



## **ERSCHLIESSUNG UNTERER WERDBÜCHEL PARZELLE 851, HEIDEN**

### **RECHTSGUTACHTEN**

**zur rechtlichen Zulässigkeit einer Erschliessung des Baugebietes der Parz. Nr. 851 mit Zufahrt ab der Werdstrasse über den Hasenbühlweg (südlicher Abschnitt)**

---

#### **I. Einleitung: Anlass und Auftrag zum Gutachten**

1. Die Gemeinde Heiden führt zum Zwecke einer Überbaubarkeit und einer Regelung einer zulässigen Überbauung des unüberbauten Gebietes der Parz. Nr. 851 ein mehrere Planerlasse umfassendes koordiniertes Planungsverfahren durch.

Es umfasst zur Hauptsache einen Erlass folgender Pläne:

- Teilzonenplan Werdbüchel, Hinterbissau, Brunnen, Schwendi
- Überbauungsplan Unterer Werdbüchel mit Sonderbauvorschriften
- Erschliessungsplan / Strassenbauprojekt Erschliessung Werdbüchel Parzelle 851

Gemäss dem Überbauungsplan und dem Erschliessungsplan ist eine strassenmässige Erschliessung der Parzelle 851 mit einer Zufahrt über die Weidstrasse und mit einem projektierten Strassenanschluss an diese an der Stelle und im Bereich des Hasenbühlweges vorgesehen. Zur Möglichkeit einer Zufahrt ab der Werdstrasse über den südlichen Abschnitt des Hasenbühlweges wurde ein Strassenprojekt zu einem notwendigen Teilausbau des Hasenbühlweges ausgearbeitet. Damit wurde diese Möglichkeit in die Prüfung der Erschliessung einbezogen. Sie wurde, jedoch als nicht realisierbar verworfen.

2. In der Zeit vom 27. Juni bis 26. August 2024 führte die Gemeinde zu den gemäss Ziffer 1 Abs. 2 vorgesehenen Planungserlassen ein nach Art. 4 RPG vorgeschriebenes Mitwirkungsverfahren durch. In diesem haben mehrere Mitwirkende eine die geplante Erschliessungszufahrt über die Weidstrasse klar ablehnende Stellungnahme abgegeben. Statt derer haben sie grossmehrheitlich eine Erschliessung mit Zufahrt ab der Werdstrasse über die Brunnenstrasse, vereinzelt eine solche mit Zufahrt ab der Werdstrasse über den Hasenbühlweg beantragt.

Zur Prüfung dieser im Mitwirkungsverfahren eingereichten Stellungnahmen und Anträge beauftragte der Gemeinderat den Unterzeichnenden mit der Erstattung eines Rechtsgutachtens zur Beurteilung einer rechtlichen Zulässigkeit einer Erschliessungszufahrt zur Parzelle 851 ab der Werdstrasse über den unteren Abschnitt des Hasenbühlweges.

3. Das vorliegende Gutachten beschränkt sich auftragsgemäss auf eine Prüfung einer Zulässigkeit und einer Realisierbarkeit einer möglichen Erschliessungszufahrt ab der Werdstrasse über den Hasenbühlweg ausschliesslich in rechtlicher Hinsicht nach geltendem übergeordnetem Recht. Es erfolgt damit nur insoweit eine Prüfung dieser Zufahrtsmöglichkeit in sachlicher Hinsicht, als es zur rechtlichen Beurteilung einer Zulässigkeit und Realisierbarkeit von Bedeutung ist, ob und unter welchen baulichen Voraussetzungen diese Zufahrt den Anforderungen einer hinreichenden Zufahrt zu genügen vermag.

## **II. Feststellungen zu den beim Hasenbühlweg bestehenden tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen, zu den geltenden Rechtsgrundlagen für eine Zufahrtsstrasse über diese ins Baugebiet der Parz. Nr. 851 und zu sich dazu ergebenden Rechtsfragen**

1. Beim Hasenbühlweg handelt es sich um keine öffentliche Strasse, sondern um eine Privatstrasse. Diese ist weder abparzelliert, noch als eine solche einem Gemeingebrauch gewidmet. Sie gilt als Anlage im Sinne des Baugesetzes und untersteht im Übrigen dem Privatrecht.

Im zu beurteilenden unteren Abschnitt verläuft der Hasenbühlweg auf der Länge der Grundstücke Parz. Nr. 230 mit dem Wohnhaus Assek. Nr. 711 und der Parz. Nr. 232 mit dem Wohn- und Gasthaus Assek. Nr. 710 über Gebiet einer Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung gemäss kantonalem Schutzzonenplan vom 16.04.1991.

Auf der für eine Zufahrtsstrasse zu beanspruchenden Länge weist der Hasenbühlweg eine Breite von rund 3 m auf (messbar aus dem auf [www.geoportal.ch](http://www.geoportal.ch) vorhandenen Amtlichen Vermessungsplan). Im Bereich der Einmündung in die Werdstrasse fehlen gesicherte frei zu haltende genügende Sichtzonen sowie genügende horizontale Ausrundungen.

2. Es bestehen folgende Rechtsgrundlagen, die zur Beurteilung einer möglichen und zulässigen Zufahrtsstrasse über den Haselbühlweg zur Erschliessung des Baugebietes auf der Parzelle Nr. 851 in Betracht fallen und zu beachten sind.

- Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22.06.1979 (Stand 1.1.2019; SR 700; RPG) mit Art. 3 (Planungsgrundsätze) und Art. 19 (Erschliessung);
  - Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht Kt. AR vom 12.05.2003 (bGS721.1; BauG);  
Kantonaler Schutzzonenplan AR vom 16.04.1991
  - Baureglement und Zonenplan Gemeinde Heiden (BauR vom 20.12.2016 und ZP vom 11.11.2007 nachgeführt 07.11.2017)
  - Strassengesetz Kt AR vom 26.10.2009 (bGS 731.11; StrG)  
Strassenverordnung Kt AR vom 19.01.2020 (bGS 731.111; StrV)
  - Strassenreglement Gemeinde Heiden vom 21.2.2013 (GStrR)  
Strassenverzeichnis Gemeinde Heiden
3. Eine Zulässigkeit einer Zufahrtsstrasse zur Erschliessung des Baulandes auf Parz. Nr. 851 ab der Werdstrasse über den Hasenbühlweg bis zur baulandinternen Erschliessungsstrasse hängt bei der gemäss Ziffer 1 vorhandenen Sach- und Rechtslage des Hasenbühlweges davon ab, ob es nach Massgabe und in Einklang mit den vorstehend unter Ziffer 2 aufgeführten Rechtsgrundlagen zulässig und realisierbar ist, den Hasenbühlweg im relevanten Abschnitt zu einer in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht genügenden Zufahrtsstrasse auszugestalten.

### **III. Notwendigkeit, Möglichkeit und Zulässigkeit eines Ausbaues und einer Klassierung des Hasenbühlweges zu einer hinreichenden Zufahrtsstrasse ins Bauland der Parzelle 851**

1. Gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG und Art. 95 BauG bedarf es zum Erfordernis einer Erschliessung von Bauland zu dessen Baureife als Voraussetzung für eine Zulässigkeit einer Erstellung von Bauten und Anlagen hierauf einer hinreichenden Zufahrt. Eine Zufahrt ist dann als hinreichend zu betrachten, wenn sie tatsächlich so beschaffen ist, dass sie bau- und verkehrstechnisch der bestehenden und der geplanten Überbauung genügt, den zu erwartenden Fahrzeugen und Fussgängern sicheren Weg bietet und von den öffentlichen Diensten (wie Feuerwehr, Sanität, Kehrrichtabfuhr, Schneeräumung) ungehindert benützt werden kann und wenn deren auf fremdem Grund vorhandener Bestand rechtlich gesichert ist. Zur erforderlichen rechtlichen Sicherstellung: BauG Art. 95 Abs. 3 a) sowie auch BGE 136 III 139 Erw. 3.3.2.
2. Vorliegend kommt einer über den Hasenbühlweg verlaufenden Zufahrt zum Überbauungsgebiet der Parz. Nr. 851 die Funktion und Bedeutung einer Sammelstrasse (SS), zumindest einer Quartiererschliessungsstrasse (QES) gemäss den Bestimmungen von Art. 7 Abs. 1 a) und b) StrG, Art. 2 und 3 StrV sowie Art. 5 Abs. 1 a) und b) GStR zu. Der

Hasenbühlweg muss demzufolge auf dem zur Zufahrt benötigten Abschnitt tatsächlich so beschaffen sein und dazu ausgebaut werden können, dass er den baulichen Anforderungen zu einer Sammelstrasse (SS), ev. zu einer Quartierserschliessungsstrasse (QES) gemäss den Bestimmungen der Strassengesetzgebung und gemäss den Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Normen), soweit diese als anwendbar gelten, entspricht.

Gemäss einem von der Hersche Ingenieure AG zu einem Ausbau des Hasenbühlweges und dessen Einlenkers Werdstrasse verfassten Strassenprojekt Nr. 2012.451 vom 03.06.2022 soll ein Ausbau in tatsächlicher und strassenbautechnischer Hinsicht möglich sein. Ob ein Ausbau gemäss diesem Projekt den rechtlichen Anforderungen einer hinreichenden Zufahrt zu einer hinreichenden Erschliessung des Baugebietes der Parz. Nr. 851 genügt, wird mit diesem Gutachten nicht geprüft. Zu einer solchen Prüfung bedürfte es einer fachtechnischen Beurteilung durch einen Strassenbau-Sachverständigen. An dieser Stelle genügt die Feststellung, dass eine Zulässigkeit einer Zufahrt zur Erschliessung des Baugebietes der Parz. Nr. 851 ab der Werdstrasse über den Hasenbühlweg nicht grundsätzlich wegen einer bautechnischen Unmöglichkeit eines Ausbaues des Hasenbühlweges verneint werden kann.

3. Weil es sich beim Hasenbühlweg um eine Privatstrasse handelt, die dem Privatrecht unterliegt, bedarf es sowohl zu einem notwendigen Ausbau, als auch zu einer für eine Sammelstrasse (SS) oder für eine Quartierserschliessungsstrasse (QES) notwendigen Widmung dieses Wegabschnittes zu einem Gemeingebrauch und damit zu dessen Öffentlicherklärung und damit zu einer Klassierung als Gemeindestrasse einer Zustimmung der davon betroffenen Grundeigentümer, namentlich der Eigentümer der Parz. Nrn. 232, 927, 230, 1762 und 1310 (Art. 7 und 9 GStrR). Bei fehlender Zustimmung der Grundeigentümer kann und muss eine Übernahme der Privatstrasse durch die Gemeinde zu einer öffentlichen (Gemeinde-)strasse nur auf dem Wege einer Enteignung gemäss den Bestimmungen des Gesetzes über die Zwangsabtretung (Enteignungsgesetz, bGS 711.1; kurz: EntG) erfolgen. Ein Enteignungsrecht zu einer Erstellung oder einem Ausbau einer Strasse steht jedoch der Gemeinde nur zu, wenn es sich um eine öffentliche Strasse handelt (im Ganzen dazu: GStrR Art. 10; StrG Art. 43; EntG Art. 2 Ziff.1). So bedarf es auch daher zur Möglichkeit und Zulässigkeit sowie zu einer Realisierbarkeit einer Zufahrt zur Baulanderschliessung der Parz. 851 ab der Werdstrasse über den Hasenbühlweg eines Vorliegens bzw. einer Klassierung des relevanten Abschnitts des Hasenbühlweges als öffentliche (Gemeinde-)strasse.
4. Weil der Hasenbühlweg im untersten Abschnitt auf Länge der Parz. Nr. 232 und der Parz. Nr. 230 und dem darauf bestehenden Gebäude Assek. Nr. 711 durch die gemäss dem

kantonalen Schutzzonenplan bestehende Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung verläuft, bedarf es für eine Zulässigkeit einer Zufahrt zum zu erschliessenden Baugebiet der Parz. Nr. 851 ab der Werdstrasse über den Hasenbühlweg mit dessen dazu erforderlichem Ausbau einer Einhaltung der zur Ortsbildschutzzone geltenden Bestimmung von Art. 84 Abs. 2 BauG. Ob mit dem erforderlichen Ausbau des Hasenbühlweges innerhalb der Ortsbildschutzzone der ursprüngliche Charakter der wertvollen Bauten, Baugruppen und deren Umgebung sowie der Freiflächen gewahrt wird, bedarf einer fachkundigen denkmalpflegerischen Prüfung und Beurteilung, was nicht mit dem vorliegenden Rechtsgutachten geschieht und geschehen kann. Da ein Ausbau des Hasenbühlweges jedoch die Umgebung und die Freiflächen der zum Ortsbildschutzgebiet gehörenden wertvollen Bauten ist eine Zufahrt über diesen jedenfalls nur zulässig, wenn er mit Art. 84 BauG vereinbar ist.

#### **IV. Zwischenergebnis**

Unter den Voraussetzungen und für den Fall, dass

- ein Ausbau des Hasenbühlweges im für eine Zufahrt ins Baugebiet der Parz, Nr, 851 zu dessen hinreichender Erschliessung in einem dazu erforderlichen Ausmass bautechnisch tatsächlich möglich ist;
- ein solcher Ausbau entweder mit Zustimmung der davon betroffenen Grundeigentümer oder über den Weg einer Enteignung realisiert werden kann und wird;
- eine Widmung des relevanten Abschnitts des Hasenbühlweges zum Gemeingebrauch, damit eine Öffentlicherklärung und Klassierung des Weges zu einer Gemeindestrasse sowie zu einer für eine rechtlich hinreichende Zufahrt erforderliche rechtliche Sicherstellung erfolgt;
- der Ausbau des Hasenbühlweges als mit der Ortsbildschutzzone und der zu dieser geltenden Bestimmung von Art. 84 BauG vereinbar beurteilt werden kann,

kann eine Zufahrt zur Erschliessung des Baugebietes der Parz. Nr. 851 ab der Werdstrasse über den Hasenbühlweg nicht als rechtlich unzulässig oder als nicht realisierbar beurteilt werden.

Kann jedoch die eine oder andere der genannten Voraussetzungen nicht erfüllt werden, muss eine Unzulässigkeit und/oder Nichtrealisierbarkeit einer solchen Zufahrt festgestellt werden.

#### **V. Notwendige Interessensabwägung zwischen einer möglichen Erschliessung ab der Weidstrasse und einer solchen ab der Werdstrasse**

1. Sofern die Voraussetzungen für eine Zulässigkeit der Erschliessungszufahrt ab der Weidstrasse gemäss dem vorstehenden Zwischenergebnis erfüllt werden und werden, ergeben sich mit der Zufahrtsmöglichkeit ab der Weidstrasse zwei alternative Zufahrts-

möglichkeiten. Zu einer Entscheidung zwischen diesen bedarf es einer Interessensabwägung. Diese liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde und deren zuständigen Behörden/Instanzen (Art. 4 und Art. 24 Abs. 2 StrG), denen dazu ein Ermessensspielraum zusteht,

Die Interessensabwägung hat auf der Grundlage einer Beurteilung der zwei Zufahrtsmöglichkeiten unter gesamtheitlicher Berücksichtigung sowohl der vorhandenen raumplanungsrechtlichen und strassenbaurechtlichen öffentlichen Interessen, als auch der vorhandenen, vom Strassenbau betroffenen privaten Interessen zu erfolgen. Zudem hat sie den in Art. 5 Abs. 2 BV verankerten Grundsatz einer Verhältnismässigkeit zu respektieren,

Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit fordert, dass Verwaltungsmassnahmen – hier der Strassenbau zur Baulanderschliessung mit einem Anschluss an die Weidstrasse oder die Werdstrasse – zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und notwendig sind. Ausserdem muss der angestrebte Zweck in einem vernünftigen Verhältnis zu den Belastungen stehen, die den davon Betroffenen auferlegt werden (Art. 5 Abs. 2 BV).

Bei der Prüfung, ob eine Verwaltungsmassnahme verhältnismässig ist, müssen die folgenden drei Elemente kumulativ beachtet werden:

- Eignung der Massnahme: Nicht geeignet ist eine Verwaltungsmassnahme dann, wenn sie am Ziel vorbeischießt, d.h. keinerlei Wirkungen im Hinblick auf den angestrebten Zweck entfaltet oder die Erreichung dieses Zweckes sogar erschwert oder verhindert.
- Erforderlichkeit der Massnahme: Eine Verwaltungsmassnahme hat zu unterbleiben, wenn eine gleich geeignete, aber mildere Massnahme für den angestrebten Erfolg ausreichen würde.
- Verhältnismässigkeit von Zweck und Wirkung der Massnahme: Eine Verwaltungsmassnahme ist nur dann gerechtfertigt, wenn sie ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem angestrebten Ziel und dem Eingriff, den sie für den Betroffenen bewirkt, wahr.

(aus: Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. Auflage, Zürich/St. Gallen 2010, Seiten 83 – 163)

## **VI. Ergebnis**

Zusammenfassend ergibt sich:

1. Eine Zufahrt zur Erschliessung des Baulandes der Parz. Nr. 851 ab der Werdstrasse über den Hasenbühlweg ist rechtlich zulässig und realisierbar, jedoch nur unter dem Vorbehalt einer Erfüllung der dazu gemäss Ziffer IV. für eine hinreichende Zufahrt bestehenden Voraussetzungen.

2. Eine Erfüllung der Voraussetzungen gemäss Ziffer IV. kann nicht als unmöglich beurteilt werden, wird jedoch schwierig und nur mit erheblichem sachlichen und verfahrensmässigem Aufwand zu erreichen sein.
3. Es obliegt in der Kompetenz der Gemeinde und deren für einen notwendigen Strassenbau zur Baulanderschliessung zuständigen Behörde/Instanz, nach Ergebnis einer von ihr vorzunehmenden Interessensabwägung und unter Berücksichtigung des Grundsatzes einer Verhältnismässigkeit zur Realisierung einer Zufahrt über eine solche ab der Weidstrasse oder eine solche ab der Werdstrasse zu entscheiden.

Wil, 10. März 2025



lic. Iur. Titus Marty, RA