

Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz

3. Erschliessung von Baugebiet

Inhaltsverzeichnis

3	ERSCHLIESSUNG VON BAUGEBIET	3
3.1	Erschliessung	3
3.1.1	Aufgabe der Gemeinde	3
3.1.2	Begriff und Funktion	4
3.1.3	Erschliessungsprogramm	4
3.1.4	Erschliessungselemente	5
3.1.5	Erschliessungsumfang	5
3.1.6	Erlass, Auslösung, Instrumente	7
3.1.7	Privaterschliessung	8
3.1.8	Landumlegung und Grenzbereinigung	9
3.1.9	Planungs- und Erschliessungskosten	10
3.2	Beiträge und Gebühren	11
3.2.1	Grundsatz	11
3.2.2	Erschliessungsbeiträge	11
3.2.3	Anschlussgebühren	11
3.2.4	Wiederkehrende Gebühren	12
3.2.5	Stundung	12
3.2.6	Verjährung	13
3.2.7	Rückwirkender Einzug	13
3.2.8	Kostenvorschuss	13
3.3	Checklisten	14
3.3.1	Checkliste Nr. 1: Gestaltungsplanverfahren	14
3.3.2	Checkliste Nr. 2: Erschliessungsprojekte und Kostenverteiler	15
3.3.3	Checkliste Nr. 3: Erschliessungsvertrag	16
3.4	Beilagen	17
3.4.1	Beilage Nr. 1: Gestaltungsplan - Deckblatt	17
3.4.2	Beilage Nr. 2: Gestaltungsplan - Legende	18
3.4.3	Beilage Nr. 3: Erschliessungsprogramm	19

3 Erschliessung von Baugebiet

3.1 Erschliessung

3.1.1 Aufgabe der Gemeinde

Die Gemeinden sind gemäss § 35 Abs. 1 PBG (RB 700) für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebietes verantwortlich. Auch Art. 19 Abs. 2 RPG (SR 700) verpflichtet Gemeinwesen, Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen.

Ungeachtet der von Grundeigentümern zu leistenden Erschliessungsbeiträge haben Bauzonen Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen (vgl. Kapitel 3.2 Beiträge und Gebühren). Sei dies, dass nicht alle Erschliessungskosten überwält werden können oder infolge der Erstellung von Infrastrukturanlagen (wie Schulen). Zwischen der Ortsplanung und der kommunalen Finanzplanung bestehen intensive Beziehungen (vgl. Abb. Nr. 1).

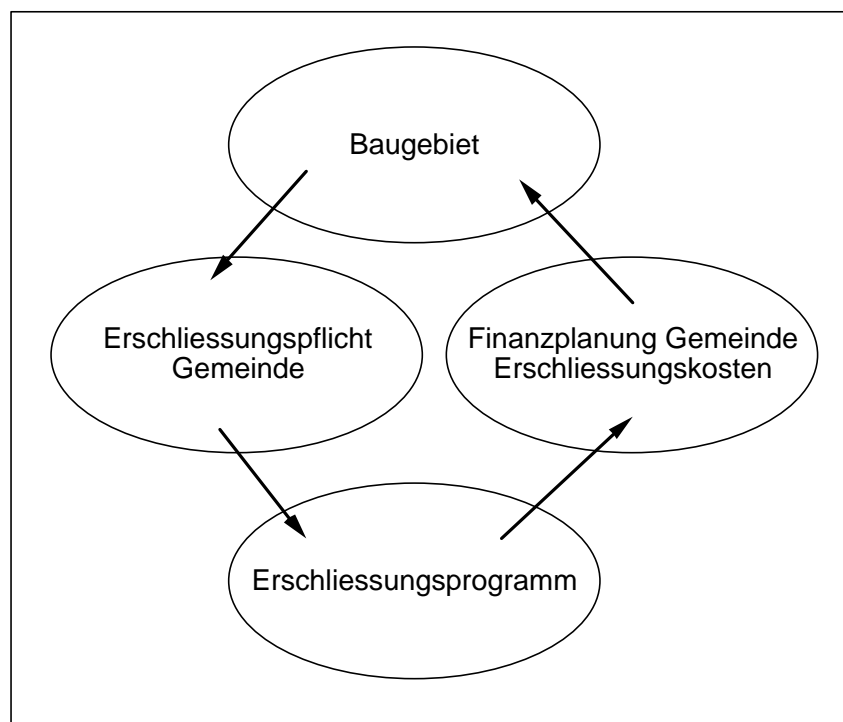


Abbildung Nr. 1

3.1.2 Begriff und Funktion

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

Ein Grundstück darf nur bebaut werden, wenn es erschlossen ist, bzw. die Erschliessung bis zur Fertigstellung der Baute oder Anlage gesichert ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG, § 60 Ziff. 1 PBG). Dies gilt für Bauten und Anlagen innerhalb und ausserhalb von Bauzonen. Von dieser Erschliessungsnotwendigkeit gibt es keine Ausnahme.

Nicht zur Erschliessung gehören Infrastrukturen wie Schulen, Spitäler, Gemeindehäuser.

3.1.3 Erschliessungsprogramm

Die von § 35 Abs. 1 PBG und Art. 19 RPG verlangte zeitgerechte bzw. fristgerechte Erschliessung der Bauzonen gewährleistet das Erschliessungsprogramm (vgl. Kapitel 3.4.3 Beilage Nr. 3). In diesem Programm wird abgestimmt auf die kommunale Finanzplanung der Zeitpunkt der Erschliessung der verschiedenen unerschlossenen Teile der Bauzone aufgezeigt. Damit werden die vorgenannten unbestimmten Gesetzesbegriffe konkretisiert.

Das Erschliessungsprogramm legt den Zeitpunkt der Erschliessung fest. Es hat Richtplancharakter. Die Gemeindebehörde erlässt das Erschliessungsprogramm. Aus Publizitätsgründen sollte es auch öffentlich bekannt gemacht werden. Falls sich die Gemeindebehörde nicht an das Programm hält, ist den Grundeigentümern nach § 19 Abs. 3 RPG zu gestatten, ihr Land nach den von der Gemeinde genehmigten Plänen (Gestaltungsplan, Bau- bzw. Erschliessungsprojekte) zu erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts zu bevorschussen.

Die Gemeindebehörde hat das Erschliessungsprogramm innert zwei Jahren ab Inkraftsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes vom 21. November 2001 zu erlassen (§ 111^{bis} Abs. 1 PBG vom 21. November 2001). Das Departement für Bau und Umwelt kann diese Frist auf begründetes Gesuch hin erstrecken. Bei Säumnis der Erstellung des Programms ist § 7 Abs. 3 PBG vom 16. August 1995 analog anwendbar. Das heisst, das Departement kann zur Ersatzvornahme schreiten.

Gemäss § 111^{bis} Abs. 2 PBG vom 21. November 2001 bleibt § 36 PBG vom 16. August 1995 für Zonenpläne, die eine Etappierung der Bauzonen in Reservebauzonen und in definitive Bauzonen enthalten, bis zur Festlegung des Erschliessungsprogramms anwendbar (vgl. Kapitel 4.7).

Sobald das Erschliessungsprogramm vorliegt, ist die Etappierung der Bauzone nicht mehr wirksam. Zonenpläne, die eine Unterscheidung in Reservebauzonen und definitive Bauzonen aufweisen, können dann im Sinne einer redaktionellen Änderung, angepasst werden, indem nur noch der Begriff Bauzonen für alle Zonen des Baugebietes verwendet wird.

3.1.4 Erschliessungselemente

§ 35 Abs. 2 PBG nennt die möglichen Erschliessungselemente:

1. Verkehrsanlagen: *Strassen, Fusswege, Parkplätze, Bahnanschlussgeleise*
2. Werkleitungen Wasserversorgung
3. Werkleitungen Energieversorgung: *Gas, Elektrisch*
4. Werkleitungen Abwasserbeseitigung: *Kanalisation*
5. Zugehörige zentrale Anlagen: *Trafostationen, Druckerhöhungsanlagen, usw.*

Die in der oben genannten PBG-Bestimmung aufgeführten Erschliessungselemente sind abschliessend. Weitere Netze (z.B. TV-Kabel) können unter der Rubrik Hinweise im Plan aufgeführt werden. Flächen für die Erschliessungselemente können mit Baulinien gesichert werden (vgl. Kapitel 5. Baulinienplan und Gestaltungsplan).

Im Zusammenhang mit der Erschliessung sind hinsichtlich Lärmimmissionen die Bestimmungen der Umweltschutzgesetzgebung des Bundes zu beachten. Nach Art. 30 LSV (SR 814.41) dürfen Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen (Definition vgl. Art. 2 Abs. 6 LSV) nur so weit erschlossen werden, als die massgebenden Planungswerte eingehalten sind oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes sind in ausgewiesenen Fällen für kleine Teile von Bauzonen Ausnahmen möglich (§ 30 LSV in Verbindung mit § 22 Abs. 2 RRV USG; RB 814.03).

Aus Koordinationsgründen der Raumplanung und des Umweltschutzes sind allfällige notwendige Massnahmen im Gestaltungsplan vorzusehen. Gestützt auf § 19 Ziff. 9 PBG sind im Gestaltungsplan bauliche und gestalterische Massnahmen zur Bekämpfung von Emissionen oder Immissionen zu treffen. Zur Schonung der Ortsbilder und Landschaften sind wenn immer möglich gestalterische und nicht bauliche Massnahmen vorzusehen. Gestalterische Massnahmen sind zum Beispiel entsprechende Gebäude- und Nutzungsverteilungen, sowie Grundrisse (Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf die lärmabgewandte Seite). Zu den baulichen Massnahmen gehören etwa Schallschutzwände und -wälle.

Die Einhaltung der Planungswerte sind im Planungsbericht detailliert nachzuweisen (vgl. Kapitel 5.4.3 Checkliste Nr.3).

In Gebieten, deren Erschliessung durch einen Gestaltungsplan geregelt wird, beschliesst die zuständige Gemeindebehörde über den Bau von Strassen und Wegen (§ 16 Abs. 3 StrWG). Ferner gelten die Kosten für die Realisierung der Erschliessung als gebunden (§ 38 Abs. 1 PBG), sofern innert fünf Jahren seit Rechtskraft des Gestaltungsplanes mit der Erstellung der Anlagen begonnen wird.

3.1.5 Erschliessungsumfang

Art. 19 Abs. 1 RPG setzt für die betreffende Nutzungszone eine hinreichende Zufahrt und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen voraus. Diese sind nach dieser Bestimmung so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. § 35 Abs. 1 PBG verlangt eine sachgerechte Erschliessung. Diese Forderungen sind von zentraler Bedeutung, weil gemäss § 60 PBG Neubauten nur auf erschlossenen Grundstücken erstellt werden dürfen. Dies beruht

unter anderem auf verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeilichen Aspekten. Die Erteilung einer Baubewilligung bedarf nach Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG zwingend erschlossenes Land. Davon kann weder im Bau- noch im Nichtbaugebiet mit einer Ausnahmbewilligung abgewichen werden. Allfällig notwendige Erschliessungen, die durch Ausnahmbewilligungen gemäss RPG notwendig werden, gehören nicht zur Erschliessungspflicht der Gemeinde. Das gilt auch für die Landwirtschaftszone mit besonderen Nutzungen gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG.

Die Kriterien „sachgerecht“ und „hinreichend“ bedürfen im Einzelfall der Konkretisierung. Das heisst, die zur Erschliessung eines Baugebiets notwendigen Massnahmen sind je nach den beanspruchten Nutzungszonen und den massgeblichen Verhältnissen zu bestimmen. So benötigt beispielsweise ein Einfamilienhausquartier in freistehender Bauweise ein dichteres Strassennetz als eine Überbauung in verdichteter Bauweise. Im Gestaltungsplan kann deshalb zunächst lediglich die Groberschliessung geordnet werden. Sollte sich später erweisen, dass damit die Erschliessung nicht hinreichend geordnet ist, kann der Gestaltungsplan mit der Feinerschliessung ergänzt werden. Bei derart etappierten Planungen ist es angezeigt, in einem Konzept oder Erschliessungsrichtplan die vollständige Erschliessung darzustellen.

Lässt die Regelbauweise zum Beispiel in einer Industriezone grosse Baukuben zu, 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. Nr. 2). Analoges gilt etwa auch bei Wohnzonen, in denen neben freistehenden Einfamilienhäusern auch Reiheneinfamilienhäuser oder verdichtete Bauweisen zulässig sind (vgl. Abb. Nr. 3).

Zu beachten ist, dass zur Erschliessung des Baugebiets keine Nichtbauzonen beansprucht werden dürfen. Strassen zur Erschliessung von Quartieren haben im Baugebiet zu verlaufen.

Nicht zur öffentlichen Erschliessung zählen insbesondere 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 159). Die planungsrechtliche Baureife umfasst in der Regel auch die zweite Bautiefe.

Übererschliessungen entsprechen nicht dem Postulat der haushälterischen Nutzung des Bodens (weniger Erschliessung = weniger Winterdienst und Unterhalt).

Bei der Wahl der Erschliessung eines Quartiers verfügt die Gemeinde über eine erhebliche Entscheidungsfreiheit.

Hinweise:

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 Detailplanung der Strassen richtet sich nach § 22 StrWG.

Die Gemeinde ist verantwortlich für die Bereitstellung des Trink- und Brauchwassers in der erforderlichen Quantität und Qualität sowie von ausreichendem Löschwasser (mind. 4 bar Fliessdruck oder mehr bei erhöhtem Brandrisiko, notwendige Hydranten etc.). Bei der Erschliessungsplanung zum Beispiel im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist es angezeigt, frühzeitig mit den Werken Kontakt aufzunehmen bzw. Fachspezialisten beizuziehen.

Im Gestaltungsplan können gemeinschaftliche Energieanlagen vorgeschrieben werden (§ 7 EnergieG, RB 731).

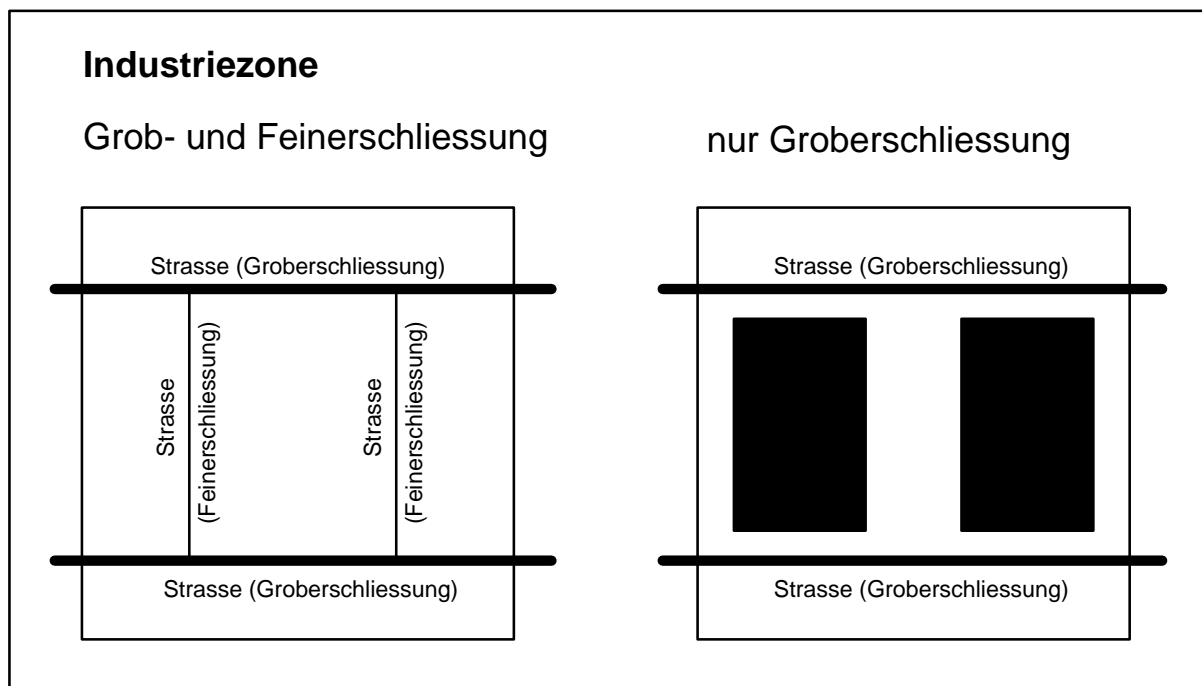


Abbildung Nr. 2

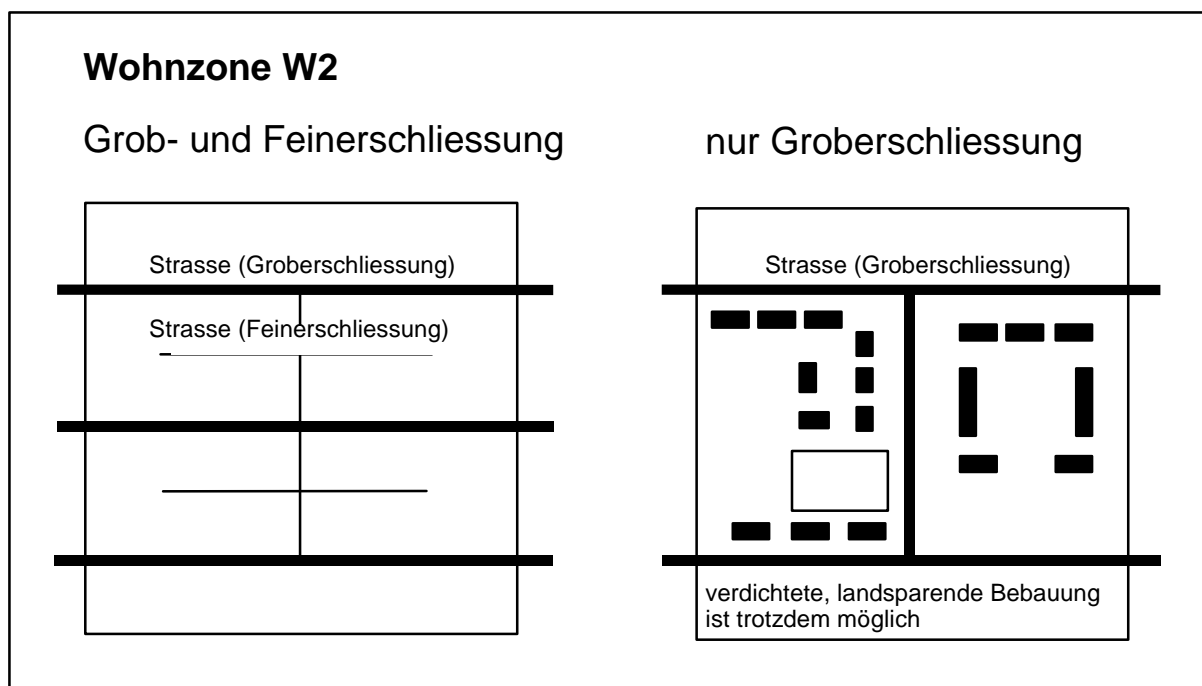


Abbildung Nr. 3

3.1.6 Erlass, Auslösung, Instrumente

Im Zusammenhang mit der Inangriffnahme der Erschliessungsplanung spielt das Erschliessungsprogramm eine wichtige Rolle. Baugebiete sind nach § 37 PBG in der Regel im Rahmen eines Gestaltungsplanes zu erschliessen und baureif zu machen. Der Ablauf richtet sich nach Abb. Nr. 4. Die Gemeindebehörde erlässt Gestaltungspläne von Amtes wegen (§ 21 Abs. 1 PBG). Sofern bestehende Erschliessungsanlagen geringfügig erweitert werden, kann auf den Erlass eines Gestaltungsplanes verzichtet werden. In diesen Fällen genügen Erschliessungsprojekte.

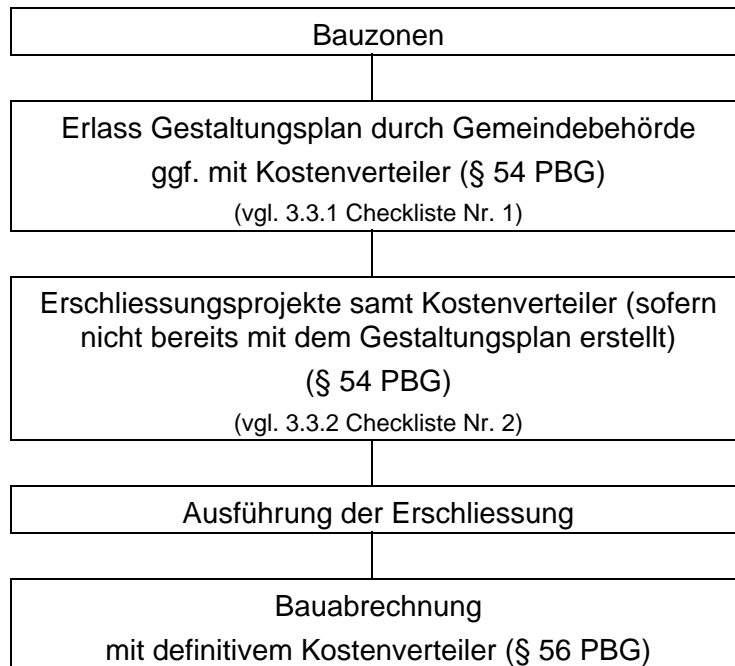


Abbildung Nr. 4

§ 21 Abs. 2 PBG ermächtigt die Grundeigentümer, bei der Gemeindebehörde den Erlass eines Gestaltungsplanes zu beantragen oder eigene Planentwürfe zur Beschlussfassung einzureichen. 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 erlassen kann, ist abhängig von der sachgerechten und hinreichenden Erschliessung (§§ 35 Abs.1, 39 Abs. 2 PBG) sowie von weiteren Festlegungen (Art. 19 Abs. 1 PBG). Auch der kommunale Richtplan kann hinsichtlich Erschliessung behördenverbindliche Angaben enthalten. Daneben ist auch zu prüfen, ob der auf die kommunale Finanzplanung abgestimmte Erschliessungszeitpunkt im Erschliessungsprogramm eingehalten ist (vgl. Kapitel 3.1.3). Von besonderer Bedeutung ist dies, weil ein vom Departement für Bau und Umwelt genehmigter Gestaltungsplan gebundene Erschliessungskosten zur Folge hat (§ 38 PBG). Dies bedeutet, dass der Gemeinderat ohne Kreditbeschluss der Gemeinde die Erschliessung vorantreiben kann. Genehmigte Gestaltungspläne können einen Realisierungsdruck auslösen, was letztlich auch die Erstellung von kostspieligen Infrastrukturanlagen zur Folge haben kann.

Zurückweisungen von privaten Planentwürfen haben mittels begründeten, rechtsmittelfähigen Entscheiden zu erfolgen.

3.1.7 Privaterschliessung

Die Gemeinde ist nach § 35 Abs. 1 PBG für die zeit- und sachgerechte Erschliessung des Baugebietes verantwortlich. Dies ermächtigt den Gemeinderat, die Erschliessung des Baulandes durch Private zuzulassen.

Die Privaterschliessung setzt genehmigte Erschliessungspläne (Gestaltungsplan und Erschliessungsprojekte) voraus. Grundeigentümer können der Gemeindebehörde eigene Pläne zur Beschlussfassung einreichen (vgl. Kapitel 3.1.6). Falls im Sinne von

§ 37 PBG ein Gestaltungsplan unverhältnismässig bzw. nicht notwendig ist, gilt dieses Recht sinngemäss auch für Erschliessungsprojektentwürfe.

Damit die von den Privaten auszuführende Erschliessung den technischen Anforderungen entspricht sowie die Arbeiten ordnungsgemäss verlaufen, empfiehlt sich der Abschluss von Erschliessungsverträgen (vgl. 3.3.3 Checkliste Nr. 3).

3.1.8 Landumlegung und Grenzberichtigung

Die Bewilligung von Neubauten verlangt baureife Grundstücke (§§ 60, 61 PBG). Mit der Zuweisung eines Grundstückes zu einer Bauzone ist dies meist noch nicht der Fall. So kann § 37 PBG oder eine gestaltungsplanpflichtige Bauzone den Erlass eines Gestaltungsplanes verlangen.

Im Zusammenhang mit der Erschliessungsplanung ist namentlich der Zugriff des Erschliessungsträgers (Gemeinde) auf die für öffentliche Erschliessungsanlagen nötigen Landflächen von zentraler Wichtigkeit. Andernfalls kann er die Erschliessungspflicht bzw. Herbeiführung der planungsrechtlichen Baureife nicht fristgerecht erfüllen (Art. 19 Abs. 2 RPG, § 35 Abs. 1 PBG). Das widerspricht öffentlichen und privaten Interessen. Land für die Erschliessungsanlagen sind in erster Linie mit planerischen Massnahmen wie Baulandumlegungen sicherzustellen. Privatrechtliche Notwegrechte können nur subsidiär eingesetzt werden (BGE 121 I 69 ff.).

Die Gemeinde kann das notwendige Land für Erschliessungsanlagen freihändig oder über eine Baulandumlegung sichern. Aus Koordinationsgründen ist die Sicherung gleichzeitig mit der Erschliessungsplanung durchzuführen. § 39 Abs. 2 PBG verlangt, dass im Regelfall eine Landumlegung mit einer Gestaltungsplanung zu verbinden ist. Nach Art. 20 RPG kann eine Landumlegung von Amtes wegen angeordnet und durchgeführt werden, wenn Nutzungspläne (z.B. Gestaltungspläne) dies erfordern. Die Landumlegung ist in diesem Sinne ein wichtiges Erschliessungsinstrument. Die neuen Grundstücksgrenzen sind im Gestaltungsplan einzutragen. Ferner sind gleichzeitig die Dienstbarkeiten, Grundlasten sowie Vor- oder Anmerkungen zu bereinigen und den neuen Verhältnissen anzupassen (§ 44 Abs. 1 PBG). Es ist angezeigt, mit dem zuständigen Grundbuchamt frühzeitig die Modalitäten zu besprechen. Auch die Sicherung von internen, nicht öffentlichen Anlagen wie Fusswege, Tiefgaragenzufahrten, Besucherparkplätze usw. ist für die Realisierung von Überbauungskonzepten von besonderer Wichtigkeit. Dafür können gleichzeitig mit dem Erlass des Gestaltungsplanes Personaldienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde begründet werden.

3.1.9 Planungs- und Erschliessungskosten

Planungskosten

Die Gemeindebehörde kann gestützt auf § 24 PBG die Grundeigentümer je nach Interessenlage und Flächenanteil verpflichten, angemessene Beiträge an die Gestaltungsplankosten zu leisten oder diese zu übernehmen.

Erschliessungskosten

Nach § 38 PBG gelten die Kosten für die Ausführung der Erschliessungsanlagen als gebundene Ausgaben, sofern die betreffende Erschliessung durch einen Gestaltungsplan geregelt ist und mit der Erstellung der Anlage innert 5 Jahren seit Rechtskraft des Gestaltungsplanes begonnen wird.

Der Gestaltungsplan hat eine Kostenschätzung für die vorgesehenen Erschliessungsanlagen zu enthalten, sofern der Detaillierungsgrad der Erschliessung es zulässt (§ 20 PBG).

3.2 Beiträge und Gebühren

3.2.1 Grundsatz

Die Erschliessungsverantwortung wie auch die Versorgungspflicht liegen gleichermaßen wie die Berechtigung zur Veranlagung und zum Bezug von Beiträgen und Gebühren grundsätzlich bei der Gemeinde.

3.2.2 Erschliessungsbeiträge

Erfahren Grundstücke durch den Bau, den Ausbau oder die Korrektur von Erschliessungsanlagen einen besonderen Vorteil, sind die Eigentümer durch die Gemeinden zu Beiträgen heranzuziehen. Ein besonderer Vorteil entsteht in der Regel dann, wenn ein Grundstück eine Zugangs- oder Anschlussmöglichkeit an eine Erschliessungsanlage erhält und es in öffentlich-rechtlicher Hinsicht überbaubar ist. Ein solcher Vorteil liegt z.B. auch bei einer Teilerschliessung von Bauzonen vor. Ein besonderer Vorteil entsteht nach § 52 Abs. 1 PBG in der Regel mit dem erstmaligen Bau einer Erschliessungsanlage. Erschliessungsanlagen sind Strassen, Wege, Trottoirs sowie Kanalisationen. Bei Ausbau oder Korrektur von Strassen darf ein „besonderer Vorteil“ nur bei sehr deutlicher Verbesserung der Erschliessung angenommen werden. Wird gleichzeitig auch Richtplangebiet miterschlossen, entsteht indessen kein besonderer Vorteil.

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 Einbau der Tragschicht. 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.

Die Beitragserhebung kann nach dem System der prozentualen Überwälzung der Gesamtkosten (§ 53 Abs. 1 PBG) oder nach festen Ansätzen (§ 53 Abs. 2 PBG) erfolgen.

Zur Auslösung der Fälligkeit des demassen entstandenen Anspruchs bedarf es einer Verfügung gegenüber dem pflichtigen Grund- bzw. Baurechtseigentümer. Dies ist beim System der prozentualen Kostenüberwälzung der Zeitpunkt der Rechtskraft des definitiven Kostenverteilers.

3.2.3 Anschlussgebühren

Die Gemeinde erhebt Anschlussgebühren für den Bau oder Ausbau von Werkleitungen und zugehörige zentrale Anlagen. Mit dem Gesetz betreffend die Umsetzung des Projektes Brevi wird § 58 Abs. 1 PBG geändert. Neu können der Bau und Ausbau aller Erschliessungsanlagen der Basiserschliessung (samt zugehörigen zentralen Anlagen) mit Anschlussgebühren finanziert werden.

Nach dem ebenfalls neuen § 58 Abs. 2 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 wollen oder die Gebührenfinanzierung ausschliesslich mit wiederkehrenden Gebühren durchführen wollen. Das EG GSchG empfiehlt jedoch unter § 11 Abs. 2 wiederkehrende Gebühren anzustreben, sofern keine Erschliessungsbeiträge nach PBG erhoben werden.

Für alle einmaligen Anschlussgebühren gilt, dass die Fälligkeit im Zeitpunkt eintritt, in welchem eine Anlage oder deren Erweiterung an das Werk angeschlossen wird (§ 59 Abs. 1 und 2 PBG).

3.2.4 Wiederkehrende Gebühren

Für die Erneuerung, den Betrieb und den Unterhalt von Werken und Anlagen können die Gemeinden wiederkehrende Gebühren erheben (§ 58 Abs. 2 PBG).

Bezüglich der Kanalisationen bestimmt das neue EG GSchG als *lex specialis* zum PBG, dass die Gemeinden zur Erhebung von wiederkehrenden Kanalisationsgebühren verpflichtet werden und diese Gebühren auch für die Finanzierung des Anlagenbaus verwendet werden können. Die Kanalisationsgebühren müssen gemäss § 12 Abs. 1 EG GSchG in Form einer Grundgebühr sowie einer Verbrauchsgebühr (abhängig von der Abwassermenge) erhoben werden. Das Verhältnis zwischen Grundgebühr und Verbrauchsgebühr hat dem Verursacherprinzip zu entsprechen. Die Verbrauchsgebühr sollte den Anteil der Grundgebühr erheblich überwiegen (Faustregel: 1/3 Grundgebühr, 2/3 Verbrauchsgebühr).

Öffentlich-rechtliche Korporationen oder privatrechtliche Körperschaften, welche im Auftrag der Gemeinde Versorgungsaufgaben übernommen haben, besitzen grundsätzlich keine eigene Gebührenhoheit. Die Kompetenz zum direkten Bezug von Beiträgen und Gebühren sowie die Berechtigung, die direkt marktabhängigen Mengenpreise für Energie und Wasser in eigener Kompetenz festzulegen, kann den Versorgungskörperschaften jedoch in einem schriftlichen Vertrag eingeräumt werden. Ein schriftlicher Vertrag bedarf nach § 27 Abs. 1 i.V.m. § 29 des Gesetzes über die Gemeinden (GemG; RB 131.1) auch die Übertragung der bestimmten Gemeindeaufgabe an sich.

3.2.5 Stundung

Erschliessungsbeiträge kann die zuständige Gemeindebehörde auf ein begründetes Gesuch hin für maximal 8 Jahre oder bis zu einer Handänderung oder Erteilung einer Baubewilligung stunden (§ 50 PBG). Dies setzt voraus, dass die Beitragspflichtigen keine Möglichkeit haben, der Verpflichtung ohne erhebliche Beeinträchtigung ihrer wirtschaftlichen Lage nachzukommen. Die Verzinsung der Beiträge läuft grundsätzlich während der Stundung weiter. Die zuständige Gemeindebehörde hat die Kompetenz, die Zinsverpflichtung zu stunden. Zu beachten ist, dass die Verjährungsfrist während der Stundung still steht.

3.2.6 Verjährung

Die Veranlagungs- und die Bezugsverjährung (§ 51 PBG) von Beiträgen und Gebühren beträgt 5 Jahre. Die §§ 152 und 153 des Steuergesetzes gelten sinngemäss.

Das Recht zur Veranlagung einer Beitrags- oder Gebührenverpflichtung verjährt fünf Jahre nach Entstehung der Forderung. Erst mit der Veranlagung werden diese Verpflichtungen fällig.

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

Die Verjährung wird unterbrochen durch jede ausdrückliche Anerkennung der Forderung durch den Pflichtigen oder jede behördliche Tätigkeit, welche die Einforderung der Kausalabgaben zum Gegenstand hat.

3.2.7 Rückwirkender Einzug

Eine rückwirkende Anwendung von neuen gebührenrechtlichen Bestimmungen kommt nur in Ausnahmefällen in Betracht. Grundsätzlich erwachsen diese Regelungen im Zeitpunkt des konstitutiven (rechtsbegründenden) Aktes der regierungsrätlichen Genehmigung in Rechtskraft. Eine rückwirkende Beitrags- oder Gebührenerhebung muss deshalb in jedem Fall folgende Anforderungen kumulativ erfüllen:

- in einem Erlass ausdrücklich angeordnet sein oder sich aus dem Sinnzusammenhang des Erlasses als klar gewollt ergeben
- durch „triftige Gründe“ gerechtfertigt sein (z.B. Behebung von Rechtsungleichheiten)
- zeitlich mässig bleiben (Faustregel: max. ein Jahr)
- dem Grundsatz der Rechtsgleichheit gerecht werden
- wohlerworbene Rechte von Pflichtigen berücksichtigen.

3.2.8 Kostenvorschuss

Um Beiträge und Gebühren im Sinne der §§ 52 und 58 PBG sicherzustellen, kann die Gemeindebehörde von den Grundeigentümern angemessene Anzahlungen oder andere Sicherheiten verlangen (§ 48 PBG). Diese dürfen jedoch nicht mehr als 50 % der Gesamtkosten ausmachen.

3.3 Checklisten

3.3.1 Checkliste Nr. 1: Gestaltungsplanverfahren

1. Einleitung des Verfahrens gemäss § 22 Abs. 1 PBG (fakultativ)
 - Schriftliche Mitteilung des Einleitungsbeschlusses an die Eigentümer der einbezogenen und angrenzenden Grundstücke (§ 22 Abs. 2 PBG). Vorteilhafterweise eingeschrieben
 - Verfahren sinngemäss nach den §§ 29 bis 31 PBG (Auflage i.d.R., Einsprachemöglichkeit)
 - Im Falle einer Landumlegung Hinweis auf Bewertungsart: Nach Flächen oder nach Werten
 - Einsprachemöglichkeit bei der Gemeindebehörde gegen die Festlegung des einbezogenen Grundstückes innert 20 Tagen (§ 31 PBG).

2. Prüfung der Einsprachen gegen den allfälligen Einleitungsbeschluss durch die Gemeindebehörde und Eröffnung des Einspracheentscheides mit folgender Rechtsmittelangabe:

Gegen diesen Einspracheentscheid kann innert 20 Tagen nach Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs erhoben werden. Der Rekurs hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Er ist im Doppel einzureichen und der Einspracheentscheid ist beizulegen.

3. Ausarbeitung des Gestaltungsplans mit Information und Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von § 8 PBG und Art. 4 RPG.

4. Beratung des Gestaltungsplanentwurfs durch die Gemeindebehörde und Beschlussfassung zur Freigabe zur öffentlichen Auflage bzw. vor Auflage Freigabe zur Vorprüfung an das Departement für Bau und Umwelt (§ 9 PBG; fakultativ).

5. Öffentliche Auflage während 20 Tagen (§ 29 Abs. 1 PBG)

Eröffnung (§ 30 Abs. 1 PBG):

 - Veröffentlichung im kantonalen Amtsblatt
 - öffentliche Bekanntmachung in der Gemeinde
 - schriftliche Mitteilung (am besten eingeschrieben) an die betroffenen Grundeigentümer, die in der Gemeinde keinen Wohnsitz oder Sitz haben, soweit Namen und Adressen bekannt sind.

Inhalt der Veröffentlichung, Bekanntmachung und Mitteilung (§ 30 Abs. 2 PBG):

 - Namen der Gemeinde, in welcher der Gestaltungsplan aufgelegt wird, die Art des aufgelegten Planes (Gestaltungsplan ggf. samt Baulandumlegung) und das vom Plan betroffene Gebiet
 - Ort, Beginn und Ende der Auflage
 - ggf. Kostenverteiler gemäss § 54 PBG
 - Hinweis auf das Recht zur Einsprache (§ 31 Abs. 2 PBG).

Ausnahme von der öffentlichen Auflage gemäss § 29 Abs. 1 PBG: Vereinfachtes Verfahren nach § 29 Abs. 2 PBG

 - Schriftliche Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümer.

6. Prüfen der Einsprachen (§ 31 Abs. 2 PBG) und des Planes durch die Gemeindebehörde (§ 5 Abs. 3 PBG)

Eventuell Neuauflage gemäss § 31 Abs. 4 PBG

Eröffnung der Einspracheentscheide mit folgender Rechtsmittelangabe:

Gegen diesen Einspracheentscheid kann innert 20 Tagen beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs erhoben werden. Der Rekurs hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Er ist im Doppel einzureichen und der Einspracheentscheid ist beizulegen.

7. Genehmigung des Gestaltungsplanes durch das Departement für Bau und Umwelt (§ 32 PBG).

3.3.2 Checkliste Nr. 2: Erschliessungsprojekte und Kostenverteiler

1. Ausarbeitung der Erschliessungsprojekte (Verkehrsflächen, Kanalisation, Werkleitungen usw.), Kostenvoranschläge und Kostenverteiler.
2. Beratung und Beschlussfassung durch die zuständige Gemeindebehörde.
 - Erschliessungsprojekte
 - Kostenverteiler gemäss § 53 PBG
3. Öffentliche Auflage der Erschliessungsprojekte (inkl. Kostenvoranschläge) und Kostenverteiler während 20 Tagen. Zustellung an die betroffenen Grundeigentümer (§ 54 PBG).
Einsprachemöglichkeit bei der Gemeindebehörde gegen den Ausschluss oder den Einbezug von Grundstücken, die Beitragspflicht, die prozentuale Überwälzung der Gesamtkosten oder gegen die Höhe des Beitrages (§ 55 PBG).
4. Prüfen der Einsprachen durch die Gemeindebehörde und Eröffnung der Einspracheentscheide mit Rechtsmittelangabe.
Gegen diesen Einspracheentscheid kann innert 20 Tagen nach Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs erhoben werden. Der Rekurs hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Er ist im Doppel einzureichen und der Einspracheentscheid ist beizulegen.
5. Ausführung der Erschliessung erst nach Rechtskraft der Projekte.
Hinweis: Um die Beiträge sicherzustellen, kann die Gemeindebehörde von den Grundeigentümern angemessene Anzahlungen oder andere Sicherheiten (z.B. Bankgarantie) verlangen (§ 48 PBG).
6. Erstellung der Bauabrechnung und definitiver Kostenverteiler.
7. Beratung und Beschlussfassung durch die zuständige Gemeindebehörde.
 - Bauabrechnung
 - Kostenverteiler
8. Mitteilung von Bauabrechnung und definitivem Kostenverteiler an die betroffenen Grundeigentümer, sofern die Beitragserhebung nach dem System der prozentualen Kostenüberwälzung erfolgt (§ 56 PBG).
Einsprachemöglichkeit bei der Gemeindebehörde gegen die Bauabrechnung oder definitiven Kostenverteiler innert 20 Tagen (§ 57 PBG).
9. Prüfen der Einsprachen durch die zuständige Gemeindebehörde und Eröffnung der Einspracheentscheide mit Rechtsmittelangabe.
Gegen diesen Einspracheentscheid kann innert 20 Tagen nach Zustellung beim Departement für Bau und Umwelt des Kantons Thurgau, 8510 Frauenfeld, Rekurs erhoben werden. Der Rekurs hat eine Begründung und einen Antrag zu enthalten. Er ist im Doppel einzureichen und der Einspracheentscheid ist beizulegen.

3.3.3 Checkliste Nr. 3: Erschliessungsvertrag

Ein Erschliessungsvertrag kann etwa die folgende Aspekte behandeln:

- | |
|---|
| <p>1. Übertragung der Erschliessungsarbeiten gestützt auf § 35 Abs. 1 PBG</p> <ul style="list-style-type: none">- Vertragspartner (Gemeinde, Erschliessender)- Sicherstellungen bei Nichterfüllung des Vertrages (z.B. Solidarbürgschaften, Weiterführung der Arbeiten durch Gemeinde oder andere Private)- Baubeginn |
| <p>2. Massgebende Grundlagen / Umfang der Anlagen</p> <ul style="list-style-type: none">- Baukreditzusage der Bank vom- Gestaltungsplan vom- Bauprojekte vom- Technische Normen- Kostenvoranschläge |
| <p>3. Verantwortlichkeiten</p> <ul style="list-style-type: none">- Projektleiter während der Bauarbeiten- Erschliessende während der Bauarbeiten und später |
| <p>4. Pflichten des Erschliessenden</p> <ul style="list-style-type: none">- Meldungspflicht an Gemeinde während Bauarbeiten (z.B. Abnahmepflichtige Bauabschnitte, Freigabe für Weiterarbeit)-- |
| <p>5. Rechte der Gemeinde bei Nichterfüllung des Vertrages</p> <ul style="list-style-type: none">-- |
| <p>6. Abtretung der Erschliessungsanlagen an die Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none">- Finanzielles- Zeitpunkt-- |
| <p>7. Einräumung Personaldienstbarkeit zugunsten Gemeinde</p> <ul style="list-style-type: none">- Allgemeines Benützungsrecht der Erschliessungsanlagen- |
| <p>8. Unterhalt (sofern Erschliessungsanlagen nicht in Besitz der Gemeinde übergehen)</p> <ul style="list-style-type: none">- Technischer Unterhalt, Reparaturen, Werterhaltung- Laufender Unterhalt (Winterdienst, Kanalreinigungen) |
| <p>9. etc.</p> |

3.4 Beilagen

3.4.1 Beilage Nr. 1: Gestaltungsplan - Deckblatt

<h1>Kanton Thurgau</h1>	
<h2>Gemeinde Musterdorf</h2>	
<h3>Gestaltungsplan xyz</h3>	
Öffentliche Auflage vom bis (1)	
Vom Gemeinderat beschlossen am	
Der Gemeindeammann	Der Gemeindeschreiber
Vom Departement für Bau und Umwelt genehmigt mit	
Entscheid Nr. vom	

(1) Im Falle des vereinfachten Verfahrens gemäss § 29 Abs. 2 PBG:
"Betroffenen Grundeigentümern schriftlich mitgeteilt am"

3.4.2 Beilage Nr. 2: Gestaltungsplan - Legende

Legende		
	bestehend	neu
Verkehrsanlagen		
Fusswege	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Parkplätze	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strassen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anschlussgleise	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Werkleitungen, zentrale Anlagen		
Wasser	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Elektrisch	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kanalisation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trafostation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baulinien		
Baulinie xy		<input type="checkbox"/>
Landumlegung		
Neue Grundstücksgrenzen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Lastenbereinigung (§ 44 PBG)*		
Kostenschätzung (§ 20 PBG)*		
*separate GP-Bestandteile		

3.4.3 Beilage Nr. 3: Erschliessungsprogramm

Ziel und Zweck des Erschliessungsprogramms

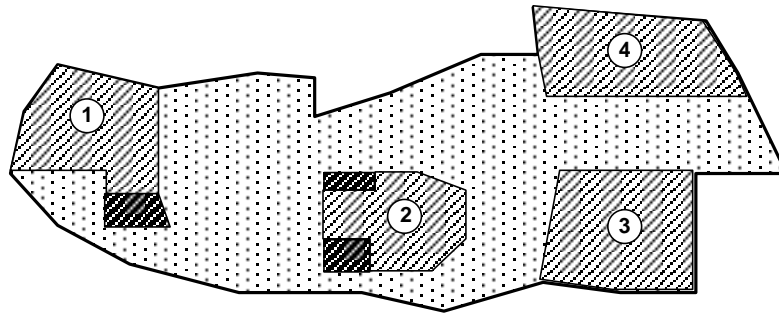
- Konkretisierung der Begriffe "zeit- und fristgerecht"
- Transparenz der Erschliessungsabsichten der Gemeinde
- Zeitpunkt Recht auf Privaterschliessung
- Mitwirkung, Information

Inhalt und Form des Erschliessungsprogramms





- Plan der nicht oder unvollständig erschlossenen Quartiere
- Erschliessungsgrad der Quartiere
 - erschlossen
 - teilerschlossen
 - unerschlossen
- Konsequenzen für die Infrastruktur und Basiserschliessung
- Zeitpunkt der Erschliessung
- fakultativer Bestandteil
 - Abschreibung bestehender Anlagen
 - Unterhalt
 - Ersatz

Erschliessungsprogramm

Übersichtsplan Quartiere



LEGENDE

-  Bauzone erschlossen
-  Bauzone teilerschlossen
-  Bauzone unerschlossen
-  Bauzonengrenze

Zeitprogramm

Infrastrukturaufgaben	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Erschliessung Gebiet 1			■													
Ausbau Kläranlage		●	●													
neue Trafostation			●													
Erschliessung Gebiet 2				■												
Regenüberlaufbecken			●													
Bachausbau				●												
neuer Kindergarten								●	●							
Schulhausausbau										●	●					
Erschliessung Gebiet 3							■	■	■							
Sammelkanal								●								
Erschliessung Gebiet 4												■	■	■		
Regenüberlaufbecken														●		
neue Trafostation													●			

- Erschliessung Teilgebiete (Planung und Erschliessung)
- weitere Infrastrukturaufgaben