

ERSCHLIESSUNG BEEINFLUSST BODENWERT

In der Praxis fehlt oft eine konkrete Abstufung der Bodenpreise, die an den Erschliessungsstand angelehnt ist. Gerade deshalb ist es für Bewerter wichtig, die Erschliessungskosten nachvollziehbar auszuweisen.

TEXT – MILOS MITROVIC & PATRICK KNÜSEL*



ERSCHLIESSUNGSKOSTEN IM ÜBERBLICK

Quelle: ARE

| Gewerk | Anschlussgebühren | Erschliessungskosten | Richtpreise | Infos |
|-------------------|--------------------------|--|--|--|
| Stromversorgung | Ja, direkt beim Anbieter | Werden vom Anbieter bis zur Parzellengrenze übernommen | 300-500 CHF/qm für alle Gewerke zusammen | Kantonal abhängig |
| Wasserversorgung | Ja, bei der Gemeinde | Teilweise vom Eigentümer zu tragen | | Gebühren häufig aufgrund des Bauvolumens oder Versicherungswerts |
| Abwasser (ARA) | Ja, bei der Gemeinde | Vom Eigentümer zu tragen | | Gebühren häufig aufgrund des Bauvolumens oder Versicherungswerts |
| Netzwerkanschluss | Nein | Werden vom Anbieter bis zur Parzellengrenze übernommen | | |
| Zufahrtsstrasse | Nein | Vom Eigentümer zu tragen | 100-280 CHF/qm | Bei Neubauquartieren wird evtl. durch die Gemeinde ein Kostenbeitrag geprüft |

► ABSTUFUNG DER BODENPREISE

«Land ist erschlossen, wenn 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.» So lautet die Definition für erschlossenes Bauland gemäss Art. 19 RPG.

Im Rahmen von Projektbewertungen wird der Grad der Erschliessung eines Grundstücks oft kontrovers diskutiert. Im Grundsatz hat jeder zusätzliche Aufwand an Ressourcen, der das Grundstück erst nutzbar macht, einen wertmindernden Einfluss. Eine konkrete Abstufung der Bodenpreise, die an den Erschliessungsstand angelehnt ist, fehlt in der Praxis. Der Umstand, dass Kantone und Gemeinden Grundstücke innerhalb der Bauzonen generell als erschlos-

«**ERSCHLIESSUNGSKOSTEN MÜSSEN IMMER IM EINZELFALL KALKULIERT WERDEN.**»

sen betrachten, wenn sie an eine befahrbare Strasse angrenzen, spiegelt die Vielschichtigkeit der Problematik wider. Gefragt ist eine Herangehensweise für den Bewerter, die die Erschliessungskosten nachvollziehbar und quantifizierbar macht. Anbei folgen ein paar Einordnungen, die dem Bewerter helfen sollen, seine Prämissen präziser zu formulieren.

ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die Erschliessungskosten teilen sich folgendermassen auf: BKP 0 (Grundstück) – Erschliessungskosten ausserhalb der Parzelle, sogenannte Groberschliessung. Gemeint ist damit die Erstellung sämtlicher Leitungen für Zu- und Abwasser, Elektrizität sowie die Zufahrtswege vom Anschlusspunkt bis zur Grundstücksgrenze. BKP 4 (Umgebung) – Er-

schliessungskosten innerhalb der Parzelle, sogenannte Feinerschliessung. Die tatsächlichen Erschliessungskosten hängen in der Praxis von zwei Faktoren ab: einerseits von der Distanz zwischen dem Anschlusspunkt bis zum erschliessenden Gebäude und andererseits von der Komplexität.

ANSCHLUSSGEBÜHREN

Neben den Erschliessungskosten werden auch Anschlussgebühren erhoben, die in der Kostenposition BKP 5 zusammengefasst sind. Deren Höhe ist kommunal geregelt und wird in den meisten Fällen aufgrund des Bauvolumens oder des Versicherungswertes des geplanten Bauvorhabens berechnet. An dieser Stelle wird nicht weiter auf die Gebühren eingegangen. Die Abbildung gibt Aufschluss über die Kosten der jeweiligen Gewerke, wobei bei den Richtpreisen von einer Standarderschliessung ausgegangen wird.

KONTAKT MIT LOKALER BAUVERWALTUNG

Erschliessungskosten sind eine individuelle Kostenposition, die der Bewerter mit Bedacht in seiner Projektbewertung berücksichtigen muss. Nicht nur die eigene Parzelle spielt dabei eine Rolle, sondern auch die Erschliessung bis zum Anschlusspunkt. Je nach Konstellation kann dies aufwändig und teuer werden, was sich entsprechend im Baulandwert niederschlägt. Eine Konsultation mit der lokalen Bauverwaltung ist in jedem Fall zu empfehlen. Als ein Team von Immobilienmarktspezialisten stehen wir unseren Kunden schweizweit zur Verfügung. Bei komplexen Bewertungen von Liegenschaften aller Art sowie Immobilienportfolios, bei der Vermarktung von Neubauprojekten oder als Ansprechperson für anspruchsvolle Fragestellungen sind Sie bei unserem professionellen und engagierten Team an der richtigen Stelle.



*MILOS MITROVIC
Der Autor ist Leiter Immobilien Nordwestschweiz bei der BDO AG.



*PATRICK KNÜSEL
Der Autor ist Leiter Immobilien Zentral-schweiz bei der BDO AG.

ANZEIGE

Wohnung oder Haus zum Inserieren?

Hier mehr erfahren:



newhome
Das Immobilienportal