

AR GVP 30/2018, Nr. 3725

Erschliessungsrecht. Anforderungen an einen gut begehbaren, direkten Zugang im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. b BauG und die Zumutbarkeit nach Art. 66 Abs. 1 lit. b BauG. Bei Wohnbauten geringer Grösse kann kein uneingeschränkter Zugang für gehbehinderte Personen und für jegliche betriebliche Umnutzung gefordert werden. Der bestehende Zugang zum rund 7.5 m über der Zufahrt gelegenen Wohnhaus erweist sich im vorliegenden Fall als zumutbar.

Urteil des Obergerichts, 4. Abteilung, 21.12.2017, O4V 16 11

Aus den Erwägungen:

3.3 Zu prüfen bleibt indessen, ob der von Süden her ab der D___strasse vorhandene *Zugang* zu Parzelle 001 bzw. zum Wohnhaus (Assek. Nr. 004) den Anforderungen in Art. 95 Abs. 3 *lit. b* BauG genügt und ob dieser gegebenenfalls als zweckmässig und zumutbar im Sinne von Art. 66 Abs. 1 lit. b BauG gelten kann. Die Vorinstanz hat dies verneint, und zwar unter Hinweis darauf, dass nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung beschwerliche lange Treppenwege in Wohngebieten eine ungenügende Verbindung zu einer öffentlichen Strasse darstellen. So seien eine Liegenschaft an Hanglage, die nur über 90 Treppenstufen zu erreichen war (BGE 131 II 72 E. 3.4) sowie ein Hauseingang zu einem Gebäude, welcher nur über einen beschwerlichen langen Treppenweg zu erreichen war, als ungenügend erschlossen beurteilt worden (BGE 136 III 130, E. 5.4.1). Am gerichtlichen Augenschein hat sich gezeigt, dass vorliegend keine damit vergleichbaren Verhältnisse gegeben sind, liegt doch der (Haus-) Zugang ab der D___strasse vollständig auf eigenem Grund (Parz. 001), und wird dieser Zugang deshalb von der öffentlichen Erschliessungspflicht gar nicht erfasst: denn die Beschwerdegegner können diesen Zugang mithin *aus eigener Kraft* an ihre Bedürfnisse anpassen, sollte dies für die von ihnen geplante Umnutzung ihres Wohnhauses als Künstleratelier oder zur Pflege erforderlich sein. Auch in tatsächlicher Hinsicht ist dieser Zugang nicht mit dem genannten Präjudiz vergleichbar, ist doch das rund 7.5m über dem Eingang ab der D___strasse gelegene Wohnhaus (gemäss Höhenlinienplan act. 8.4) über insgesamt 47 Treppenstufen und die dazwischen angelegten Wegpodeste (mit geringer Neigung) gut begehbar, wozu auch die im oberen Teil vorhandenen Treppengeländer beitragen. Auf einer Gesamtlänge von rund 25m wird die Wohnliegenschaft damit trotz Hanglage auf möglichst direktem Weg mit der D___strasse verbunden. Der Zugang entspricht damit auch den in anderen Kantonen üblichen Mindestanforderungen bei weitem, werden doch beispielsweise im Kanton Bern Fusswege bis zu einer Länge von 100m als hinreichende Erschliessung akzeptiert (vgl. ZAUGG/LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz Bern, 4. Aufl. 2013, N 15 zu Art. 7/8 m.H. auf BVR 2008, S. 348). Der Zugang ist auch durchwegs breit genug, damit Personen kreuzen oder die Sanität diesen mit einer Tragbahre begehen kann. Dass sich auch der von der Post bediente Briefkasten beim Eingang (Gartentor) an der D___strasse befindet, ist ein weiteres Indiz dafür, dass der Zugang auch im Winter begangen werden kann. Ferner können Feuerwehr und Heizöl-lieferant auf der D___strasse direkt vor diesen Zugang (mit Gartentor), und später gegebenenfalls in die längsseitige Park- und/oder Ausweichbucht fahren, um ihre Schlauchleitungen im Zugang auszulegen; auf einer Wegdistanz von maximal 30m ist das Wohnhaus somit auch für diese Dienste hinreichend erreichbar. Der mit Platten befestigte Zugang genügt damit insgesamt den Anforderungen in Art. 95 Abs. 3 lit. b BauG, zumal damit auch die Haltestelle der Appenzeller Bahn und das Trottoir an der Kantonsstrasse je auf direktem Weg erreicht werden können.

3.3.1 Dass dieser Zugang nicht rollstuhlgängig ist, lässt diesen nicht als ungenügend im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. b BauG erscheinen, ist doch demnach als Erschliessung ausdrücklich nur ein *gut begehbarer, direkter* Zugang erforderlich. Die Beschwerdegegner übersehen, dass in Art. 117 BauG nur für Bauten mit Publikumsverkehr und öffentlichem Zugang sowie für Neubauten in Mehrfamilienhäusern ab vier Wohnungen ein rollstuhlgängiger Zugang verlangt ist. Sie können daher für ihr privates Einfamilienhaus in der Wohnzone auch daraus keine unzumutbare Wegnot im Sinne von 66 Abs. 1 lit. b BauG ableiten. Falls sie an dieser, für die Pflege gehbehinderter Menschen naturgemäss nicht besonders geeigneten Hanglage tatsächlich auf einem rollstuhlgängigen Zugang und für das Atelier auf einer Möglichkeit zum An- und Abtransport schwerer Güter bestehen, ist ihnen im Sinne von Art. 66 Abs. 1 lit. b BauG zumutbar, dass sie dafür den auf *eigenem Grund* vorhandenen Zugang ab der D___strasse beispielsweise mit einem Treppenlift für Personen oder/und Waren ergänzen. Eine solche Lösung ist in der Wohnzone für ein nicht von Art. 117 BauG erfasstes Gebäude für die geplanten beiden Nutzungen durchaus zumutbar, zumal Wohnzonen nach Art. 21 Abs. 1 BauG (nur) die für Wohnzwecke geeigneten Gebiete umfassen. Wohnzonen brauchen deshalb nicht in jedem Fall für alle erdenklichen nichtstörenden Betriebe *geeignet* zu sein, auch wenn solche Betriebe nach Abs. 2 dieser Bestimmung in Wohnzonen grundsätzlich nebst dem Wohnen zulässig sind. Wenn die Beschwerdegegner somit ausgerechnet an dieser ausgesprochenen Hanglage auf einem rollstuhlgängigen Zugang bzw. einer Anlieferung von schweren Gütern ins Künstleratelier bestehen, so ist ihnen zumutbar und auch zweckmässig, dass sie dafür einen Treppenlift oder dergleichen auf eigenem Grund erstellen; denn gebäudeintern müssen sie bei Bedarf ja ohnehin zu gleichartigen Lösungen (Lift) greifen. Dazu kommt, dass das Wohnhaus der Beschwerdegegner nicht aus Not, sondern offenkundig zur besseren Ausnutzung der schönen Aussichtslage am oberen Rand der Parzelle 001 platziert wurde (ganz im Gegensatz zu den östlich angrenzenden Liegenschaften, welche direkt an der D___strasse liegen). Daher steht dem für die besondere Nutzung der Wohnzone (als Künstleratelier und zur Pflege dementer Personen) grössere Erschliessungsaufwand auch offenkundig ein höherer Wohnwert gegenüber, der die Mehrkosten für den Hauszugang durchaus aufzuwiegen vermag. Unter diesen Umständen kann insgesamt nicht gesagt werden, dieser "andere", von Süden her ab der D___strasse bestehende Zugang sei nicht zumutbar oder unzweckmässig im Sinne von Art. 66 Abs. 1 lit. b BauG. Der Vorinstanz (DBU) kann auch in diesem Punkt nicht gefolgt werden.

3.3.2 Dasselbe folgt auch aus der mittlerweile vom Bundesgericht präzisierten Rechtsprechung zu solchen Treppenzugängen, welche als Verbindung zu einer tiefer gelegenen Zufahrtsstrasse dienen (vgl. Urteil 1C_603/2015 vom 5.4.2016): Demnach (Erw. 2.2) ist eine hinreichende Erschliessung auch dann gegeben, wenn Fahrräder, Einkaufs- und Kinderwagen sowie schwere Waren über eine Treppe zu einem Wohnhaus hochgetragen werden müssen, soweit diese nicht in einer Garage auf Strassenniveau abgestellt werden können. Demnach kann auch aus Bundesrecht bei Wohnbauten geringer Grösse kein uneingeschränkter Zugang für gehbehinderte Personen gefordert werden. Konkret ging es um eine Treppe mit rund 60 Stufen, welche der Überwindung einer Höhendifferenz von rund 12m zu einem Wohnhaus dient. Diese Situation wurde vom Bundesgericht als dem Sanitätspersonal und Patienten zumutbar beurteilt, zumal sich diese nicht von Situationen unterscheide, in denen Personentransporte über ein Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses erfolgen muss, wenn kein oder ein zu kleiner Aufzug vorhanden ist. Auch für Feuerwehrleute wurde diese Höhendifferenz vom Bundesgericht als technisch und personell überwindbar beurteilt (E. 2.2 a.E). Nachdem vorliegend bloss eine Höhendifferenz von 7.5m und lediglich 47 Treppenstufen in Frage stehen, steht fest, dass der Gemeinderat B___ das Wohnhaus auf Parzelle 001 auch zu Recht durch den bestehenden Treppenzugang als hinreichend erschlossen im Sinne von Art. 95 Abs. 3 lit. b BauG beurteilt hat.