Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 10 (1953)

Heft: 2

Artikel: Private Bautätigkeit und die Wahrung der öffentlichen Interessen

Autor: Weber, Willi

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-781745

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 28.12.2025

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

Willi Weber

Private Bautätigkeit und die Wahrung der öffentlichen Interessen

Vorbemerkung

Die rege Bautätigkeit der letzten Jahre stellt manche Gemeindebehörde vor schwerwiegende Probleme. Nur die wenigsten Gemeinden konnten sich das Bauland an der Peripherie der heutigen Ueberbauung selbst sichern oder durch eine Ortsplanung das Baugebiet verbindlich abgrenzen und so die Grundlage für eine organische Entwicklung der Ortschaft schaffen. Wo diese günstigen Voraussetzungen fehlen, müssen die zuständigen Behörden versuchen, auf andere Weise die öffentlichen Interessen nach Möglichkeit zu wahren. Diese Interessenwahrung bedeutet auch einen Schutz des Steuerzahlers vor unverhältnismässig hohen Aufwendungen für den Ausbau und den Unterhalt eines überdimensionierten Weg- und Leitungsnetzes. Naturgemäss gibt es kein allgemeingültiges Rezept für die Lösung dieser schwierigen Aufgabe. Die Gemeindebehörden müssen durch sorgfältige Behandlung jedes Einzelfalles prüfen, wie die öffentlichen Belange auf weite Sicht am besten gewahrt werden können. Wir erachten einen Erfahrungsaustausch auf diesem Gebiet als wertvoll. Die nachfolgende Besprechung von praktischen Fällen durch einen Fachmann will diesem Zweck dienen. Die Beispiele sind dem Verfasser im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit begegnet. Sie stammen aus aargauischen Gemeinden ohne Bauordnung und ohne andere Gemeindebauvorschriften. Diese fehlende Regelung des Baupolizeirechtes ist naturgemäss mit grossen Nachteilen verbunden. Sie kann zur Folge haben, dass die Wahrung der öffentlichen Interessen trotz aller Bemühungen der Gemeindebehörde nur ungenügend oder überhaupt nicht möglich ist. Solche unliebsame Erfahrungen sind geeignet, die Stimmberechtigten davon zu überzeugen, dass der Erlass einer Bauordnung keine unnötige Schikane, sondern ein dringendes Bedürfnis ist.

Die Ordnung des Baupolizeirechtes vermag selbstverständlich nicht automatisch alle praktischen Schwierigkeiten zu verhindern. Auch in Gemeinden mit durchaus neuzeitlichen Baurorschriften sehen sich die Behörden oft vor schwerwiegende Entscheidungen gestellt. Diese Probleme wird der gleiche Verfasser in einem späteren Artikel behandeln.

Die Redaktion
«Planen und Bauen in der Nordwestschweiz»

Die private Bautätigkeit in den Landgemeinden und die Wahrung der öffentlichen Interessen

1. Beispiel

Ein Bauvorhaben weit ausserhalb des Dorfes

In einer ländlichen Gemeinde soll an einem Flurweg, weit ausserhalb des Dorfes ein Wohnhaus erstellt werden (siehe Abb. 1, Bauvorhaben A). Das Studium der mit der Erschliessung zusammenhängenden Fragen ergibt folgendes:

Wegverhältnisse

Der Flurweg, an den gebaut werden soll, steht im Eigentum der Einwohnergemeinde. Er dient ausschliesslich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und ist auch nur für diese Zwecke gebaut, nämlich in einer bekiesten Breite von 2,5 m und mit einer Kiesstärke von ca. 10—15 cm. Eine Ueberbauung würde diesen Weg hauptsächlich während der Bauzeit bedeutend überbeanspruchen. Sollte noch schlechtes Wetter hinzukommen, so würde die vorhandene Bekiesung zweifellos zugrunde gerichtet. Erfahrungsgemäss ist die sogenannte Wiederinstandstellung durch den Bauherrn des Wohnhauses problematisch. Die nachherigen Bewohner dieses und eventueller weiterer Häuser werden später zweifellos mit dem Begehren an den Gemeinderat gelangen, die dortige «miserable» Strasse auszubauen; sie seien schliesslich auch Bürger und Steuerzahler. Um solchen zukünftigen Gemeindelasten vorzubeugen, müsste der Gemeinderat bei einer allfälligen Baubewilligung schon jetzt einen genügenden Ausbau des Flurweges vom Bauinteressenten verlangen, d. h. mindestens eine Verbreiterung der bekiesten Fahrbahn auf 4 m und eine Verstärkung des Strassenkoffers auf 30 cm.

Wasserversorgung

Hier sind die Verhältnisse etwas günstiger, weil das Grundwasserpumpwerk der Gemeinde in zirka 200 m Entfernung liegt. Der Bauinteressent wäre bereit, den Anschluss zu seinen Lasten zu erstellen. Es ist zu prüfen, ob der Anschluss bewilligt werden kann und welche Vorschriften für den Bau der Anschlussleitung allenfalls zu machen sind.

Abwasser

Der Bauplatz A liegt über einem Grundwasserstrom. Eine Versickerung des Abwassers kommt deshalb nicht in Frage. In der Nähe findet sich auch keine Kanalisationsleitung. Der Bauinteressent müsste demgemäss für die Einleitung in einen ziemlich weit entfernt liegenden Bach die Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde nachsuchen.

Elektrisch

In zirka 100 m Distanz befindet sich eine Leitung. Der Anschluss wäre demzufolge möglich.

Gestützt auf diese technische Ueberprüfung hat der Gemeinderat das Bauvorhaben einlässlich besprochen. Da die Gemeinde keine Bauordnung besitzt, wird zwar kein formelles Baugesuch eingereicht. Die Gemeinde ist jedoch an der Angelegenheit sehr interessiert, weil sie Eigentümerin des anstossenden Flurweges ist und weil eine allfällige bauliche Entwicklung der Ortschaft in dieser Richtung später einmal schwerwiegende Folgen haben kann. Der Gemeinderat kommt zum Schluss, dass die Zufahrt zu dem projektierten Wohnhaus nur unter den vom technischen Berater festgesetzten Bedingungen betreffend Ausbaubreite und Ausbaustärke gestattet werden kann. Die Wahrung der öffentlichen Interessen erfordert, dass die Gemeinde als Wegeigentümerin diese Bedingungen stellt. Im übrigen sind die §§ 87—90 des aargauischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten. Danach haben die äussersten Gebäudeteile (z. B. Dachvorsprung) einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten. Einfriedungen sind 60 cm von der Grenze

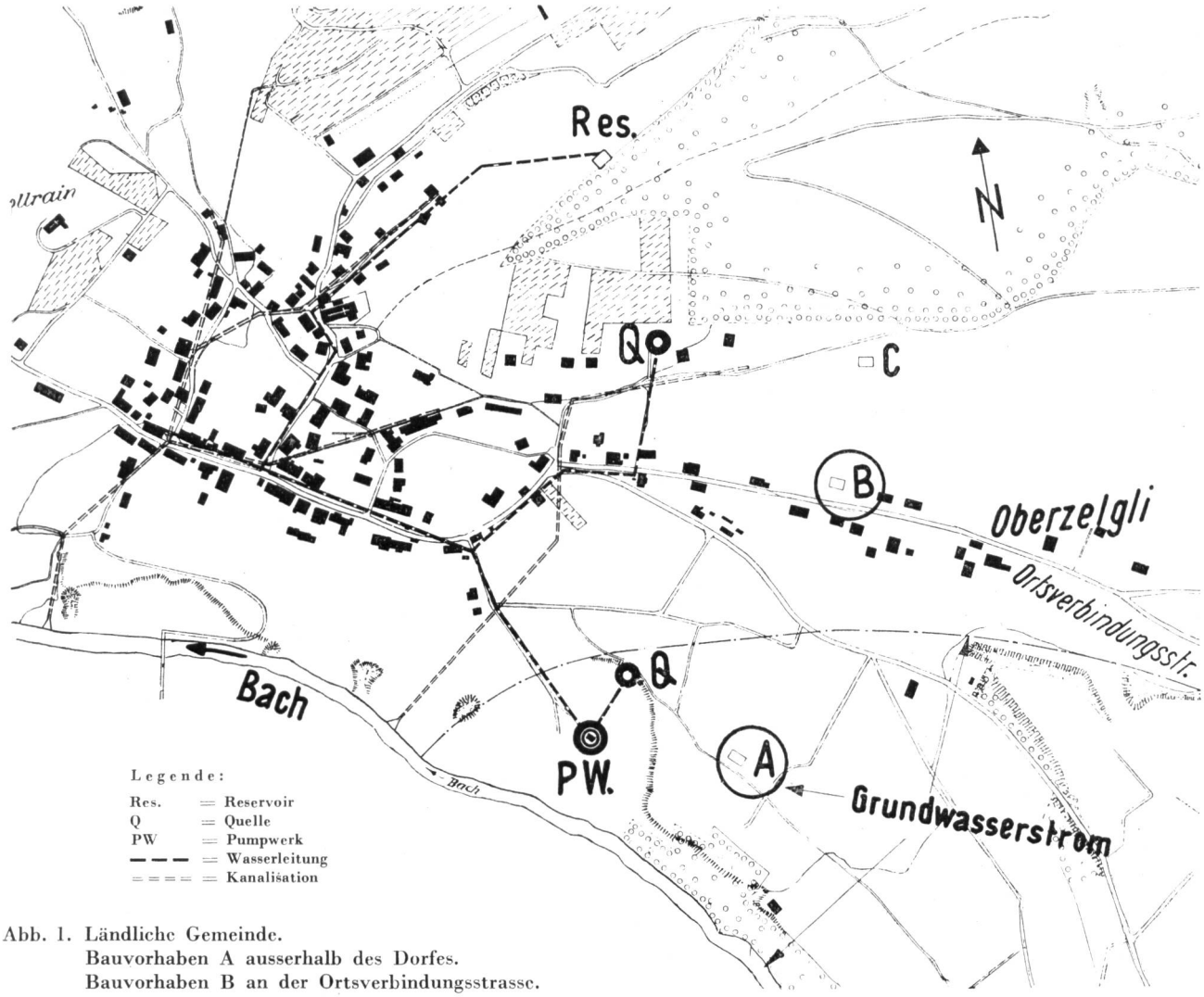

Abb. 1. Ländliche Gemeinde.
Bauvorhaben A ausserhalb des Dorfes.
Bauvorhaben B an der Ortsverbindungsstrasse.

zurückzustellen, lebende Hecken 1 m. Der verlangte sachgemässe Ausbau des Flurweges und die erheblichen Kosten für den Anschluss des Neubaues an das Leitungsnetz und für die Ableitung des Abwassers wecken im Bauinteressenten berechtigte Zweifel an der Zweckmässigkeit des gewählten Bauplatzes. Der Gemeinderat empfiehlt dem Bauherrn, nach einem geeigneten Grundstück Umschau zu halten. Nach Auffassung des technischen Beraters würde sich das Gebiet nördlich des «Oberzelgli» für die bauliche Entwicklung der Gemeinde gut eignen. Die Bemühungen des Gemeinderates haben Erfolg. Der Bauinteressent entschliesst sich, auf den Bauplatz A zu verzichten. Um in Zukunft die öffentlichen Interessen noch besser wahren zu können, nimmt die Behörde die Vorarbeiten für die Ausarbeitung einer Bauordnung auf.

2. Beispiel

Ein Bauvorhaben an einer Ortsverbindungsstrasse

Ein anderer Interessent möchte an der Ortsverbindungsstrasse einen Neubau errichten (siehe Abb. 1, Bauvorhaben B). Gemäss dem aargauischen Baugesetz muss er den projektierten Bau ausstecken und dem Kreisingenieur melden.

Der Kreisingenieur zieht ein generelles Projekt zu Rate, welches in jenem Teilstück eine Strassenkorrektion vorsieht. Darnach wird ein Streifen des fraglichen Bauplatzes für die Strasse beansprucht. Anlässlich eines Augenscheines eröffnet der Kreisingenieur diesen Sachverhalt dem Bauherrn und fordert ihn auf, mit seinem Neubau auf diese Verbreiterung Rücksicht zu nehmen, d. h. also, im heutigen Zeitpunkt einen grösseren Abstand von der Strasse einzuhalten. Der Bauinteressent ist damit nicht einverstanden. Noch vor kurzem hätte diese Weigerung dem Kreisingenieur erhebliches Kopfzerbrechen verursacht. Heute aber kann er auf Grund des neuen aargauischen «Gesetzes über den Ausbau der Land- und Ortsverbindungsstrassen» dem Gemeinderat beantragen, über dieses Teilstück der Ortsverbindungsstrasse einen Ueberbauungsplan aufzustellen und von der Gemeindeversammlung genehmigen zu lassen. Das Fehlen einer Bauordnung ist hiefür kein Hindernis. Das Bauvorhaben B muss zurückgestellt werden, bis die Gemeindeversammlung über den Plan beschlossen hat. Da der Bauinteressent nicht so lange zuwarten will, ist er nunmehr freiwillig bereit, den vergrösserten Abstand von der Ortsverbindungsstrasse einzuhalten. Damit konnten auch in diesem Falle die öffentlichen Interessen gewahrt werden.

3. Beispiel

Ein Bauvorhaben im zukünftigen Baugebiet nördlich des «Oberzelgli»

Die weiteren Studien haben ergeben, dass das seinerzeit vom technischen Berater angeregte neue Baugebiet nördlich des «Oberzelgli» zweckmässig wäre und in seiner Grösse den Bedürfnissen der nächsten Jahrzehnte genügen würde. Die dortigen Landeigentümer können sich allerdings noch nicht recht mit dem projektierten neuen Dorfteil befreunden, einzelne jedoch stehen bereits in Verkaufsunterhandlungen. Ein Bauplatz an einem vorhandenen Flurweg ist bereits verkauft (siehe Abb. 2, Bauvorhaben C). Im einzelnen ist über die Erschliessung folgendes auszuführen:

Wegverhältnisse

Der vorhandene Flurweg ist auch hier zu schmal und zu schwach ausgebaut. Bis zum letzten bestehenden Haus wurde er bereits verbessert. Um allen zukünftigen Bedürfnissen zu genügen, soll er eine Breite von mindestens 5 m erhalten. Vorläufig wird die Lösung so gesucht, dass die Fahrbahn auf 4 m Breite erweitert wird und dass die beidseitigen Einfriedungen um je 60 cm zurückgesetzt werden. Beim späteren Endausbau werden die beiden 60 cm breiten Landstreifen noch zur Strasse geschlagen und ausgebaut. Die Kofferstärke der Strasse wird mit Rücksicht auf die Holzabfuhr auf 40 cm erhöht. Die Gemeinde hat an dieser Strasse ein Interesse für den Verkehr in die äusseren Flurgebiete und nach dem Wald. Es ist deshalb gegeben, dass sie, entsprechend dem Entwurf zur Bauordnung, einen Drittel der Kosten übernimmt. Da der Gemeinde gegenwärtig aber kein genügender Kredit zur Verfügung steht, muss das fragliche Teilstück von zirka 150 m bis zum Neubau C vorschussweise vom Bauinteressenten ausgebaut werden. Der Gemeinderat wird nach Genehmigung der Bauordnung der Einwohnergemeindeversammlung ein Kreditbegehren vorlegen und die Durchführung des Strassenbaues gemäss § 108 des aargauischen Einführungsgesetzes zum ZGB beschliessen lassen. Demnach werden dann auch die übrigen Landanstösser des fraglichen Teilstückes beitragspflichtig. Diese Beiziehung gibt zu diskutieren. Die Eigentümer wollen ihr Land vorläufig nur landwirtschaftlich nutzen. Das ist aber nicht entscheidend. Die Möglichkeit, Bauland zu veräussern, rechtfertigt die Beitragspflicht. Dieses Ergebnis ergibt sich eindeutig aus der kantonalen Rekurspraxis. Der Gemeinderat kann daher damit rechnen, dass nach Annahme der Bauordnung alle Landanstösser entsprechend ihrem Vorteil an den Ausbau des Weges beitragen müssen.

Der Gemeinderat weist den Bauinteressenten C darauf hin, dass die Bauordnung einen Grenzabstand (auch gegenüber der Strasse) von 4,0 m vorsehen wird. Der ganze projektierte Dorfteil wird diesen Mindestabstand einhalten. C respektiert die noch nicht rechtskräftige Abstandvorschrift freiwillig.

Wasserversorgung

Die am bisherigen Flurweg liegenden beiden Wohnhäuser haben ihre Hausanschlüsse nur für die eigenen Bedürfnisse dimensioniert. Die Benützung dieser Leitungen kommt deshalb nicht in Frage. Die Gemeinde entschliesst sich, eine neue Gussleitung ∅ 100 mm mit Hydranten zu erstellen und um die Zusicherung des kantonalen Löschbeitrages nachzusuchen. Der Bauherr C ist bereit, der Gemeinde das vorläufig unwirtschaftliche Leitungsstück zu verzinsen, bis später einmal die Wasserzinse der anzuschliessenden Häuser eine solche Verzinsung selbst tragen. Der Hausanschluss ab Ge-

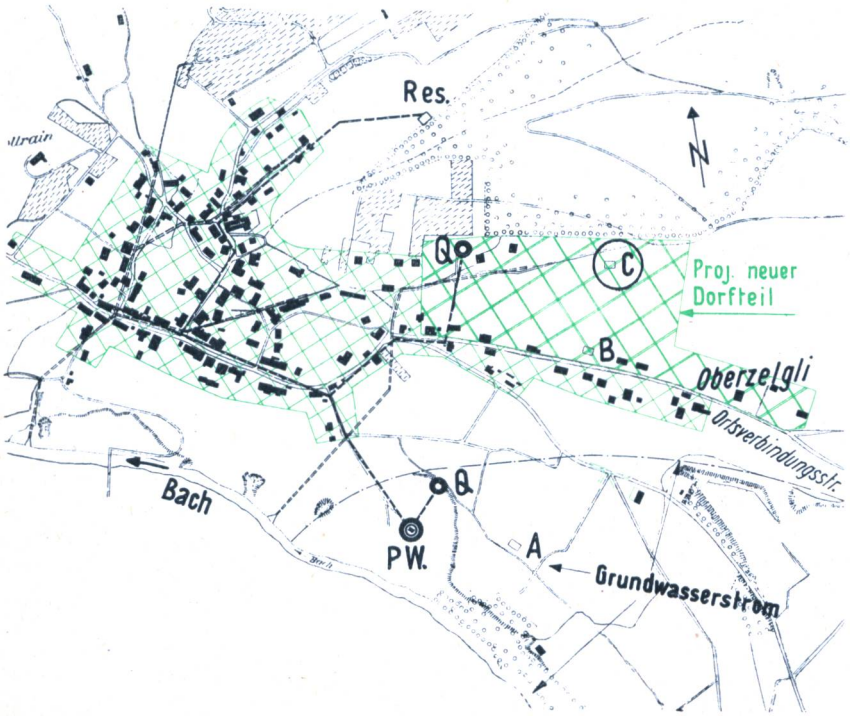

Abb. 2. Das Bauvorhaben C im neuen Dorfteil nördlich des Oberzelgli.

meindeleitung in der Strasse, inklusive Schieber im Strassengebiet zum Abstellen des Hausanschlusses bei Brandfall im Haus C, geht zu Lasten des Bauherrn.

Abwasser

Es besteht bereits eine Gemeindekanalisation bis zu den beiden Wohnhäusern westlich des Neubaues C. Diese Kanalisation führt direkt in den Bach. Zum Schutze dieses öffentlichen Gewässers ist eine Klärung der Abwasser nötig. Da vorläufig eine zentrale Reinigungsanlage der Gemeinde nicht in Frage kommt, müssen Hauskläranlagen verlangt werden. Leider ist seinerzeit bei der Erstellung der beiden Wohnhäuser ein zu kleines Kaliber für die letzten 100 m der bestehenden Leitung verwendet worden. Es soll später auf den Durchmesser von 30 cm abgeändert werden. Die Fortsetzung bis zum Neubau C soll aber jetzt schon in diesem Kaliber gebaut werden. Die Ueberprüfung durch den Sachbearbeiter der Gemeinde zeigt, dass das in Aussicht genommene Kaliber sowohl das Oberflächenwasser als auch das Abwasser zu fassen vermag. Die Verlängerung der Leitung wird vorläufig privat gebaut, jedoch nach den Vorschriften der Gemeinde. Diese wird sie später zu Eigentum und Unterhalt übernehmen. Um auch im Kanalisationswesen Ordnung zu schaffen, beschliesst der Gemeinderat, ein Kanalisationsreglement auszuarbeiten und der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorzulegen.

4. Beispiel

Baugesuch mit ungenügendem Zugang im neuen Baugebiet

Die Bauordnung hat inzwischen Rechtskraft erlangt. Der Bauherr D hält sich daran. Sein Bauplatz liegt südlich des Bauplatzes C und soll seinen Zugang in Form eines Fahrwegrechtes über diesen Bauplatz C erhalten.

Diese Lösung kann den Gemeinderat nicht befriedigen. Die Steigungsverhältnisse der neuen Zufahrt sind äusserst ungünstig. Sollten überdies neben dem Neubau D noch weitere Bauten entstehen, so wären die Zugangsverhältnisse direkt unhaltbar. Eine neue Strassenführung in westlicher Richtung könnte beinahe horizontal bewerkstelligt werden. Die dortigen Landeigentümer wollen das Land aber nicht hergeben. Der Gemeinderat hat sich beraten lassen und die Auskunft erhalten, dass hier nur ein Teilüberbauungsplan zum Ziele führen kann. Mit dem Neubau D muss zugewartet werden. § 107 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch verhält jedoch den Gemeinderat, innert Monatsfrist einen Ueberbauungsplan aufzulegen. Der Gemeinderat gibt die Ausarbeitung eines Ueberbauungsplanes in Auftrag. Es zeigt sich, dass die projektierte Strasse im Bereiche der Bauparzelle D auf diese Parzelle zu liegen kommt, anlehnend an die nördliche Eigentumsgrenze (siehe Abb. 3).

Der Ueberbauungsplan schafft nun auch die Möglichkeit, die Kanalisation zur Ableitung des Abwassers aus dem Neubau D ins Areal der projektierten Quartierstrasse zu verlegen. Die betroffenen Eigentümer müssen die Durchleitung gewähren. Sie haben lediglich Anspruch auf Ersatz des Kulturschadens.

Abschliessend rechtfertigt es sich, die Vorteile des Ueberbauungsplanverfahrens nach aargauischem Recht für die Gemeinden kurz darzustellen: Der Ueberbauungsplan bezweckt, das Land für die Ausführung von Strassen sicherzustellen und nötigenfalls zwangsweise zu erwerben. Ferner ermöglicht er, durch die Festsetzung von Baulinien grössere Abstände von den Wegen zu verlangen als in der Bauordnung vorgeschrieben ist. Das für die zukünftigen Verkehrsbedürfnisse disponierte Wegnetz bildet auch die Grundlage für einen rationellen Ausbau des Leitungsnetzes. Weitere Vorteile des Ueberbauungsplanes sind, dass die Grundstücke zu Bauzwecken neu eingeteilt (Umlegung) und dass die Anstösser verhalten werden können, an die Kosten der neuen Weganlagen nach Vorteil beizutragen. Diese Fragen sollen in einem zweiten Aufsatz erörtert werden.

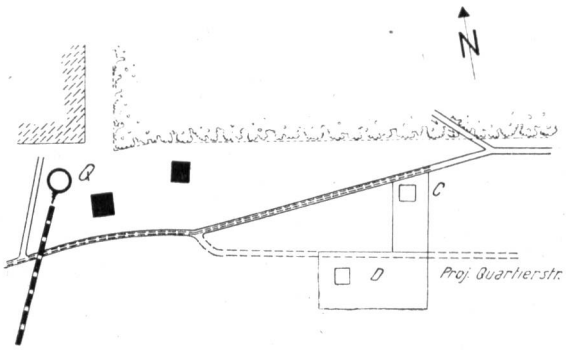

Abb. 3. Der Teilüberbauungsplan ermöglicht die Anlage einer neuen Quartierstrasse für die Erschliessung des Bauvorhabens D und der benachbarten Bauplätze.