

Einwohnergemeinde



Brünigstrasse 160  
Postfach 1263  
6061 Sarnen  
[www.sarnen.ch](http://www.sarnen.ch)

Ortsplanungsrevision 2007-2012  
**Erschliessungsprogramm**



durch den Einwohnergemeinderat beschlossen am 3. Dezember 2012

19.09.2012

## Impressum:

**Kontakt:** Einwohnergemeinde Sarnen  
Fachbereich Bau/Planung  
Brünigstrasse 160  
Postfach 1263  
6061 Sarnen

**Projektleiter:** Ivo Näpflin  
Tel. 041 666 35 78  
Fax 041 666 35 77  
ivo.naepflin@sarnen.ow.ch

**Datei:** Erschliessungsprogramm\_beschlossen.docx

**Änderungsindex:** 15.02.2011 Entwurf für die Vorprüfung  
22.12.2011 Exemplar für die öffentliche Auflage  
19.09.2012 Beschlussexemplar

**Inhalt**

1	Einleitung.....	4
1.1	Zweck .....	4
1.2	Gesetzliche Anforderungen.....	4
2	Verbindlichkeit und Wirkung .....	5
3	Planungsablauf .....	5
4	Grundlagen.....	5
4.1	Erschliessungsträger, Werke.....	5
5	Erschliessungsbeiträge.....	6
5.1	Grundlage.....	6
5.2	Grundsätze .....	6
6	Erläuterungen, Definitionen.....	7
6.1	Überbauungsstand der Bauzone .....	7
6.2	Technischer Erschliessungsstand .....	7
6.3	Stand der Baureife.....	8
7	Übersicht über den Stand der Erschliessung .....	8
8	Massnahmenblätter.....	9
9	Realisierungsprogramm .....	10
10	Anhang .....	11
AI.	Massnahmenblätter Erschliessungsgebiete .....	
AII.	Realisierungsprogramm .....	
AIII.	Übersicht über den Stand der Erschliessung.....	

## 1 Einleitung

### 1.1 Zweck

Das Erschliessungsprogramm zeigt gestützt auf die erwünschte räumliche Entwicklung der Gemeinde auf, wie die noch unerschlossenen Bauzonen mit Strasse, Wasser, Abwasser und Energie erschlossen werden sollen.

Für die noch unerschlossenen und teilweise erschlossenen Gebiete werden jeweils in einzelnen Erschliessungsnachweisen die, durch die öffentliche Hand zu erbringenden Massnahmen aufgezeigt und die Kosten dafür abgeschätzt. 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

<sup>1</sup> Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

<sup>2</sup> Bauzonen werden durch das Gemeinwesen innerhalb der im **Erschliessungsprogramm** vorgesehenen Frist erschlossen. Das kantonale Recht regelt die Beiträge der Grundeigentümer.

<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> Für die Erfüllung seiner Erschliessungsaufgaben nach Bundesrecht und kantonalem Recht erstellt das Gemeinwesen eine **Übersicht über den Stand der Erschliessung**.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Das Gemeinwesen verfolgt die bauliche Entwicklung, stellt die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet fest und führt die Übersicht nach.

<sup>4</sup> Die Übersicht kann von jeder Person eingesehen werden.

#### Art. 28 BauG, Erschliessungspflicht und –recht

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Ein oder mehrere Grundeigentümer können vom Gemeinderat ermächtigt werden, die Groberschliessung nach den von der Gemeinde festgelegten Plänen, unter Bevorschussung der Kosten, selbst vorzunehmen.

<sup>3</sup> Die **Feinerschliessung** obliegt den Grundeigentümern. Anlagen der Feinerschliessung haben den Vorschriften der Gemeinde, der Versorgungswerke oder dem massgebenden Quartierplan zu entsprechen.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> (...)

<sup>6</sup> (...)

**Art. 30 BauG, Erschliessungsprogramm und –reglement**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 Planungsablauf**

Der Planungsablauf wird im Planungsbericht zum Erschliessungsprogramm dargestellt.

**4 Grundlagen****4.1 Erschliessungsträger, Werke****Siedlungsentwässerung**

Als Grundlagen für die Siedlungsentwässerung wurden die bestehenden generellen Entwässerungspläne GEP der ehemaligen Dorfschaftsgemeinde sowie der Bezirksgemeinden berücksichtigt. Die GEPs enthalten Vorgaben zur Versickerung und zum Entwässerungssystem. Neueinzonungen, die in den GEPs nicht berücksichtigt sind, wurden durch den GEP-Ingenieur überprüft.

**Wasserversorgung**

Die Versorgung der noch zu erschliessenden Gebiete wurde gemeindeintern mit der Wasserversorgung abgeklärt.

**Energieversorgung**

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

**Fernwärmenetze**

Die Siedlungsgebiete von Kägiswil und Stalden sind grösstenteils durch bestehende Versorgungsnetze (Holzheizwerke) abgedeckt. Ein Anschluss der noch unbebauten Gebiete sollte ohne grössere Investitionen möglich sein. Sarnen Dorf wird zu einem Teil durch das Fernwärmenetz des Kantonsspitals abgedeckt. Es handelt sich dabei um ein Blockheizkraftwerk. Die Fernwärmeleitung verläuft vom Kantonsspital bis zum Dorfplatz. In Wilen ist die Realisierung eines Holzheizwerks in Diskussion.

Im Rahmen der Arbeiten für die Energiestadt wurde beschlossen, einen Energierichtplan zu erarbeiten. Darin werden die Netze und Potentiale der Wärmeverbünde dereinst dargestellt sowie weitere mögliche Quellen aufgezeigt.

## 5 Erschliessungsbeiträge

### 5.1 Grundlage

Mit dem bestehenden Erschliessungsreglement der Einwohnergemeinde Sarnen vom 28. November 1999 (Reglement über die Abgaben für öffentliche Strassen, Abwasserbeseitigung, öffentliche Wasserversorgung) besteht eine gesetzliche Grundlage für die Bemessung der Erschliessungskosten von Privaten. Das Erschliessungsreglement soll demnächst überarbeitet werden.

### 5.2 Grundsätze

Mit den Massnahmenblättern zu den einzelnen Gebieten wird, gestützt auf das Erschliessungsreglement dargelegt, wie hoch die Erschliessungsbeiträge der Privaten anfallen. Es handelt sich dabei um Schätzungen und mit den Bemessungsgrundlagen grob skizzierte Beitragsflächen, welche den Eigentümern einen ersten Anhaltspunkt bieten sollen.

Erschliessungsbeiträge für Neuanlagen der Abwasser- und Wasserversorgung können erst im Rahmen der jeweiligen Bauprojekte definitiv bemessen werden, wenn die Lage der Leitungen feststehen.

Die Beitragserhebung wird im Erschliessungsreglement wie folgt geregelt:

#### Art. 5 Perimeterprinzip

<sup>1</sup> Für Erschliessungsbeiträge gilt das Perimeterprinzip.

<sup>2</sup> Der Perimeterplan erfasst jene Grundstücke, die direkt oder indirekt Zugang zur öffentlichen Strasse haben oder erhalten können und solche, die an die öffentliche Abwasserleitung direkt oder indirekt anschliessen können. Bei Neuerschliessungen hat er auch die Erschliessungsleitungen der Wasserversorgung zu erfassen.

<sup>3</sup> Der Perimeterplan mit Kostenverteiler wird vor Baubeginn durch den Einwohnergemeinderat aufgestellt.

<sup>4</sup> Wo Richtpläne oder generelle Projekte für die Erschliessungsanlagen bestehen, kann für den Perimeterplan auf diese abgestellt werden.

#### Art. 7 Beitrag gemäss Aufwand

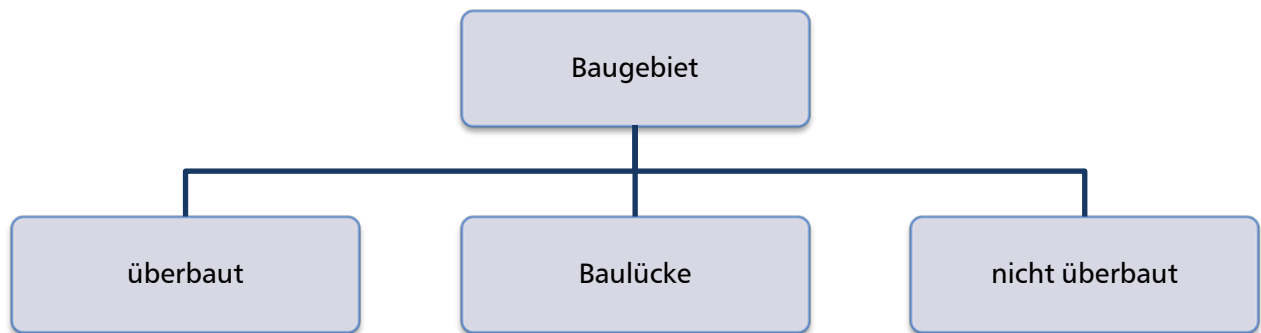
<sup>1</sup> Die Erschliessungsbeiträge werden zum Voraus geschätzt und definitiv aufgrund der Kostenabrechnung festgelegt.

<sup>2</sup> Zu den Kosten des Strassenbaues sowie öffentlicher Anlagen der Abwasserbeseitigung und Wasserversorgung zählen sämtliche damit verbundenen Aufwendungen (Projektierungs- und Ausführungskosten inkl. Bauzinsen, Landerwerb, Inkonvenienzentschädigungen, Vermessungs- und Vermarkungskosten, Grundbuchgebühren usw.).

## 6 Erläuterungen, Definitionen

### 6.1 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 (zum Beispiel 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.

### 6.2 Technischer Erschliessungsstand<sup>1</sup>

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.

<sup>1</sup> Definitionen gemäss Entwurf SIA-Norm 425 „Kommunale Erschliessungsplanung“, 2009

### 6.3 Stand der Baureife<sup>2</sup>

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.

## 7 Übersicht über den Stand der Erschliessung

Auf der Karte im Anhang werden der Erschliessungsstand sowie die Baureife der noch unbebauten Bauzonen dargestellt.

---

<sup>2</sup> Definitionen gemäss Entwurf SIA-Norm 425 „Kommunale Erschliessungsplanung“, 2009



## 8 Massnahmenblätter

Zu folgenden Gebieten werden die Erschliessungsmassnahmen in einem Massnahmenblatt dargestellt:

Nr.	Gebietsname	Parzellen	Erschliessungsstand	Baureife
01	Geri	510 3835 3836	teilweise erschlossen	in 5 Jahren
02	Kernmatt	704 4351	teilweise erschlossen	in 5 Jahren
03	Gewerbezone Feld	234 2000	teilweise erschlossen	in 5 Jahren
04	Foribach	3647	teilweise erschlossen	längerfristig
05	Feld	4281 2768	teilweise erschlossen	längerfristig
06	Rathausgasse	111	teilweise erschlossen	längerfristig
07	Schwanderstrasse	2780	teilweise erschlossen	in 5 Jahren
08	Hofmatt West	314, 2845	teilweise erschlossen	in 5 Jahren
09	Hostett Ramersberg	1138	teilweise erschlossen	in 5 Jahren
10	Flüeli Wilen	4274	teilweise erschlossen	in 5 Jahren
11	Mos Stalden, Wohnzone	2854	teilweise erschlossen	in 5 Jahren
12	Mos Stalden, Gewerbe	1392	teilweise erschlossen	in 5 Jahren
13	Widismatt	851 1796 3351	nicht erschlossen	in 5 Jahren
14	Boden	856	teilweise erschlossen	längerfristig
15	Boden	2530 4149	teilweise erschlossen	längerfristig
16	Wiler mattli	4312 3821	nicht erschlossen	in 5 Jahren
17	Sitacher	3285 2998	teilweise erschlossen	längerfristig

Die Massnahmenblätter sind im Anhang zusammengestellt.

## **9 Realisierungsprogramm**

Das Realisierungsprogramm im Anhang zeigt auf, wann die jeweiligen Gebiete erschlossen werden sollen. Das Programm dient der Gemeindeverwaltung vorab als Instrument für die Aufgaben- und Finanzplanung.

## **10 Anhang**

**AI. Massnahmenblätter Erschliessungsgebiete**

**AII. Realisierungsprogramm**

**AIII. Übersicht über den Stand der Erschliessung**