

**105 Ursprünglicher Beitragsplan gemäss §§ 34/35 BauG.**

- Erschliessungsanforderungen an eine öffentliche Strasse (Erw. 5.3.ff.).
- Erfüllt eine bestehende Strasse erst nach Durchführung eines Strassenbauprojekts die Erschliessungsanforderungen, so handelt es sich nicht bloss um nicht beitragsauslösende Unterhaltsarbeiten, sondern um eine eigentliche Neuerstellung (Erw. 5.3.3.).
- Berücksichtigung des Gemeindeanteils. Wird das Interesse am Zugang zu öffentlichen Anlagen unter die öffentlichen Interessen an der Benutzung der betreffenden Strasse eingereiht und der jeweilige Gemeindeanteil entsprechend festgelegt, so sind die Grundstücke im Verwaltungsvermögen der Gemeinde nicht mehr in den Beitragsplan einzubeziehen (Erw. 6.1.1.). Kontrollrechnung (Erw. 6.1.3.1.).
- Das Rechtsmittel wirkt grundsätzlich nur für den Beschwerdeführer. Die Schätzungskommission legt in der Regel den neuen Beitrag selber fest; ausnahmsweise Rückweisung an die Vorinstanz (Erw. 8.1.)

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 27. März 2001 in Sachen Ehegatten L. gegen Einwohnergemeinde L.

*Aus den Erwägungen*

5.3. Richtlinie für die Frage der genügenden strassenmässigen Erschliessung bilden die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS). Die Normen sind indes nicht allzu schematisch und starr anzuwenden. Es sind gerade im Strassenbau namentlich landsparende und wirtschaftliche Lösungen anzuwenden (vgl. AGVE 1999 S. 206, 1990 S. 251, 1988 S. 186 f. sowie Erich

Zimmerlin, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Aarau 1985, N 3 zu § 36 aBauG).

5.3.1. Wie die Gemeinde unwidersprochen ausgeführt hat (...) und sich an der Verhandlung aufgrund vorgelegter Fotografien und der Angaben des Projektverantwortlichen bestätigte (...), hat es sich bei der Schulstrasse im Zustand vor Ausführung des Strassenprojekts um einen bloss oberflächengeteerten Feldweg gehandelt.

Dieser Zustand der Schulstrasse mag als behelfsmässige Erschliessung für einige wenige überbaute Grundstücke genügt haben. Letztlich ist aber nur die Frage relevant, ob das ganze Gebiet, worin die einzelne Parzelle liegt, als genügend im Sinne von § 32 BauG erschlossen gelten kann (vgl. AGVE 1990, S. 182 mit Verweisen), was vorliegend klar zu verneinen ist.

5.3.2.1. Für die nötige Breite einer Strasse wird auf das sogenannte Lichtraumprofil der Strasse abgestellt, welches sich ergibt aus den Grundabmessungen der Verkehrsteilnehmer (wie Fussgänger, Zweiradfahrer, Personenwagen oder Lastwagen), den Bewegungsspielräumen sowie den Sicherheitszuschlägen (vgl. VSS-Norm 640 200, Ziff. 10 ff. und Abbildung 1). Auf der Schulstrasse ist Lastwagenverkehr eher als atypisch zu bezeichnen. Auf ihr werden nur Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wie bei allen Wohnquartieren und noch seltener Feuerwehrfahrzeuge verkehren. Die Schulstrasse ist nicht durchgehend befahrbar (...). Sie ist als "Zufahrtsstrasse" mit dem dafür typischen Grundbegegnungsfall zweier Personenwagen (PW) zu qualifizieren (vgl. VSS-Norm 640 045, Tabelle 1 und Ziff. 8 Abs. 2). Dieser Dimensionierungsgrundlage hat sie zumindest zu entsprechen. Die bisherige Fahrbahnbreite (von durchschnittlich ca. 3 m [zwischen 2.50 bis 3.80 m], ...) deckt nun aber nicht einmal die Grundabmessungen zweier Personenwagen von je 1.80 m ab (vgl. VSS-Norm 640 201, Tabelle 1). Eine Strassenbreite von 3 m reicht selbst für den Begegnungsfall PW/Zweiradfahrer nicht aus und würde somit nicht einmal den Erfordernissen eines "Zufahrtswegs" gerecht (vgl. VSS-Normen 640 045, Ziff. 8 Abs. 5; 640 201, Abbildung 2 und 640 202, S. 15).

Das Verwaltungsgericht bezeichnete in AGVE 1999 S. 208 eine Breite von 4 m als unterstes Mass für eine "Zufahrtsstrasse", "sofern

die Seitenfreiheit gewährleistet ist bzw. der Fahrbahnrand ausgefahren werden kann". Die bisherige Fahrbahn der Schulstrasse wies an keiner Stelle eine solche Breite auf. Sie war mithin so oder anders zu wenig breit dimensioniert. Die neuen Strassenabschlüsse (Verbundsteine) der Schulstrasse lassen ein Ausfahren des Fahrbahnrandes zu (vgl. Querprofile 1:50), sodass bei den vorliegenden Verhältnissen zwei Personenwagen jedenfalls bei (in Wohnquartieren auch erwünschten) tiefen Geschwindigkeiten problemlos kreuzen können, womit dem charakteristischen Grundbegegnungsfall gerade noch entsprochen wird (vgl. VSS-Normen 640 201, Tabelle 5 und 640 213, Abbildung 13). Die Gemeinde hat damit eine, wenn auch minimale, so doch landsparende und kostengünstige Lösung einer genügend breit dimensionierten Strasse gefunden (vgl. Erw. 5.3.).

5.3.2.2. Eine öffentliche Strasse muss, um den Erschliessungsanforderungen gerecht zu werden, aber nicht nur eine genügende Breite aufweisen, sondern hat insbesondere auch hinsichtlich des Unterbaus und des Belags sowie der Sicherheit zu genügen (vgl. den Entscheid des Baudepartements [BDE] vom 20. März 1992 i.S. M. und B.M. vs. Gemeinde U., Erw. 5.2.2. mit Hinweisen auf AGVE 1976 S. 227 f.). Die frühere Schulstrasse hat auch diesen Anforderungen in keiner Weise entsprochen.

Das frühere Kiesbett bestand nach den unwidersprochen gebliebenen Ausführungen des Projektleiters aus Material mit hohem Tonanteil, war mithin wasseraufnahmefähig und kam daher nicht zur frostsicheren Weiterverwendung in Frage. Demgegenüber besteht der neu eingebrachte Kieskoffer aus gewaschenem Wandkies, mithin aus frostsicherem Material (...) und weist auch erstmals eine genügende Dicke (von 50.5 cm) auf (... VSS-Norm 640 317b).

Für eine Erschliessungsstrasse ist weiter ein zweischichtiger Belag von rund 10 cm Stärke zu fordern (vgl. VSS-Norm 640 324a, Seite 12 und 13 sowie Normalien I der Abteilung Tiefbau des Baudepartements des Kantons Aargau [ATB], Ausgabe 1982, Norm 40, Abbildung b). Bei der bisherigen Oberflächenteerung (zur Staubfreihaltung) kann von einem erschliessungstechnisch genügenden Belag auch in dieser Hinsicht keine Rede sein (...). Den Anforderungen wird erst mit dem neuen zweischichtigen Belag (6.5 cm starke

Heissmischtragschicht [HMT] und 3.0 cm dicker Deckbelag) entsprechen (...).

Strassenunterbau und -belag werden somit erst mit dem strittigen Strassenbauprojekt in einen erschliessungstechnisch genügenden Zustand versetzt. Erstmals wird sichergestellt, dass die Strasse auf lange Dauer ohne Unebenheiten und andere Belagsschäden befahren werden kann.

5.3.2.3. Die bisher fehlenden Randabschlüsse (...) haben namentlich die Funktion, das Oberflächenwasser der Fahrbahn schnell den Einlaufschächten zuzuführen und gleichzeitig zu verhindern, dass es auf Seitenräume und anliegende Privatgrundstücke abfließt. Die neue Strassentwässerung bewirkt für die anstossenden Grundstücke eine wesentliche Entlastung. Würden die Abschlüsse wie bis anhin fehlen, hätten die Privaten das von der öffentlichen Strasse abfliessende Wasser aufzunehmen (vgl. § 110 Abs. 2 BauG). Die Randabschlüsse sorgen dafür, dass sich nach Niederschlägen keine Wasserlachen bilden, welche - insbesondere bei Vereisung im Winter - die Sicherheit der Strassenbenützer gefährden und die Benutzbarkeit der Strasse in wesentlichem Masse einschränken. Weiter wies der Projektleiter darauf hin, dass der Fahrbahnrand bei Fehlen von Abschlüssen an den Rändern abbrechen kann (...), was einerseits zur Folge hat, dass immer mehr auf der Mitte der Strasse gefahren werden muss und dass andererseits die Lebensdauer des Belags eingeschränkt wird. Der Strassenraum wird optisch auch klarer abgegrenzt, was der Sicherheit dient.

Die Schulstrasse war im alten Zustand auf ihrer ganzen Länge von 380 m mit einem einzigen Beleuchtungsträger ausgestattet worden (...). Dank den zwei zusätzlichen Beleuchtungsträgern wird eine gleichmässigere Ausleuchtung der Strasse bewirkt, ohne die bisher weitläufigen Dunkelstellen, was die Erreichbarkeit der an der Strasse liegenden Grundstücke ebenfalls verbessert und sicherer macht.

5.3.3. Zusammenfassend kann der Auffassung der Beschwerdeführer von einem nicht der Beitragspflicht unterstellten Strassenunterhaltsvorhaben nicht gefolgt werden. Unterhalt, d.h. das Beheben einzelner Schäden, wie übrigens auch die Erneuerung, welche das Ersetzen von Teilen der Strasse zur Wiederherstellung des ursprüng-

lichen Zustands umfasst, setzen notwendigerweise voraus, dass etwas überhaupt und auch bereits in genügender Weise vorhanden war (BDE vom 17. April 1997 i.S. K.B. und Mitbeteiligte vs. Gemeinde B., Erw. 5a). Wie gerade dargelegt, wird die Schulstrasse jedoch erst mit dem strittigen Strassenbauprojekt zu einer den erschliessungsrechtlichen Anforderungen genügenden Strasse ausgebaut. Die Strasse war vorher nicht genügend breit befahrbar, wies noch keinen frostsicheren Koffer und noch keinen Hartbelag auf und war ausserdem nicht in genügender Weise entwässert und beleuchtet (Erw. 5.3.2.1. - 5.3.2.3.). Das Strassenbauprojekt beinhaltet somit eine eigentliche Neuerstellung. Ob es sich beim Ausbau aber um eine "Erstellung" oder eine "Änderung" im Sinne von § 34 Abs. 1 BauG handelt, kann letztlich offen bleiben, da beides - und in der Gemeinde L. sogar die "Erneuerung" (vgl. Erw. ...) - beitragsauslösend ist. Das Strassenprojekt beseitigt den bisher mangelhaften erschliessungstechnischen Zustand, was den Grundstücken an der Schulstrasse zweifellos wirtschaftliche Sondervorteile im Sinne von § 34 Abs. 1 BauG verschafft (...). Mithin wurde die Liegenschaft der Beschwerdeführer mit Recht zu Beitragsleistungen herangezogen.

(...)

6.1.1. Für die Feststellung des Beitrags der Gesamtheit der Abgabepflichtigen im Verhältnis zum Anteil des Gemeinwesens (der Allgemeinheit) ist massgebend das Verhältnis zwischen dem der Gesamtheit der erfassten Grundeigentümer erwachsenen Vorteil und dem Nutzen der Allgemeinheit an der öffentlichen Einrichtung. Je grösser jener ist, umso grösser ist der Anteil der Eigentümerbeteiligung (Alexander Ruch, Die Bedeutung des Sondervorteils im Recht der Erschliessungsbeiträge, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 1996 S. 539). Diese Kostenaufteilung bietet nun insofern Schwierigkeiten, als zur Bewertung der privaten Interessen der Grundeigentümer vor allem auf den durch den Strassenbau erzeugten Mehrwert abzustellen ist, während auf Seiten des Gemeinwesens zwar eine vergleichbare Interessenlage bezüglich einzelner Grundstücke möglich ist, der Anteil aber meist gewichtiger durch andere Faktoren beeinflusst wird, deren Bedeutung sich nicht unmittelbar als finanzieller Sondervorteil ausdrücken

lässt. Für die Bestimmung dieses Allgemeinwohls ist vielmehr darauf abzustellen, in welchem Ausmass eine über den Kreis der einbezogenen Grundstücke hinausgehende, weitere Öffentlichkeit an der Benützung der fraglichen Strasse interessiert ist, weil diese etwa auch dem Durchgangsverkehr dient, andere Strassen entlastet oder Zugang zu öffentlichen Anlagen bietet (vgl. BDE vom 24. Februar 1997 i.S. EG S. vs. Gemeinde N., Erw. 5.1. mit Hinweisen auf AGVE 1985 S. 169 ff. und 1988 S. 185). Wird das Interesse am Zugang zu öffentlichen Anlagen - in zulässiger, wenn auch der Transparenz nicht unbedingt dienlicher Weise (vgl. nachfolgende Erw. 6.1.3.1.) - unter die öffentlichen Interessen an der Benutzung der betreffenden Strasse eingereiht und der jeweilige Gemeindeanteil entsprechend festgelegt, so sind die Grundstücke im Verwaltungsvermögen der Gemeinde konsequenterweise nicht mehr in den Beitragsplan einzubeziehen. Andernfalls hat die Gemeinde für ein und dasselbe Interesse an der Strassenerschliessung doppelt einzustehen (vgl. AGVE 1985 S. 171).

(...)

6.1.3.1. Die Berücksichtigung des Interesses einer Gemeinde am Zugang zu einer Liegenschaft in ihrem Verwaltungsvermögen mit deren Einreihung unter das öffentliche Interesse an der Benutzung der betreffenden Strasse (Gemeindeanteil) ist zulässig und bringt mit sich, dass die betreffende Liegenschaft nicht mehr in den Beitragsplan miteinzubeziehen ist (vgl. Erw. 6.1.1.). Zur Überprüfung des Gemeindeanteils zweckdienlich ist indessen eine hypothetische Kontrollrechnung nach der anderen verbreiteten Vorgehensweise, nämlich die Zugang erhaltenden Gemeindegrundstücke gleich wie alle anderen Grundstücke im Beitragsplan aufzunehmen und das Zugangsinteresse dafür bei der Gewichtung des Gemeindeanteils ausser Acht zu lassen. Die beiden Methoden dürfen jedenfalls nicht zu wesentlich unterschiedlichen Ergebnissen führen (vgl. AGVE 1985 S. 170 f.). Dabei ist nicht zwingend, dass der bundesrechtlich vorgegebene maximale Anteil (...) das Interesse des Gemeinwesens am Zugang zu ihren öffentlichen Liegenschaften mitumfassen muss (so aber BDE vom 17. April 1997 i.S. K.B. und Mitbeteiligte vs. Gemeinde B., Erw. 5c), da sonst eine Gemeinde bei einer Er-

schliessung, welche so gut wie nur ihren eigenen Liegenschaften dient, in einer nicht zu rechtfertigenden Weise privilegiert würde.

(...)

8.1. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts beschränkt sich die Wirkung des Rechtsmittels grundsätzlich auf den Beschwerdeführenden. Das Gericht legt daher in der Regel direkt den von diesem neu zu entrichtenden Beitrag fest. Die Gemeinde hat dann die dreifache Wahl,

- den Fehlbetrag selbst zu übernehmen und sich ansonsten weiter auf den angefochtenen Beitragsplan zu stützen, oder
- im ordentlichen Verfahren einen neuen, berichtigten Beitragsplan aufzustellen, oder
- auf die Ausführung des Bauvorhabens verzichten, was vorliegend wegen des bereits durchgeführten Ausbaus ausser Betracht fällt.

Wenn die Verzerrungen, namentlich mit Bezug auf den letztlich von der Gemeinde zu übernehmenden Anteil, indessen allzu gross würden, verzichtet das Gericht auf den direkten Entscheid und weist die Sache zur Neuauflage an die Vorinstanz zurück. Hätte die Rückweisung aber schwergewichtig nur Umschichtungen in der Belastung der beteiligten Privaten zur Folge, so übt das Gericht Zurückhaltung, wenn es vorab um die Entlastung der Privaten geht, die auf Einlegung eines Rechtsmittels verzichtet haben (vgl. zum Ganzen VGE II/98 vom 7. November 1990 i.S. A.N. und Konsorten gegen Einwohnergemeinde B., S. 19 f., nicht in AGVE 1990 S. 181 ff. publizierter Abschnitt).

8.2. Der im vorliegenden Verfahren festgestellte Hauptmangel (Erw. 6.1.3.3. [nicht publ.]) hätte vorwiegend eine Umverteilung unter den Grundeigentümern und insbesondere eine Verschlechterung für die Beschwerdeführer zur Folge. Eine solche sogenannte reformatio in peius darf von der Schätzungskommission nicht angeordnet werden (vgl. § 149 Abs. 1 BauG in Verbindung mit § 43 Abs. 2 VRPG).

Dass auch die Gemeinde von der Perimeteraufteilung in gewissem Umfang profitiert, darf das Gericht nicht veranlassen, durch eine Rückweisung mittelbar in den erheblichen kommunalen Ermessens-

spielraum bei der Gestaltung des Beitragsplans einzugreifen, zumal dieser diesbezüglich unbestritten geblieben ist.

(...)

#### **106 Anschlussgebühr**

- **Verwendbarkeit eines Hobbyraums für das Wohnen oder Arbeiten.**

Aus einem Entscheid der Schätzungskommission nach Baugesetz vom 12. Juni 2001 in Sachen Ehegatten R. gegen Einwohnergemeinde K.

#### *Aus den Erwägungen*

3.4. Nachdem es sich beim Keller unstrittig nicht um ein Vollgeschoss handelt (...), fragt sich noch, ob der darin untergebrachte Hobbyraum für das Wohnen oder Arbeiten verwendbar ist (§ 86 BNO 1992; vgl. auch § 9 Abs. 2 lit. a ABauV; Erw. 3.4.1. und 3.4.3. f.) oder ob er lediglich Hilfsfunktionen übernimmt (Erw. 3.4.2. und 3.4.5.).

3.4.1. Die Verwendbarkeit ist dann zu bejahen, wenn sie aufgrund der vorhandenen Infrastruktur unmittelbar gegeben ist. Sie beurteilt sich dabei immer nach einem objektiven Massstab; es kommt also nicht etwa auf die Bezeichnung in den Plänen (vgl. AGVE 1973 S. 236; Entscheid des Baudepartements [BDE] 424/8502 vom 27. August 1991, Erw. 5.1), sondern vielmehr auf die Verhältnisse des durchschnittlichen Grundeigentümers und darauf an, wie die betreffenden Flächen unter sachlichen Gesichtspunkten genutzt werden bzw. genutzt werden könnten (vgl. Entscheid des Verwaltungsgerichts [VGE] 1986/318 vom 24. Februar 1987 in Sachen Z., Erw. 2b/bb; AGVE 1985 S. 309; AGVE 1979 S. 246).

Als Beispiele für den anzusetzenden Massstab können die im Folgenden kurz skizzierten Präjudizien herangezogen werden:

Im Entscheid VGE 93/3/011 vom 8. November 1994 in Sachen K., Erw. 4b/dd, qualifizierte das Verwaltungsgericht einen Bastelraum aufgrund seiner effektiv realisierten Ausgestaltung (Fensterflä-