

# **Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz**

## **5. Erschliessung von Bauzonen, Beiträge und Gebühren, Landumlegung**

---

<b>5. Erschliessung von Bauzonen, Beiträge und Gebühren, Landumlegung .....</b>	<b>3</b>
<b>5.1 Erschliessung .....</b>	<b>3</b>
5.1.1 Aufgabe der Politischen Gemeinde.....	3
5.1.2 Begriff und Funktion .....	4
5.1.3 Erschliessungsprogramm.....	5
5.1.4 Erschliessungselemente.....	7
5.1.5 Lärmschutz .....	7
5.1.6 Ausführung, gebundene Ausgaben .....	8
5.1.7 Erschliessungsumfang .....	8
5.1.8 Wirkung des Gestaltungsplans .....	11
5.1.9 Erlass, Auslösung, Instrumente .....	11
5.1.10 Privaterschliessung.....	12
<b>5.2 Landumlegung, Sicherung Erschliessung, Baupflicht.....</b>	<b>13</b>
<b>5.3 Beiträge und Gebühren.....</b>	<b>16</b>
5.3.1 Allgemeines .....	16
5.3.2 Erschliessungsbeiträge .....	17
5.3.3 Anschlussgebühren .....	20
5.3.4 Wiederkehrende Gebühren .....	21
5.3.5 Verjährung.....	22
5.3.6 Kostenvorschuss.....	22
5.3.7 Besondere Fragen des Beitrags- und Gebührenrechts .....	22
Beilage Nr. 5.1: Gestaltungsplanverfahren mit Landumlegung.....	25
Beilage Nr. 5.2: Erschliessungsprogramm .....	27
Beilage Nr. 5.3: Erschliessungsvertrag .....	27

## 5. Erschliessung von Bauzonen, Beiträge und Gebühren, Landumlegung

### 5.1 Erschliessung

#### 5.1.1 Aufgabe der Politischen Gemeinde

Verantwortlich für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen sind gemäss § 36 Abs. 1 PBG die Politischen Gemeinden. Desgleichen verpflichtet Art. 19 Abs. 2 RPG das Gemeinwesen, Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen.

Ungeachtet der von Grundeigentümern grundsätzlich zu leistenden Erschliessungsbeiträge wirken sich Bauzonen auf die Gemeindefinanzen aus (vgl. Kapitel 5.3). Sei dies, weil nicht alle Erschliessungskosten überwält werden können oder weil Überbauungen Infrastrukturanlagen (wie Kläranlagen, Wasserreservoirs und Schulen) nach sich ziehen. An die Kosten für die Erstellung von Infrastrukturanlagen können von den Grundeigentümern keine Beiträge erhoben werden.

Fazit: Zwischen den Rahmennutzungs- und Sondernutzungsplänen und der kommunalen Finanzplanung bestehen enge Wechselwirkungen (vgl. Abb. 5.1).

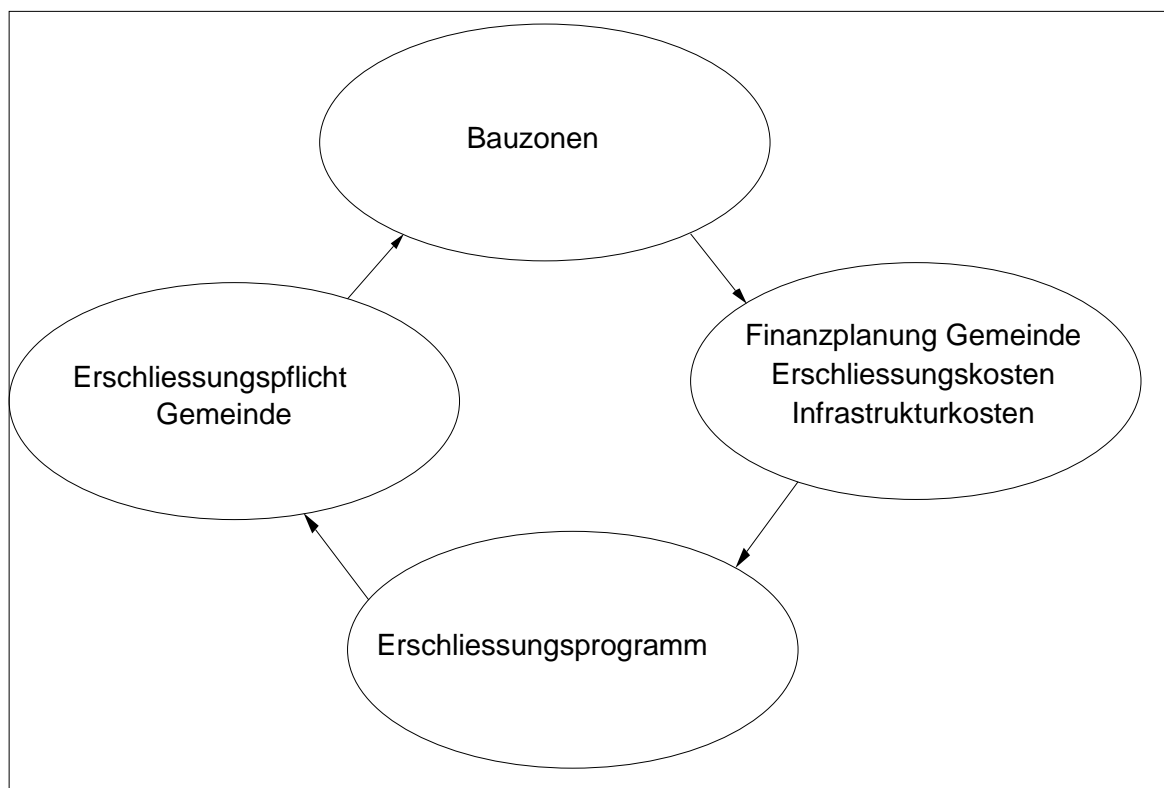


Abbildung 5.1

### 5.1.2 Begriff und Funktion

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet und geändert werden (Art. 22 Abs. 1 RPG). Absatz 2 lit. b dieser Bestimmung setzt für die Bewilligung voraus, dass das Land erschlossen ist. Diese Anforderungen gelten in Bau- und in Nichtbauzonen. Von der Erschliessungsanforderung kann nicht mit einer Ausnahmebewilligung (§ 92 PBG) befreit werden.

Land ist erschlossen, wenn für die betreffende Nutzung eine hinreichende Zufahrt besteht und die erforderliche Wasser- und Energieversorgung sowie die Abwasserbeseitigung so nahe herangeführt sind, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 Abs. 1 RPG, § 36 Abs. 2 PBG).

Zur Erschliessung gehören die Grund-, Grob- und Feinerschliessung; nicht aber Hauszu- und -wegfahrten sowie Hausanschlüsse zu den Grundstücken. Letztere sind von den Grundeigentümern zusammen mit dem Gebäude zu planen und zu erstellen. Zur Grundererschliessung gehören die zur Versorgung eines grösseren zusammenhängenden Gebiets übergeordneten Anlagen wie Hauptstrassen, Wasserversorgungs- und Elektrizitätswerke, Kläranlagen ARA. Diese liegen oft ausserhalb des zu erschliessenden Gebiets. Die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen (Verkehrsanlagen, Werkleitungen für die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sowie die Abwasserbeseitigung) eines zu erschliessenden Gebiets bilden die Groberschliessung. Die sich zwischen den Hauptsträngen und den einzelnen Grundstücken befindenden Werkleitungen und Verkehrsanlagen bilden die Feinerschliessung. Groberschliessungsanlagen übernehmen oft auch Aufgaben der Feinerschliessung. Die Begrifflichkeit ist in Abb. 5.2 am Beispiel der Verkehrsanlagen dargestellt. Hinsichtlich der Werkleitungen verhält es sich analog. Die Unterscheidung der Erschliessungstypen ist auch von Bedeutung, weil sie im Rahmen der Beitragserhebung und in Beitrags- und Gebührenreglementen verwendet werden. In diesem Zusammenhang wird auf Kapitel 5.3 verwiesen.

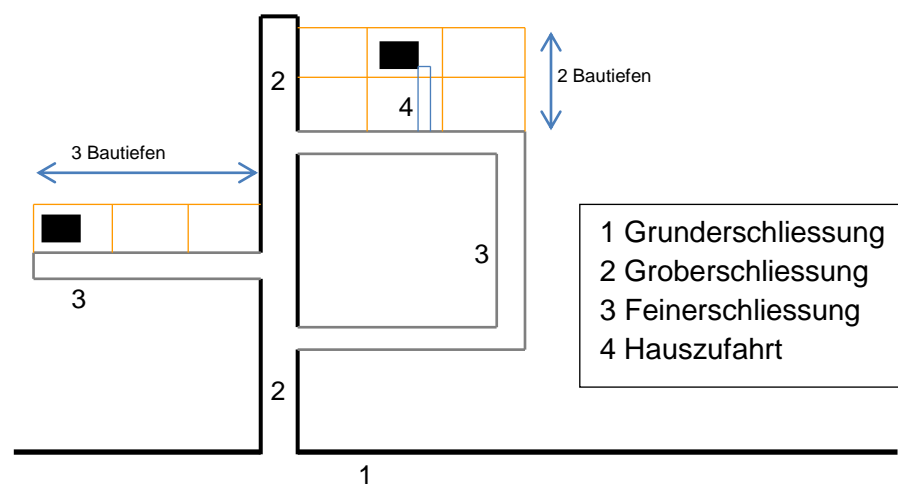


Abbildung 5.2

Die Gemeinden sind nur zur Erschliessung der Bauzonen verpflichtet. Benötigen Neubauten im Nichtbaugebiet Erschliessungsanlagen, sind diese von der Bauherrschaft zu erstellen und zu finanzieren. Bezüglich im Nichtbaugebiet liegenden Baugruppen ist indes- sen zu beachten, dass Art. 10 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über den Schutz der Ge- wässer (GSchG; SR 814.20) die Gemeinden zur abwassertechnischen Erschliessung ver- pflichtet.

§ 72 Abs. 1 Ziffer 1 PBG verlangt, dass Neubauten nur auf erschlossenen Grundstücken erstellt werden dürfen. Zusätzlich zum RPG verlangt § 72 PBG, dass ein Grundstück auch baureif sein muss. Die Baureife kann mehr als die Erschliessung umfassen. Beispielswei- se ist für höhere Häuser und Hochhäuser ein Gestaltungsplan erforderlich (§ 72 Abs. 2 PBG). Ob ein Grundstück überbaut werden kann, ist somit nicht allein davon abhängig, ob es erschlossen ist. Im Zusammenhang mit der Abhandlung des Themas Erschliessung wird auf den Begriff Baureife nicht weiter eingegangen. Diesbezüglich wird auf das Kapitel 4, Abschnitt 4.3.1 verwiesen.

### **5.1.3 Erschliessungsprogramm**

Die Erfüllung der zeitgerechten Erschliessung (§ 36 Abs. 1 PBG) der Bauzonen hat die Gemeinde im Erschliessungsprogramm (vgl. Abb. 5.3 und Beilage Nr. 5.2) zu konkre- tisieren.

Die Gemeindebehörde erlässt das Erschliessungsprogramm gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG. Dieses hat praxismässig Richtplancharakter. Erlass und Änderungen des Erschliessungs- programms sind öffentlich bekannt zu machen.

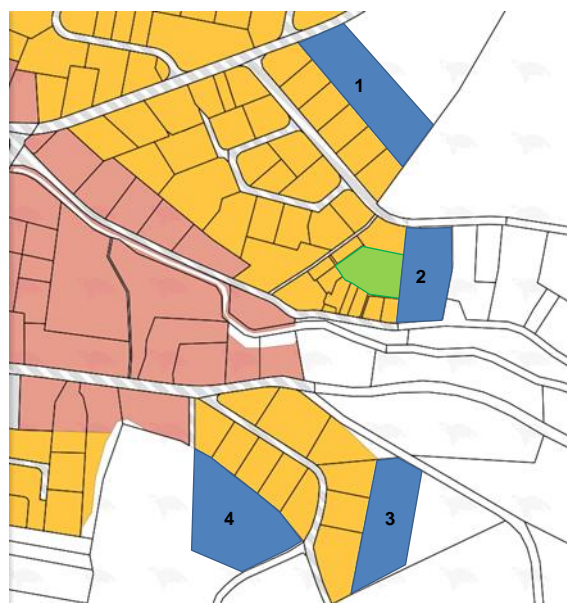
Im Erschliessungsprogramm wird abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung und der raumplanerisch erwünschten baulichen Entwicklung der Zeitpunkt der Erschliessung der verschiedenen Gebiete der Bauzonen festgelegt. Das Programm hat die Grob- und die Feinerschliessung eines zu erschliessenden Gebiets zu umfassen und soweit dies zu des- sen sachgerechten Erschliessung notwendig erscheint, auch die Grunderschliessung. Die Gemeinde hat seine Erschliessungspflicht nach Vorgabe des Programms zu erfüllen. Falls sich die Gemeindebehörde nicht an das Programm hält, ist den Grundeigentümern nach Art. 19 Abs. 3 RPG zu gestatten, ihr Land nach den von der Gemeinde genehmigten Plänen zu erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen nach den Best- immungen des kantonalen Rechts zu bevorschussen.

Das Erschliessungsprogramm ist obligatorischer Bestandteil einer Gesamtrevision des Zonenplans. Auch bei relevanten Teiländerungen der Bauzonen ist das Programm zu re- vidieren. Ferner ist das Erschliessungsprogramm unabhängig von einer Revision der Nut- zungsplanung an veränderte Verhältnisse (wenn z.B. eine wechselnde Prioritäten- ordnung des Erschliessungszeitpunktes oder an eine Veränderung der Anschlusspunkte erfolgt)

anzupassen (Waldmann Hänni, Handkommentar zum RPG, Stämpfli Verlag AG Bern, Art. 19 Randziffer 47).

## Erschliessungsprogramm

### a. Plan



#### Legende

- Bauzonen erschlossen
- Bauzone teilerschlossen
- Bauzone unerschlossen

### b. Zeitprogramm

Erschliessung	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Erschliessung Gebiet 1</b> Ausbau Kläranlage Neue Trafostation	x	x x x				
<b>Erschliessung Gebiet 2</b> Retentionsbecken Neue Trafostation		x	x x			
<b>Erschliessung Gebiet 3</b> Sammelkanal				x	x x	
<b>Erschliessung Gebiet 4</b> Retentionsbecken Neue Trafostation					x x	x x

Abbildung 5.3

### **5.1.4 Erschliessungselemente**

In § 36 Abs. 2 PBG sind die Erschliessungselemente aufgezählt. Es sind dies:

1. Verkehrsanlagen: Strassen, Fusswege, öffentliche Parkplätze
2. Werkleitungen für die Wasserversorgung und zugehörige zentrale Anlagen
3. Werkleitungen für die Elektrizitätsversorgung und zugehörige zentrale Anlagen
4. Werkleitungen für die Abwasserbeseitigung und zugehörige zentrale Anlagen

Die vorgenannten Erschliessungselemente sind abschliessend. Es ist den Gemeinden verwehrt, weitere festzulegen.

Indessen können in Gestaltungsplänen gemäss § 24 Abs. 1 Ziffer 12 PBG Massnahmen zur Verteilung der Energie wie Fernwärme oder Gas festgelegt werden, sofern alle Eigentümer der in den Gestaltungsplan einbezogenen Grundstücke zustimmen. Allerdings handelt es sich dabei nicht um Erweiterungen der genannten Erschliessung. Daraus folgt, dass Grundeigentümer nicht mit Beiträgen und Gebühren belastet werden können. Es sei denn, dass die Eigentümer mit der Gemeinde einen entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vertrag abschliessen.

Für die Sicherung von Verkehrsanlagen und Werkleitungen können Baulinien festgelegt werden (§ 25 Abs. 2 Ziffer 1 PBG).

### **5.1.5 Lärmschutz**

Bei der Erschliessung ist Art. 30 der Lärmschutz-Verordnung des Bundes (LSV; SR 814.41) zu beachten. Dieser Artikel besagt, dass Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen (wie Wohnzonen, Dorfzonen, Wohn- und Arbeitszonen, öffentliche Zonen) nur so weit erschlossen werden dürfen, als die massgebenden Planungswerte eingehalten sind oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können.

Als lärmempfindliche Räume gelten nach Art. 2 Abs. 6 LSV Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume sowie Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm. Zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen sind nach § 24 Abs. 1 Ziff. 9 PBG im Gestaltungsplan bauliche und gestalterische Massnahmen festzulegen. Mit gestalterischen Massnahmen können Ortsbilder und Landschaften weit besser als mit baulichen geschont werden. Gestalterische Massnahmen sind zum Beispiel entsprechende Gebäude- und Nutzungsverteilungen, sowie lärmbekämpfende Grundrisse (zum Beispiel: wo aus Gründen der natürlichen Belichtung möglich, Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite). Bauliche Massnahmen sind zum Beispiel Lärmschutz-

wände und -wälle. Diese sollen nur eingesetzt werden, wenn die gestalterischen Massnahmen nicht ausreichen. Mit gestalterischen Massnahmen kann der Grundtatbestand eines Gestaltungsplans (§ 24 PBG) und/oder eine gesamthaft bessere Siedlungsgestaltung besser erfüllt werden (§ 24 Abs. 2 PBG).

In ausgewiesenen Fällen ermächtigt Art. 30 LSV die Vollzugsbehörde, für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen von der Einhaltung der Planungswerte zu gestatten. Gemäss § 28 Abs. 2 der Verordnung des Regierungsrates zur Umweltschutzgesetzgebung (USGV; RB 814.03) können solche Ausnahmen aber nur im Rahmen von Gestaltungsplänen gestattet werden. Die Einhaltung der Planungswerte oder die Beanspruchung der vorgenannten Ausnahme sind im Planungsbericht detailliert nachzuweisen.

### **5.1.6 Ausführung, gebundene Ausgaben**

Über den Bau von Gemeindestrassen und -wegen entscheidet die Gemeinde. Sie kann diese Befugnis ganz oder zum Teil der Gemeindebehörde übertragen, sofern dies in der Gemeindeordnung so geregelt ist (§ 16 Abs. 1 Gesetz über Strassen und Wege, StrWG; RB 725.1).

In Gebieten, deren Erschliessung durch einen Gestaltungsplan geregelt wird, beschliesst demgegenüber allein die zuständige Gemeindebehörde über den Bau von Strassen und Wegen (§ 16 Abs. 3 StrWG).

Für Gebiete, deren Erschliessung durch einen Gestaltungsplan geregelt ist, gelten die Kosten der Erschliessungsanlagen als gebundene Ausgaben, sofern innert fünf Jahren seit Rechtskraft des Gestaltungsplans mit der Erstellung der Anlage begonnen wird (§ 37 PBG). Wird die Ausführung der Erschliessungsanlagen durch Rechtsmittel aufgeschoben, dauert die Kostenbindung bis zu deren rechtskräftigen Erledigung. Für gebundene Ausgaben ist der Gemeinde keine Kreditvorlage zu unterbreiten. Diese privilegierte Situation besteht indessen nicht, wenn auf den Erlass eines Gestaltungsplanes verzichtet werden kann und lediglich Erschliessungsprojekte ausgearbeitet werden (vgl. Kapitel 5.1.9).

### **5.1.7 Erschliessungsumfang**

Art. 19 Abs. 1 RPG setzt für die betreffende Bauzone eine hinreichende Zufahrt und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen voraus. Das PBG spricht in § 36 Abs. 1 analog von einer sachgerechten Erschliessung von Bauzonen. Diese Forderung ist von zentraler Bedeutung, weil gemäss § 72 PBG Neubauten insbesondere nur auf erschlossenen Grundstücken erstellt werden dürfen. Dies beruht unter anderem auf verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeilichen Aspekten.



Das Kriterium „sachgerecht“ ist im Einzelfall in einem Gestaltungsplan zu konkretisieren, indem die erforderlichen Erschliessungsmassnahmen aufgrund der einbezogenen Bauzonen, ihrer Nutzungsart und den im Einzelfall spezifischen örtlichen Umständen festgelegt werden. So benötigt beispielsweise ein Einfamilienhausquartier in offener Bauweise ein dichteres Strassennetz als eine Überbauung in halboffener oder verdichteter Bauweise (vgl. Abb. 5.4).

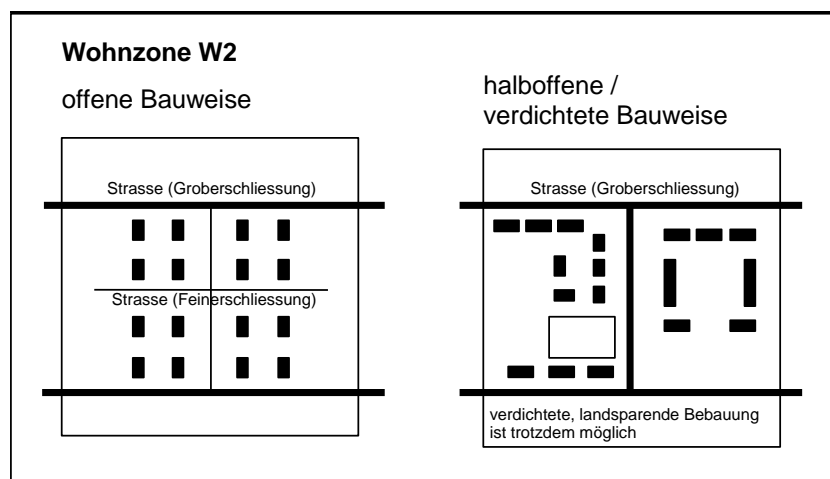


Abbildung 5.4

Sind zum Beispiel in einer Industriezone grosse Bauten zulässig, kann es sinnvoll sein, vorerst nur die Groberschliessung zu erstellen. Bei gleichzeitiger Erstellung der Feinerschliessung könnten andernfalls die möglichen grossen Industriebauten nicht realisiert werden (vgl. Abb. 5.5). Analoges gilt etwa auch für Wohnzonen, in denen neben freistehenden Einfamilienhäusern auch Reiheneinfamilienhäuser oder verdichtete Bauweisen zulässig sind (vgl. Abb. 5.4).

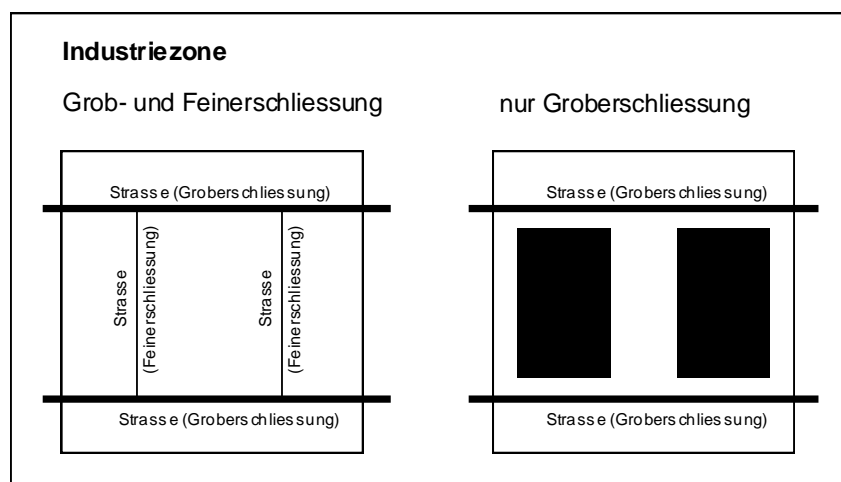


Abbildung 5.5

Die Erschliessungsanlagen sind so nahe an die Grundstücke heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Grundsätzlich gelten nicht nur direkt an die öffentliche Erschliessungsstrasse und Werkleitungen anstossende Grundstücke als erschlossen, sondern auch Grundstücke der zweiten, allenfalls sogar der dritten Bautiefe (vgl. Abb. 5.2). Nicht jedes Grundstück muss durch die Gemeinde direkt erschlossen werden. Es genügt, wenn die öffentlichen Erschliessungsanlagen so nahe heranführen, dass Hinterlieger ohne erheblichen Aufwand ihre Zufahrt und die Hausanschlüsse erstellen können. Nötigenfalls haben die Eigentümer von hinter liegenden Parzellen die Zufahrten und Anschlüsse über vorgelagerten fremden Privatboden mittels Dienstbarkeiten zu schaffen. Falls dies scheitert, steht das Notwegrecht gemäss Art. 694 ZGB und für Leitungen (Hausanschlüsse für Wasser, Abwasser, Elektrizität) das Durchleitungsrecht gemäss Art. 691 ff. ZGB zur Verfügung.

Aufgrund des kleineren Sondervorteils sind für hinterliegende Grundstücke im Vergleich zu direkt an die öffentliche Strasse angrenzende Grundstücke reduzierte Erschliessungsbeiträge fällig (vgl. Kap. 5.3).

Nicht zur öffentlichen Erschliessung zählen Hauszufahrten und Hausanschlüsse (TVR 2000, Nr. 24). Demgegenüber gehören aber ausserhalb des Gestaltungsplans liegende, weiterführende Strassen dazu, soweit Besucher diese als Zufahrt zwingend benötigen (BGE 116 Ib 166 f. E. 6b, Gemeinde Eschlikon TG).

Hinsichtlich der sachgerechten Erschliessung in abwassertechnischer Hinsicht sind die Vorschriften von Art. 17 f. des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20) zu beachten.

Zur Erschliessung gehört auch die dem Gestaltungsplangebiet vorgelagerte Grunderschliessung (BGE 116 Ib 166 f. E. 6b, Gemeinde Eschlikon TG). Im Gestaltungsplan ist die Grunderschliessung nicht einzutragen, aber im Zusammenhang mit der Gestaltungsplanung zu klären und im Erschliessungsprogramm zu behandeln. Strassen zur Erschliessung von Bauzonen dürfen nicht Nichtbauzonen (zum Beispiel Landwirtschaftszonen) beanspruchen. Übererschliessungen und übertriebene Strassenbreiten entsprechen nicht dem Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens. Zudem führen sie auch zu vergleichsweise höherem Winterdienst und grösseren Unterhaltskosten.

Bei der Planung der Strassen und Wege sind die in § 4 des Gesetzes über Strassen und Wege (StrWG, RB 725.1) enthaltenen materiellen Planungsgrundsätze zu beachten. Die Gemeinde ist verantwortlich für die Bereitstellung des Trink- und Brauchwassers in der erforderlichen Quantität und Qualität sowie von ausreichendem Löschwasser (mindestens 4 bar Fließdruck oder mehr bei erhöhtem Brandrisiko, notwendige Hydranten etc.). Bei der Erschliessungsplanung zum Beispiel im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist es an-

gezeigt, frühzeitig mit den Werken Kontakt aufzunehmen bzw. Fachspezialisten beizuziehen.

Schliesslich ist zu erwähnen, dass die Gemeinden insbesondere bei der Planung der Erschliessungsvariante eines Baugebiets nach wie vor über eine erhebliche Entscheidungsfreiheit verfügen (TVR 2002, Nr. 5, TVR 2005, Nr. 27).

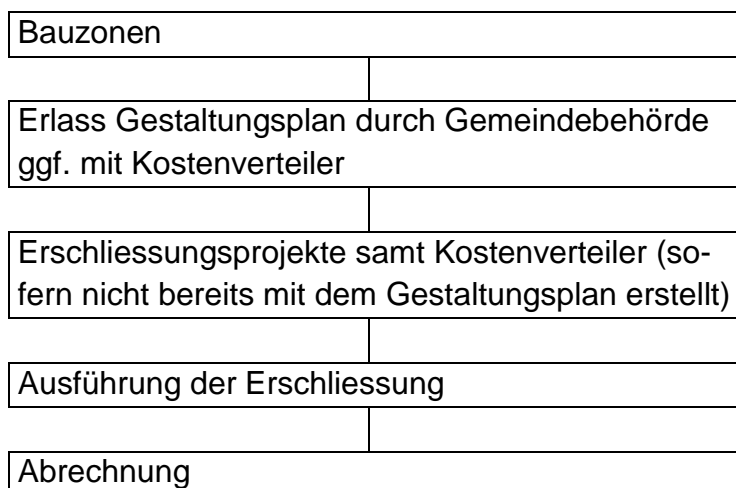
### 5.1.8 Wirkung des Gestaltungsplans

Ist die Lage einer Strasse oder eines Weges, der Ausbaustandard (Strassenbreite) oder die Funktion durch einen Baulinien- oder einen Gestaltungsplan festgelegt, kann davon im Ausführungsprojekt nur insoweit abgewichen werden, als der Plan in den wesentlichen Zügen nicht geändert wird (§ 22 StrWG).

Andernfalls bedarf es einer Änderung des Gestaltungsplans, sofern es die Rechtssicherheit (Art. 21 Abs. 2 RPG) zulässt.

### 5.1.9 Erlass, Auslösung, Instrumente

Bauzonen sind in der Regel im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu erschliessen und baureif zu machen. Der Ablauf richtet sich nach Abb. 5.6. Sofern bestehende Erschliessungsanlagen geringfügig erweitert werden, kann auf den Erlass eines Gestaltungsplanes verzichtet werden. In diesen Fällen genügen Erschliessungsprojekte.



**Abbildung 5.6**

Nach § 26 Abs. 2 PBG können Grundeigentümer bei der Gemeindebehörde den Erlass eines Gestaltungsplanes beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einreichen. Dieses Recht ergibt sich auch, wenn die Gemeinde die Bauzonen nicht fristgerecht erschliesst (Art. 19 Abs. 3 RPG).

Ob der Gemeinderat den von Grundeigentümern eingereichten Gestaltungsplan beschliessen kann, ist abhängig davon, ob der Plan die Erschliessung sachgerecht regelt. Für den Zeitpunkt der Ausführung der Erschliessung ist auch bei von Grundeigentümern erstellten Gestaltungsplänen das Erschliessungsprogramm massgeblich (vgl. Kapitel 5.1.3). Zurückweisungen von privaten Planentwürfen haben mittels begründeten, rechtsmittelfähigen Entscheiden zu erfolgen.

### **5.1.10 Privaterschliessung**

Wie erwähnt, ist die Gemeinde nach § 36 Abs. 1 PBG für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen verantwortlich. Dies ermächtigt im Umkehrschluss die Gemeinde, die Erschliessung durch Private zuzulassen.

Die Privaterschliessung setzt rechtskräftige Pläne (Gestaltungsplan und Erschliessungsprojekte) voraus. Grundeigentümer können der Gemeindebehörde eigene Pläne zur Beschlussfassung einreichen. Falls der Erlass eines Gestaltungsplans unverhältnismässig bzw. nicht notwendig ist, gilt dieses Recht sinngemäss auch für Erschliessungsprojektdentwürfe. Die Verantwortung der Erschliessung verbleibt in jedem Fall bei der Gemeinde.

Damit die von den Privaten auszuführende Erschliessung den technischen Anforderungen entspricht sowie die Arbeiten ordnungsgemäss verlaufen, empfiehlt sich der Abschluss von Erschliessungsverträgen (vgl. Beilage Nr. 5.3).

## 5.2 Landumlegung, Sicherung Erschliessung, Baupflicht

Im Zusammenhang mit der Erschliessungsplanung ist namentlich der rechtlich gesicherte Zugriff des Erschliessungsträgers (Gemeinde) auf die für die Erschliessungsanlagen nötigen Landflächen wichtig. Andernfalls kann die Erschliessung nicht zeitgerecht oder im ungünstigsten Falle gar nicht erfüllt werden (Art. 19 Abs. 2 RPG, § 36 Abs. 1 PBG).

Die sachgerechte Erschliessung muss spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der fraglichen Baute hin gesichert sein. Dies ist der Fall, wenn Anlagen, die eine genügende Zugänglichkeit erlauben, im Zeitpunkt der Baubewilligung bereits bestehen und der Bauherr berechtigt ist, sie für sein Bauvorhaben zu nutzen, oder wenn Gewähr dafür besteht, dass sie spätestens bei Fertigstellung der Bauten und Anlagen vollendet sein werden, und die Anschlüsse an das öffentliche Strassennetz bewilligt sind.

Wenn eine Strasse oder Teile einer Strasse fremden Boden beansprucht, muss deren Erstellung rechtlich gesichert sein (Waldmann/Hänni, Handkommentar, RPG 2006, Art.19 Randziffer 22). Analoges gilt auch für Werkleitungen und Kanalisationen: Hier müssen die Durchleitungsrechte gesichert sein (Dienstbarkeiten). Die Gemeinde sichert das für den Bau der Erschliessungsanlagen notwendige Land über eine Baulandumlegung (§ 51 Abs. 1 PBG, Art. 20 RPG), freihändig oder nötigenfalls durch Enteignung (§ 20 StrWG).

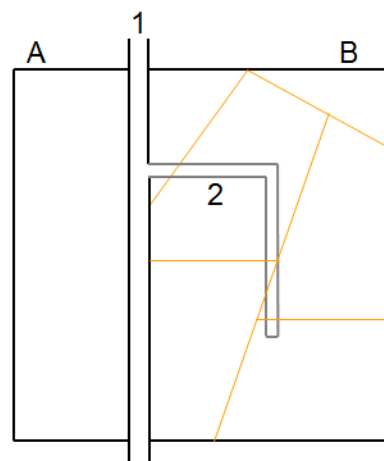
In der Praxis hat sich das freihändige Verfahren als effizient erwiesen. Zur Sicherstellung der Verfügbarkeit des Landes trifft die Gemeindebehörde mit den betroffenen Grundeigentümern vertragliche Regelungen. Diese Regelungen sind im Grundbuch anzumerken. Das freihändige Verfahren bedingt das Einvernehmen aller beteiligten Grundeigentümer. Im Zeitpunkt der öffentlichen Auflage müssen die öffentlich beurkundeten Landerwerbsverträge samt Lastenbereinigung nach § 57 PBG vorliegen. Den Gemeinden und Planern wird empfohlen, solche vertraglichen Regelungen frühzeitig mit dem Grundbuchamt zu besprechen.


Die Landumlegung ist in der Regel zusammen mit einem Gestaltungsplan durchzuführen (§ 51 Abs. 2 PBG). In diesen Fällen kann der Eintrag der neuen Grundstücksgrenzen im Grundbuch vom Grundeigentümer oder von der Gemeindebehörde erst mit Vorlage der Rechtskraftbescheinigung des Gestaltungsplans verlangt werden (§ 51 Abs. 2 PBG). Ferner sind gleichzeitig mit der Neuzuteilung Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie Vor- und Anmerkungen zu bereinigen und den neuen Verhältnissen anzupassen (§ 57 PBG).

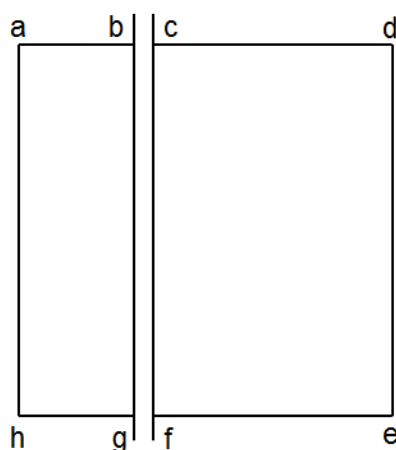
Für Landumlegungen ist zwingend ein Einleitungsbeschluss (§ 53 PBG) öffentlich aufzulegen. Der Einleitungsbeschluss ist zudem den betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitzuteilen. Im Beschluss ist die Zuteilungsart festzulegen. Gegen die Landumlegung, das einbezogene Gebiet oder die Art der Neuzuteilung kann innert 20 Tagen bei der Gemeindebehörde Einsprache erhoben werden.

Es sind Verhältnisse denkbar, in denen der Landumlegungsperimeter nicht das ganze in den Gestaltungsplan einbezogene Gebiet umfassen darf. Dies ist am Beispiel in Abb. 5.7 dargestellt.

Erklärung: Die Baugebiete A und B sind durch eine bestehende Groberschliessungsstrasse getrennt. Die Baugebiete A und B sind weder erschlossen noch überbaut. Aus ortsplanerischen Gründen soll der Gestaltungsplan die Baugebiete A und B umfassen. Aufgrund der Parzellenstruktur, der erschlossenen Situation und der vorgesehenen Bebauung bedarf es im Gebiet A keiner Baulandumlegung. Völlig anders sieht die Situation im Gebiet B aus. Die bestehende Parzellenstruktur und die notwendige Sicherung der Verkehrsanlage (Strasse) bedingen eine Baulandumlegung. Mithin darf der Landumlegungsperimeter nur das Gebiet B umfassen.



- A = Baugebiet A
- B = Baugebiet B
- 1 = Bestehende Groberschliessung
- 2 = Neue Feinerschliessung
-  = Bestehende Parzellen



- a-d-e-h = Perimeter Gestaltungsplan
- c-d-e-f = Perimeter Landumlegung

Abbildung 5.7

Die Aufwendungen der Landumlegung sind auf die betroffenen Grundstücke entsprechend der Fläche oder dem Wert aufgrund der Neuzuteilung zu verlegen (§ 61 PBG). Landumlegungsverfahren sind komplex und aufwändig. Gemeindebehörden und Planern wird empfohlen, die Modalitäten der Landumlegung frühzeitig mit dem Grundbuchamt zu besprechen.

### **Baupflicht**

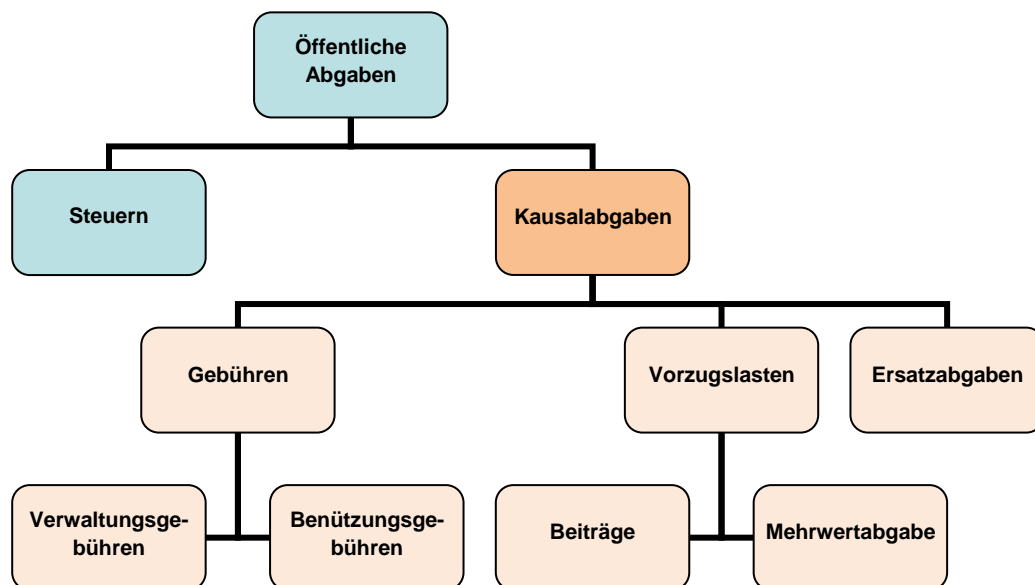
Die bundesrechtliche Baulandumlegung nach dem eidgenössischen Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG; SR 843) ist für den Wohnungsbau beschränkt. Als Spezialbestimmung geht die Regelung allen andern Landumlegungsvorschriften vor, insbesondere auch Art. 20 RPG. Bedingung ist, dass die Überbauung der in Frage stehenden Gebiete für den Wohnungsbau oder die Erneuerung bestehender Wohnquartiere wegen ungünstiger Grundstücksgrössen und –grenzen erschwert ist. Der Zweck der Massnahme ist die rationelle Überbauung mit Wohnungen (Art. 7 WEG). Das Verfahren wird von Amtes wegen oder durch Beschluss der Mehrheit der beteiligten Grundeigentümer, der mehr als die Hälfte des betroffenen Gebietes gehört, eingeleitet (Art. 8 Abs. 1 WEG). Die Neuordnung der Eigentumsverhältnisse an Grundstücken im Verfahren der Baulandumlegung kann mit der Auflage verbunden werden, dass die Grundstücke in einer für den Eigentümer zumutbaren Frist überbaut werden (Art. 9 WEG). Die Bauverpflichtung kann als Auflage in den Neuzuteilungsbeschluss gemäss § 55 PBG aufgenommen werden. Sie kann auch ohne kantonale Ausführungsgesetze durch die nach kantonalem Recht zuständige Instanz angeordnet werden (vgl. Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, Peter Hänni, 5. Auflage Januar 2008, Stämpfli Verlag AG, Bern 2008, S. 264).

## 5.3 Beiträge und Gebühren

### 5.3.1 Allgemeines

Die Gemeinden sind gemäss den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes (RPG) und des Wohn- und Eigentumsförderungsgesetzes (WEG) sowie nach § 36 PBG verpflichtet, das Baugebiet zu erschliessen. Die Erstellung der Erschliessungsanlagen gemäss § 36 PBG ist jeweils mit erheblichen Kosten verbunden. Diese Kosten sind mit Beiträgen und Gebühren ganz oder teilweise auf diejenigen Grundeigentümer zu verteilen, die von der Erschliessung profitieren, d. h. auf diejenigen, die einen besonderen Vorteil aus einer Erschliessungsanlage ziehen. Die Gemeinden sind nach § 38 PBG sogar verpflichtet, Grundeigentümer, die einen Sondervorteil erfahren, zur Tragung der Kosten heranzuziehen und einmalige Anschlussgebühren zu erheben. Bemessungsfaktoren für die Beiträge sowie die Voraussetzungen, Berechnungsfaktoren und die Fälligkeit der Gebühren sind in einem Reglement festzulegen (§ 38 Abs. 2 PBG). Dieses bedarf der Genehmigung des Departements für Bau und Umwelt (§ 5 Abs. 2 PBG).

Die Abgaben für die Erschliessungen gliedern sich im System der öffentlichen Abgaben wie folgt:





### 5.3.2 Erschliessungsbeiträge

#### Grundsatz

Erfahren Grundstücke durch den Bau, den Ausbau oder die Korrektur von Erschliessungsanlagen einen besonderen Vorteil, sind die Eigentümer durch die Gemeinden zu Beiträgen heranzuziehen (§ 43 Abs. 1 PBG). Beiträge sind Abgaben an die Kosten des Neubaus, den Ausbau oder die Korrektur einer öffentlichen Erschliessungsanlage, aus welchen der Abgabepflichtige einen besonderen Vorteil zieht.

#### Besonderer Vorteil (Sondervorteil)

Ein besonderer Vorteil entsteht dann, wenn Grundstücke durch den Neubau, den Ausbau oder die Korrektur von Erschliessungsanlagen erschlossen werden. Dies ist dann der Fall, wenn es eine Zugangs- oder Anschlussmöglichkeit an eine Erschliessungsanlage erhält und es in öffentlich-rechtlicher Hinsicht überbaubar ist. Ein solcher Vorteil liegt auch bei einer Teilerschliessung von Bauzonen vor.

Ein besonderer Vorteil entsteht nach § 43 Abs. 1 PBG in der Regel mit dem erstmaligen Bau einer Erschliessungsanlage. Erschliessungsanlagen im Sinne von § 36 Abs. 2 PBG sind Strassen, Wege, Trottoirs sowie Werkleitungen für Wasser und Strom sowie Kanalisationen samt zugehörigen Anlagen. Nicht zu den Erschliessungsanlagen gehören wie bis anhin Leitungen für Gas (TVR 2008 Nr. 23) sowie Anlagen für Fernwärme oder für TV und Internet-Empfang. Bei Ausbau oder Korrektur von Strassen darf ein besonderer Vorteil nur bei sehr deutlicher Verbesserung der Erschliessung angenommen werden.

Ein Sondervorteil ist zu bejahen bei:

- wesentlicher Verbesserung einer bestehenden Erschliessung einzelner Grundstücke, wenn ein Grundstück rascher, bequemer oder sicherer erreicht werden kann.
- Staubfreimachung mit Kofferung einer Strasse.
- Verbreiterung einer bisher absolut ungenügenden Strasse auf ein der Nutzung der Nutzungszone erforderliches Mass.
- Erstellung eines Trottoirs (ebenfalls auf der gegenüberliegenden Strassenseite).
- Erschliessung von Grundstücken in der zweiten Bautiefe (Hinterlieger), allerdings mit einem geringeren Sondervorteil.

Ein Sondervorteil ist zu verneinen bei:

- Verbreiterung einer Strasse für Zwecke, die nicht im Bedürfnis der angrenzenden Grundstücke gründen.
- Qualitätsverbesserung nur am Oberbau wie Randabschlüsse, Entwässerung, neuer Deckbelag.
- Ersatz eines ungenügenden Oberbaus durch einen neuen Koffer mit Heissmischtragschicht.
- Erschliessung von Grundstücken in der öffentlichen Zone (TVR 1998 Nr. 26).

Der Ausbau oder die Korrektur von Werkleitungen oder Kanalisationen löst in der Regel keinen Sondervorteil aus.

### **Entstehung des Anspruchs**

Massgebender Zeitpunkt für die Entstehung des Anspruchs und die Bemessung des Beitrages ist derjenige, in welchem das Werk fertiggestellt wird. In der Regel ist dies der Zeitpunkt der Bauabnahme bzw. bei Strassen und Wegen der Zeitpunkt des Einbaus der Heissmischtragschicht. Eine effektive Inanspruchnahme der Anlage durch den Eigentümer ist nicht erforderlich und bildet keine Voraussetzung für die Beitragserhebung; lediglich die Möglichkeit der Benutzung muss gegeben sein. Vor diesem Zeitpunkt ist noch kein Forderungsrecht der Gemeinde gegenüber den betroffenen Grundeigentümern entstanden. Beitragsforderungen der Gemeinde bei Erteilung der Baubewilligung sind daher in aller Regel verfrüht.

### **Höhe der Beiträge und Gebühren**

Die Beiträge, die von den Grundeigentümern erhoben werden, dürfen die Baukosten der entsprechenden Anlage nicht übersteigen (§ 43 Abs. 2 PBG). Das Kostendeckungsprinzip ist einzuhalten. Der einzelne Beitrag muss zudem zum Erschliessungsvorteil, der dem Grundeigentümer zukommt, in einem korrekten und angemessenen Verhältnis stehen (§ 43 Abs. 2 PBG). Der Beitrag darf den Mehrwert, den das Grundstück durch die Anlage erfährt, nicht übersteigen. Das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip gilt ferner auch für die einmaligen und für die wiederkehrenden Gebühren.

### **Kostenverteiler**

Die Beitragserhebung kann nach dem System der prozentualen Überwälzung der Gesamtkosten (§ 44 Abs. 1 PBG) oder nach festen Ansätzen (§ 44 Abs. 2 PBG) erfolgen.

### **Beitragserhebung nach dem System der prozentualen Kostenüberwälzung**

Der Perimeterplan bildet die Grundlage des (provisorischen) Kostenverteilers. Dieser muss nach § 44 Abs. 1 PBG das Einzugsgebiet einer Erschliessungsanlage bezeichnen. Er enthält sodann alle Grundstücke, die durch das Werk erschlossen werden sowie das Verzeichnis der Eigentümer. Ferner werden darin die zu überwälzenden mutmasslichen Kosten aufgeführt sowie die Höhe der zu erwartenden Beiträge. Zu beachten ist, dass das Kostendeckungsprinzip dann nicht gilt, wenn die volle Kostenüberwälzung nicht zulässig ist. Die Höhe des Prozentanteils ist in der Beitrags- und Gebührenordnung (BGO) oder einem andern kommunalen Reglement festzuhalten.

Nach Erstellung des Werks ist die definitive Abrechnung der Baukosten, der definitive Kostenverteiler sowie die Bauabrechnung den betroffenen Grundeigentümern zur Kenntnis zu eröffnen. Das DBU empfiehlt die Anwendung der prozentualen Kostenüberwälzung.

### **Beitragserhebung nach festen Ansätzen**

Das PBG sieht die Möglichkeit vor, an Stelle der prozentualen Kostenüberwälzung, Beiträge nach festen Ansätzen zu erheben. Diese sind in der Beitrags- und Gebührenordnung zu regeln.

Auch in diesem Fall hat die Gemeindebehörde einen Kostenverteiler zu erstellen und öffentlich aufzulegen. Dieser hat aber nur die Bezeichnung der Grundstücke, die durch das Werk erschlossen werden sowie das Verzeichnis der Grundeigentümer zu enthalten. Eine Bauabrechnung oder ein definitiver Kostenverteiler entfällt bei dieser Art der Beitragserhebung.

### **Verfahren**

Während des Auflageverfahrens für den (provisorischen) Kostenverteiler kann ein betroffener Grundeigentümer innert 20 Tagen Einsprache erheben (§ 46 PBG). Beim System der prozentualen Kostenüberwälzung kann er auch die Bauabrechnung überprüfen lassen. Gegen die Auflage des definitiven Kostenverteilers sieht das PBG ebenfalls die Einsprache an die Gemeindebehörde vor (§ 47 PBG).

### **Fälligkeit und Stundung**

Mit der Fälligkeit wird derjenige Zeitpunkt bezeichnet, in welchem das Gemeinwesen die Erfüllung (Bezahlung) der Beitragsforderung verlangen kann. Nach § 40 Abs. 1 PBG werden Beiträge mit der Rechtskraft der definitiven Veranlagung durch die Gemeinde fällig.

Beiträge können bei Vorliegen der Voraussetzungen auch gestundet werden. Die Stundung darf höchstens acht Jahre gewährt werden. Als einziger Stundungsgrund sieht das PBG vor, dass ohne Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Lage es dem Grundeigentümer nicht möglich ist, seiner Verpflichtung sofort nachzukommen (§ 41 Abs. 1 PBG). Zu beachten ist, dass die Verjährungsfrist während der Stundung still steht. Gestundete Beiträge müssen verzinst werden und können auf Anmeldung der Gemeindebehörde im Grundbuch angemerkt werden (§ 41 Abs. 3 PBG).

### **Beiträge an die Kosten bestehender Anlagen**

Das Verbot der Rückwirkung besagt, dass für Anlagen, die bei Inkrafttreten des WEG (1975) und des alten BauG (1979) bzw. des PBG (1996) bzw. eines früheren Gemeindefreglements bereits bestanden haben, in der Regel keine Beiträge mehr erhoben werden können. Ein Gesetz kann nur neue Pflichten auferlegen, wenn der Einzelne diese Pflicht voraussehen und sich danach richten konnte.

Ausnahmen: Wurde die Anlage während der Geltung eines Gemeindefreglements gebaut, das zwar Beiträge vorsah, jedoch bestimmte, dass die Beiträge erst bei der Überbauung zu entrichten seien, so kann in diesem Zahlungsaufschub eine Legalstundung

erblickt werden, und die Gemeindebehörde kann die Beiträge noch einziehen, sofern nicht die absolute Verjährung von 10 Jahren eingetreten ist.

### **5.3.3 Anschlussgebühren**

#### **Allgemeines**

Die Gemeinde erhebt Anschlussgebühren für den Bau oder Ausbau von Werkleitungen, und die zugehörigen zentralen Anlagen. Einmalige Anschlussgebühren werden erhoben als Entgelt für die Benützung einer Erschliessungsanlage.

Mit der einmaligen Gebühr kauft sich der Betroffene in das öffentliche Leitungs- und Kanalisationsnetz ein. Es können der Bau und Ausbau aller Werkleitungen und die zugehörigen zentralen Anlagen mit Anschlussgebühren finanziert werden. Dies gilt auch für Anlagen (ARA, Reservoir, etc.) der Grunderschliessung.

Für öffentliche Strassen und Plätze dürfen keine Gebühren erhoben werden (Art. 37 BV). Die einmaligen Gebühren haben im Wesentlichen Investitionen für die zentralen Anlagen zu decken. Daneben können sie auch für die Kosten der Fein- und Groberschliessungsanlagen eingesetzt werden.

Nach § 49 Abs. 3 PBG richtet sich die Gebührenerhebung bei Kanalisationen nach den §§ 10 bis 12 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Gewässerschutz (EG GSchG). Dabei wird es den Gemeinden überlassen, ob sie auch für die Kanalisationen einmalige Anschlussgebühren erheben oder die Gebührenfinanzierung ausschliesslich mit wiederkehrenden Gebühren durchführen wollen.

#### **Entstehung**

Die Gebührenpflicht entsteht, wenn eine staatliche Leistung erbracht worden ist. Die einmalige Anschlussgebühr entsteht dann, wenn der Pflichtige seine Liegenschaft an eine Erschliessungsanlage angeschlossen hat. Massgeblich ist der Zeitpunkt des tatsächlichen Anschlusses an die Erschliessungsanlage.

#### **Fälligkeit und Stundung**

Die Fälligkeit der Gebühr wird durch den Zeitpunkt bestimmt, zu welchem die rechtskräftige Veranlagung durch die Behörde erfolgt ist. Räumt die Gemeinde in ihrer Beitrags- und Gebührenordnung dem pflichtigen Grundeigentümer Zahlungsfristen ein, so werden die Gebühren erst nach dieser Frist fällig.

Das Planungs- und Baugesetz sieht unter § 41 Abs. 1 lediglich die Stundung für Beiträge vor. Eine Stundung von Gebühren sieht das PBG nicht vor.

### **5.3.4 Wiederkehrende Gebühren**

#### **Allgemeines**

Für die Erneuerung, den Betrieb und den Unterhalt von Werken und Anlagen können die Gemeinden wiederkehrende Gebühren erheben (§ 49 Abs. 2 PBG). Die wiederkehrende Gebühr ist ein Entgelt für die tatsächliche Inanspruchnahme der bestehenden Anlagen während einer bestimmten Zeit. Sie entschädigen die Gemeinde dafür, dass sie den Betrieb einer Anlage gewährleistet und für deren Unterhalt aufkommt. Zum Unterhalt gehört z. B. der Ersatz alter schadhafter Leitungen.

Wie bei den Anschlussgebühren dürfen für Strassen auch keine wiederkehrenden Gebühren erhoben werden.

Betreffend die wiederkehrenden Gebühren für den Strom gilt es zu beachten, dass seit Inkrafttreten des Bundesgesetzes über die Stromversorgung vom 23. März 2007 (StromVG; SR 734.7) die eidgenössische Elektrizitätskommission EICom die Elektrizitäts-tarife überwacht. Wiederkehrende Gebühren für Strom sind ab diesem Zeitpunkt nicht mehr genehmigungsbedürftig. Die Tarife müssen auch nicht von der EICom vorgängig genehmigt werden. Sie müssen jedoch der EICom gemeldet werden. Wiederkehrende Gebühren für Wasser und Kanalisation sind weiterhin genehmigungsbedürftig.

#### **Gebührenhoheit**

Den Gemeinden steht es frei, für Erneuerung, den Betrieb und den Unterhalt von Werken und Anlagen wiederkehrende Gebühren zu erheben. Die Festlegung der Tarife können die Gemeinden an die Exekutive delegieren (§ 49 Abs. 2 PBG).

Öffentlich-rechtliche Korporationen oder privatrechtliche Körperschaften, welche im Auftrag der Gemeinde Versorgungsaufgaben übernommen haben, besitzen keine eigene Gebührenhoheit. Die Kompetenz zum direkten Bezug von Gebühren kann den Versorgungskörperschaften jedoch in einem schriftlichen Vertrag nach § 27 Abs. 1 i.V.m. § 29 des Gesetzes über die Gemeinden (GemG; RB 131.1) eingeräumt werden.

Bezüglich der Kanalisationen bestimmt das Einführungsgesetz zum eidgenössischen Gewässerschutzgesetz (EG GSchG) als lex specialis zum PBG, dass die Gemeinden zur Erhebung von wiederkehrenden Kanalisationsgebühren verpflichtet sind und diese Gebühren auch für die Finanzierung des Baus verwendet werden können. In Anwendung von § 38 Abs. 3 PBG kann auch für den Vollzug dieser Gebühren privaten und öffentlich-rechtlichen Unternehmungen hoheitliche Befugnis übertragen werden. Die Kanalisationsgebühren müssen gemäss § 12 Abs. 1 EG GSchG in Form einer Grundgebühr sowie einer Verbrauchsgebühr erhoben werden. Die Grund- und Verbrauchsgebühr sowie das Verhältnis zwischen ihnen haben dem Verursacherprinzip zu entsprechen. Der Anteil der Verbrauchsgebühr sollte denjenigen der Grundgebühr erheblich überwiegen (Faustregel: 1/3 Grundgebühr, 2/3 Verbrauchsgebühr).

## **Entstehung**

Wiederkehrende Gebühren entstehen regelmässig dann, wenn der Pflichtige die Erschliessungsanlage tatsächlich benützen kann. Massgeblich ist der Moment des tatsächlichen Anschlusses an die Leitung. Ob die Leitung tatsächlich benutzt wird, ist mangels Überprüfbarkeit nicht relevant.

## **Fälligkeit**

Es gelten die Ausführungen zur Fälligkeit der einmaligen Anschlussgebühren.

### **5.3.5 Verjährung**

Die Veranlagungs- und die Bezugsverjährung (§ 42 PBG) von Beiträgen und Gebühren beträgt 5 Jahre. Die §§ 152 und 153 des Gesetzes über die Staats- und Gemeindesteuern gelten sinngemäss.

Das Recht zur Veranlagung einer Beitrags- oder Gebührenverpflichtung verjährt fünf Jahre nachdem die Forderung entstanden ist (Veranlagungsverjährung; siehe dazu die Ausführungen oben zu den einmaligen und wiederkehrenden Gebühren).

Mit der Rechtskraft der Veranlagung beginnt eine fünfjährige Verjährungsfrist zu laufen, innert welcher die geschuldeten Beiträge bzw. Gebühren bezogen werden müssen (Bezugsverjährung).

Die Bezugsverjährung wird unterbrochen durch ausdrückliche Anerkennung der Forderung durch den Pflichtigen oder jede Verwaltungshandlung, mit der eine Gebührenforderung in geeigneter Weise beim Schuldner geltend gemacht wird. Es genügt, dass der Schuldner gemahnt wird oder ihm mitgeteilt wird, dass noch Zahlungsausstände vorhanden sind.

### **5.3.6 Kostenvorschuss**

Um Beiträge und Gebühren im Sinne der §§ 43 und 49 PBG sicherzustellen, kann die Gemeindebehörde von den Grundeigentümern angemessene Anzahlungen oder andere Sicherheiten verlangen (§ 39 PBG). Diese dürfen jedoch nicht mehr als 50 % der Gesamtkosten ausmachen.

### **5.3.7 Besondere Fragen des Beitrags- und Gebührenrechts**

#### **a) Meteorwasserleitungen**

Meteorwasserleitungen sind nur zu erstellen, wenn eine Versickerung nicht möglich ist. Das PBG lässt es zu, dass für solche Sauberwasserkanäle Erschliessungsbeiträge erhoben werden können. Die Gemeinde muss für die Beitragserhebung aber eigene Ansätze in der BGO erlassen (TVR 1996 Nr. 20).

## **b) Gebührenerhebung**

Gebühren müssen für den Zahlungspflichtigen anfechtbar sein, wobei die entsprechende Verfügung eine Rechtsmittelbelehrung zu enthalten hat.

Erschliessungswerke werden oft von Dritten oder von Gemeindewerken betrieben, und die Gebührenrechnungen werden aus praktischen Gründen oftmals von diesen ausgestellt. Da weder Gemeindewerke noch Korporationen bislang eine selbständige Entscheidungsbefugnis betreffend die Gebührenerhebung hatten, war es ihnen untersagt, eine entsprechende Verfügung zu erlassen. § 38 Abs. 3 PBG erlaubt nun, dass die Gemeinde in einem Reglement (Baureglement ev. Gemeindereglement) die Kompetenz für den Erlass von Vollzugsverfügungen öffentlich-rechtlichen (Korporationen etc.) oder privatrechtlichen Unternehmungen übertragen kann.

Für den Vollzug der Gebühren stehen damit zwei Vorgehensweisen zur Verfügung:

### **aa) Vollzug ohne Verfügungskompetenz**

Die Rechnungstellung erfolgt durch das Werk oder die Korporation. Bestreitet der Pflichtige die Schuld, hat die Überweisung an die Gemeindebehörde von Amtes wegen zu erfolgen. Findet die Gemeindebehörde die Einwendungen des Pflichtigen als berechtigt, weist die Gemeindebehörde die Sache an das Werk zur bereinigten Rechnungsstellung zurück. Erweisen sich die Einwendungen des Pflichtigen als unbegründet, erlässt die Gemeindebehörde eine anfechtbare Verfügung, versehen mit einer Rechtsmittelbelehrung (Rekurs an das DBU innert 20 Tagen; Verfahrenskosten dürfen nicht erhoben werden).

### **bb) Vollzug mit abgetretener Verfügungskompetenz**

Das Werk bzw. die privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Unternehmung erlässt aufgrund der im kommunalen Reglement abgetretenen Kompetenz eine Gebührenverfügung. Diese ist mit einer Rechtsmittelbelehrung zu versehen (Rekurs innert 20 Tagen an das DBU, keine Verfahrenskosten).

## **c) Gesetzliches Pfandrecht**

Gemäss § 68 des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch (EG ZGB; RB 210) besteht zu Gunsten der Gemeinden, Gemeindezweckverbände und öffentlich-rechtlichen Korporationen für die auf dem Grundeigentum zu entrichtenden Abgaben für öffentliche Anlagen ein gesetzliches Grundpfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB. Das Grundpfandrecht umfasst die fälligen Betreffnisse des laufenden Jahres sowie der beiden vorangehenden Jahre (§ 68 Abs. 2 EG ZGB). Die gesetzlichen Grundpfandrechte gehen den im Grundbuch eingetragenen Belastungen vor (§ 68 Abs. 3 EG ZGB).

Trotz des erwähnten Pfandrechts ist zu beachten, dass gesetzliche Pfandrechte im Betrag von über 1'000.-- Franken einem gutgläubigen Dritten nicht entgegengehalten werden können, wenn sie nicht innert 4 Monaten nach Fälligkeit der zugrundeliegenden Forderung, spätestens jedoch innert 2 Jahren seit der Entstehung der Forderung, im Grundbuch eingetragen werden (Art. 836 Abs. 2 ZGB).

Werden Beiträge oder Gebühren von über 1'000.-- Franken nicht innert einer angemessenen Frist beglichen, sollte die Gemeinde überprüfen, ob das gesetzliche Grundpfandrecht im Grundbuch eingetragen werden soll. Dabei ist die (relativ kurze) Viermonatsfrist zu beachten.

Für die Eintragung eines gesetzlichen Pfandrechts hat der Gläubiger der Abgabe dem Grundbuchamt eine schriftliche Grundbuchanmeldung, ein Exemplar der entsprechenden Verfügung sowie die Rechtskraftbescheinigung einzureichen.



## Beilage Nr. 5.1: Gestaltungsplanverfahren mit Landumlegung

6.2.1. Gestaltungsplan mit Landumlegung und Erschliessung			
	Gestaltungsplan (GP)	Landumlegung (LU)	Erschliessung
Phase 1	<p>Vorabklärungen Varianten, Bezugsgebiet Varianten- und Bezugsgebietsentscheid Gemeinderat</p>		
Phase 2	<p>Beschluss zur Durchführung eines GP Information und Mitwirkung der Grundeigentümer (Art. 5 RPG / § 9 PBG) Präsentation Varianten</p> <p><b>Einleitungsbeschluss (fakultativ; § 27 PBG)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Festlegung Perimeter</li> <li>• Öffentliche Auflage + Publikation im Amtsblatt</li> <li>• Einsprache (§ 29 PBG)</li> </ul> <p><b>Rekurs</b> beim DBU innert 20 Tagen (§ 31 Abs. 1 PBG) <b>Beschwerde</b> beim Vger innert 20 Tagen (§ 54 VRG)</p>	<p><b>Beschluss über Durchführung einer LU (Einleitungsbeschluss)</b> Wenn im Baugebiet bestimmte nicht überbaute Parzellen wegen Form oder Grösse einzelner Grundstücke nicht zweckmässig überbaut oder überbaute Gebiete nicht anders saniert werden können.</p> <p><i>Inhalt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Begründung der Notwendigkeit</li> <li>• Festlegen des Umgrenzungsplans (Perimeter)</li> <li>• Festlegung Neuzuteilung (nach Flächen oder Wert)</li> </ul> <p><i>Bekanntgabe der Durchführung</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• öffentliche Auflage und Bekanntgabe in Gde.</li> <li>• Schriftliche Mitteilung an Grundeigentümer</li> <li>• Einsprache innert 20 Tagen beim Gemeinderat (§ 54PBG)</li> </ul>	
Phase 3	<p>Ausarbeitung materieller GP-Inhalt (§§ 23, 24 PBG)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwürfe</li> <li>• Information und Mitwirkung der Grundeigentümer</li> <li>• Bereinigung Entwürfe</li> </ul> <p>Vorprüfung GP mit LU durch DBU (§ 11 PBG / fakultativ) Ev. Bereinigung</p>	<p><b>Rekurs</b> beim DBU innert 20 Tagen <b>Beschwerde</b> beim Vger innert 20 Tagen</p> <p><i>Erkenntnis aus GP für Ausarbeitung der materiellen LU (Zuteilungsbeschluss)</i> Ev. Bewertung Entwürfe Information und Mitwirkung der Grundeigentümer Einbezug Grundbuchamt Bereinigung Entwürfe</p>	
Phase 4	<p><b>Erlass Inhalt Gestaltungsplan (materieller GP; §§ 23, 24 PBG)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschlussfassung Gemeinderat (§ 4/3 PBG)</li> <li>• Öffentliche Planaufgabe 20 Tage (§ 29 PBG )</li> <li>• Schriftliche Mitteilung an betroffene Grundeigentümer ohne Wohnsitz in Gde. (§ 30 PBG )</li> </ul> <p><b>Einsprache</b> während Auflagefrist (§ 31 PBG) Einspracheentscheid</p> <p><b>Ev. fak. Referendum</b> während Auflagefrist: bei Abweichung von Regelbauweise nach § 24/2 PBG</p> <p><b>Rekurs</b> beim DBU innert 20 Tagen <b>Beschwerde</b> beim Vger innert 20 Tagen</p> <p><b>Ev. Gemeindeabstim mung</b></p> <p><b>Genehmigung GP</b> durch DBU (§ 5 PBG)</p>	<p><b>Zuteilungsbeschluss (Neuzuteilung)</b> <i>Inhalt</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Situationsplan alter und neuer Bestand</li> <li>• Anspruchswerte der einzelnen Grundeigentümer (prozentualer Abzug)</li> <li>• Fläche oder Wert der Neuzuteilungen</li> <li>• Angabe über Veränderung der Dienstbarkeiten, Grundlasten, Vor- und Anmerkungen sowie Grundpfandverhältnisse (Lastenbereinigung)</li> <li>• Geldausgleichstabelle</li> </ul> <p><i>Verfahren</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschluss Gemeinderat</li> <li>• Öffentliche Auflage (§ 30 PBG)</li> <li>• Publikation Amtsblatt (§ 30 PBG)</li> <li>• Schriftl. Mitteilung an Grundeigentümer (§ 30 PBG)</li> </ul> <p><b>Einsprache</b> während Auflagefrist (§ 31 PBG)</p> <p><b>Rekurs</b> beim DBU innert 20 Tagen</p> <p><b>Beschwerde</b> beim Vger Innert 20 Tagen</p>	

Phase 5	<p>Grundbuchamtlicher Vollzug / Vermessungsurkunde Eigentum</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschränkt dingliche Rechte</li> <li>• Rückwärtige Vermarkung</li> <li>• Geldausgleich (§ 55 Abs. 4 PBG)</li> </ul> <p><b>Beschluss über Kostenverteiler LU (§ 61 PBG)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kostenverteilung nach Fläche oder Wert der betroffenen Grundstücke</li> <li>• Eröffnung an Grundeigentümer</li> <li>• Rekurs an Enteignungskommission</li> </ul>	<p>Entscheid zur Ausführung der Erschliessungsanlagen / Projektierung der Erschliessungsanlagen</p> <p>Projektauflage mit Kostenverteiler</p> <p>Ausführung der Erschliessungsanlagen inkl. anschl. Vermarkung</p> <p>Baubrechnung mit Kostenverteiler</p>
---------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Beilage Nr. 5.2: Erschliessungsprogramm

### Ziel und Zweck des Erschliessungsprogramms

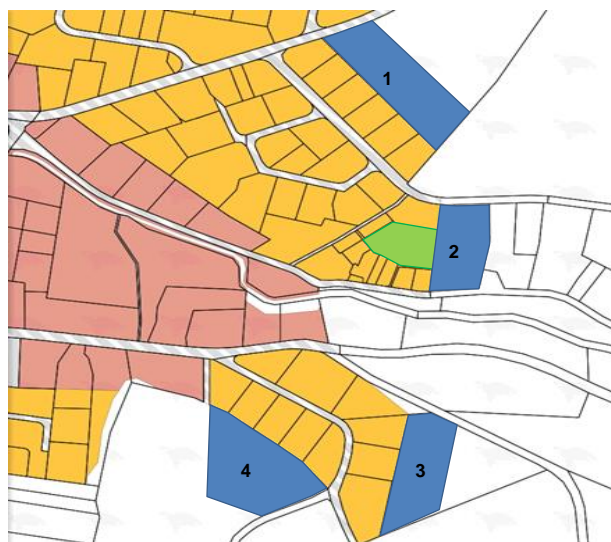
- Konkretisierung der Begriffe "zeit- und fristgerecht"
- Transparenz der Erschliessungsabsichten der Gemeinde
- Zeitpunkt Recht auf Privaterschliessung
- Mitwirkung, Information

### Inhalt und Form des Erschliessungsprogramms




- Plan der nicht oder unvollständig erschlossenen Gebiete
- Erschliessungsgrad der Gebiete (erschlossen, teilerschlossen, unerschlossen)
- Konsequenzen für die Infrastruktur und Grunderschliessung
- Zeitpunkt der Erschliessung
- fakultativer Bestandteil (Abschreibung bestehender Anlagen, Unterhalt, Ersatz)

## Erschliessungsprogramm

### a. Plan



### Legende

-  Bauzonen erschlossen
-  Bauzone teilerschlossen
-  Bauzone unerschlossen

### b. Zeitprogramm

Erschliessung	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Erschliessung Gebiet 1</b>		x				
Ausbau Kläranlage	x	x				
Neue Trafostation		x				
<b>Erschliessung Gebiet 2</b>			x			
Retentionsbecken		x				
Neue Trafostation			x			
<b>Erschliessung Gebiet 3</b>				x	x	
Sammelkanal					x	
<b>Erschliessung Gebiet 4</b>					x	x
Retentionsbecken					x	
Neue Trafostation						x

## Beilage Nr. 5.3: Erschliessungsvertrag

Ein Erschliessungsvertrag kann etwa die folgenden Aspekte behandeln:

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Übertragung der Erschliessungsarbeiten gestützt auf § 36 Abs. 1 PBG <ul style="list-style-type: none"><li>- Vertragspartner (Gemeinde, Erschliessender)</li><li>- Sicherstellungen bei Nichterfüllung des Vertrages (z.B. Solidarbürgschaften, Weiterführung der Arbeiten durch Gemeinde oder andere Private)</li><li>- Baubeginn</li></ul> |
| 2. Massgebende Grundlagen / Umfang der Anlagen <ul style="list-style-type: none"><li>- Baukreditzusage der Bank vom .....</li><li>- Gestaltungsplan vom .....</li><li>- Bauprojekte vom .....</li><li>- Technische Normen .....</li><li>- Kostenvoranschläge .....</li></ul>                                                                   |
| 3. Verantwortlichkeiten <ul style="list-style-type: none"><li>- Projektleiter während der Bauarbeiten</li><li>- Erschliessende während der Bauarbeiten und später</li></ul>                                                                                                                                                                    |
| 4. Pflichten des Erschliessenden <ul style="list-style-type: none"><li>- Meldungspflicht an Gemeinde während Bauarbeiten (z.B. Abnahmepflichtige Bauabschnitte, Freigabe für Weiterarbeit)</li><li>-</li></ul>                                                                                                                                 |
| 5. Rechte der Gemeinde bei Nichterfüllung des Vertrages <ul style="list-style-type: none"><li>-</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                      |
| 6. Abtretung der Erschliessungsanlagen an die Gemeinde <ul style="list-style-type: none"><li>- Finanzielles</li><li>- Zeitpunkt</li><li>-</li></ul>                                                                                                                                                                                            |
| 7. Einräumung Personaldienstbarkeit zugunsten Gemeinde <ul style="list-style-type: none"><li>- Allgemeines Benützensrecht der Erschliessungsanlagen</li><li>-</li></ul>                                                                                                                                                                        |
| 8. Unterhalt (sofern Erschliessungsanlagen nicht in Besitz der Gemeinde übergehen) <ul style="list-style-type: none"><li>- Technischer Unterhalt, Reparaturen, Werterhaltung</li><li>- Laufender Unterhalt (Winterdienst, Kanalreinigungen)</li></ul>                                                                                          |
| 9. etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |