

Zeitschrift: Schweizerische Bauzeitung
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 91 (1973)
Heft: 9

Artikel: Die Anwendung der Erschliessungshilfe durch den Bund
Autor: Suter, F.X.
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-71821>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. 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. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

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. [Voir Informations légales.](#)

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. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 17.05.2025

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

Von F. X. Suter, Vorsteher des Eidg. Büros für Wohnungsbau, Bern¹⁾

Der Wohnungsbau wird heute stark durch den Mangel an erschlossenem Bauland behindert. Die Ursache dieser Erscheinung ist nicht nur in der allgemeinen Preisentwicklung und der damit verbundenen Flucht in die Sachwerte zu suchen, sondern liegt auch darin, dass manche Gemeinden vor einer grosszügigen Baulanderschliessung zurückschrecken. Dies gilt insbesondere für Gemeinden, die in einer raschen baulichen Entwicklung stehen. Diese Gemeinden leiden unter Finanzierungsschwierigkeiten, weil die vielfältigen Investitionsaufgaben, die dringend erfüllt werden müssen, die laufenden Einnahmen übersteigen. Auch die Baulanderschliessung bringt vorerst nur Ausgaben; erst später, nach der Überbauung, beginnen solche Investitionen allmählich über die Steuereinnahmen einen Ertrag abzuwerfen.

Es ist eine Tatsache, dass die Knappheit an erschlossenem Land die Preise in die Höhe treibt, und zwar auch die Preise des unerschlossenen Landes, denn die Preiserwartungen richten sich bekanntlich nach dem zuletzt für benachbartes Bauland bezahlten Preis. Es darf behauptet werden, dass ein genügendes Angebot an baureifem Land sich auch auf die Entwicklung der Landpreise massigend auswirkt.

Der Erkenntnis, dass die rechtzeitige Erschliessung von Siedlungsgebieten zu den dringendsten Massnahmen der Wohnbauförderung gehört, wurde im Jahre 1970 anlässlich der Revision des Bundesgesetzes über die Förderung des Wohnungsbaues vom 19. 3. 1965 erstmals Rechnung getragen. Es wurde in das vorgenannte Gesetz ein neuer Artikel 4^{bis} aufgenommen, der es dem Bund ermöglicht, ausser den in Art. 4 verankerten Beiträgen an die Ort-, Regional- und Landesplanung den Gemeinden und gemeinnützigen Bauträgern an die Erschliessung von Wohnsiedlungen Darlehen zu gewähren. Der neue Art. 4^{bis} lautet:

«Ausser den in Artikel 4 vorgesehenen Beiträgen können Gemeinden und andern öffentlich-rechtlichen Körperschaften sowie gemeinnützigen Institutionen an die Erschliessung von Bauland Darlehen gewährt werden. Der Bundesrat setzt die Bedingungen fest.»

Ziel dieser neu ins geltende Wohnbaurecht des Bundes eingefügten Bestimmung ist es, zusammen mit andern Massnahmen einen freien Wohnungsmarkt zu gewährleisten und zugleich ein genügendes Angebot an Wohnungen mit angemessenen Mietzinsen zu schaffen. Die vom Bund an Gemeinden, andere öffentlich-rechtliche Körperschaften (zum Beispiel auch Burgergemeinden, Korporationsgemeinden) und gemeinnützige Institutionen (zum Beispiel Stiftungen, gemeinnützige Baugenossenschaften) zu gewährende finanzielle Hilfe soll bewirken, dass das Angebot an baureifem Land erhöht wird. Dadurch wird zugleich eine erste Voraussetzung verwirklicht, das Angebot an preis- und mietzinsgünstigen Wohnungen zu vermehren.

Die neue Hilfe zur Erschliessung von Bauland ist auf Grund dieser Zielsetzung derart gestaltet, dass sie sich in

die längerfristige wohnungspolitische Konzeption des Bundes einfügt. Da es sich um eine völlig neue Möglichkeit der Bundeshilfe handelt, hat der Gesetzgeber im Gesetze selbst lediglich den Grundsatz festgelegt. Der Bundesrat erliess am 16. September 1970 die *Vollzugsverordnung III* zum Bundesgesetz über Massnahmen zur Förderung des Wohnungsbaues, so dass ab 1. Oktober 1970 mit der Erschliessungshilfe praktisch begonnen werden konnte. In vierzehn knapp gefassten Artikeln wird eine Materie geregelt, die von weittragender Bedeutung sein dürfte. Im Hinblick darauf, dass die Bestimmungen der Vollzugsverordnung III nicht nur für eine kurze Übergangszeit, sondern auch für die Ausführungsgesetzgebung zu dem von Volk und Ständen am 5. März 1972 genehmigten Verfassungsartikel 34 sexies Geltung haben werden, schien es angezeigt, sich bei der Schaffung der Vollzugsverordnung III mit den wichtigsten Rechtssätzen zu begnügen und die Konkretisierung dieser Bestimmungen dann der Praxis zu überlassen. Diese Regelung hat den Vorteil, dass die erst noch zu sammelnden Erfahrungen laufend ausgewertet und beim Vollzug berücksichtigt werden können.

Im Zeitpunkt der Beschlussfassung des Gesetzesartikels 4^{bis} und des Erlasses der Vollzugsverordnung III war das Eidg. Büro für Wohnungsbau personell noch nicht in der Lage, die eingehenden Gesuche um Erschliessungshilfe selbst zu behandeln. Der Delegierte für Wohnungsbau setzte deshalb anfangs 1971 eine *Expertengruppe* ein, die sich aus freierwerbenden und beamteten Architekten, Ingenieuren, Planern und Juristen zusammensetzt. Diese Expertengruppe erhielt den Auftrag, Unterlagen zu prüfen, die Gesuchsteller zu beraten, Massnahmen zu treffen und Anträge zu stellen, die zur Verwirklichung der Vollzugsverordnung III dienen.

Der Ablauf bei den einzelnen Erschliessungsgesuchen ist heute folgender:

- Die beim Eidg. Büro für Wohnungsbau eingehenden Gesuche werden durch dessen technische Sektion generell vorgeprüft und nötigenfalls ergänzt. Alsdann bestimmt das Eidg. Büro für Wohnungsbau gemeinsam mit dem Obmann der Expertengruppe zu jedem einzelnen Fall die *Referentengruppe*. Der Referentengruppe gehören immer mindestens zwei Experten und ein Mitarbeiter des Eidg. Büros für Wohnungsbau an.
- Die *Referentengruppe* hat die Aufgabe, das ihr zugewiesene Gesuch zu prüfen, mit den Gesuchstellern zu beraten und diese soweit nötig zu instruieren sowie allfällige Abklärungen bei kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Amtsstellen vorzunehmen.
- Die *Expertenkommission* formuliert ihren Antrag auf Grund der Ausführungen und Bemerkungen der Referenten. Das Eidg. Büro für Wohnungsbau bzw. das Eidg. Volkswirtschaftsdepartement eröffnet seinen Entscheid schliesslich den Gesuchstellern. Diese organisatorische Lösung gestattete es, die eintreffenden Gesuche laufend von ausgewiesenen Fachleuten überprüfen zu lassen. Sie erlaubte es aber gleichzeitig dem Eidg. Büro für Wohnungsbau, auch einen eigenen verwaltungsinternen Mitarbeiterstab aufzubauen und auszubilden. Das Eidg. Büro für Wohnungsbau ist heute in der Lage, durch sachkundige Beamte die Ausführung der Erschliessungsarbeiten überwachen und die Darlehensauszahlungen vornehmen zu können. Wir wissen, dass das Prüfungsverfahren über die Expertenkommission wegen der relativ langen zeit-

¹⁾ Vortrag im Rahmen der von der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP) im Oktober 1972 in Solothurn und St. Gallen veranstalteten Kurse für Gemeindevertreter.

In diesen Kursen wurden die Teilnehmer anhand von Bearbeitungsbeispielen (solche bezogen sich u. a. auch auf die Anwendung der Kriterien zur Unterscheidung von Grob- und Feinerschliessung) mit der Erschliessungshilfe noch besser vertraut gemacht. Als Referenten und Klassenlehrer wirkten mit die Mitglieder der Expertenkommission für Erschliessungshilfe und Mitarbeiter des Eidg. Büros für Wohnungsbau. Die Kurse fanden bei den Gemeindevertretern grosses Interesse.

G. R.

lichen Dauer gewisse Nachteile aufweist und deshalb zu Kritik Anlass gibt. Man muss jedoch bedenken, dass es sich bei der Erschliessungshilfe um ein völlig neues Sachgebiet handelt, d.h. zuerst Beurteilungskriterien geschaffen und Erfahrungen gesammelt werden mussten. Sodann sind unsere Experten nebenamtlich tätig. Diese Anfangsphase geht nun zu Ende. Die Expertenkommission und das Eidg. Büro für Wohnungsbau werden künftig imstande sein, jedes Gesuch um Bundeshilfe für Erschliessungsvorkehren innert nützlicher Frist zu prüfen und den jeweiligen Begebenheiten Rechnung zu tragen.

Zur Zielsetzung der Erschliessungshilfe und zu den einzelnen Bestimmungen der Vollzugsverordnung III ist zu erläutern:

Zunächst muss festgehalten werden, dass sich die Bundeshilfe nach Art. 4^{bis} des Wohnungsbaugesetzes nicht auf Anlagen der Grundausrüstung, wie u. a. Schulen, Spitäler, Verwaltungsbauten, Sport- und Freizeitanlagen, Verkehrseinrichtungen (Kantonstrassen, Ortsverbindungsstrassen usw.) bezieht; nicht unter die Bundeshilfe fällt ferner die Erschliessung von Bauland für Industrie- und Gewerbebauten.

Artikel 1 der Vollzugsverordnung (in Übereinstimmung mit Gesetzesartikel 4^{bis}) erklärt, die Bundeshilfe bezwecke die Förderung des Wohnungshauses. Dies in Übereinstimmung mit der in Art. 1 des Bundesgesetzes enthaltenen Zielsetzung, wonach der Bund «geeignete Massnahmen trifft und Bestrebungen fördert, die darauf gerichtet sind, ein angemessenes Angebot an neuen Wohnungen zu sichern und eine zweckmässige Besiedelung zu erreichen». Die Erschliessungshilfe muss daher der Wohnbauförderung dienen. Sie darf und soll keine versteckte Ausgleichsaktion des Bundes zugunsten armer Gemeinden sein.

Artikel 2 der Verordnung unterscheidet zwischen der Groberschliessung und der Feinerschliessung. Er bestimmt, dass die als beitragsberechtigt erklärten Kosten der Groberschliessung vom Bund voll als darlehensberechtigt anerkannt werden; die Kosten der Feinerschliessung jedoch nur soweit, als die zu erstellenden Wohnungen mit öffentlicher Hilfe verbilligt werden.

Die Aufteilung in Grob- und Feinerschliessung nach praktisch relevanten Kriterien ist mitunter nicht einfach.

Artikel 3 nennt als Voraussetzung der Hilfe, dass die Erschliessungsanlagen der Ortsplanung der Gemeinden zu entsprechen haben. Unter Ortsplanung ist diejenige Planungsstufe zu verstehen, die sich mit der zweckmässigen Überbauung und Nutzung des Gemeindegebietes befasst. Ihre Zweckmässigkeit wird von den kantonalen Behörden geprüft. Bei der Einreichung des Gesuches muss die betreffende Gemeinde zumindest über einen Nutzungs- und Erschliessungsrichtplan verfügen, der die nach den Bedürfnissen der Gemeinde anzustrebenden Planungsziele sowie in den Grundzügen die Groberschliessung darstellt. Spätestens im Zeitpunkt der Ausrichtung der Bundeshilfe muss diese Planung rechtsverbindlich sein.

Artikel 4 nennt vier Bedingungen und Auflagen:

- Gewährleistung einer zweckmässigen Grundstücksgestaltung;
- Gewährleistung einer angemessenen, in kurzer Zeit fälligen Beteiligung der Grundeigentümer an den Erschliessungskosten, entsprechend einer gesetzlich oder vertraglich geregelten Beitragsleistung;
- Im Falle der Hilfe an die Groberschliessung:
Gewährleistung der Feinerschliessung innert angemessener Frist;
- Im Falle der Hilfe an die Feinerschliessung:
Sicherstellung der Überbauung der zu erschliessenden Baugebiete innert angemessener Frist.

Gemäss Artikel 5 betragen die vom Bund zu gewährenden Darlehen in der Regel 100 % der beitragsberechtigten Kosten. Beiträge, die dem Erschliessungsträger aus anderen Quellen zufließen, sind dabei zu berücksichtigen.

Die Artikel 6 und 7 sichern günstige Amortisations- und Zinsbedingungen für die vom Bund an die Erschliessungskosten gewährten Darlehen zu. Sie enthalten den Anreiz, dass die vom Bund angebotene Hilfe tatsächlich beansprucht wird. Die vom Bund zugesicherten Darlehen sind fünf Jahre nach ihrer Auszahlung erstmals zu amortisieren, und zwar mit jährlich wiederkehrenden Rückzahlungen von $\frac{1}{15}$ des ursprünglichen Kapitalbetrages. Die Darlehen sind anfänglich zu einem Zinssatz von $\frac{2}{5}$ des Durchschnittsatzes für erste Hypotheken zu verzinsen. Dieser Zinssatz erhöht sich alle zwei Jahre und erreicht nach zehn Jahren den Normalzinssatz erster Hypotheken. Erfahrungsgemäss bringen Erschliessungen erst nach etwa fünf Jahren dem Träger ihre ersten finanziellen Vorteile, d. h., wenn die ersten Wohnungen bezogen sind und der Gemeinde vermehrte Steuereinnahmen zufließen.

Artikel 8 gestattet es dem Bund, zu seiner Entlastung und wenn es der Kapitalmarkt gestattet, die Erschliessungshilfe über Bankinstitute zu gewähren, wobei der Darlehensempfänger gleich gestellt ist, wie wenn er das Darlehen direkt vom Bund erhalten würde. Angesichts der guten Situation des Kapitalmarktes einerseits und des finanziellen Engpasses andererseits, wird künftig auch von der Möglichkeit der Bankdarlehen Gebrauch gemacht werden müssen.

Die Artikel 9 bis 14 der Vollzugsverordnung enthalten verfahrenstechnische Vorschriften, auf die im Verlaufe der Kursarbeit eingegangen werden kann.

Auf Grund der bisherigen Erfahrungen ergeben sich u. a. folgende Feststellungen:

- Bis heute wurden von der Expertengruppe 39 Gesuche genehmigt mit einer Darlehenssumme von rd. 110 Mio. Fr. Weitere 24 Gesuche mit einem Darlehensbetrag von rund 71 Mio Fr. sind in Behandlung,
- Die 39 bewilligten Gesuche verteilen sich auf sechs Städte, 16 Agglomerationsgemeinden und 17 Landgemeinden. Der Erschliessungshilfe werden somit nicht nur die Stadt- und Agglomerationsgemeinden, sondern auch die mittleren und kleinen Gemeinden im Flachland und Berggebiet teilhaftig. Dabei werden bei den letzteren gewisse Voraussetzungen, die für eine positive Behandlung erfüllt werden müssen, dermassen flexibel angewendet, damit auch sie in den Genuss der Hilfe gelangen können.
- Es darf festgestellt werden, dass die Erschliessungshilfe von den Gemeinden und weiteren interessierten Kreisen sehr positiv aufgenommen und als nützliche Massnahme angesehen wird. Insbesondere wird der einfache Verfahrensweg geschätzt, indem die Erschliessungsträger in einem direkten Verhältnis zum Bund stehen.

Umschau

Versuchsgelände für Anfahrversuche. Am 13. Dezember 1972 stellte das Institut für Strassen- und Untertagbau (ISETH) der Eidg. Technischen Hochschule Zürich seine neue Versuchsanlage in Vauffelin bei Biel vor. Wie der Vorsteher des Instituts, Prof. Hans Grob, bei der Einweihung ausführte, befasst sich das ISETH seit bald zehn Jahren mit der Forschung auf dem Gebiet der Leitschranken. Die enge Zusammenarbeit mit Prof. Walter Komminoth vom Kantonalen Technikum Biel (KTB) hatte zum Erwerb eines Versuchsgeländes in unmittelbarer Nachbarschaft der Automobiltechnischen Abteilung des KTB geführt. Vorerst