

Erschliessung eines Grundstücks

Das Traumgrundstück an unverbaubarer Lage ist gefunden, und die Phantasie für die Gestaltung des Eigenheims blüht! Die meisten Bauherren kümmern sich bei der Planung ihres Hauses zuerst einmal um die Grundrisse, die Architektur und die baurechtlichen Vorschriften, wie Ausnützung, Gebäudehöhe, Grenzabstände usw. Die Erschliessung des Grundstücks interessiert sie kaum. Das kann ein ganz fataler Fehler sein. Denn es genügt nicht, dass eine Baute zonenkonform ist und der kantonalen und kommunalen Baugesetzgebung entspricht. Es muss auch die Bewilligungsvoraussetzung erfüllt sein, dass "das Land erschlossen ist" (Art. 22 Raumplanungsgesetz), damit eine Baubewilligung erteilt werden kann. Vom Erfordernis der hinreichenden Erschliessung dürfen keine Ausnahmen bewilligt werden.

Was braucht es aber, damit ein Baugrundstück "hinreichend erschlossen" ist? Zuerst einmal muss eine für die betreffende Nutzung genügende Zufahrt bestehen, was auch eine hinreichende Zufahrt für öffentliche Dienste (Kehrtafelabfuhr, Sanität, Feuerwehr usw.) umfasst. Weiter muss der Anschluss an die Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen ohne erheblichen Aufwand möglich sein. Erschlossen ist ein Grundstück nicht bereits dann, wenn die erforderlichen Erschliessungspläne rechtskräftig vorliegen. Vielmehr ist erforderlich, dass die Erschliessungsanlagen auch erstellt sind oder die Erstellung zumindest sichergestellt ist.

Für Bauzonen sind die Gemeinden verpflichtet, innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist die Groberschliessung zu realisieren. Kommt die Gemeinde dieser Pflicht nicht fristgerecht nach, sehen die kantonalen Baugesetze in der Regel Möglichkeiten vor, die es dem Grundeigentümer gestatten, die Erschliessung zu verlangen oder allenfalls sein Grundstück früher als von der öffentlichen Hand vorgesehen selbst nach den Plänen des Gemeinwesens zu erschliessen. Das allerdings kann lange dauern und teuer werden.

Ob eine bestehende Zufahrt die Anforderungen einer hinreichenden Erschliessung erfüllt, wird nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt. Kriterien sind das Verkehrsaufkommen des Neubaus, die topographischen Verhältnisse, die Rechte an der Zufahrt und die Verkehrssicherheit. Für die verkehrstechnischen Anforderungen an die Zufahrten gibt es technische Normen (VSS-Normen) und kantonale Vorschriften, sogenannte "Zugangsnormalien". Diese legen in Abhängigkeit vom erwarteten Verkehrsaufkommen, die Breite von Strasse, Trottoir, Radwegen, die Sichtmöglichkeiten und Gefälle der Zu- und Wegfahrt fest.

Diese Normen gelten als Richtlinien und es gilt die Vermutung, dass die Verkehrssicherheit bei Einhaltung der Normen gewährleistet ist. Die Behörden können aufgrund der örtlichen Verhältnisse auch eine von diesen Normen abweichende Zufahrt als hinreichend erklären oder strengere Anforderungen stellen. Sie verfügen über einen Beurteilungsspielraum, haben aber bei der Beurteilung zweckmässige und angemessene Massstäbe anzulegen und auch zu beachten, ob es sich um ein einziges oder mehrere Gebäude, um Wohn- oder Gewerbegebäude, um Personenwagen- oder Lastwagenverkehr handelt.

Die Anwendung der Normen soll nicht schematisch und starr erfolgen, sondern den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Muss für die Zufahrt oder aus Gründen der Verkehrssicherheit ein Nachbargrundstück beansprucht werden, sind die entsprechenden Grunddienstbarkeiten im Sinne eines Fuss- und Fahrwegrechts privatrechtlich zu vereinbaren und im Grundbuch einzutragen, sonst fehlt es an der rechtlichen Sicherstellung, und die Baubewilligung darf nicht erteilt werden.