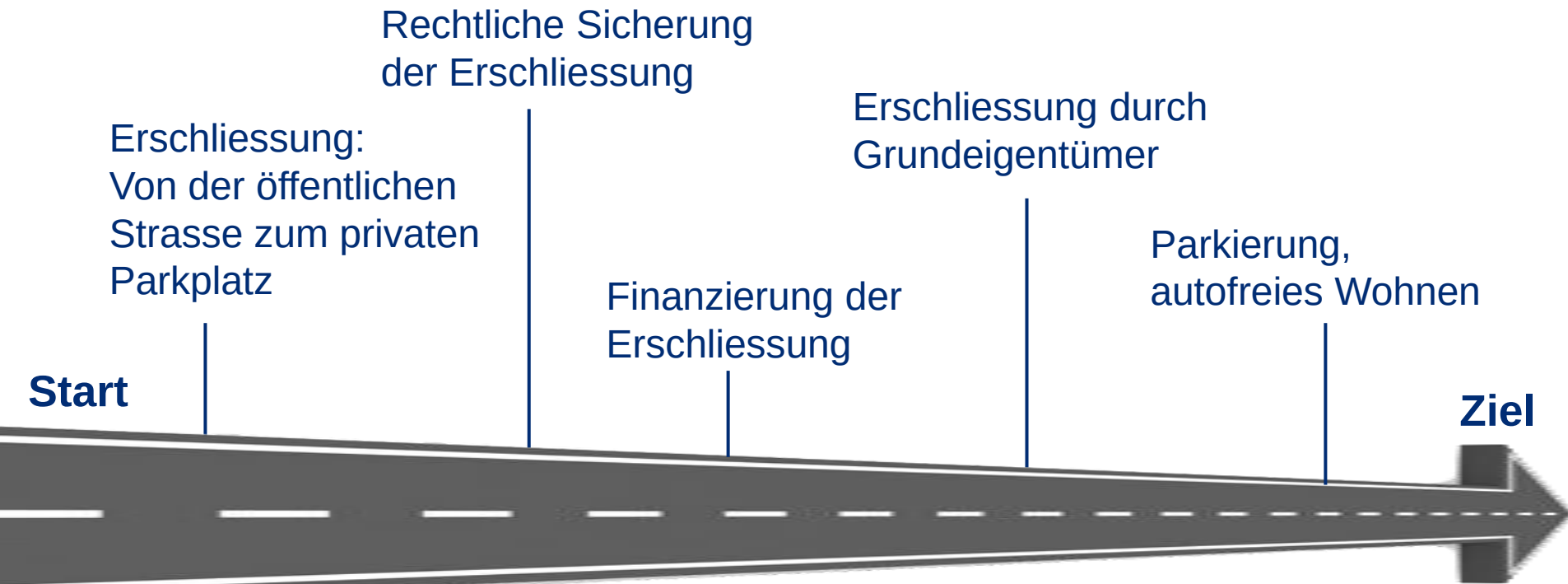


Strassenerschliessung

VOSER RECHTSANWÄLTE

**Veranstaltung vom 9. November 2023
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden**

«Strassenerschliessung»



Rechtliche Sicherung der Erschliessung

VOSER RECHTSANWÄLTE

MLaw Jacqueline Alf
Veranstaltung vom 9. November 2023
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden

Übersicht

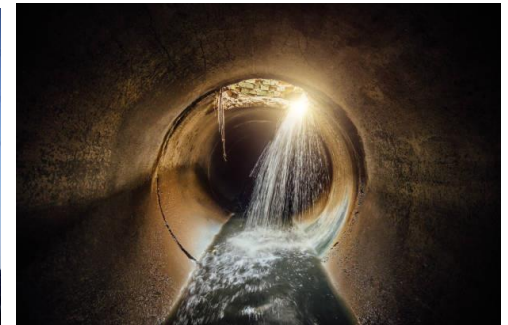
- 1. Begrifflichkeiten**
- 2. Erschliessungspflicht der Gemeinde (§ 33 BauG)**
- 3. Instrumente der Erschliessung**
 - **Gestaltungs- und Erschliessungsplan (mit Enteignungstitel)**
 - **Strassenbauprojekt (als Enteignungstitel)**
- 4. Privates Wegrecht (dingliche Sicherung)**
- 5. Zeitpunkt der Erschliessung?**



Definition Erschliessung

Art. 19 Abs. 1 RPG: 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 (Mindestanforderungen).

§ 32 Abs. 1 BauG: Erschlossen sein heisst, wenn eine Zufahrt oder ein Zugang, die dem Zweck der Nutzung genügen, und die nötigen Anlagen für Trinkwasser, Löschwasser- sowie Energieversorgung und für eine vorschriftgemässe Abwasserbeseitigung vorhanden sind oder mit der Baute oder Anlage erstellt werden.



Unterscheidung Grob- und Feinerschliessung

Infrastruktur	
Ausstattung	Erschliessung
Bauten und Anlagen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben	• Grunderschliessung • Groberschliessung • Feinerschliessung
	• Gebäudeerschliessung



Erschliessungspflicht der Gemeinden

Art. 19 Abs. 2 RPG: Das Gemeinwesen hat die Bauzonen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen.

Art. 19 Abs. 3 RPG: 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 zu bevorschussen.

Kanton Aargau

§ 33 Abs. 1 BauG: Die Gemeinden sind verpflichtet, die Bauzonen zeitgerecht zu erschliessen oder auf Antrag erschliessungswilliger Grundeigentümer erschliessen zu lassen. Die Erschliessung hat grundsätzlich im Rahmen von Sondernutzungsplänen zu erfolgen, damit der Boden umweltschonend, Land sparend und wirtschaftlich genutzt wird.



Instrumente der Erschliessung

- Erschliessung im Grundsatz mit Sondernutzungsplänen (§ 33 Abs. 1 BauG)
- Gestaltungs- oder Erschliessungspläne
- Konkretes Strassenbauprojekt

Erschliessungsplan

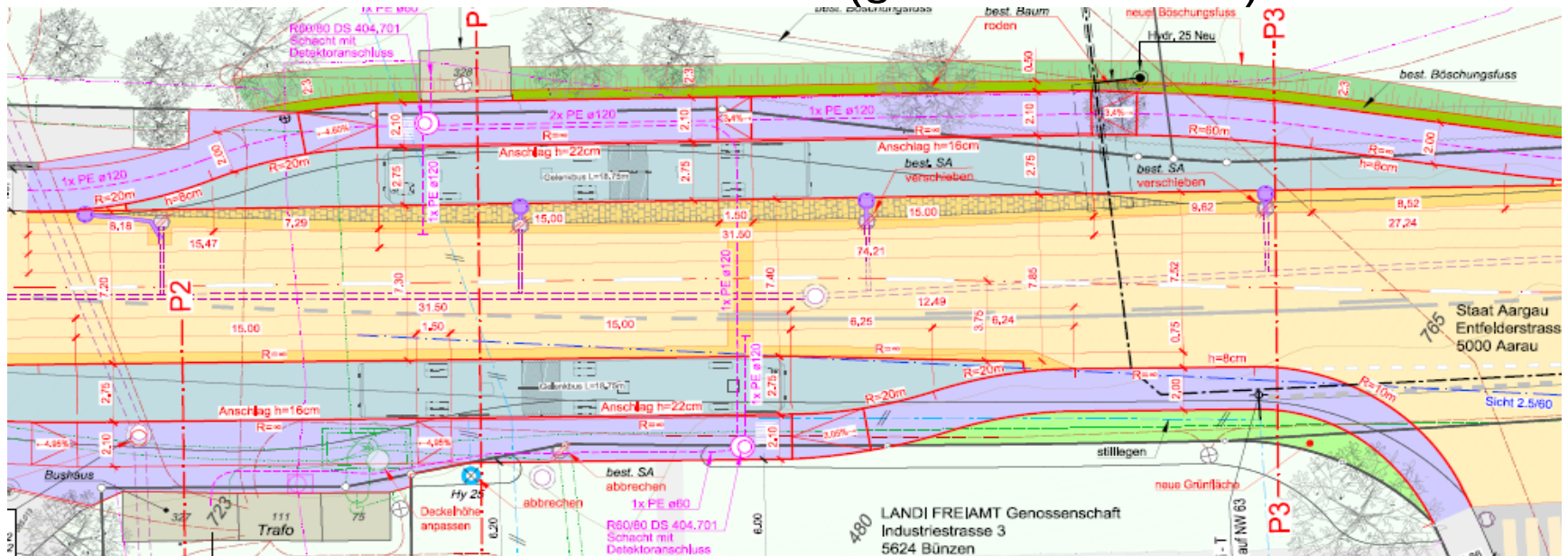
§ 17 Abs. 1 BauG: Der Erschliessungsplan bezweckt, Lage und Ausdehnung von Erschliessungsanlagen und Bahngleisen festzulegen und das hierzu erforderliche Land auszuscheiden.

Verfahren

Erschliessungs- und Gestaltungspläne werden vom Gemeinderat beschlossen (§§ 22 ff. BauG; Verfahren Sondernutzungsplanung).

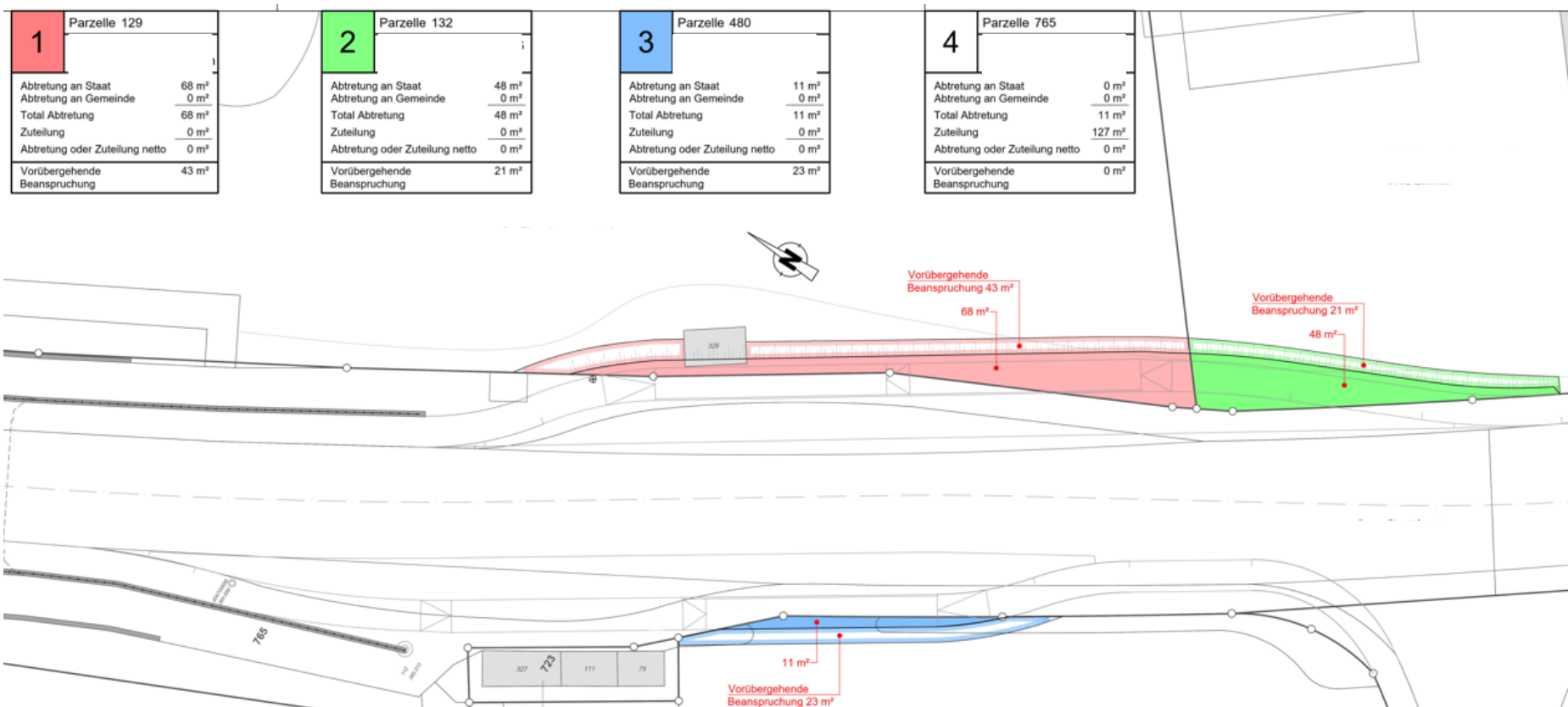
Strassenprojekt

- Gemeinden zuständig für den Bau von Gemeindestrassen (§ 87 Abs.1 BauG)
- Projekterarbeitung durch kommunale Behörde
- Auflage des Projekts inkl. Dokumentation während 30 Tagen; Betroffene werden direkt kontaktiert (§ 95 Abs. 2 BauG)



Quelle: Kantonales Strassenbauprojekt Fischbach-Göslikon (K 270 Mellingerstrasse); Umbau Bushaltestelle «Zentrum» nach BehiG (Auflageakten)

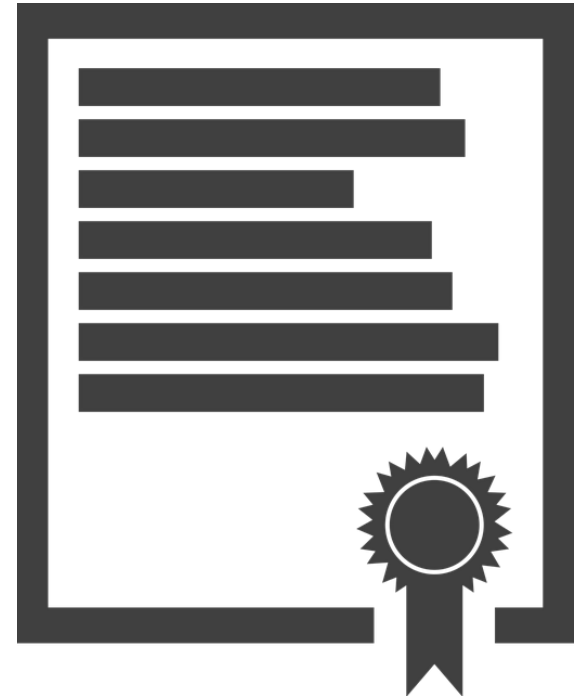
Enteignungstitel (§ 132 Abs. 1 lit. b BauG)



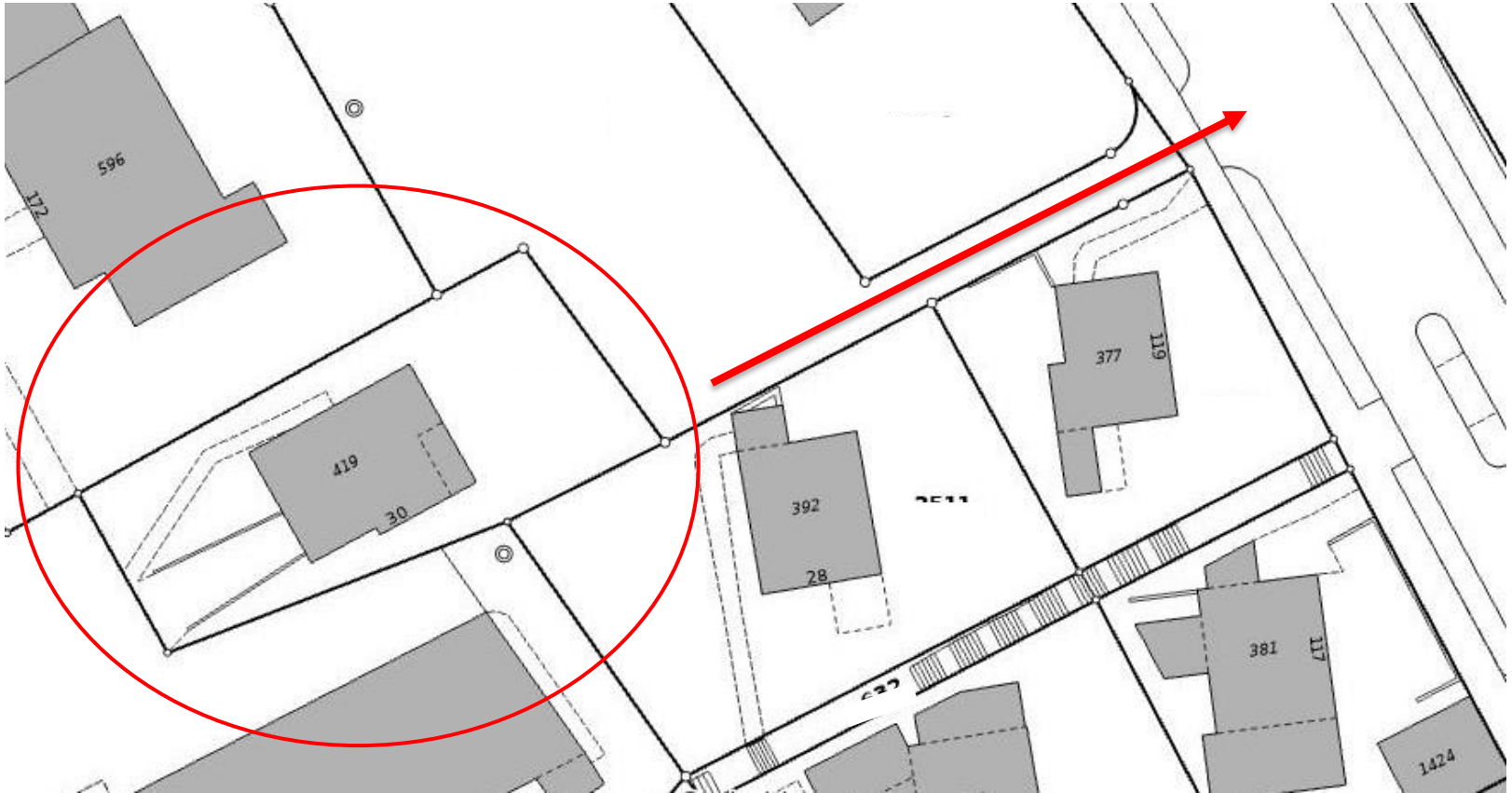
Quelle: Kantonales Strassenbauprojekt Fischbach-Göslikon (K 270 Mellingerstrasse); Umbau Bushaltestelle «Zentrum» nach BehiG (Auflageakten)

Wegrechte

- Gebäudeerschliessung
- Innerhalb von Gesamtüberbauungen
- Inselparzellen
- Privatstrassen
- etc.



Inselparzellen



Zeitpunkt der Erschliessung?

Art. 22 Abs. 2 RPG: Land muss bereits vor der Erteilung einer Baubewilligung erschlossen sein.

- Gerichte setzen Bestimmung nicht in voller Härte durch.
- BGer: Es genügt, wenn das Grundstück spätestens im Zeitpunkt der Realisierung der Überbauung erschlossen ist (Ermessen der Behörden).
- Behörden müssen sicherstellen, dass die erforderliche Erschliessung tatsächlich und rechtlich gewährleistet werden kann (DBVU.BVURA.20.61 vom 20. April 2020).



Danke für Ihre Aufmerksamkeit



MLaw Jacqueline Alf

Rechtsanwältin

+41 56 203 15 43

j.alf@vosser.ch



Finanzierung der Erschliessung

Erschliessung durch Gemeinde

VOSER RECHTSANWÄLTE

Dr. Peter Heer

**Veranstaltung vom 9. November 2023
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden**

Rechtliche Grundlagen

- **Baugesetz (insbesondere §§ 34 ff.)**
- **Kommunales Reglement über die Finanzierung von Erschliessungsanlagen (RFE)**

Die wichtigsten Schritte

- **Erschliessungsplan**
- **Strassenbauprojekt**
- **Kredit durch Gemeindeversammlung**
- **Submission**
- **Kostenverteilung (Gemeinde / Grundeigentümer)**
- **Erwerb des Landes oder von Dienstbarkeiten**
- **Baubeginn – Bauabnahme – Inbetriebnahme der neuen Strasse**
- **Kreditabrechnung**



Kostenverteilung: Erschliessungskosten (1)

Erschliessungskosten (siehe § 8 Musterreglement des DBVU) sind namentlich:

- **die Kosten für den Erschliessungsplan;**
- **die Planungs-, Projektierungs- und Bauleitungskosten;**
- **Bestandesaufnahmen (z.B. Rissprotokolle);**
- **Gebühren und Kosten für Bewilligungen;**
- **die Landerwerbskosten und die Kosten für den Erwerb anderer Rechte;**

Kostenverteilung: Erschliessungskosten (2)

- **die Bau- und Einrichtungskosten sowie die Kosten für Anpassungsarbeiten;**
- **die Kosten der Vermessung und Vermarkung;**
- **Verschiedenes und Unvorhergesehenes;**
- **die Finanzierungskosten;**
- **die Verwaltungskosten.**

Kostenverteilung: Voraussetzungen und Kriterien

- **Wirtschaftlicher Sondervorteil (§ 34 Abs. 2^{bis} BauG)**
- **Groberschliessung / Feinerschliessung**
- **Strassen mit Mischfunktion**
- **Nach Grundstückflächen**
- **Nach Zonenzugehörigkeit**
- **Bebaut oder nicht bebaut**
- **Winkelhalbierende bei Erschliessung durch zwei Strassen**

Verfahren der Kostenverteilung

- 1. Beitragsplanverfahren**
- 2. Beitragsverfügung**
- 3. Erschliessungsvertrag**

Die wichtigsten Schritte

- **Erschliessungsplan**
- **Strassenbauprojekt**
- **Kredit durch Gemeindeversammlung**
- **Submission**
- **Kostenverteilung (Gemeinde / Grundeigentümer)**
- **Erwerb des Landes oder von Dienstbarkeiten**
- **Baubeginn – Bauabnahme – Inbetriebnahme der neuen Strasse**
- **Kreditabrechnung**



Fazit

- **Zeitbedarf!**
- **Aufwand für Gemeinde!**
- **Beizug von Spezialisten: Planer, Ingenieure**
- **Beitragsplanverfahren: Ausfallrisiko liegt bei der Gemeinde**

Erschliessung durch Grundeigentümer

Erschliessung durch Private (§ 37 BauG)

MLaw Inka Tschudin

**Veranstaltung vom 9. November 2023
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden**

Die wichtigsten Schritte



- Erschliessungsplan
- Strassenbauprojekt
- **Kredit durch Gemeindeversammlung**
- **Submission**
- Erwerb des Landes oder von Dienstbarkeiten
- **Kostenverteilung (Gemeinde / Grundeigentümer)**
- **Bewilligung durch Gemeinderat (§ 37 Abs. 2 BauG)**
- Baubeginn – Bauabnahme – Inbetriebnahme der neuen Strasse
- **Übernahme der Strasse durch Gemeinde § 37 Abs. 2 BauG)**
- Kreditabrechnung
- **Ausfallrisiko (Beitragsplanverfahren) beim Grundeigentümer**

Die wichtigsten Schritte



- Erschliessungsplan
- Strassenbauprojekt
- Erwerb des Landes oder von Dienstbarkeiten
- Bewilligung durch Gemeinderat (§ 37 Abs. 2 BauG)
- Baubeginn – Bauabnahme – Inbetriebnahme der neuen Strasse
- Übernahme der Strasse durch Gemeinde § 37 Abs. 2 BauG)
- **Kostenverteilung (Gemeinde / Grundeigentümer)**
- **Anteil Gemeinde = gebundene Ausgabe**
- **Abrechnung / Verwaltungsvermögen**

Fazit

- **Viel weniger Zeitbedarf!**
- **In der Regel tiefere Kosten!**
- **Viel weniger Aufwand für Gemeinde!**
- **Ausfallrisiko liegt beim Grundeigentümer!**



Variante: § 36 BauG

Es besteht die Möglichkeit, dass der Gemeinderat die Strasse vor der Bewilligung des Kredits erstellt, sofern:

- **ein Sondernutzungsplan vorliegt und**
- **Grundeigentümer (einer, mehrere oder alle zusammen) sämtliche Kosten zinslos vorschliessen.**

Der Königsweg: Erschliessungsvertrag (§ 37 Abs. 3 BauG)

**Vertragsinhalt (Extremvariante: alle
Möglichkeiten werden ausgeschöpft)**



Die wichtigsten Schritte



- Erschliessungsplan
- Strassenbauprojekt
- **Kredit durch Gemeindeversammlung**
- **Submission**
- Erwerb des Landes oder von Dienstbarkeiten
- Bewilligung durch Gemeinderat (§ 37 Abs. 2 BauG)
- Baubeginn – Bauabnahme – Inbetriebnahme der neuen Strasse
- Übernahme der Strasse durch Gemeinde § 37 Abs. 2 BauG)

- **Kostenverteilung (Gemeinde / Grundeigentümer)**
- **Anteil Gemeinde = gebundene Ausgabe**
- **Kreditabrechnung / Verwaltungsvermögen**

Fazit

- **Mehr Rechtssicherheit**
- **Besserer Schutz beidseitiger Interessen**
- **Noch weniger Zeitbedarf!**
- **In der Regel tiefere Kosten!**
- **Viel weniger Aufwand für Gemeinde!**
- **Ausfallrisiko liegt beim Grundeigentümer!**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



MLaw Inka Tschudin

Rechtsanwältin

+41 56 203 15 43

i.tschudin@voser.ch



Parkierung

VOSER RECHTSANWÄLTE

**MLaw Dominik Greder
Stadtturmstrasse 19, 5401 Baden**

Veranstaltung vom 9. November 2023

Ich will auf meinem Grundstück parkieren...



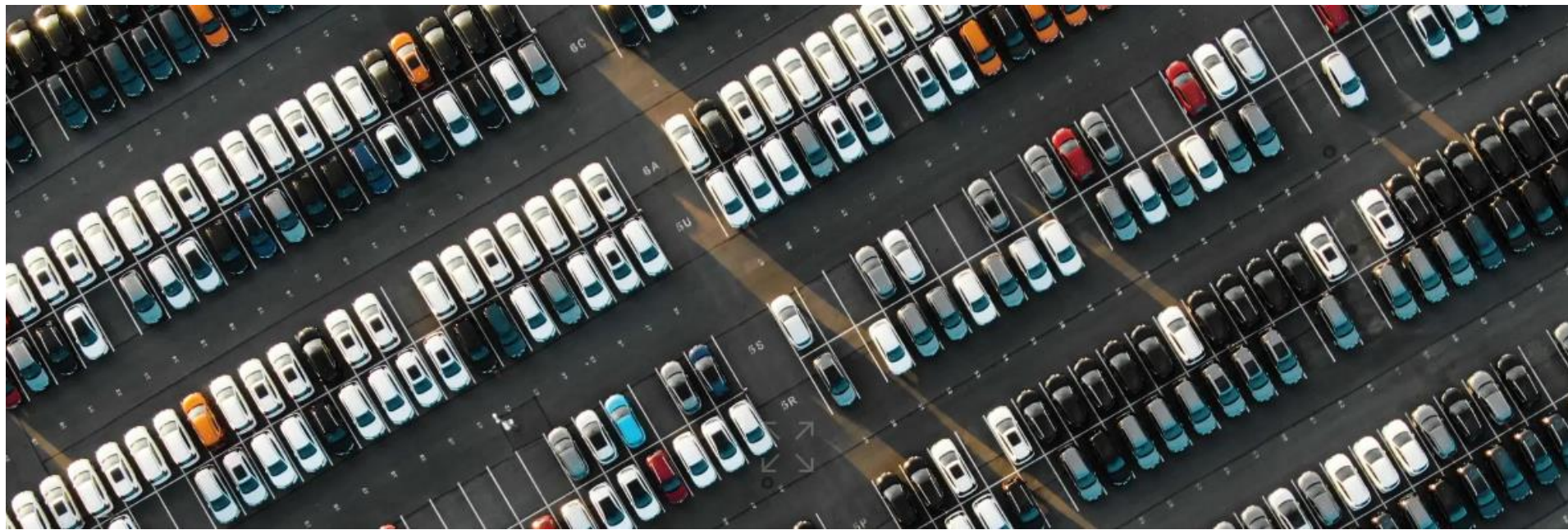
Kann ich eine autofreie Überbauung machen?

... und die Zufahrt?

Wie gelten die VSS Normen?

Gibt es Reduktionsfaktoren?

Wie viele darf/ muss ich bauen?



WIE VIELE PARKPLÄTZE DARF/MUSS ICH BAUEN?

Parkplatzerstellungspflicht

- **Pflicht zur Erstellung von Parkfeldern (§ 55 Abs. 1 BauG)**
- **Auch bei Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung...**
- **D.h. Besitzstandsschutz an Fortbestand der Nutzung geknüpft.**
- **ABER: Anzahl ist geregelt in § 43 BauV mit Verweis auf die VSS Norm 40 281 ...**

Parkfelderzahl (§ 43 BauV und § 56 BauG)

- **Norm VSS 40 281**
- **Vereinfachtes Verfahren für Wohnnutzungen**
- **Übrige Nutzungen vereinfacht wenn:**
 - **Nicht mehr als 300 PP**
 - **MIV nicht mehr als 1500 Fahrten pro Tag**
- **Alle anderen Nutzungen im detaillierten Verfahren nach VSS**
- **Velos und Mofas Norm VSS 40 065**

Berechnung Parkfelder vereinfachtes Verfahren (lit. C VSS Norm 40 281)

Wohnen:

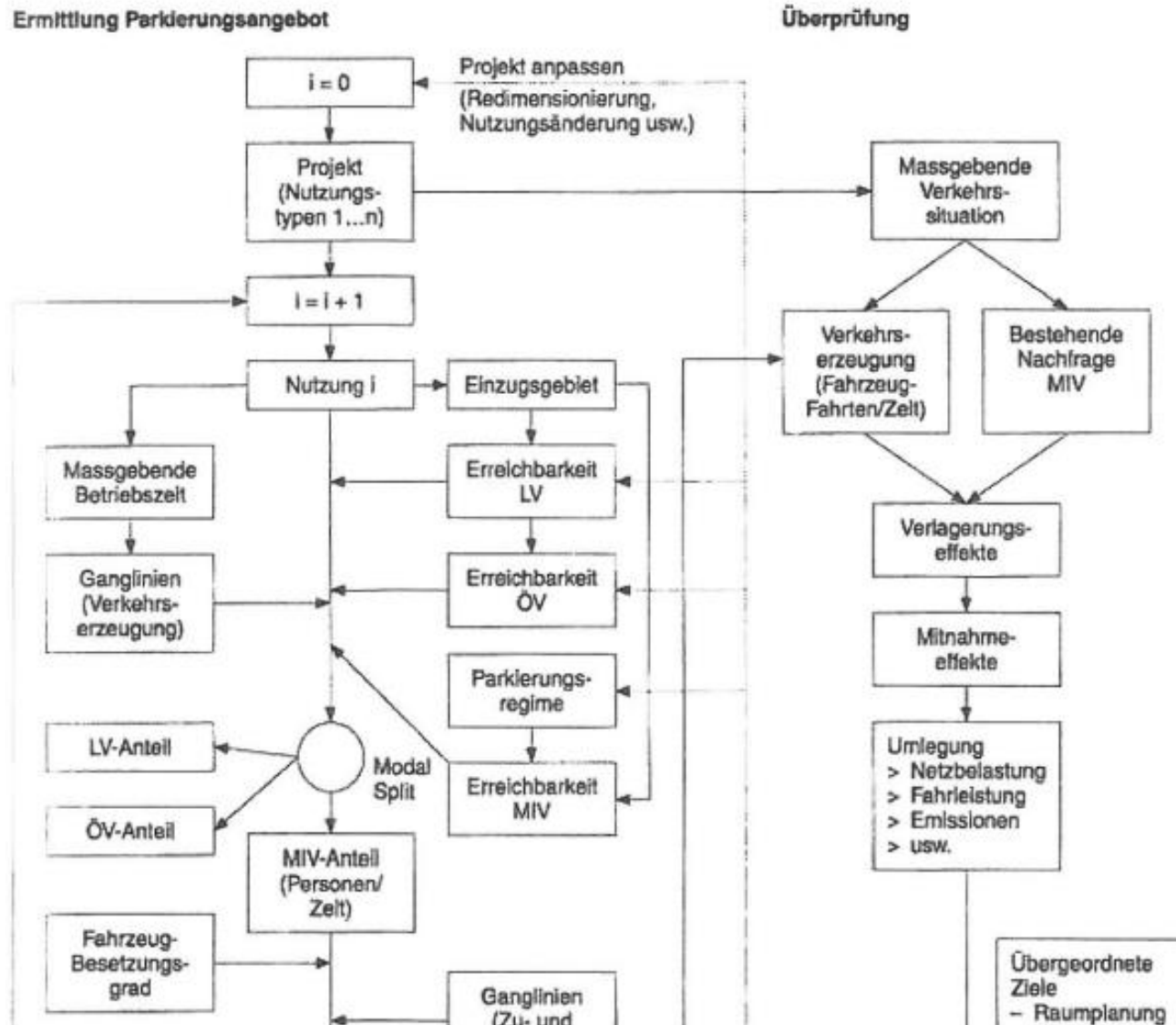
- **1 PP pro 100 m²**
- **1 PP pro Wohnung**
- **10 % davon für Besucher**

Übrige Nutzungen:

- **Industrie, pro 100 m² BGF:**
 - **1.0 Personal**
 - **0.2 Besucher**
- **usw.**

Art der Nutzung	Bezugseinheit	Parkfelder-Angebot	
		Personal	Besucher, Kunden
Industrie, Gewerbe	Pro 100 m ² BGF	1,0	0,2
Lagerräume, Lagerplätze	Pro 100 m ² BGF	0,1	0,01
Dienstleistungsbetriebe			
Kundenintensive Dienstleistungsbetriebe, z. B. Bank Post Öffentliche Verwaltung mit Schalterbetrieb Reisebüro Arzt, Zahnarzt Therapie Kopierzentrale Chemische Reinigung Coiffeur usw.	Pro 100 m ² BGF	2,0	1,0
Übrige Dienstleistungsbetriebe, z. B. Öffentliche Verwaltung ohne Schalterbetrieb Ingenieur-, Architekturbüro Anwaltskanzlei Versicherung, Krankenkasse Verwaltung von Industriebetrieben Treuhandbüro Labors Speditionsbetrieb usw.	Pro 100 m ² BGF	2,0	0,5
Verkaufsgeschäfte			
Kundenintensive Verkaufsgeschäfte, z. B. Lebensmittel Apotheke, Drogerie Warenhaus Kiosk	Pro 100 m ² VF	2,0	8,0
Übrige Verkaufsgeschäfte, z. B. Papeterie Buchhandlung Haushaltgeschäft, Eisenwaren Uhren, Schmuck Möbel Fachmärkte	Pro 100 m ² VF	1,5	3,5

Detailliertes Verfahren (lit. D VSS Norm 40 281)





WIE KOMMEN DIE VSS- NORMEN ZUR ANWENDUNG?

Parkfelderzahl (§ 43 BauV und § 56 BauG)

- **Norm VSS 40 281**
- **Vereinfachtes Verfahren für Wohnnutzungen**
- **Übrige Nutzungen vereinfacht wenn:**
 - **Nicht mehr als 300 PP**
 - **MIV nicht mehr als 1500 Fahrten pro Tag**
- **Alle anderen Nutzungen im detaillierten Verfahren nach VSS**

«Norm»

Beschaffenheit von Strassen und Grundstückszufahrten (§ 41 BauV)

- VSS 40 040b: Projektierung, Grundlagen
- VSS 40 042 -45: Hauptverkehrsachse, Verbindungsstrasse, Sammelstrasse, Erschliessungsstrassen
- SN 640 070: Fussgänger
- VSS 40 201a – 202: Geometrische Normalprofile
- VSS 40 271a: Kontrolle der Befahrbarkeit
- VSS 40 291a: technische Gestaltung Parkierung
- VSS 40 050: Grundstückszufahrten
- VSS 40 065: Velos und MoTas

«Richtlinie»

Bindungswirkung der VSS Normen

§ 41 Abs. 1 BauV: «Für die Beurteilung der Beschaffenheit öffentlicher Strassen **gelten als Richtlinien die Normen des VSS»**

§ 43 Abs.1 BauV: «Für die Berechnung der Parkfelderzahl von Personenwagen **gilt die Norm VSS 40 281**

Konsequenzen?

**«..reine
Orientierungshilfe...»**

VS.

«Namentlich sind sie nicht schematisch und starr, sondern verhältnismässig und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse anzuwenden ...»



**GIBT ES
REDUKTIONSFAKTOREN?**

Minimal und maximal erforderliche Anzahl PP im vereinfachten Verfahren (Anhang IV BNO Baden; § 55 Abs. 4 BauG):

Tabelle: Parkfelder-Angebot in % der Richtwerte gemäss VSS-Norm SN 640 281

Standort-Typ	Bewohner		Personal		Besucher/Kunden	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.
A	70 %	100 %	5 %	25 %	20 %	40 %
B	80 %	100 %	20 %	40 %	40 %	60 %
C	90 %	100 %	35 %	55 %	50 %	80 %





**DARF ICH AUTOARMES
WOHNEN PROJEKTIEREN?**

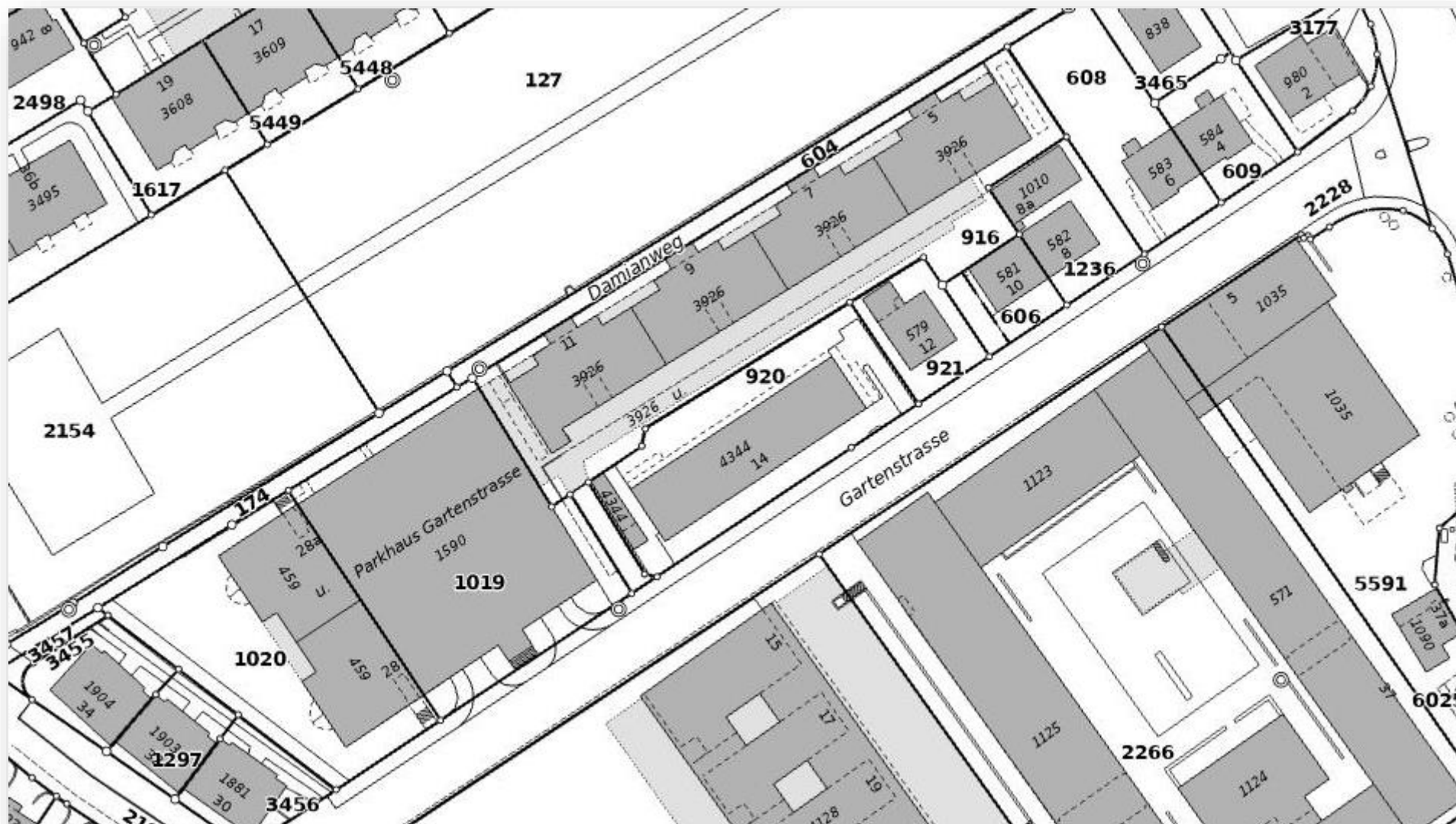
Autoarmes Wohnen § 43a BauV

- **Geringeres Parkfelder-Angebot möglich!**
- **Häufig gar keine Parkplätze**
 - **Spezielle örtlichen Verhältnisse**
 - **Mobilitätskonzept, warum Bedarf tiefer**
 - **Sicherstellung dauerhafter Bedarf**

Kommunale Regelungen bspw. in Baden

§ 62 Autoreduziertes und -freies Wohnen

- 1 Das Parkfelder-Angebot für Bauvorhaben mit der ausdrücklichen Zielsetzung autoreduziertes oder –freies Wohnen ist gemäss Anhang V zu ermitteln.
- 2 Bewilligungsvoraussetzungen für autoreduziertes oder -freies Wohnen sind:
 - ein Mobilitätskonzept zur dauerhaften Reduktion des motorisierten Individualverkehrs
 - ein periodisches Controlling der Umsetzung des Mobilitätskonzepts zu Handen der Bewilligungsbehörde
 - die rechtliche Sicherstellung des Mobilitätskonzepts durch entsprechende Verträge und Eintragungen im Grundbuch.
- 3 Stellt der Stadtrat wiederholte Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts fest, ist die Differenz zwischen den bereits erstellten Parkfeldern und dem minimalen Pflichtfelder-Angebot gemäss Anhang IV zu realisieren oder die entsprechenden Ersatzabgaben zu leisten.





UND DIE ZUFAHRT?

Und die Zufahrt?

- **Fein-/Groberschliessung**
- **Hinreichende Zufahrt § 32 BauG**
- **Mitbenutzung der Erschliessung § 38 BauG**
- **Notweg nach Art. 694 ZGB**
- **Sichtzonen gemäss § 42 BauV**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



MLaw Dominik Greder

Rechtsanwalt

+41 56 203 10 39

d.greder@voser.ch



SAVE THE DATE

Nächster Baurechtler-Anlass:

7. November 2024,

Druckerei, BT-Hochhaus

SAVE THE DATE

Nächster Baupraktiker-Anlass:

2. Mai 2024,

Campusaal, Brugg