

Regierungsratsbeschluss

vom 19. Oktober 2020

Nr. 2020/1460

KR.Nr. K 0147/2020 (BJD)

Kleine Anfrage Barbara Leibundgut (FDP.Die Liberalen, Bettlach): Übernahme Privatstrassen durch die Gemeinden Stellungnahme des Regierungsrates

1. Vorstosstext

Viele Einwohnergemeinden stehen mitten in der Ortsplanungsrevision. Eine sehr umstrittene Aufgabe darin ist die Übernahme von Privatstrassen. Der Widerstand der bisherigen Eigentümer der Privatstrassen ist riesig, verlieren ihre Parzellen doch durch die Abgabe des Strassenanteils an Grösse und somit an Wert. Zudem werden die bisherigen Eigentümer durch die Einführung von Baulinien eingeschränkt und können ihr Grundstück im Bereich der Baulinien nicht überbauen und nur eingeschränkt nützen. Die Übernahme der Privatstrassen habe innert 15 Jahren zu erfolgen.

In diesem Zusammenhang stellen sich einige Fragen:

1. Sind die Gemeinden frei in der Entscheidung, welche Privatstrassen sie übernehmen wollen?
2. Wo ist geregelt, dass die Übernahme innert 15 Jahren zu erfolgen habe und ab wann diese Frist zu laufen beginnt? Welche Überlegungen haben zur Festlegung dieser Regelung geführt?
3. Welche Erfahrungen wurden in Gemeinden gemacht, die eine Übernahme der Privatstrassen bereits vollzogen haben?
4. Wo liegt der Unterschied zwischen privater Zufahrt und privater Erschliessung?
5. Welchen Zustand müssen die zu übernehmenden Strassen aufweisen? Können Besitzer enteignet und gleichzeitig verpflichtet werden, über ein Perimeterverfahren an die Sanierung zu zahlen?
6. Wenn die Gemeinde erschliessungspflichtig ist, muss sie dann die Ersteller der privaten Erschliessungen für bisher geleistete Kosten entschädigen?
7. Welches sind die grössten Stolpersteine bei der Übernahme der Privatstrassen durch die Gemeinden?
8. Was würde passieren, wenn eine Gemeinde nicht konsequent alle oder sogar keine Privatstrassen übernehmen will?

2. Begründung

Im Vorstosstext enthalten.

3. **Stellungnahme des Regierungsrates**

3.1 Vorbemerkungen

Das Bau- und Justizdepartement (BJD) hat anlässlich seiner Baukonferenz November 2009 u.a. ab Seite 43 ff. über folgendes Thema Ausführungen gemacht: «Die Grundzüge des Erschliessungs- und des Erschliessungsbeitragsrechts, Thomas Wiggli, lic. iur., Rechtsdienst Bau- und Justizdepartement». Nachfolgend wird dieser Beitrag der Einfachheit halber nur mit «Mitteilungsblatt 2009» zitiert.

3.2 Zu den Fragen

3.2.1 Zu Frage 1:

Sind die Gemeinden frei in der Entscheidung, welche Privatstrassen sie übernehmen wollen?

Nein. Sobald zu viele Bauten oder Wohneinheiten an privaten Erschliessungsanlagen angeschlossen sind, ist die Gemeinde verpflichtet, dies anlässlich der nächsten Ortsplanungsrevision (oder allenfalls bei einer Teilrevision) zu korrigieren. Dies betrifft u.a. Privatstrassen, aber auch Wasser und Abwasserleitungen. Die bisher privaten Strassen sind dann im revidierten Erschliessungsplan als öffentliche auszuweisen und in der Folge auch zu übernehmen.

Die gesetzliche Grundlage dazu besteht u.a. in § 103 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1). Nach Abs. 1 dieser Bestimmung dienen private Erschliessungsanlagen wie Zufahrtswege, Abstellplätze und Hausanschlüsse einer oder wenigen Bauten oder Wohneinheiten.

Unter „wenigen“ Bauten oder Wohneinheiten ist in der Regel von drei, vier Bauten oder Wohneinheiten auszugehen und darüber hinaus ist eine öffentliche Erschliessung zu wählen (siehe Mitteilungsblatt 2009, 3. Öffentliche oder private Erschliessungsanlage? S. 45). Das Amt für Raumplanung (ARP) wendet die Bestimmung von § 103 Abs. 1 PBG in diesem Sinne immer gestützt auf den konkreten Einzelfall an.

3.2.2 Zu Frage 2:

Wo ist geregelt, dass die Übernahme innert 15 Jahren zu erfolgen habe und ab wann diese Frist zu laufen beginnt? Welche Überlegungen haben zur Festlegung dieser Regelung geführt?

«Mit dem planerischen Entscheid der Gemeinde, Bauzone zu schaffen, hängt untrennbar die Pflicht zusammen, die Erschliessung der Grundstücke in der Bauzone innerhalb der nächsten 15 Jahre sicherzustellen (§ 101 Abs. 1 PBG). Überdies: «Die Erschliessung hat sich nach den Nutzungsplänen zu richten» (§ 99 PBG). Die Einwohnergemeinde erstellt und unterhält die öffentlichen Erschliessungsanlagen, insbesondere auch diejenigen, die in den Nutzungsplänen als öffentliche vorgesehen sind (§ 100 Abs. 1 und 2 PBG)» (Zitat Mitteilungsblatt 2009, a.a.O.). Weil die Nutzungspläne spätestens nach 15 Jahren neu überarbeitet sein müssten (Ortsplanungsrevision), ergibt sich eben die 15-jährige Frist, die ab Rechtskraft der Nutzungspläne jeweils neu zu laufen beginnt.

3.2.3 Zu Frage 3:

Welche Erfahrungen wurden in Gemeinden gemacht, die eine Übernahme der Privatstrassen bereits vollzogen haben?

Das kann das BJD nicht beurteilen, ist es doch an diesen Verfahren nicht beteiligt. Vermutungsweise wird aber das Gemeinwesen froh darüber sein, weil die Erschliessungsanlagen dann zu-friedenstellend unterhalten werden ohne langwierige privatrechtliche Streitigkeiten.

3.2.4 Zu Frage 4:

Wo liegt der Unterschied zwischen privater Zufahrt und privater Erschliessung?

Die Fragestellung ist verwirrend. Die Zufahrt ab der Parzellengrenze (beispielsweise zur Garage) ist stets privat. Für die Frage, ob es sich um eine private oder öffentliche Erschliessung handelt, ist die Qualifikation der zum Grundstück führenden Strasse massgebend.

3.2.5 Zu Frage 5:

Welchen Zustand müssen die zu übernehmenden Strassen aufweisen? Können Besitzer enteignet und gleichzeitig verpflichtet werden, über ein Perimeterverfahren an die Sanierung zu zahlen?

Die privaten Strassen, welche nach § 103 Abs. 1 PBG zu öffentlichen gemacht werden sollen, müssen ungeachtet ihres Zustandes übernommen werden. Wenn die bis anhin privaten Strassen dann im Erschliessungsplan als öffentlich zu übernehmende dargestellt sind, hat die Gemeinde die Möglichkeit, das Land mit der privaten Strasse zu enteignen. Dies wird aber nur nötig sein, falls sich die Gemeinde und die Strasseneigentümer über die Entschädigung nicht einig werden.

In der Regel wird die private Strasse zum Nulltarif von der Gemeinde übernommen, weil die Strasse an sich ja gar keinen Verkaufswert hat (man denke an den Ast, auf dem man sitzt). Man kann die für sich notwendige Erschliessung schlichtweg nicht verkaufen, weil man sonst nicht mehr erschlossen wäre.

Der Umstand, dass die Gemeinde private Strassen übernimmt, heisst nicht, dass zwingend sofort eine Sanierung durchzuführen wäre. Mit Vorteil wird die Gemeinde nicht unnötigerweise kommunizieren, dass mit der Übernahme der Strasse sofort (gleichzeitig) eine Sanierung auf Kosten der Grundeigentümer durchgeführt werden soll. Der Widerstand wird in einem solchen Fall natürlich viel grösser. Aber wenn die Gemeinde dies so will, kann sich der Grundeigentümer nicht erfolgreich dagegen wehren.

3.2.6 Zu Frage 6:

Wenn die Gemeinde erschliessungspflichtig ist, muss sie dann die Ersteller der privaten Erschliessungen für bisher geleistete Kosten entschädigen?

Nein, die privaten Eigentümer hätten sonst ja auch Perimeterbeiträge an die öffentlichen Strassen leisten müssen. In aller Regel hat die Gemeinde keine bisherigen Kosten zu übernehmen.

3.2.7 Zu Frage 7:

Welches sind die grössten Stolpersteine bei der Übernahme der Privatstrassen durch die Gemeinden?

Aus der Praxis ist uns bekannt, dass bei der Übernahme der Privatstrassen von den Gemeindeverantwortlichen oft versucht wird, eine Einigung mit allen Betroffenen zu erzielen. Dies wird in der Regel scheitern. Es finden dann unzählige Sitzungen statt, über mehrere Jahre verteilt. Besser wäre es, die beteiligten Grundeigentümer darüber zu informieren (in einer Sitzung!), was gilt. Falls diese nach einer Bedenkzeit zu dieser Lösung keine Hand bieten wollen, dann ist es am besten, umgehend das Enteignungsverfahren vor der Schätzungskommission einzuleiten.

Vor diesen Gesprächen muss aber die Gemeinde zuerst dafür besorgt sein, dass die zu übernehmenden Privatstrassen im Erschliessungsplan als solche (öffentlich werdende) ausgewiesen werden.

3.2.8 Zu Frage 8:

Was würde passieren, wenn eine Gemeinde nicht konsequent alle oder sogar keine Privatstrassen übernehmen will?

Dann könnte die entsprechende Planung vom Regierungsrat unter Umständen nicht genehmigt werden, weil sie rechtswidrig wäre.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement (br)
Bau- und Justizdepartement/Rechtsdienst (tw)
Amt für Raumplanung
Volkswirtschaftsdepartement
Amt für Gemeinden
Parlamentsdienste
Traktandenliste Kantonsrat