QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

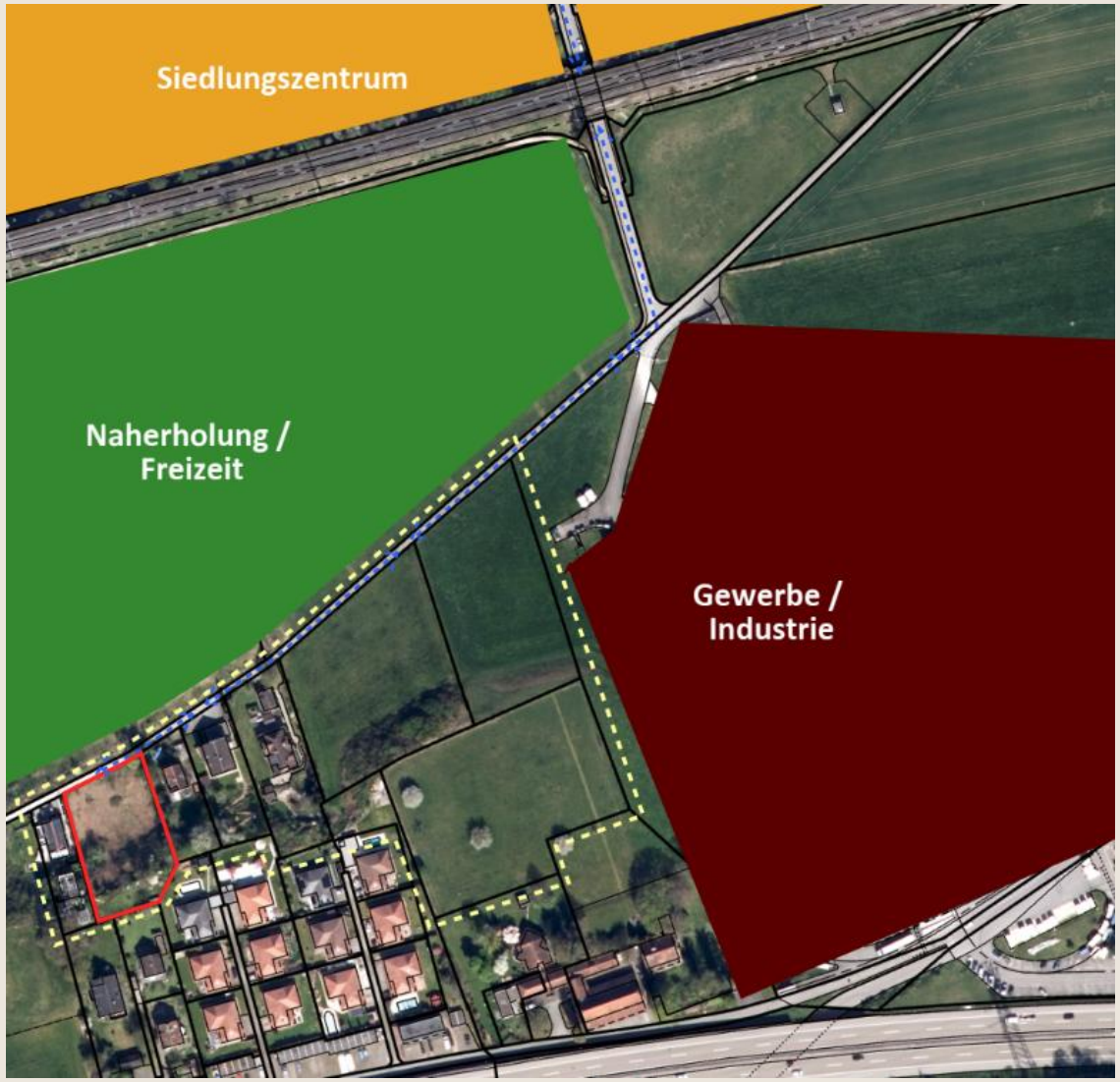
# Ungenügend erschlossen

## Gemeinde unter Zugzwang

Dr. Michael Pletscher, Rechtsanwalt

**Qubus AG** | Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau | +41 62 550 01 55 | info@qubus.ch | www.qubus.ch

# Der Fall


Siedlungszentrum
Naherholung / Freizeit
Gewerbe / Industrie

# Grundlagen

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

## Drei Erschliessungsvarianten und deren Unterschiede

**Gesetz**
**über Raumentwicklung und Bauwesen**
**(Baugesetz, BauG)**

**§ 33 Erschliessung durch die Gemeinden**

[1] Die Gemeinden sind verpflichtet, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen oder auf Antrag erschliessungswilliger Grundeigentümer erschliessen zu lassen. Die Erschliessung hat grundsätzlich im Rahmen von Sondernutzungsplänen zu erfolgen, damit der Boden umweltschonend, Land sparend und wirtschaftlich genutzt wird.

**§ 36 Erschliessung bei Bevorschussung durch Grundeigentümer**

[1] Wenn ein entsprechender Sondernutzungsplan vorliegt, kann der Gemeinderat Erschliessungsanlagen vor der Bewilligung der entsprechenden Kredite durch das zuständige Organ erstellen, sofern Grundeigentümer sämtliche Kosten zinslos vorschiessen.

**§ 37 Erschliessung durch Grundeigentümer**

[1] Die Grundeigentümer können im Rahmen eines entsprechenden Sondernutzungsplanes mit Bewilligung des Gemeinderates die geplanten Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten erstellen. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Erschliessungsanlagen den Anforderungen an öffentliche Anlagen entsprechen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

[2] Die Gemeinde übernimmt die Erschliessungsanlagen in der Regel spätestens im Zeitpunkt, in dem sie nach dem Erschliessungsprogramm hätten erstellt werden müssen. Der Gemeinderat verteilt die im Zeitpunkt der Erstellung entstandenen Kosten in einem Beitragsplan auf die Grundeigentümer.

[3] Der Gemeinderat ist befugt, die Einzelheiten der Durchführung und Finanzierung der Erschliessung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Grundeigentümern zu regeln.

# Grundlagen

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

## Selbsterschliessung und Bevorschussung | Bedeutung des Bundesrechts | Handlungsspielraum

**Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)**

**Art. 19** Erschliessung

[3] Erschliesst das Gemeinwesen Bauzonen nicht fristgerecht, so ist den Grundeigentümern zu gestatten, ihr Land nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen selber zu erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts zu bevorschussen.[75]

**Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG)**

**§ 36** Erschliessung bei Bevorschussung durch Grundeigentümer

[1] Wenn ein entsprechender Sondernutzungsplan vorliegt, kann der Gemeinderat Erschliessungsanlagen vor der Bewilligung der entsprechenden Kredite durch das zuständige Organ erstellen, sofern Grundeigentümer sämtliche Kosten zinslos vorschiessen.

**§ 37** Erschliessung durch Grundeigentümer

[1] Die Grundeigentümer können im Rahmen eines entsprechenden Sondernutzungsplanes mit Bewilligung des Gemeinderates die geplanten Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten erstellen. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Erschliessungsanlagen den Anforderungen an öffentliche Anlagen entsprechen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

# Grundlagen

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

## Selbsterschliessung und Bevorschussung | Bedeutung des Bundesrechts | Verzug

**Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)**

**Art. 19** Erschliessung

[2] Das Gemeinwesen hat die Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen; es kann die Erschliessung bei Bedarf etappieren. Das kantonale Recht regelt die Beiträge der Grundeigentümer.[74]

**Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG)**

**§ 33** Erschliessung durch die Gemeinden

[2] Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm, in dem er festlegt, welche Gebiete in welchem Zeitpunkt erschlossen und welche bestehenden Erschliessungsanlagen geändert oder erneuert werden sollen. Er berücksichtigt dabei namentlich die bauliche Entwicklung und ihre Auswirkungen auf die Gemeinde, die Nachfrage nach Bauland, die Lage und Form der Grundstücke sowie die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde. Die Gemeindeversammlung oder der Einwohnerrat nimmt vom Erschliessungsprogramm Kenntnis. Die Beschlussfassung über die einzelnen Kredite für Erstellung und Erneuerung der Erschliessungsanlagen bleibt vorbehalten.

# Grundlagen

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

## Erschliessungsplanpflicht

**Gesetz**
**über Raumentwicklung und Bauwesen**
**(Baugesetz, BauG)**

**§ 33** Erschliessung durch die Gemeinden

[1] Die Gemeinden sind verpflichtet, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen oder auf Antrag erschliessungswilliger Grundeigentümer erschliessen zu lassen. Die Erschliessung hat grundsätzlich im Rahmen von Sondernutzungsplänen zu erfolgen, damit der Boden umweltschonend, Land sparend und wirtschaftlich genutzt wird.

**§ 36** Erschliessung bei Bevorschussung durch Grundeigentümer

[1] Wenn ein entsprechender Sondernutzungsplan vorliegt, kann der Gemeinderat Erschliessungsanlagen vor der Bewilligung der entsprechenden Kredite durch das zuständige Organ erstellen, sofern Grundeigentümer sämtliche Kosten zinslos vorschiessen.

**§ 37** Erschliessung durch Grundeigentümer

[1] Die Grundeigentümer können im Rahmen eines entsprechenden Sondernutzungsplanes mit Bewilligung des Gemeinderates die geplanten Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten erstellen. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Erschliessungsanlagen den Anforderungen an öffentliche Anlagen entsprechen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

# Beschleunigung des Erschliessungsprozederes

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

## im Fall der Bevorschussung

**Gesetz**
**über Raumentwicklung und Bauwesen**
**(Baugesetz, BauG)**

**§ 36** Erschliessung bei Bevorschussung durch Grundeigentümer

[1] Wenn ein entsprechender Sondernutzungsplan vorliegt, kann der Gemeinderat Erschliessungsanlagen vor der Bewilligung der entsprechenden Kredite durch das zuständige Organ erstellen, sofern Grundeigentümer sämtliche Kosten zinslos vorschiessen.

# Beschleunigung des Erschliessungsprozederes

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

## im Fall der Selbsterschliessung

**Gesetz**
**über Raumentwicklung und Bauwesen**
**(Baugesetz, BauG)**

**§ 37** Erschliessung durch Grundeigentümer

[1] Die Grundeigentümer können im Rahmen eines entsprechenden Sondernutzungsplanes mit Bewilligung des Gemeinderates die geplanten Erschliessungsanlagen auf eigene Kosten erstellen. Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn die Erschliessungsanlagen den Anforderungen an öffentliche Anlagen entsprechen und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

[2] Die Gemeinde übernimmt die Erschliessungsanlagen in der Regel spätestens im Zeitpunkt, in dem sie nach dem Erschliessungsprogramm hätten erstellt werden müssen. Der Gemeinderat verteilt die im Zeitpunkt der Erstellung entstandenen Kosten in einem Beitragsplan auf die Grundeigentümer.

[3] Der Gemeinderat ist befugt, die Einzelheiten der Durchführung und Finanzierung der Erschliessung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit den Grundeigentümern zu regeln.

# Take away‘s

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

- ✓ **Erarbeiten Sie ein Erschliessungsprogramm und halten Sie dieses à jour.**
- ✓ **Stellen Sie sicher, dass Erschliessungsanlagen nicht nur den Bedürfnissen des Baugrundstücks, sondern den Anforderungen sämtlicher Grundstücke im erschliessungsmässig zusammenhängenden Gebiet Rechnung tragen – und zwar beim 1. Baugesuch im fraglichen Gebiet (Theorie)**
- ✓ **Die Bevorschussung beschleunigt den Prozess im Vergleich mit der klassischen Erschliessung durch die Gemeinde kaum. Es ist die Selbsterschliessung, die einen Zeitgewinn bedeuten kann.**
- ✓ **Die Selbsterschliessung stösst vor allem dann an ihre Grenzen, wenn für die hinreichende Erschliessung Land erworben resp. enteignet werden muss. Mit einem detaillierten Vertrag zwischen Gemeinde und erschliessungswilligem Grundeigentümer kann diese Grenze verschoben werden; vorausgesetzt, es liegt ein Enteignungstitel (Erschliessungs- oder Gestaltungsplan) vor.**

QUBUS BAU- UND IMMOBILIENRECHT

# FRAGEN?

**Qubus AG** | Frey-Herosé-Strasse 25, Postfach, 5001 Aarau | +41 62 550 01 55 | info@qubus.ch | www.qubus.ch