Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 70 (1995)

Heft: 2

Artikel: Bauzonen besser erschliessen

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-106215

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 10.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

BAUZONEN BESSER ERSCHLIESSEN

FOTO: EXPRESS

Im Kanton Bern trat auf den 1. Januar 1995 ein revidiertes Erschliessungsrecht in Kraft: Während bisher die Gemeinden ihr Baugebiet zwar innert 15 Jahren erschliessen mussten, aber den Zeitpunkt dafür nach eigenem Ermessen bestimmten, gilt nun eine neue Regelung, die die Stellung des Grundeigentümers verstärken soll. Unterdessen liegt den Kommissionen des Bundesparlaments eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vor, die das gleiche Ziel auf Bundesebene verfolgt.

Ob eine Verstärkung der Stellung des Grundeigentümers bei der Baulanderschliessung auf Bundesebene nötig erscheint, war stets umstritten, weil die Baulanderschliessung von den Kantonen auf unterschiedlichste Weise geregelt wird. Die Statistiken zeigen überdies, dass es fast überall mehr als genug erschlossenes Bauland gibt, der Bodenmarkt in normalen Zeiten also durchaus spielen kann. Zu den erschlossenen Baulandreserven kommen heute zudem Stadterneuerungsgebiete hinzu, die ein enormes und bezüglich Anschlüssen an den öffentlichen Verkehr optimal gelegenes Potential anbieten: Die bekanntesten, aber längst nicht die einzigen sind das ABB-Areal in Baden, das Sulzer-Areal in Winterthur sowie die Industrieflächen beim Bahnhof Oerlikon. Trotzdem muss man zugeben, dass ein Grundeigentümer bisher in der Praxis manchenorts wenig unternehmen konnte gegen eine erschliessungsunwillige Gemeinde. Oft war er auf aufsichtsrechtliche Massnahmen der Kantonsbehörden angewiesen. So gesehen erscheint die neue Regelung des bernischen Baugesetzes interessant. Man wird gespannt sein auf die Erfahrungen, die damit gemacht werden, obwohl sie in nächster Zeit angesichts des Baulandüberangebots weniger zum Zug kommen dürften. Wie sieht die neue Regelung aus? Nach bisherigem Recht bauten die bernischen Gemeinden (oder besondere Erschliessungsträger wie z. B. Wasserversorgungsgenossenschaften) die Baulanderschliessung (ohne Hausanschluss) selbst, und zwar zum Zeitpunkt, den sie «nach pflichtgemässem Ermessen» selbst bestimmten. Sie konnten aber mit den Grundeigentümern vereinbaren, dass diese die Anlagen selbst erstellen. Allerdings musste dabei der später fällig werdende Kostenanteil der Gemeinde bewilligt sein. Bei Fertigstellung gingen die Anlagen von Gesetzes wegen an die Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt über. Nach dem neuen Recht haben die Gemeindeexekutiven nun innert 3 Jahren ein Erschliessungsprogramm aufzustellen (bisher war dies fakultativ). Dieses soll aufzeigen, wie, wann und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung, ihr Ausbau oder Ersatz in den einzelnen Etappen über 15 Jahre hin erfolgen soll. Mit diesem Programm wird den Behörden etwa zuhanden der Finanzplanung auf sinnvolle Weise aufgezeigt, mit welchen Investitionskosten für die Erschliessung des eingezonten Baulandes gerechnet werden muss. Dabei bleibt es aber nicht: Die Grundeigentümer können nun daraus einen Rechtsanspruch auf Erschliessung ableiten, der ihnen auch bei der periodischen Revision des Erschliessungsprogramms nicht mehr weggenommen werden kann. Voraussetzungen für die Geltendmachung eines Erschliessungsanspruchs sind:

- der Ablauf der im Erschliessungsprogramm für die Erschliessung der Fläche vorgesehenen Frist und
- wenn der Grundeigentümer Land besitzt, das an bereits erschlossenes Gebiet angrenzt oder wenn er bzw. eine Gruppe von Grundeigentümern mindestens die Hälfte des Landes innerhalb eines «Erschliessungsperimeters» besitzen.

Durchgesetzt wird der Anspruch, indem der Bezirksbehörde (Regierungsstatthalter) der Antrag gestellt wird, der Gemeinde sei eine Frist zur Ausführung der Erschliessung anzusetzen und der Gesuchsteller sei gleichzeitig zu ermächtigen, nach unbenütztem Fristablauf die Erschliessung selbst zu erstellen. Das setzt indessen voraus, dass eine Erschliessungsplanung (BE: Überbauungsordnung) vorliegt oder eine solche nach bernischem Baurecht nicht nötig ist. Hat der Gesuchsteller die Erschliessung fertiggestellt, so muss ihm die Gemeinde die Kosten abzüglich des Grundeigentümeranteils (Perimeterbeiträge, Anschlussgebühren ...) erstatten sowie die Erschliessungsanlagen zu Eigentum und Unterhalt übernehmen.

Quelle: Pressedienst der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP.