publizierten Richtlinien und des erläuternden Handbuchs des Verbandes Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzhelfer (VSA)¹ erstellt werden. Im Zusammenhang mit dem GEP verfügen die Gemeinden auch über ein kommunales Abwasserreglement², das über die Gebühren der Abwasserentsorgung Aufschluss gibt.

Ebenso wie der GEP müssen das kommunale Abwasserreglement regelmässig revidiert werden, damit sie den aktuellsten Anforderungen genügen, gesetzeskonform sind und die Selbstfinanzierung der Abwasserentsorgung ermöglichen.

Es sei daran erinnert, dass verschmutztes Abwasser aus dem Perimeter der öffentlichen Kanalisation (Bauzonen, weitere erschlossene Gebiete sowie Gebiete, in welchen der Anschluss an die Kanalisation zweckmässig und zumutbar ist) in die Kanalisation eingeleitet werden muss (Art. 11 GSchG).

Das Erschliessungsprogramm berücksichtigt die Erkenntnisse aus dem GEP, um den Erschliessungsstand des Gemeindegebiets zu bestimmen und eine kohärente Raumentwicklung zu gewährleisten.

Bei der Erarbeitung des Erschliessungsprogrammes müssen die Gemeinden über ausreichende Informationen über das Potential für das Wachstum an Einwohnern und Arbeitsplätzen verfügen, damit die ARA korrekt dimensioniert werden kann. Eine entsprechend der Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze gemäss überarbeitetem ZNP erhöhte Schmutzfracht dient als Grundlage der Auslegung, wobei eine Kapazitätsreserve von 20%

¹ Für zusätzliche Informationen : <https://www.vs.ch/de/web/sen/entw%C3%A4sserung>

² Für zusätzliche Informationen: <https://www.vs.ch/de/web/sen/abwasser-reglement>

gegenüber dem Nominalwert zu wahren ist. Andernfalls sind entsprechende Massnahmen auf ARA-Ebene im Erschliessungsprogramm oder – falls letzteres nicht erarbeitet wird – im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV zu begründen.

3. Richtplan zur Trinkwasserversorgung (RPTWV)

Im Interesse der Sicherung der Versorgung mit Trinkwasser in guter Qualität und ausreichender Menge können die Gemeinden einen RPTWV erlassen. Dieser Plan dient im Allgemeinen dazu, die Anlagen zu bestimmen, welche die Gemeinde benötigt, um den aktuellen und künftigen Anforderungen mit Blick auf die existierenden Bauten und Einrichtungen zu genügen. Zweck des Planes ist es, die Versorgungsnetze und deren Problempunkte zu analysieren, geeignete Massnahmen zu Bau, Betrieb und Unterhalt vorzuschlagen und deren Umsetzung unter Berücksichtigung der Kosten, der Priorisierung und der verfügbaren finanziellen Mittel zu planen.

4. Zufahrt

Wir verweisen auf die Kapitel 1 und 2 des Koordinationsblattes «[Mobilität und Transportinfrastruktur](#)».

5. Kommunale Energieplanung (KEP)

Die Gemeinden legen fest, wie sich die Energieversorgung auf ihrem Gebiet in unterschiedlichen Bereichen entwickeln soll, um eine ausreichende, diversifizierte, sichere, wirtschaftliche und mit den Anforderungen des Umweltschutzes vereinbare Versorgung zu gewährleisten. Hierzu erstellen sie mit Unterstützung der kantonalen Dienststelle für Energie und Wasserkraft (DEWK) und eines Expertenbüros innert zehn Jahren ab dem 1. Januar 2025 (Inkrafttreten der Änderung im Energiegesetz) die KEP.

Die kommunale Energieplanung berücksichtigt die Auswirkungen der kommunalen energetischen Ziele auf den Raum. Die Gemeinden berücksichtigen dies insbesondere bei der Erarbeitung ihres Erschliessungsprogrammes.

Gemäss Bundesrecht im Bereich der Raumplanung bedarf es keiner Gasversorgung und keines Anschlusses an ein Fernwärmenetz, damit ein Grundstück erschlossen gilt.

6. Interaktive Karten des kantonalen Geoportals

Das kantonale Geoportal³ bietet zahlreiche interaktive Karten zu verschiedenen Themen (Siedlungsentwicklung, Natur, Umwelt, Naturgefahren etc.), die als hilfreiche Grundlagen für die Erarbeitung des Erschliessungsprogramms dienen.

7. Grundbuch

Das Grundbuch gibt Aufschluss darüber, ob es sich bei den betroffenen Grundstücken um privates oder öffentliches Eigentum handelt. Im Grundbuch ist auch ersichtlich, ob Dienstbarkeiten bestehen.

³ <https://www.vs.ch/de/web/egeo/cartes-interactives>

8. Kommunale Finanzplanung

Die Erstellung der notwendigen Einrichtungen ist für die Gemeinden oft teuer und bindet einen grossen Teil der vorhandenen Finanzmittel. Es wäre zweckmässig, wenn die Finanzplanung der Gemeinden die für die Erschliessung der Bauzonen vorgesehenen Mittel ausweisen würde.

III. Übersicht über den Erschliessungsstand

Die Gemeinden müssen eine Übersicht über den Stand der Erschliessung erstellen (vgl. Art. 31 RPV). Diese Übersicht zeigt die unter Berücksichtigung der Raumplanung und Erschliessung überbaubaren Teile der Bauzone bzw. jene Teile, die wahrscheinlich in den nächsten fünf Jahren überbaut werden können, wenn die ausgeführten Arbeiten weiter voranschreiten gemäss erstelltem Programm (vgl. Kapitel IV).

Eine solche Übersicht muss im Dossier der Gesamtrevision des ZNP und kommunalen Bau- und Zonenreglements (KBZR) enthalten sein. Sie muss mindestens die folgenden Angaben enthalten, damit die Erschliessung der Bauzonen hinsichtlich der Anforderungen gemäss Art. 19 RPG geprüft werden kann:

- › Zufahrt;
- › Leitungen für die Stromversorgung;
- › Leitungen für die Versorgung mit Trinkwasser sowie für die Entwässerung (Regenwasser, Abwasser).

Soweit die Gemeinde über hinreichende Informationen verfügt oder ergänzende Informationen bezüglich der Energieversorgung aufzunehmen wünscht, können auch die Gas- oder Fernwärmenetze in die Bewertung des Erschliessungsstandes der Bauzonen einfließen.

Anhand der bestehenden Daten ermitteln die Gemeinden jede Zone oder jeden Teil einer Bauzone, die voraussichtlich innerhalb von fünfzehn Jahren benötigt werden und nicht genügend erschlossen sind (Art. 15 Abs. 4 Bst. b RPG).

Die neu eingezonten Grundstücke und die Reserven werden in Sektoren zusammengefasst, die hinsichtlich des erforderlichen Erschliessungstyps und des Zeitpunktes der Erschliessung einheitlich behandelt werden sollen.

Der aktuelle Erschliessungsstand (erschlossen, teilweise erschlossen, nicht erschlossen) wird anhand der Grunddaten zur Erschliessung festgelegt (vgl. Kapitel II). Die Sektoren werden mit dem ZNP als Kartenhintergrund in geeignetem Massstab dargestellt, wobei der Erschliessungsstand vermerkt ist (vgl. Anhang 1), d.h.

- › Sektor «erschlossen»: bereit zur unverzüglichen Überbauung;
- › Sektor «teilweise erschlossen»: gewisse Erschliessungseinrichtungen fehlen oder die bestehenden Erschliessungseinrichtungen sind für die voraussichtliche Entwicklung ungenügend;
- › Sektor «nicht erschlossen»: weist keinerlei Infrastruktur der technischen Erschliessung auf.

Sind die zu erschliessenden Sektoren festgelegt, ist genauer auszuführen, welche Arten von Erschliessungseinrichtungen benötigt werden, um die Bauzone vollständig zu erschliessen. Diese Informationen werden räumlich in einem Plan dargestellt und / oder in einer Tabelle zusammengefasst.

IV. Erschliessungsprogramm

Das Erschliessungsprogramm zeigt für den Planungshorizont eines ZNP von fünfzehn Jahren (Art. 15 RPG) auf, wann und mit welchen finanziellen Mitteln die Gemeinde die Grundstücke erschliesst, die in den entsprechenden Zeiträumen wahrscheinlich zur Überbauung benötigt werden.

Bei der Revision ihres ZNP muss die Gemeinde eine Erschliessungsplanung der Bauzonen erarbeiten. Ebenso wie in anderen Dokumenten, die Teil der ZNP-Revision sind, wird das Erschliessungsprogramm in einem iterativen Prozess aus verschiedenen Unterlagen und bestehenden oder zu revidierenden Planungen hergeleitet. Die Gemeinden müssen ihre Bauzonen gesetzeskonform dimensionieren (Art. 15 RPG). Sie müssen sicherstellen, dass die inneren Nutzungsreserven mobilisiert und demnach innerhalb von 15 Jahren überbaut werden können. Die Abschätzung der Kosten für die Erschliessung des Baulandes kann im Gegenzug bewirken, dass einzelne Bereiche der Landwirtschaftszone zugewiesen werden. Das Erschliessungsprogramm muss überdies ermöglichen, die Überlegungen zur Bauzonendimensionierung zu vertiefen, wobei die Kapazität der bestehenden öffentlichen Einrichtungen wie auch die technische und finanzielle Machbarkeit ihrer Erneuerung oder Erweiterung zu berücksichtigen sind.

Diese verschiedenen und miteinander verbundenen Überlegungen müssen es der Gemeinde ermöglichen, zu einer klaren Vorstellung ihrer mittelfristigen, d.h. sich über die nächsten fünfzehn Jahre (ZNP; erste Erschliessungsetappe) bzw. längerfristig über dreissig Jahre (zweite Erschliessungsetappe) erstreckenden räumlichen Entwicklung zu gelangen. Das Erschliessungsprogramm stellt somit ein hilfreiches Instrument für die Umsetzung der aktiven Bodenpolitik dar.

Erachtet die Gemeinde ihre Bauzonen als erschlossen, muss sie dies im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV klar festhalten. Für diese Gemeinden braucht keine Übersicht über den Erschliessungsstand und kein Erschliessungsprogramm erstellt zu werden.

1. Bestimmung der zu erschliessenden Sektoren

Auf Grundlage der Übersicht über den Erschliessungsstand werden die zu erschliessenden Sektoren als teilweise und / oder nicht erschlossene Sektoren identifiziert. Zudem wird für die betreffenden Sektoren ermittelt, welche Art von Erschliessungseinrichtung fehlt.

2. Bestimmung der Erschliessungsprioritäten

Die Erschliessungsprioritäten werden gemäss der von der Gemeinde beabsichtigten Entwicklung definiert, wobei die verfügbaren Finanzmittel sowie die Nachfrage nach Bauland berücksichtigt werden.

Im Erschliessungsprogramm bestimmt die Gemeinde die auszuführenden Arbeiten, die Reihenfolge ihrer Priorität (Inhalt des vorliegenden Kapitels) und die entsprechenden Investitionen (siehe folgendes Kapitel). Die Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten können dank dieser Analyse mit den festgelegten Prioritäten für die Erweiterung der Erschliessungsanlagen abgestimmt und damit Kosteneinsparungen realisiert werden.

Die betreffenden Gemeinden müssen die Sektoren unterscheiden, die dem voraussichtlichen Bedarf innerhalb von fünfzehn Jahren entsprechen (erste Erschliessungsetappe), und diejenigen, die dazu dienen, den Bedarf mit einem Zeithorizont von 15 bis 30 Jahren (zweite Erschliessungsetappe) «einzufrieren».

2.1. Erste Erschliessungsetappe

Gemäss Art. 31 Abs. 2 RPV muss die Übersicht über den Erschliessungsstand jene Teile der Bauzone zeigen, die innert fünf Jahren voraussichtlich baureif gemacht werden können. In diesem Zusammenhang wird der Zeitplan für die erste Erschliessungsetappe in drei Phasen von je fünf Jahren unterteilt.

Die Sektoren sind nach Prioritäten zu ordnen:

- 1: Ausführung der Erschliessung in den nächsten fünf Jahren;
- 2: Ausführung der Erschliessung nach fünf und innert der nächsten zehn Jahren;
- 3: Ausführung der Erschliessung nach zehn und innert der nächsten fünfzehn Jahren.

Die Genauigkeit in der Kostenschätzung hängt von der Erschliessungspriorität ab, aber auch von der Kenntnis der Gemeinde über die auszuführenden Arbeiten. Soll die Erschliessung in den nächsten fünf Jahren erfolgen, muss die Gemeinde mit hinreichender Genauigkeit die zu finanzierenden Investitionen kennen, damit sie diese innert kurzer Zeit vornehmen kann. Existieren konkrete Erschliessungsprojekte, ist die Kostenschätzung einfach: die Kosten wurden bereits geschätzt, wenn auch mit einem Ungenauigkeitsgrad (+/- 10 %). Über fünf Jahre hinaus ist die Schätzung weniger genau.

2.2. Zweite Erschliessungsetappe

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, in ihrem Zonennutzungsplan Bereiche der zweiten Erschliessungsetappe (Art. 14 Abs. 1^{bis}, 1^{ter} und 1^{quater} kRPG), entsprechend dem Baulandbedarf innert 15 bis 30 Jahren, sowie Zonen mit späterer Nutzungszulassung auszuscheiden. Diese Planungsmassnahmen erlauben es, ein vorübergehendes Bauverbot für Flächen zu erlassen, die sich innerhalb des Siedlungsgebietes befinden, jedoch den Bedarf innert der nächsten 15 Jahre für die Bauzonen übersteigen. Diese Sektoren werden erst dann für eine Überbauung ausgeschieden, wenn der Bedarf hierfür erwiesen ist. Sie sind daher mit einem Bauverbot belegt und dienen dazu, den Bedarf mit einem Zeithorizont von 15 bis 30 Jahren «einzufrieren».

Damit diese nicht oder nur teilweise erschlossenen Flächen überbaubar werden, ist – sobald der Bedarf dafür nachgewiesen wurde – das Homologationsverfahren gemäss Art. 33 ff. kRPG zu befolgen. Im Rahmen des Erschliessungsprogrammes können die Gemeinden die möglichen Kosten für die Erschliessung dieser Sektoren bedenken. Die Erschliessungskosten in diesen Bereichen können grob geschätzt werden.

Je nach Art der Überlegungen und den daraus gezogenen Schlussfolgerungen könnten einzelne Bereiche der zweiten Erschliessungsetappe und Bereiche mit Planungspflicht nicht mehr im ZNP ausgeschieden sein, weil die Kosten der Erschliessung in einem Missverhältnis zu den finanziellen Mitteln der Gemeinde oder zum erhofften Nutzen stehen. Vom ZNP zum Erschliessungsprogramm und umgekehrt müssen iterative Überlegungen erfolgen.

3. Bestimmung der Erschliessungskosten

Die Kosten der Investitionen in die Erschliessung müssen ermittelt und in einer Tabelle erfasst werden. Zur Kostenermittlung stehen drei Methoden zur Verfügung. Die Wahl unter diesen Methoden ist freigestellt. Die Genauigkeit der ermittelten Kosten muss jedoch in den Sektoren, die innert der nächsten fünf Jahre erschlossen werden, höher sein. Auch die Kosten für Studien, den Landerwerb, die Grenzziehung und Notariatsleistungen sind zu berücksichtigen.

Die gewählte Methode ist in der Tabelle des Erschliessungsprogrammes zu bezeichnen. Eine Spalte «Kommentare» erlaubt es, die Methodenwahl zu erläutern oder bei Bedarf die der Ermittlung der Kosten pro Quadratmeter zugrunde gelegten Elemente detailliert aufzuführen.

Bei Anwendung der Methoden «klassisch» (A) und «nach Elementen» (B) kann die Kostenschätzung (A) bzw. das Erschliessungsschema (B) dem Bericht als Anhang beigefügt werden.

Methode	Erläuterungen
Klassisch (A)	<p>Diese Methode ist für kurzfristig abzuwickelnde Projekte vorzuziehen.</p> <p>Für die Erschliessungsanlagen ist ein Bauprojekt auszuarbeiten, das die Kosten der Einrichtungen mit einem Genauigkeitsgrad von +/-10% ausweist (Kostenvoranschlag). Das Bauprojekt muss parallel zur Planung ausgearbeitet werden. Diese Methode bedingt den Beizug von Spezialisten für die Bewertung, was zusätzliche Kosten verursacht.</p>
Nach Elementen (B)	<p>Diese Methode ist vorzuziehen, wenn die Art und Bedeutung der Erschliessung in den grossen Linien bekannt ist (Richtplan, Schema, Studie etc.) oder wenn die Ergänzung einzelner Erschliessungsanlagen ansteht.</p> <p>Die Kosten für jedes Element wird einzeln auf Grundlage eines Vorprojektes berechnet, wobei ein für das Bauvorhaben ermittelter Einheitspreis auf die entsprechende Menge angewendet wird. Spezifische Kenntnisse sind nicht erforderlich. Anhand dieser Methode kann die Gemeinde die Kosten selbst abschätzen (Genauigkeitsgrad von +/- 25%).</p> <p>(Anwendungsbeispiel für die Berechnungsmethode nach Elementen im Anhang 2-2.3)</p>
Nach Quartiertyp (C)	<p>Diese Methode ist anzuwenden, wenn die Erschliessung nicht in einem Richtplan bekannt ist oder wenn der Projekthorizont (mittel- bis langfristig) keine sehr genaue Ermittlung erlaubt.</p> <p>Es geht darum, vergleichbare Quartiere auf Gemeindeebene zu definieren. Diese Methode steht unter der Annahme, dass vergleichbare und vor kurzem überbaute Quartiere ähnliche Erschliessungskosten aufweisen. Der ZNP und das KBZR ermöglichen es, die Quartiere in Kategorien einzuteilen. Die Siedlungsdichte hat geringen Einfluss auf die Baukosten. Viel eher hat die Topographie massgebliche Auswirkungen auf die Kosten.</p>

4. Kommunale Finanzplanung

Der Selbstfinanzierungsgrad der Gemeinde, die Subventionszuflüsse sowie die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer sind bei der Ermittlung der von der Gemeinde zu tragenden Kosten zu berücksichtigen.

Selbstfinanzierungsgrad	Der Selbstfinanzierungsgrad entspricht dem Ertragsüberschuss in der ordentlichen Rechnung. Es handelt sich um denjenigen Betrag des betreffenden Jahres, der ohne zusätzliche Verschuldung für neue Investitionen eingesetzt werden kann. Er muss auf Grundlage der Finanzplanung der Gemeinde ermittelt werden.
Subventionen und Beiträge	Die Begründung für Subventionen oder Beiträge Dritter muss im Rahmen des Erschliessungsprogramms erbracht werden.
Beteiligung der Grundeigentümer	Die Gemeinden legen in ihrem KBZR oder einem eigens erlassenen Reglement fest, welche finanzielle Beteiligung an die

	<p>Erschliessungskosten den Grundeigentümern auferlegt werden können. Das kantonale Gesetz regelt dazu insbesondere:</p> <p>«1. Die Gemeinden bestimmen in jedem Fall die finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer an den Erschliessungskosten entsprechend der Spezialgesetzgebung.</p> <p>2. Das KBZR kann auch vorsehen, dass die Erschliessung auf Kosten der Privaten durchgeführt wird.» (Art. 15 Abs. 1 und 2 kRPG).</p>
--	--

Die Summe der verschiedenen Erschliessungskosten abzüglich der möglichen Subventionen und allfälliger Beiträge Dritter sowie abzüglich der finanziellen Beteiligung der Grundeigentümer ergibt den Saldo zulasten der Gemeinde (siehe Übersichtstabelle der Erschliessungskosten im Anhang 2-2.2).

5. Darstellung

Das Erschliessungsprogramm besteht aus einer Übersichtstabelle der Investitionskosten und der Prioritäten der spätestens innert 15 Jahren zu erschliessenden Sektoren (1: 0 bis 5 Jahre, 2: 5 bis 10 Jahre, 3: 10 bis 15 Jahre) sowie einem Plan, der die unterschiedlichen Sektoren verortet. Es kann auch Angaben über die Sektoren der zweiten Erschliessungsetappe enthalten (4: innert mehr als 15 Jahre) (vgl. Beispiel im Anhang 2-2.1, 2.2, 2.4).

V. Umsetzung

1. Verfahren

Das Erschliessungsprogramm muss in Form eines öffentlichen Dokumentes erstellt werden, das für den Gemeinderat verbindlich ist, ohne jedoch den Grundeigentümern Rechte zu gewähren noch Pflichten aufzuerlegen (Art. 14 Abs. 2 kRPG).

In diesem Zusammenhang wird folgendes Vorgehen für die Inkraftsetzung des Erschliessungsprogramms vorgeschlagen:

Verfahren

A1 Veröffentlichung im Amtsblatt ⁴ und öffentlicher Anschlag (grundsätzlich während 30 Tagen)
A2 Mitwirkung der Bevölkerung (Möglichkeit, schriftliche Eingaben zu machen)
B. Beschluss des Gemeinderates zum Erschliessungsprogramm
C. Veröffentlichung des Gemeinderatsbeschlusses ⁵
D. Vernehmlassung der vom Erschliessungsprogramm Betroffenen

■ Optionale Etappen
■ Obligatorische Etappen

2. Realisierung der Erschliessungsanlagen

Art. 14 Abs. 4 kRPG lautet: «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.»

Es bestehen verschiedene Möglichkeiten zur Realisierung der Erschliessung. Die Möglichkeiten werden unten näher ausgeführt.

Realisierung gemäss Erschliessungsprogramm	Realisierung durch die Gemeinden	<p>Die Arbeiten werden durch die Gemeinden realisiert und können beginnen, wenn die Pläne von der zuständigen Behörde genehmigt, die verschiedenen Verfahren koordiniert sind und die Finanzierung gewährleistet ist.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass «[d]ie Kosten für die Erschliessung der Bauzonen gebundene Ausgaben im Sinne des Gesetzes über die Gemeindeordnung vom 13. November 1980 dar[stellen], sofern sie mit dem geltenden Erschliessungsprogramm übereinstimmen» (Art. 15 Abs. 5 kRPG).</p>
--	----------------------------------	---

⁴ Beispielttext für die Mitteilung im Amtsblatt für [die Information der Öffentlichkeit](#)

⁵ Beispielttext für die [Veröffentlichung im Amtsblatt des Beschlusses des Gemeinderates](#)

<p>Gegenüber dem Erschliessungsprogramm vorzeitige Realisierung</p>	<p>Realisierung durch Grundeigentümer gemäss genehmigten Plänen (Art. 15 Abs. 3 Bst. a kRPG)</p>	<p>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».</p> <p>Mit den Arbeiten kann begonnen werden, wenn die Ausführungsprojekte durch die zuständige Behörde unter Vorbehalt der Unterzeichnung der Vereinbarung zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern bewilligt worden sind.</p>
	<p>Realisierung durch die Gemeinden mit Bevorschussung der Kosten durch die Grundeigentümer (Art. 15 Abs. 3 Bst. b kRPG)</p>	<p>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 Zinse für die bevorschusste Summe mittels Vereinbarung festlegt».</p> <p>In diesem Fall bleibt die Gemeinde Bauherrin und regelt die entsprechenden Bedingungen vor Baubeginn mittels Vereinbarung.</p>

3. Entschädigung für den Mehrwert aus der Erschliessung

Der Erschliessungsmehrwert entspricht den Abgaben, welche die Gemeinden für die Erschliessung der Bauzonen erheben. Bei einer Redimensionierung der Bauzonen können die Gemeinden veranlasst sein, erschlossene Grundstücke rückzuzonen und damit unüberbaubar zu machen.

Das kantonale Recht sieht unter den folgenden, kumulativ zu erfüllenden Voraussetzungen die Rückerstattung des Erschliessungsmehrwertes vor, welche die Grundeigentümer bezahlt haben (Art. 10k Abs. 2 kRPG; Art. 18 des Reglements betreffend die Förderungsmassnahmen und die Ausgleichsregelung in Sachen Raumplanung):

- › die Rückzonung einer erschlossenen Bauzone;
- › es ist keine Entschädigung gemäss Art. 10k Abs. 1 kRPG geschuldet; man spricht hier von einer «Nichteinzonung». Das erschlossene Grundstück wird zurückgezont, um die Nutzungsplanung erstmals im Einklang mit den Anforderungen gemäss RPG zu gestalten. Die Rückzonung wird infolgedessen nicht als Eigentumsbeschränkung im Sinne einer materiellen Enteignung betrachtet;
- › Die Rückerstattung erfolgt einzig für nach dem 1. Mai 1999 realisierte Projekte. Als Stichtag gilt der Tag, an welchem der Erschliessungsmehrwert in Rechnung gestellt wurde.

Die Entschädigung entspricht dem von der Gemeinde effektiv einkassierten Erschliessungsmehrwert. Sie wird im Umfang von je 50% durch den Kanton und die Gemeinde geleistet.

4. Aktualisierung

Nach Art. 14 Abs. 2 kRPG aktualisiert der Gemeinderat bei Bedarf das Erschliessungsprogramm namentlich «*nach Massgabe der Baulandnachfrage und bei jeder Anpassung des Zonennutzungsplanes*».

Die Ausarbeitung bzw. Aktualisierung des Erschliessungsprogramms ist bei einer Gesamtrevision des ZNP zwingend erforderlich.

VI. Planungsprogramm

- **Die Realisierung eines Planungsprogramms ist fakultativ.** Gemeinden, welche ein Planungsprogramm erstellen wollen, sind gehalten, die im vorliegenden Kapitel erwähnten Elemente zu berücksichtigen.
- Gemäss Art. 31 Abs. 2 RPV zeigt «[d]ie Übersicht die Teile der Bauzone, die auf Grund abgeschlossener **Planung** und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.» Die Erschliessung ist demnach nicht das alleinige Kriterium für die Frage, ob eine Zone baureif ist. «Baureif» bedeutet, dass keinerlei Hindernis mehr für eine Überbauung besteht. Das Planungsprogramm ist insofern ein methodologischer Vorschlag, den die Gemeinden aufnehmen können, um die im Hinblick auf Hindernisse angezeigten Planungen berücksichtigen zu können.

1. Inhalt

Das Planungsprogramm besteht aus zwei Teilen:

- Ermittlung anderer Bauhindernisse als jene, welche die Erschliessung betreffen;
- Ermittlung der Sektoren der Bauzonen, die hinsichtlich der Erschliessung und der vorzunehmenden Planungen baureif sind, oder die es wahrscheinlich innert fünf Jahren sein werden (Plan zur Baureife).

2. Planungsmassnahmen

Abgesehen von der technischen Erschliessung des Grundstückes oder eines Sektors ist zu überlegen, welche anderen, die Überbauung beschränkenden Hindernisse vorhanden sind, um die Machbarkeit des Projektes zu gewährleisten. Diese Hindernisse müssen möglichst frühzeitig im Planungsprozess identifiziert werden.

Nachfolgend werden in nicht abschliessender Weise Hindernisse aufgeführt, die zur Gewährleistung der Überbaubarkeit und / oder der Verdichtung eines Standortes zu gewärtigen sind. Je nach der Behandlung, welche diese Hindernisse erfahren, ist mit mehr oder weniger starken Einflüssen auf die Raumentwicklung und die Erschliessungsanlagen zu rechnen. Ein Beschluss soll auf einer umfassenden Interessenabwägung beruhen, die in den Bericht gemäss Art. 47 RPV Eingang finden muss.

Themen	Hindernisse
Raumplanung	Baulandumlegung Bauliches Erbe Morphologie des Bodens und des Untergrundes Topographie Baulinie Sicht- und Wegverbindungen ...
Umwelt	Naturgefahren (GNGWB) Bauabstände zum Wald (WaG) Störfallvorsorge (StfV) Lärm (LSV) Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) Belastete Standorte (AltV)

	Gewässerraum Schutz des Grundwassers (GSchV , GSchG , kGSchG) Mindestabstände bei Geruchsemissionen (Anhang 2 Ziff. 512 LRV) ...
Grundeigentümer	Dienstbarkeit – Grundlast Hortung von Bauland ...

2.1. Ziele des Planungsprogramms

Das Planungsprogramm behandelt die identifizierten Hindernisse im Hinblick auf die Überbaubarkeit. Die Kosten für die Planungsmassnahmen müssen deutlich gemacht werden. Hierunter fallen technische Abklärungen, die Erarbeitung einer Sondernutzungsplanung (SNP), eines Vertrages, einer Landumlegung etc.

2.2. Vorgehensweise

Aufgrund der Grundlagendaten werden Planungsmassnahmen zu den Baulandreserven definiert, mit deren Hilfe Hindernisse für die Überbaubarkeit, welche die Raumplanung, die Umwelt oder private Interessen betreffen, ausgeräumt werden können (z.B. Ausarbeitung eines Sondernutzungsplanes, Baulandumlegung, Lärmreduktion, Hochwasserschutz etc.). Die sich hierbei ergebenden Optionen werden in den im Anhang vorgeschlagenen Tabellen erläutert.

2.3. Darstellung

Das Raumplanungsprogramm besteht aus:

- einer Tabelle der Hindernisse und der in Betracht gezogenen Planungsmassnahmen (Beispiel im Anhang 3 – 3.1);
- einer Übersichtstabelle zu den Planungsmassnahmen und ihrer Priorität (Beispiel im Anhang 3 – 3.2);
- einer Tabelle, welche die Investitionskosten der Planungsmassnahmen zusammenfasst (Beispiel im Anhang 3 – 3.3);
- einem Plan, der die Prioritäten je von den Planungsmassnahmen betroffenen Sektor zeigt (Beispiel im Anhang 3 – 3.4).

3. Plan zur Baureife

Der Plan zur Baureife identifiziert jene Sektoren der Bauzonen, die im Hinblick auf die Erschliessung und die erfolgten Planungsmassnahmen baureif sind oder es voraussichtlich innert fünf Jahren sein werden, wenn die vorzunehmenden Arbeiten gemäss Erschliessungsprogramm realisiert werden (vgl. Kapitel IV).

3.1. Vorgehensweise

Die baureifen Grundstücke befinden sich in den Sektoren der Bauzonen, in welchen eine Baubewilligung für ein zonenkonformes Vorhaben erteilt werden kann, d.h. die technischen Erschliessungsanlagen sind realisiert und es gibt keinerlei Hindernisse mehr für die Ausstellung einer Baubewilligung.

Die innert fünf Jahren baureifen Grundstücke müssen aus tatsächlicher, rechtlicher und politischer Sicht innert fünf Jahren überbaut werden können:

- die technische Basiserschliessung ist ausreichend oder ein Beschluss zur Realisierung der notwendigen Erschliessungsanlagen wurde getroffen;
- die Pläne und die Planung der technischen Feinerschliessungsanlagen wurden beschlossen, und es gibt keine bedeutenden politischen Widerstände;
- die allfälligen Anpassungen des ZNP und der Sondernutzungsplanungen sowie die Baulandumlegung sind im Gang und es gibt keine bedeutenden Widerstände gegen diese Beschlüsse;
- die Massnahmen für die Baulandmobilisierung sind getroffen;
- jedes Hindernis (vgl. Kapitel VI.2) für die Ausstellung einer Baubewilligung (Naturgefahren, Altlast, Planungszone, privatrechtliches Bauverbot etc.) wurde aufgehoben oder wird bald aufgehoben sein.

Den im Rahmen der Ermittlung der Baulandreserven und des Erschliessungsprogramms getätigten Überlegungen folgend werden die Bauzonen in vier Kategorien unterteilt:

- überbaute oder weitgehend überbaute Grundstücke;
- überbaubare Grundstücke;
- in den nächsten fünf Jahren überbaubare Grundstücke;
- Grundstücke, die nach fünf Jahren überbaut werden können.

3.2. Darstellung

Der Plan zur Baureife besteht aus:





- einem Plan, der die überbaubaren, die in den nächsten fünf Jahren überbaubaren sowie die nach fünf Jahren überbaubaren Sektoren zeigt (Beispiel Anhang 3-3.5).

VII. Anhänge

1. Anhang 1 - Übersichtsplan des Erschliessungsstands

Legende

Technischer Erschliessungsstand

-  Erschlossen
-  Teilweise erschlossen
-  Nicht erschlossen
-  Bauzonen



2. [Anhang 2 – Erschliessungsprogramm](#)

2.1. Beispiel Tabelle - Erschliessungsprogramm

	Sektor	Priorität	Zonentyp	Fläche (ha)	angewandte Methode	Kommentar	Jahr/Investition in Tausend Franken															Zweite Erschliessungsetappe
							2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
							5 Jahre					10 Jahre					15 Jahre					
ARA	Basis						50	250	107													
Zugang									30	30	8											
Dorf	4	1	Altstadtzone	1.5	A		100	100	200	200	100											
Zentrum	5	1	Wohnzone	3.2	A					100	100											
Talgrund	3	2	Mischzone mit Wohnnutzung	0.8	B							30										
Kapelle	7	2	Mischzone mit Wohnnutzung	0.8	B								100	120	100							
Feld	8	3	Wohnzone	1.6	C														100	100		
Talgrund II	12		Wohnzone	1.2	C	Grobe Schätzung auf der Grundlage der betroffenen Fläche																
Total							150	350	337	330	208	30		100	120	100				100	100	

2.2. Beispiel Tabelle - Übersichtstabelle der Erschliessungskosten

Priorität	Sektor	Name des Sektors	Fläche (ha)	Gesamtbetrag	Zuschuss Beitrag	Privater Anteil	Von der Gemeinde zu tragender Betrag
	Grund Erschliessung	ARA		5'100'000	3'473'000	75%	406'750
		Zugang		170'000		60%	68'000
1	4	Dorf	1.5	2'820'000	20'000	75%	700'000
1	5	Zentrum	3.2	800'000		75%	200'000
2	3	Talgrund	0.8	120'000		75%	30'000
2	7	Kapelle	0.8	800'000		60%	320'000
3	8	Feld	1.6	500'000		60%	200'000
Total				10'310'000			1'924'750

2.3. Beispiel Berechnungsmethode - nach Elementen

Sektor "Dorf"	Anzahl in m oder m2	Preis pro Einheit in Fr.	Kosten in Tausend (CHF)			
			Aufbau	Planung	Erwerb	Total
Zugang						
Abwasser						
Trinkwasser						
Beleuchtung						
Eletrizität						
Kanalisation						
Energie						
...						
Total						

2.4. Plan – Erschliessungsprioritäten

Legende

Erschliessungspriorität

ABC Entwicklungsperimeter

1-2-3-4 Priorität: 1 – innerhalb von 5 Jahren
 2 – innerhalb von 5 bis 10 Jahren
 3 – innerhalb von 10 bis 15 Jahren
 4 – zweite Erschliessungsetappe (über 15 Jahre hinaus)

Zonennutzungsplan

 Wohnzone

Bauzone



3. Anhang 3 – Planungsprogramm – Tabellen und Plan

3.1. Beispiel Tabelle – Identifizierung von Hindernissen und Gestaltungsmassnahmen

Sektor	Parzelle(n)	Fläche (m ²)	Zonentyp	Stand der Erschliessung				Hindernis für den Bau																	Kommentar	Welche Massnahme ist zu ergreifen? (Was?)	Mittels welchen Verfahrens ? (Wie ?)	Welche Frist ist einzuhalten ? (Wann ?)	Wie hoch sind die Kosten? (Wie ?)	Welcher Akteur? (Wer?)		
				Zugang	Trinkwasser	Abwasser	Elektrizität	Bereiche mit Planungsplicht	Umlegung	Bauliches Erbe	Morphologie – Topographie	Ausrichtung	Sicht- und Wegeverbindungen	...	Umwelt																Privat	
															Naturgefahren	Gewässerraum	Wald	StFV	LSV	NISV	Altlasten	Abstand zu geruchsintensiven Bereichen	...	Dienstbarkeit-Liegenschaftsbelastung							Baulandmobilisierung	...
1	20-21-22	1'500	Wohnzone																													
2	312	5'000	Industriezone																													
3	4-5-6-7-8	8'000	Mischzone mit Wohnnutzung																													
4	250-255	15'000	Dorfkernzone																													
5	25-26-27	32'000	Wohnzone																													
6	13	4'325	Industriezone																													
7	50-51-52	8'500	Mischzone mit Wohnnutzung																													
8	455	16'000	Wohnzone																													

Optional auszufüllen

Erschliessungsstand

umgesetzt

teilweise umgesetzt

nicht umgesetzt

Hindernis für den Bau

Raumplanung

Umwelt

Privat

3.2. Beispiel Optionale Tabelle - Zusammenfassung der Planungsmassnahmen für das gesamte Gebiet

Name	Sektor	Parzellen	Hindernis	Aktionen (Was)	Verfahren (Wie)	Kalender (Wann)	Kosten (Wie viel)	Akteur (Wer)
Dorf	A	2526-2823						
Feld	B	2-3-4-5-6-7						
Kirche	C	125						
Hügel	D	45-46-48						

3.3. Beispiel Optionale Tabelle - Zusammenfassung der zu investierenden Kosten

Name	Sektor	Priorität	Gesamtkosten (CHF)	Zuschuss Beitrag (CHF)	Privater Anteil (CHF)	Restbetrag zu Lasten der Gemeinde (CHF)
Dorf	A	1				
Feld	B	2				
Kirche	C	2				
Hügel	D	3				
Total						

22

3.4. Beispiel Optionaler Plan - Erschliessungsmassnahmen innerhalb von 5 Jahren, 5 bis 10 Jahren, 10 bis 15 Jahren

Legende

Der Erschliessungsmassnahmen

A B C Entwicklungsperimeter

1-2-3 Priorität: 1 – Entwicklungsmassnahmen innerhalb von 5 Jahren
2 – Entwicklungsmassnahmen innerhalb von 5 bis 10 Jahren
3 – Entwicklungsmassnahmen innerhalb von 10 bis 15 Jahren

Zonennutzungsplan




Wohnzone
Dorfkernzone
Bauzone






3.5. Beispiel Optionaler Plan – Baureife

Legende

Baureife

-  baureif
-  baureif in den nächsten 5 Jahren
-  baureif nach 5 Jahren

Zonennutzungsplan

-  Wohnzone
-  Dorfkernzone
-  Bauzone

