



Erschliessungsnachweis / Erschliessungsprogramm

Entwurf vom 25. Januar 2013

1 Einleitung

1.1 Zweck

Das Erschliessungsprogramm zeigt gestützt auf die erwünschte räumliche Entwicklung der Gemeinde auf, wie die noch unerschlossenen oder nur teilweise erschlossenen Bauzonen mit Strasse, Wasser, Abwasser, Elektrizität und Medien erschlossen werden sollen.

Für Neueinzonungen sowie die noch unerschlossenen und teilweise erschlossenen bestehenden Baugebiete werden jeweils in einzelnen Erschliessungsnachweisen die zu erbringenden Massnahmen aufgezeigt und die Kosten dafür abgeschätzt. Dabei werden auch die Kostenanteile für Massnahmen an Strassen und für die Abwasserversorgung, welche die Einwohnergemeinde zu tragen hat, ausgewiesen.

Im Weiteren werden auch Vorgaben für die Erschliessung durch die Privaten gemacht.

1.2 Gesetzliche Anforderungen

Die Anforderungen an das Erschliessungsprogramm sind durch das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), deren Verordnung (RPV) sowie durch das kantonale Baugesetz wie folgt definiert:

Art. 19 RPG, Erschliessung

- ¹ Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.
- ² Bauzonen werden durch das Gemeinwesen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist erschlossen. Das kantonale Recht regelt die Beiträge der Grundeigentümer.
- 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.

Art. 31 RPV, Übersicht über den Stand der Erschliessung

- ¹ Für die Erfüllung seiner Erschliessungsaufgaben nach Bundesrecht und kantonalem Recht erstellt das Gemeinwesen eine Übersicht über den Stand der Erschliessung.
- ² Die Übersicht zeigt die Teile der Bauzone, die auf Grund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebigem Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.
- ³ Das Gemeinwesen verfolgt die bauliche Entwicklung, stellt die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet fest und führt die Übersicht nach.
- ⁴ Die Übersicht kann von jeder Person eingesehen werden

Art. 28 BauG, Erschliessungspflicht und -recht

- ¹ Die Groberschliessung des Baugebietes obliegt den Gemeinden. Diese Aufgabe kann an öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Versorgungswerke abgetreten werden. In diesem Fall obliegt die Pflicht zur Groberschliessung dem Versorgungswerk.

- 2 Ein oder mehrere Grundeigentümer können vom Gemeinderat ermächtigt werden, die Groberschliessung nach den von der Gemeinde festgelegten Plänen, unter Bevorschussung der Kosten, selbst vorzunehmen.
- 3 Die Feinerschliessung obliegt den Grundeigentümern. Anlagen der Feinerschliessung haben den Vorschriften der Gemeinde, der Versorgungswerke oder dem massgebenden Quartierplan zu entsprechen.
- 4 Erfordert die Feinerschliessung die gemeinsame Mitwirkung mehrerer Grundeigentümer und können sich diese nicht einigen, so kann die Gemeinde die Erschliessung anstelle der Grundeigentümer selber ausführen, wenn ein ausgewiesener Bedarf an erschlossenem Bauland besteht.
- 5 (...)

Art. 30 BauG, Erschliessungsprogramm und -reglement

- 1 Der Gemeinderat beschliesst das Erschliessungsprogramm. Darin wird gestützt auf die erwünschte räumliche Ordnung der Gemeinde aufgezeigt, wie, wann und mit welchen Gesamtkosten die Erschliessung, ihr Ausbau oder Ersatz erfolgen.
- 2 Die Gemeinden regeln die Einzelheiten der Kostentragung der Erschliessungsaufwendungen sowie die weiteren Folgen, die sich aus der Erschliessungspflicht ergeben, in einem Erschliessungsreglement.

2 Verbindlichkeit und Wirkung

Das Erschliessungsprogramm ist ein behördenverbindliches Instrument. Das Erschliessungsprogramm wird zusammen mit der Ortsplanungsrevision vom Gemeinderat beschlossen. Damit erlangt das Erschliessungsprogramm den Stand eines kommunalen Richtplans.

Die Vorgaben für die Gebietserschliessung sind als Rahmenbedingungen für die privaten Bauträger zu berücksichtigen.

3 Grundlagen

3.1 Erschliessungsträger, Werke

Strasse

Als Grundlage für die verkehrstechnische Erschliessung wurde das bestehende Erschliessungsreglement berücksichtigt. Die Grösse resp. die Anzahl der zu erwartenden Wohneinheiten des zu erschliessenden Gebietes bestimmt die notwendige Strassenkategorie.

Siedlungsentwässerung

Als Grundlagen für die Siedlungsentwässerung wurden die bestehenden generellen Entwässerungspläne GEP berücksichtigt. Das GEP enthält Vorgaben zur Versickerung und zum Entwässerungssystem. Neueinzonungen, die in der Bearbeitung des GEP noch nicht berücksichtigt wurden, wurden für die Dimensionierung der Abwasserleitungen dem GEP-Ingenieur zur Beurteilung unterbreitet. Die Auswirkungen werden in den nachfolgenden Massnahmenblättern aufgezeigt.

Wasserversorgung

Die Versorgung der noch zu erschliessenden Gebiete mit Wasser wurde der Wasserversorgung zur Abklärung zugestellt. Vor der öffentlichen Auflage können allfällige Massnahmen noch berücksichtigt werden.

Stromversorgung → EWO

Die Versorgung der noch unbebauten Bauzonen mit Strom ist dem Elektrizitätswerk Obwalden delegiert. Noch vor der öffentlichen Auflage wird die Versorgung der Gebiete mit dem EWO abgeklärt, um allfällige Massnahmen (Realisierung Trafostation, Verlegung von Leitungen) berücksichtigen zu können.

Energieversorgung / Fernwärmenetze → Korporation

Das bestehende Heizwerk für den Holzschnitzel-Wärmeverbund der Korporation Alpnach befindet sich im Gebiet Chilcherli. Der Einwohnergemeinderat hat einen entsprechenden Perimeter festgelegt, in welchem Liegenschaften durch den Wärmeverbund erschlossen werden können.

Sofern eine Anschlussmöglichkeit besteht, wird dies in den Massnahmenblättern entsprechend vermerkt.

Medien

Nebst den vorerwähnten Erschliessungselementen werden auch die Anschlussmöglichkeiten für Telefon aufgezeigt.

3.2 Erschliessungsreglement → Revision im 2014 geplant

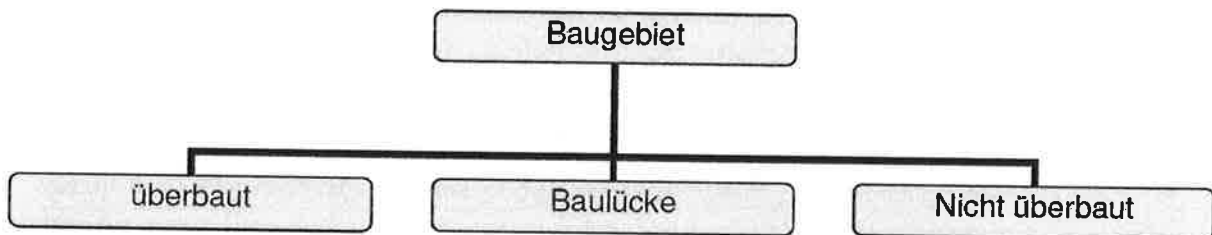
Mit dem bestehenden Erschliessungsreglement der Einwohnergemeinde Alpnach vom 11. Juni 1990 (mit Nachtrag vom 23. September 1991) besteht eine gesetzliche Grundlage für die Bemessung der Erschliessungskosten von Privaten.

Mit den Erschliessungsnachweisen wird gestützt auf das Erschliessungsreglement dargelegt, wie hoch die Erschliessungsbeiträge der Privaten anfallen.

4 Erläuterungen, Definitionen

4.1 Überbauungsstand der Bauzone

Der Überbauungsstand der Bauzone unterscheidet Gebiete der Bauzone hinsichtlich drei Kategorien: überbaut, Baulücke und nicht überbauten Gebieten



Überbaut:

Ein Grundstück gilt als überbaut, wenn es soweit mit Bauten und den dazugehörigen Nutzungen belegt ist, dass nicht (z.B. durch Abparzellierung von Teilflächen) noch zusätzliche selbständige grössere Baugrundstücke geschaffen werden können und es auch weitgehend zonengemäss genutzt wird.

Baulücke:

Zum weitgehend überbauten Gebiete gehören auch Baulücken. Dabei handelt es sich um einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land angrenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Von Baulücken spricht man aber nur, wenn noch mindestens ein freistehendes Gebäude Platz finden könnte.

Nicht überbaut:

Ein Grundstück ist nicht überbaut, wenn es (noch) nicht mit den dem Nutzungszweck entsprechenden Bauten und Anlagen belegt ist, Bauten und Anlagen erst in einem untergeordneten Masse bestehen oder wenn die Nutzungsreserven ein durch den Gesetzgeber festzulegendes Mindestmass überschreiten.

4.2 Technischer Erschliessungsstand

Der technische Erschliessungsstand weist aus, welche Gebiete der Bauzone erschlossen, teilweise erschlossen oder nicht erschlossen sind.

Voll erschlossen:

Ein Grundstück ist voll erschlossen, wenn die Erschliessungsanforderungen nach Raumplanungsgesetz und nach den kantonalen Gesetzen erfüllt sind und höchstens noch die Gebäudeerschliessung, als alleinige Angelegenheit der Bauherrschaft, zu erstellen ist.

Teilerschlossen:

Ein Grundstück ist teilerschlossen, wenn die Feinerschliessung fehlt, respektive wenn Elemente davon oder untergeordnete Elemente der Groberschliessung fehlen.

Nicht erschlossen:

Ein Grundstück ist nicht erschlossen, wenn die gesamte Feinerschliessung oder wesentliche Elemente der Groberschliessung fehlen.

4.3 Stand der Baureife

Der Stand der Baureife weist aus, inwiefern neben dem technischen Erschliessungsstand die weiteren bau-, planungs- und umweltrechtlichen Voraussetzungen zur Erlangung der Baureife erfüllt sind.

Baureif:

Ein Grundstück ist baureif, wenn es erschlossen ist und keine weiteren tatsächlichen und rechtlichen Hinderungsgründe für das Erteilen einer Baubewilligung vorliegen.

In 5 Jahren baureif:

Ein Grundstück ist innert fünf Jahren baureif, wenn unter Berücksichtigung der erforderlichen Planungsmassnahmen und Kreditbeschlüsse des Gemeinwesens sowie der tatsächlichen und rechtlichen Umstände erwartet werden kann, dass die Baureife in den nächsten fünf Jahren herbeigeführt werden kann.

Längerfristig baureif:

Ein Grundstück ist längerfristig baureif, wenn der Zustand der Baureife in den nächsten fünf Jahren nicht herbeigeführt werden soll oder kann.

Mit dem Erschliessungsprogramm werden Massnahmen für teilweise und unerschlossene Gebiete aufgezeigt. Bei den als erschlossen kategorisierten Gebieten liegt die Erschliessung bei den Grundeigentümern.

5 Übersicht über den Stand der Erschliessung

Auf der nachfolgenden Tabelle werden der Erschliessungsstand sowie die Baureife der noch unbebauten Parzellen dargestellt (Stand Januar 2013).

Die bis heute erst teilweise erschlossenen oder gar nicht erschlossenen Bauzonen werden zudem gebietsweise in einem separaten Massnahmenblatt dargestellt (Kapitel 6).

6 Massnahmenblätter

6.1 Neueinzonungen

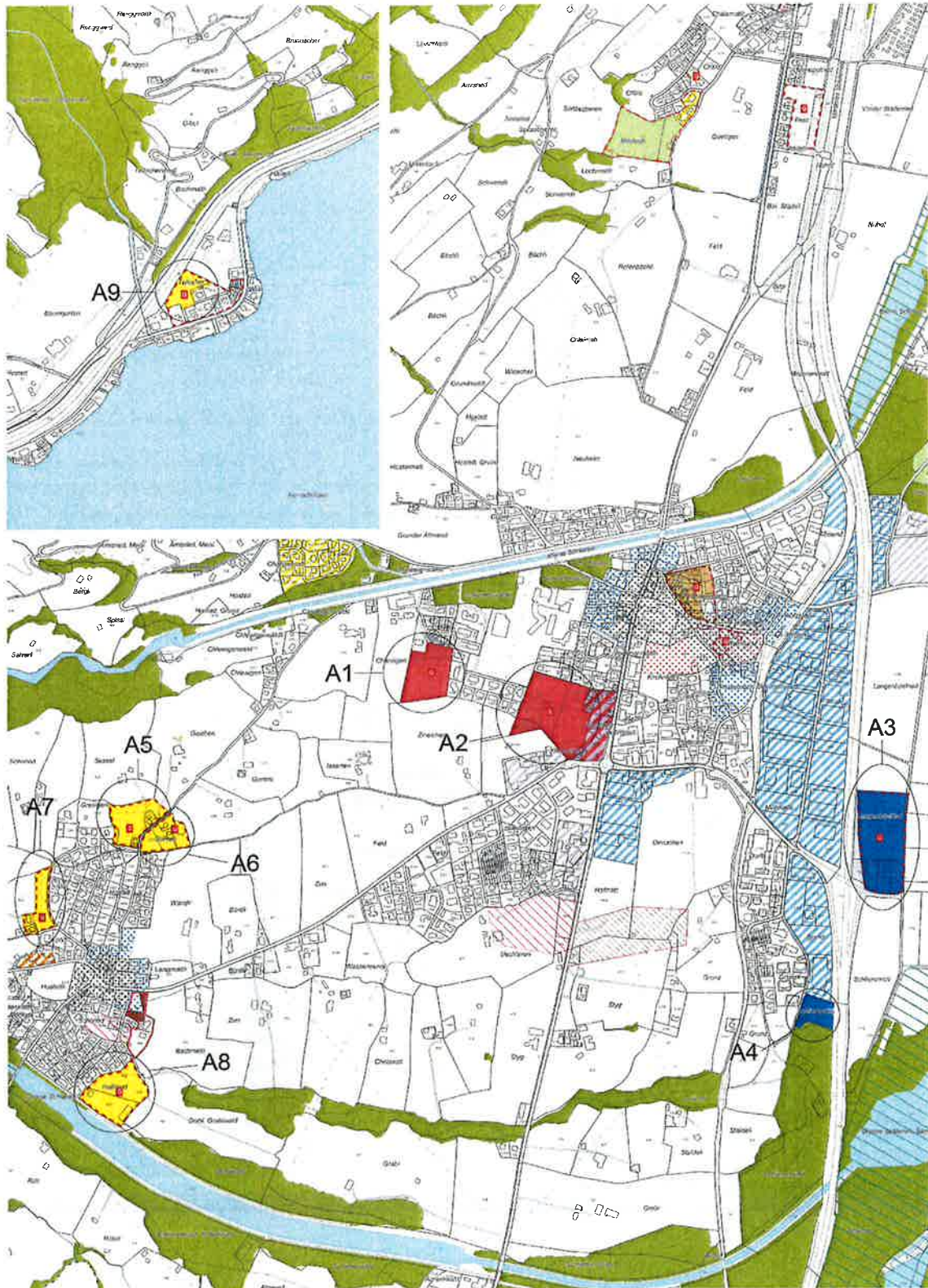


Abbildung 1: Übersicht über die Erschliessungsnachweise der Neueinzonungen

! ZUSAMMEN MIT A6 -> Kosten 1/2

Erschliessungsnachweis

Gebiet Nr. **A5**

Gebietsname:

Parzellennummern:

Zone:

Gresigen

484, 1269, 926

W2

Fläche in ha:

Termin:

Bearbeitungsstand:

Beschluss EGR:

0.9345

Situation gemäss

Zonenplan

Verkehrsrichtplan



- Dimension der WASt prüfen
- EWO ?
- Verankerung
- ev. Stauentwässerung

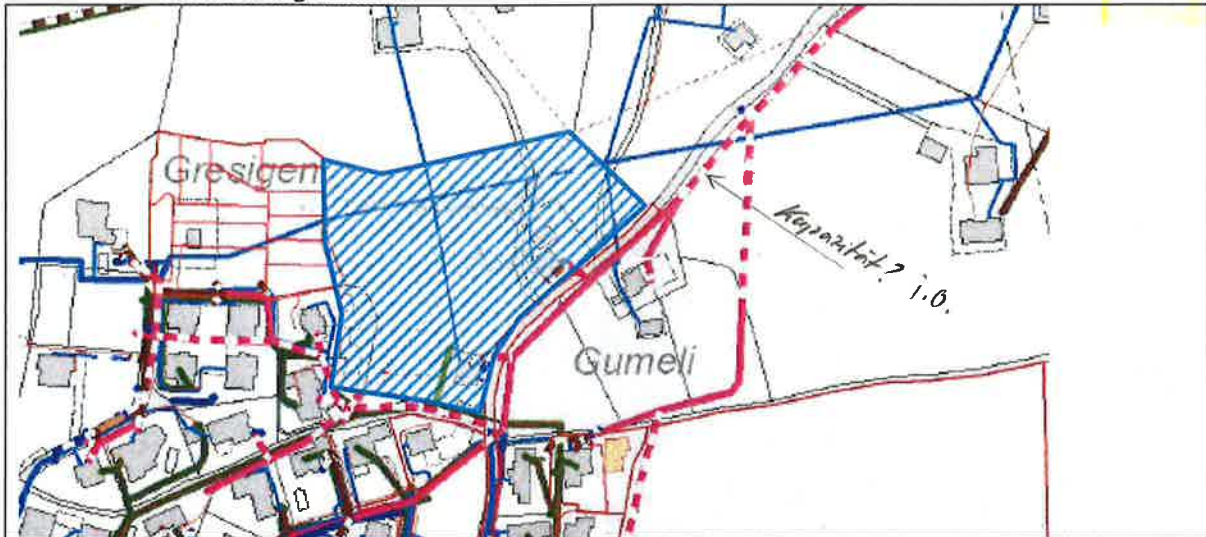
Massnahmenbeschreibung

Verkehr	<i>Sti.-San. n Norm siehe auch A6</i>	S1	Breite	<i>4,5</i>	Trottoir	-	Trottoir- breite	-
		S2						
		S3						
Wasser		W1	Ergänzende					
		W2	Angaben					
Abwasser	<i>n.O.</i>	A1	Ergänzende					
		A2	Angaben					
Energie	<i>EWO ?</i>	E1			Medien Beleuchtung	<i>n Norm inkl. Kandell.</i>	M1	
		E2					B1	

Kostenübersicht und Verteiler

Massnahme	Termine	Kosten	Kostenteiler		Nettokosten Gemeinde
			Gemeinde	Eigentümer	
S1					
S2					
S3					
W1					
W2					
A1					
A2					
E1					
E2					
M1					
B1					
Total Erschliessungskosten für die Gemeinde					

Übersicht der Erschliessungselemente



Legende der Erschliessungselemente

Anschlusspunkt Groberschliessung Verkehr	Bau Strasse
Anschlusspunkt Wasserversorgung	Erschliessungsrichtung
Anschlusspunkt Schmutzwasser	Leitungsbau Wasserversorgung Hydrant
Anschlusspunkt Meteorwasser	Leitungsbau Schmutzwasser
Anschlusspunkt Meteorwasser, wenn Versickerung nicht möglich	Leitungsbau Meteorwasser
Anschlusspunkt Elektrizität	Versickerung Meteorwasser
Anschlusspunkt Strassenbeleuchtung	Leitungsbau Elektrizität
Anschlusspunkt Fernwärmeversorgung	Leitungsbau Strassenbeleuchtung
Anschlusspunkt Telefon	Leitungsbau Fernwärmeversorgung
	Leitungsbau Telefon

Bedingungen

Fristen gemäss Vertrag

Quartierplanung
 Baugesuch
 Bauausführung
 Abschluss
 Kaufrecht

Abwasser keine Massnahmen

Beschluss Erschliessungsprogramm
 Rechtskraft Zonenplan

Fristen für den Vollzug

Quartierplanung
 Baugesuch
 Bauausführung
 Abschluss
 Kaufrecht

Kosten_Gde_Abwasser2
 Kosten_Gde_Abwasser2

✓ zusammen mit A5 → 1/2 Kosten

Erschliessungsnachweis

Gebiet Nr. **A6**

Gebietsname:

Parzellennummern:

Zone:

Gumeli

2101, 477, 2102, 2103

W2

Fläche in ha:

Termin:

Bearbeitungsstand:

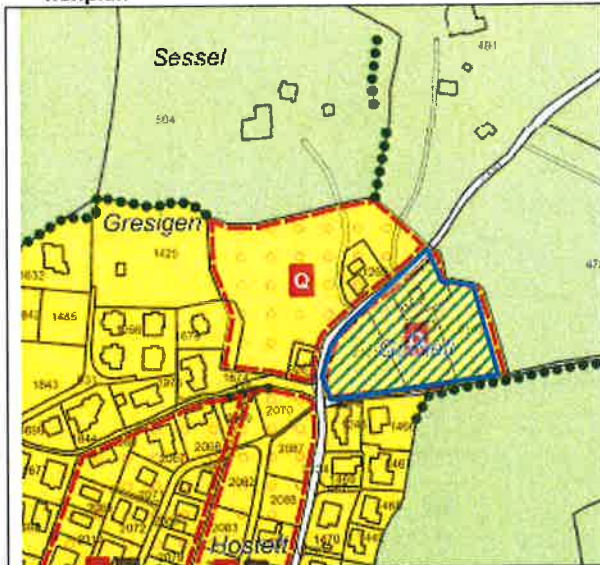
Beschluss EGR:

0.6563

Situation gemäss

Zonenplan

Verkehrsrichtplan



• Str.-Erw. dito A5
• WAS ev. verlegen ~ 70m

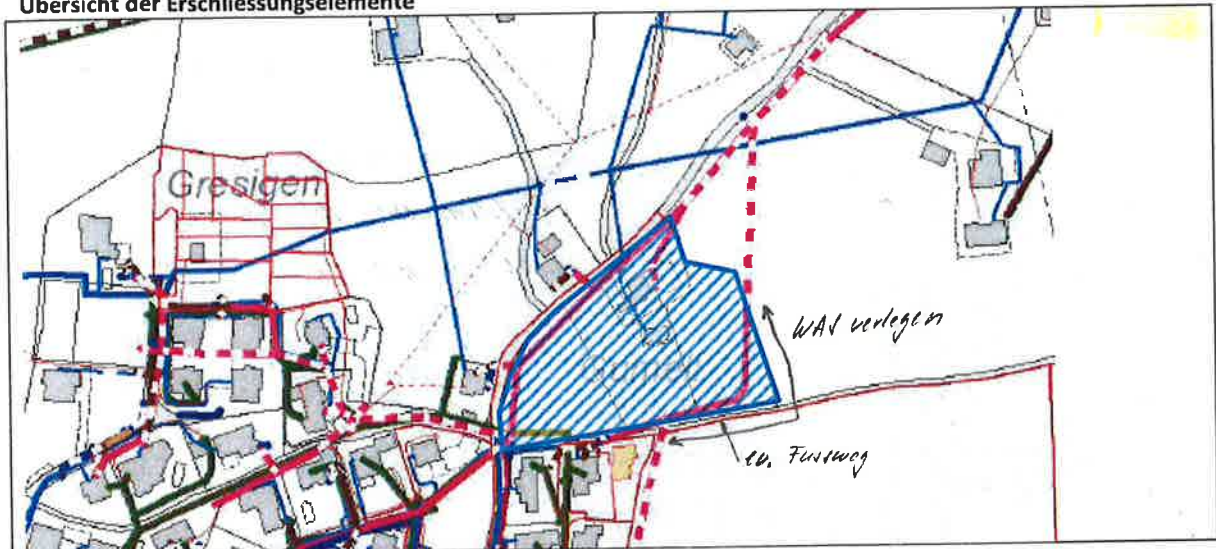
Massnahmenbeschreibung

Verkehr	~ 110 m Neben auch A5	S1	Breite	4.5	Trottoir	—	Trottoir-	—
		S2					breite	
		S3						
Wasser		W1	Ergänzende					
		W2	Angaben					
Abwasser	~ 70 m	A1	Ergänzende					
		A2	Angaben					
Energie		E1			Medien			M1
		E2			Beleuchtung	~ 110 m inkl. Kanell.		B1

Kostenübersicht und Verteiler

Massnahme	Termine	Kosten	Kostenteiler		Nettokosten Gemeinde
			Gemeinde	Eigentümer	
S1					
S2					
S3					
W1					
W2					
A1					
A2					
E1					
E2					
M1					
B1					
Total Erschliessungskosten für die Gemeinde					

Übersicht der Erschliessungselemente



Legende der Erschliessungselemente

● Anschlusspunkt Groberschliessung Verkehr	⬆ Bau Strasse
● Anschlusspunkt Wasserversorgung	➔ Erschliessungsrichtung
● Anschlusspunkt Schmutzwasser	⬆ Leitungsbau Wasserversorgung
● Anschlusspunkt Meteorwasser	● Hydrant
▨ Anschlusspunkt Meteorwasser, wenn Versickerung nicht möglich	⬆ Leitungsbau Schmutzwasser
● Anschlusspunkt Elektrizität	⬆ Leitungsbau Meteorwasser
● Anschlusspunkt Strassenbeleuchtung	★ Versickerung Meteorwasser
● Anschlusspunkt Fernwärmeversorgung	⬆ Leitungsbau Elektrizität
● Anschlusspunkt Telefon	⬆ Leitungsbau Strassenbeleuchtung
	⬆ Leitungsbau Fernwärmeversorgung
	⬆ Leitungsbau Telefon

Bedingungen

Fristen gemäss Vertrag

Quartierplanung

Baugesuch

Bauausführung

Abschluss

Kaufrecht

Beschluss Erschliessungsprogramm

Rechtskraft Zonenplan

Fristen für den Vollzug

Quartierplanung

Baugesuch

Bauausführung

Abschluss

Kaufrecht

Kosten_Gde_Abwasser2

Kosten_Gde_Abwasser2