

SO_GERICHTE VWBES.2017.199 vom 27. April 2017

SO Obergericht, 2017-04-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2017.199

FR: SO_GERICHTE VWBES.2017.199 du 27 avril 2017

IT: SO_GERICHTE VWBES.2017.199 del 27 aprile 2017

Erwägungen

E. 1

Die Stadt Grenchen legte vom 21. August bis 19. September 2014 die Beitragspläne Freytagstrasse für Strassenbau, Abwasserleitung und Wasserleitung öffentlich auf und orientierte die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. A.____ sollte nach den Beitragsberechnungen für eine Teilfläche ihres Grundstücks GB Nr. 6086 Beiträge von CHF 11'854.65 an die neue Wasserleitung, CHF 25'881.50 an die Strasse und CHF 23'709.30 an die Kanalisation bezahlen. Eine Einsprache der Grundeigentümerin lehnte die Stadt mit Entscheid vom 31. Oktober bzw. 15. November 2016 ab.

E. 2

Auf Beschwerde hin hob die Kantonale Schätzungskommission mit Urteil vom 27. April 2017 den Beitrag an die Wasserleitung auf und bestätigte die voraussichtlichen Beiträge an Strasse und Kanalisation.

E. 3

GBV wird ein Gebiet im Sinne von § 108 Abs. 2 PBG neu erschlossen, wenn es bis anhin entweder gar keine (lit. a), keine öffentlichen (lit. b) oder keine der früheren Nutzungsplanung (lit. c) oder dem Gewässerschutzgesetz genügenden (lit. d) Erschliessungsanlagen aufweist. Nach § 7 GBV ist unter dem Neubau einer öffentlichen Erschliessungsanlage das Erstellen einer neuen Strasse, oder einer neuen Abwasserbeseitigungs- oder Wasserversorgungsanlage zu verstehen. Für die Erstellung des Beitragsplanes sieht die GBV in § 12 Abs. 3 vor, dass bei Anlagen der Abwasserbeseitigung und der Wasserversorgung in der Regel die generellen Projekte massgebend sind. Die in den Beitragsplan einbezogene Fläche ist nach § 11 GBV bis zu einer vom Gemeinderat zu bestimmenden, dem Grundstück nach dem Zonenplan üblicherweise entsprechenden Bautiefe voll und darüber hinaus mindestens mit der Hälfte der erschlossenen Fläche zu berechnen.

4.3.2 Das Verwaltungsgericht hatte sich schon verschiedentlich mit der Auslegung von § 108 PBG bzw. § 5 Abs. 3 GBV zu befassen. Im publizierten Entscheid SOG 1999 Nr. 32 hielt es zur Auslegung dieser Vorschriften fest, dass im konkreten Fall die von der Gemeinde verfügbaren Beiträge an die Wasser- und die Abwasserleitungen aufgehoben würden, weil die Liegenschaft bereits überbaut und an die Leitungsnetze der Gemeinde angeschlossen war, und zwar entsprechend dem alten GKP von 1964. Eine Aufteilung der Einfamilienhausliegenschaft in eine überbaute und eine unüberbaute Hälfte lehnte das Gericht im beurteilten Fall auf Grund der geografischen Lage, der Grundstücksfläche (total 11 a) und der baulichen Nutzungsmöglichkeit (Gebäudehöhe 5.5m, Ausnutzungsziffer 0,35) ab.

In einem Entscheid vom 20. September 2005, in welchem es um den Ersatz einer alten Wasserleitung mit einer Nennweite von 40 mm durch eine neue Leitung mit einem Kaliber von 125 mm entsprechend dem aktuellen GWP (von 1992) ging, hielt das Gericht fest, die alte Leitung habe dem Wasserversorgungsprojekt aus dem Jahr 1970 voll entsprochen. Aus keinem Plan sei ersichtlich, dass es sich dabei um eine private Leitung handle. Die Leitung liege in der Kantonsstrasse, was ebenso vermuten lasse, dass sie im Eigentum des Werkes stehe, von dem sie ausgehe. Eine Beitragspflicht bestehe deshalb für die längst überbauten und angeschlossenen Parzellen nicht, weil kein Baugebiet neu erschlossen werde (VWBES. 2005.170).

In einem neueren Entscheid vom 1. Juni 2011 entschied das Gericht, die durch eine neue GEP-konforme Gemeindeleitung erschlossenen Grundstücke, die zu einem grossen Teil noch unbebaut waren, müssten an diese neue Leitung bezahlen, da die vorher in dieser Strasse bestehende Leitung nicht dem jetzigen oder dem früheren GKP entsprochen und nur der Entwässerung des Schulhauses (und des Pfarrheims) gedient habe, zur Entwässerung des gesamten Gebiets ungenügend war und die jetzt erstellte neue Leitung bereits im alten GKP als zu erstellende Leitung, durch welche die Grundstücke zu entwässern hätten, enthalten war.

In einem neuesten Entscheid vom 13. November 2017 schützte das Gericht eine Beitragserhebung für eine zu einer Einfamilienhausparzelle hinzugekaufte angrenzende unüberbaute Parzelle, weil diese nach den aktuellen wie der früheren Plänen sowohl für die strassenmässige Erschliessung wie kanalisationsmässig auf die neue Strasse und die darin verlegte Kanalisation angewiesen sei, da sie zu einem grösseren bisher nicht überbauten Gebiet am Rande des Siedlungsgebiets gehöre (VWBES. 2016.429, publiziert in der Urteilsdatenbank «gerichtsentscheide.so.ch»)

4.4 Die Situation im Beitragsgebiet der neuen (Verlängerung der) Freytagsstrasse stellt sich so dar, dass sowohl strassenmässig wie auch kanalisationstechnisch das zusammenhängende Gebiet in der zweiten Bautiefe zwischen der Ankerstrasse und der Jurastrasse bisher unerschlossen war, insbesondere das grosse Grundstück Nr. 5987 (südlich des Grundstücks der Beschwerdeführerin), welches Auslöser der neuen Erschliessung war, und die angrenzenden Teile der Grundstücke Nr. 6086 (der Beschwerdeführerin) und von Nr. 5841 (westlich angrenzend). Das Gebiet hat ein Ausmass von zusammen knapp 64 Aren und liegt in der zweigeschossigen Wohnzone mit einer AZ von 0.50. Es handelt sich dabei also nicht nur um eine einzelne kleinere Parzelle für eine bis zwei Wohneinheiten, sondern um ein räumlich zusammenhängendes Baugebiet, das insgesamt Platz für etwa ein Dutzend Einfamilienhäuser oder doppelt so viele Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern bietet.

Der südliche Grundstücksteil der Beschwerdeführerin, der in den Beitragsplan für die Kanalisation einbezogen ist, ist also Teil dieses bisher unerschlossenen Baugebiets zwischen Jura- und Freytag- bzw. Ankerstrasse. Er liegt in der zweiten Bautiefe, von der Jurastrasse aus gesehen, und umfasst etwa 15 Aren. Es handelt sich bei diesem Grundstücksteil im Unterschied zum erwähnten Fall in SOG 1999 Nr. 32 nicht einfach nur um den Rest einer bereits überbauten grossen Einfamilienhausparzelle, sondern um einen vollwertigen grossen und eigenständig nutzbaren Bauplatz, der für seine selbständige Nutzung auf die neue Erschliessung im Süden angewiesen ist.

Das bisher unerschlossene Baugebiet zwischen Anker- und Jurastrasse, zu dem die südliche Grundstückshälfte des Grundstücks der Beschwerdeführerin gehört, verfügte vor dem Bau der neuen Kanalisation über gar keine, weder öffentliche noch private Erschliessungsanlage für die Abwasserbeseitigung. Sowohl nach dem aktuellen GEP von 2001/2002 (Urk. GL 04 [Vorakten zu den Grundlagen] der Stadt Grenchen) wie nach dem früheren ersten GKP Teil Ost von 1982/1984, genehmigt mit RRB Nr. 922 vom 2. April 1985 (Urk. ZA-2 [Zusätzliche Akten zur Eingabe vom 20. November 2017] der Stadt Grenchen) musste dieses Gebiet ■ und insbesondere auch der südliche Grundstücksteil von GB Nr. 6086 ■ über eine noch zu bauende Kanalisation in der noch zu bauenden Freytagstrasse entwässert werden, und zwar genau so, wie sie nun erstellt wurde. Es handelt sich also um eine erstmalige Neuerschliessung im Sinne von § 108 Abs. 2 PBG bzw. § 5 Abs. 3 GBV. Diese erste Voraussetzung für das Erheben von Leitungsbeiträgen ist entgegen der in der Beschwerde vertretenen Auffassung erfüllt.

4.5 Keine Rolle spielt, wer oder was Auslöser der in der Zwischenzeit nun erstellten neuen Kanalisationsleitung war. Die nun gebaute Leitung war schon seit es eine Kanalisationsplanung gab notwendig und in den entsprechenden Plänen als zu erstellende öffentliche Leitung aufgenommen. Die Stadt war verpflichtet, die Leitung nach ihrem Erschliessungsprogramm zu bauen, spätestens jedoch dann, wenn eine Überbauung des Gebiets konkret wurde. Der Grundeigentümer hat nach solothurnischem Recht sogar einen klageweise durchsetzbaren Anspruch auf Erstellung einer geplanten Erschliessungsanlage.

Schon gar keine Rolle spielen kann der Umstand, dass hinsichtlich der Erschliessungsstrasse zwischenzeitlich eine Planänderung erfolgte und auf ein Verbindungsstück zwischen Freytagstrasse und der oberen Flurstrasse verzichtet wurde, weil dieses auf Grund der geplanten (und in der Zwischenzeit realisierten) Überbauung auf GB Nr. 5987 überflüssig wurde. An der Notwendigkeit der neuen Kanalisationsleitung wie an deren Lage sowie überhaupt an der Erschliessungssituation des Grundstücks der Beschwerdeführerin änderte sich dadurch nichts.

Und auch eine «Gleichbehandlung» mit der verneinten Notwendigkeit einer Erschliessung für die Frischwasserversorgung kann nicht geltend gemacht werden. Ob das Grundstück der Beschwerdeführerin von der Vorinstanz zu Recht vom Beitragsplan Wasser ausgenommen worden ist, steht nicht zur Debatte, da der entsprechende Entscheid unangefochten blieb. Bei der Wasserversorgung verhält es sich jedenfalls so, dass in der Regel ein Anschluss oder eine Anschlussmöglichkeit für ein ganzes, auch grösseres Grundstück, selbst wenn dieses mehrere Gebäude umfasst, genügt, wenn der Wasserdruck für die Trink- und Löschwasserversorgung ausreicht. Das ist hier offensichtlich der Fall, zumal der südliche Grundstücksteil ja erheblich tiefer liegt als der nördliche bereits überbaute Teil, und auch der Anschluss des Südteils mit einer Leitung durch den bereits überbauten nördlichen Grundstücksteil keinen grossen Aufwand nach sich zöge und die bestehende Überbauung nicht tangierte.

E. 5

Die Beschwerdeführerin bestreitet generell, dass ihrem Grundstück durch die neue Anlage ein Sondervorteil zukommt, eventualiter zudem die einbezogene Fläche ihres Grundstücks und den angewendeten Ausnutzungsfaktor. Dadurch seien sowohl der Gleichbehandlungsgrundsatz wie das Äquivalenzprinzip verletzt worden.

E. 5.1

Der Mehrwert, der durch die neue Kanalisationsleitung für das Grundstück der Beschwerdeführerin entsteht, liegt auf der Hand. Der südliche Grundstücksteil ist auf diese Kanalisation angewiesen, wenn er mit einem zusätzlichen Gebäude überbaut wird, ist dieses doch nach der Planung in die Leitung in der Freytagstrasse zu entwässern. Er wird erst durch diese Leitung zu voll erschlossenem Bauland. Der Grundstücksteil umfasst knapp 15 Aren Bauland, was bedeutet, dass er bei einer AZ von 0.50 mit einer anrechenbaren Bruttogeschossfläche von etwa 700 m² überbaut werden kann. Das entspricht bei einem Wohngebäude mit zusätzlichem nicht anrechenbarem Dach- oder Attikageschoss einer Wohnfläche von etwa 1'000 m², was beispielsweise sechs grosszügige Wohnungen ermöglicht. Dass diese mögliche Nutzung nicht nur Theorie ist, hat sich bei der Überbauung des die Erschliessungsbauten auslösenden südlich angrenzenden Grundstücks Nr. 5987 gezeigt. Es wurde bei einer Fläche von total 4'106 m² mit drei Mehrfamilienhäusern (und einer Einstellhalle) überbaut. Angesichts der topografischen Lage des Grundstücks der Beschwerdeführerin, das von Norden (Jurastrasse) nach Süden (Freytagstrasse) stark abfällt, profitiert der südliche Grundstücksteil, der ganz im Süden beim Anstoss an die Freytagstrasse etwa

E. 7

Dementsprechend sind der Beschwerdeführerin die Kosten des verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahrens von CHF 2'000.00 aufzuerlegen; sie werden mit dem Kostenvorschuss verrechnet. Ihr Gesuch um Ausrichtung einer Parteientschädigung ist abzuweisen.

E. 8

Abzuweisen ist auch das Gesuch um Parteientschädigung der Stadt Grenchen, welche durch ihren Rechtsdienst handelte (§ 77 VRG, vgl. auch SOG 2010 Nr. 20).

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Beschwerdeführerin A. ___ hat die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten von CHF 2'000.00 zu bezahlen.
3. Die Gesuche der Beschwerdeführerin und der Stadt Grenchen um Ausrichtung einer Parteientschädigung werden abgewiesen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin

Scherrer Reber

Der Gerichtsschreiber

Schaad

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.