



Geänderte Vorgaben für Strassen- und Wegabstände – was Bauherren und Gemeinden jetzt wissen müssen

Im Spannungsfeld zwischen innerer Verdichtung und städteplanerischen Anliegen sind auch die Abstände bedeutsam, die Gebäude zu Strassen und Wegen einhalten müssen. Nach der Praxis im Kanton Zürich basierte die Abstandsregelung bisher auf der Erschliessungsfunktion der Verkehrsfläche. Diese Praxis muss nun überdacht werden. Das Zürcher Verwaltungsgericht stellt für die Abstandsregelung neu auf den Ausbau und den Zweck der Verkehrsfläche ab. Was Bauherren und Gemeinden dazu wissen müssen, wird nachfolgend erläutert.

Grundlagen

Der Abstand von Gebäuden gegenüber Strassen und Wegen wird primär von bestehenden oder noch nötigen Baulinien bestimmt. Sind keine Baulinien vorhanden oder nötig, bestimmt

Liebe Leserinnen und Leser

Wir freuen uns, Ihnen mitzuteilen, dass wir unser Team per 1. Juni 2024 mit **Rechtsanwalt Dr. iur. Daniele Alderisio** verstärken können.

Dr. Alderisio studierte in St. Gallen, Zürich und Paris Rechtswissenschaften und doktorierte an der Universität Basel. Nach Erlangen des Anwaltspatents arbeitete er mehrere Jahre in einer auf öffentliches und privates Baurecht spezialisierten Kanzlei in Zürich, bei der kantonalen Baudirektion und bei einem Zürcher Energieunternehmen.

Das gesamte Team von **BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE** unterstützt Sie auch 2024 weiterhin gerne mit Fachwissen und Erfahrung in allen Gebieten des Bau- und Immobilienrechts.

sich der Strassen- und Wegabstand anhand der kommunalen Bau- und

Zonenordnung (BZO). Enthält die BZO keine Regelung, legt das kantonale Planungs- und Baugesetz PBG Folgendes fest: Gebäude müssen von öffentlichen Strassen und Plätzen einen Abstand von 6 m und von öffentlichen Wegen einen Abstand von 3.5 m einhalten. Für Privatwege schreibt das PBG keine Abstände vor (vgl. § 265 Abs. 1 PBG und z.B. VB.2020.00173, E. 3, mit weiteren Hinweisen).

Unterscheidung zwischen "Strassen" und "Wegen"

Bisherige Unterscheidung

Das PBG definiert die Begriffe "Strasse" und "Weg" nicht. In der Praxis und der Rechtsprechung wurde die Abgrenzung bisher anhand der Erschliessungsfunktion vorgenommen. Als Rechtsgrundlage wurde Anhang 1 der Verkehrserschliessungsverordnung VErV herangezogen.

Gemäss Anhang 1 VErV ist die Unterscheidung Strasse – Weg anhand der Anzahl Wohneinheiten vorzunehmen, denen die Verkehrsfläche als Zufahrt dient. Dient die Verkehrsfläche als Zufahrt zu weniger als 50 Wohneinheiten, ist grundsätzlich von einem (Zufahrts-)Weg auszugehen. Demzufolge galt der Wegabstand gemäss BZO oder PBG (gemäss § 265 Abs. 1 PBG 3.5 m). Dient eine

Verkehrsfläche als Zufahrt zu mehr als 50 Wohneinheiten, war von einer (Zufahrts-)Strasse auszugehen, mit entsprechend grösserem Strassenabstand (gemäss § 265 Abs. 1 PBG 6 m; Spezialfälle wie z. B. gewerbliche Nutzungen jeweils ausgenommen; so noch FRITZSCHE / BÖSCH / WIPF / KUNZ, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, S. 1053 f.).

Geänderte Unterscheidung

Das Verwaltungs- und das Baurekursgericht haben diese jahrzehntelange Rechtsprechung aber jüngst verworfen (vgl. BRGE II Nr. 0053/2022 - 0054/2022 und VB.2022.00214). Gemäss diesen Urteilen ist für die Unterscheidung "Strasse" und "Weg" nicht mehr die Erschliessungsfunktion massgebend.

Neu ist auf den generellen Zweck einer Verkehrsfläche abzustellen: Unter einer Strasse wird gemäss den zitierten Urteilen eine Verkehrsfläche verstanden, die ausschliesslich oder primär für den Fahrzeugverkehr ausgestaltet ist. Ein Weg ist demgegenüber eine Verkehrsfläche, die primär Fussgängern und Velofahrern dient, Motorfahrzeuge hingegen nur in beschränktem Umfang aufzunehmen hat und deshalb auch nur geringfügig ausgebaut ist (VB.2022.00214, E. 3.2.2). Die Anzahl Wohneinheiten, denen die Verkehrsfläche als Zufahrt

dient, soll hingegen keine Rolle mehr spielen.

Zur Begründung führte das Verwaltungsgericht aus, die VErV eigne sich nicht dafür, den Strassen- oder Wegabstand festzulegen. Deshalb sei für die Unterscheidung zwischen "Strasse" und "Weg" nicht mehr auf die VErV abzustellen, sondern auf den generellen Zweck der Verkehrsfläche (VB.2022.00214, E. 3.2.2; vgl. auch ROESLE-SCHRANER, Die Abgrenzung von Weg- und Strassenabstand nach Einführung der VErV, PBG aktuell 3/2023, S. 36 ff.).

Auswirkungen

Eine Verkehrsfläche, die als Zufahrt für bis zu 50 Wohneinheiten dient, dürfte oft eher als Strasse denn als Weg ausgebaut sein. Zahlreiche Verkehrsflächen dürften deshalb neu als "Strasse" gelten, wenn man dem zitierten Urteil folgt. Mit der Konsequenz, dass Neubauten in der Regel grössere Abstände einzuhalten haben als bisher. Das gilt übrigens auch für arealinterne Verkehrsflächen, jedenfalls wenn sie öffentlich zugänglich sind. Näherbaurechte sind für Strassen- und Wegabstände nicht möglich.

Würdigung

Die bisherige Rechtsprechung hat sich jahrzehntelang etabliert. Mit dem Erlass der VErV entsprach die bisherige Praxis auch dem Prinzip der inneren Verdichtung durch einen schonenden Baulandverbrauch (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Die zitierten Urteile laufen den Bemühungen um eine innere Verdichtung zuwider, zumal nun in zahlreichen Fällen neu von einem grösseren Strassenabstand auszugehen ist (ebenso ROESLE-SCHRANER, a.a.O., S. 36 ff.). Es entsteht auch eine erhebliche Rechtsunsicherheit. Gemäss den Urteilen sind die übrigen Funktionen des Strassen- und Wegabstands ebenfalls zu beachten. Entsprechend ist auch zu prüfen, ob wohnhygienische, ortsbauliche und ästhetische Aspekte einen Strassenabstand erfordern (vgl. VB.2022.00214, E. 3.2.2 und BRGE II Nr. 0053/2022 - 0054/2022 vom

15. März 2022, E. 7.2.1). Die Unterscheidung nach den erschlossenen Wohneinheiten war demgegenüber erheblich griffiger und praxisnaher.

Nach der hier vertretenen Auffassung sollten die Gerichte zur bisherigen Praxis zurückkehren.

Tipps für Bauherren und Gemeinden

Für Bauherrschaften empfiehlt sich bei der Projektierung eine frühzeitige Abklärung, welche Argumente im Einzelfall für einen Weg- oder Strassenabstand sprechen. Allenfalls ist dazu der Beizug eines erfahrenen Baujuristen nötig.

Nach diesen Abklärungen dürfte in der Regel ein Kontakt mit der kommunalen Bauverwaltung sinnvoll sein. Im Idealfall gelingt es, dass sich Bauherrschaft und Gemeinde auf das anzuwendende Abstandsmass einigen können (ohne z.B. auf Ausnahmebewilligungen zurückgreifen zu müssen). Auch das Risiko bei Nachbarrekursen ist dann in aller Regel deutlich geringer.

Gemeinden sollten primär klären, ob und wie sie die zitierten Urteile berücksichtigen wollen. Z. B. kann für gewisse Verkehrsflächen generell festgelegt werden, welcher Abstand gemäss der geänderten Rechtsprechung zur Anwendung gelangt. Gemeindeinterne Richtlinien helfen ebenfalls, die Anwendung zu vereinfachen. Darin kann z. B. festgelegt werden, ab welchem Ausbaugrad oder Verkehrsaufkommen von einer Strasse auszugehen ist.

Nach der hier vertretenen Auffassung kommt Gemeinden bei der Abgrenzung "Strasse" – "Weg" ein durch die Gemeindeautonomie geschützter Ermessensspielraum zu, da es um örtliche Verhältnisse geht. Deshalb sollte in der Baubewilligung (oder allenfalls später in der Rekursvernehmlassung) einlässlich begründet werden, weshalb beim konkreten Baugesuch von einem Weg oder einer Strasse auszugehen ist. Mit einer solchen Begründung ist das Risiko bei Nachbarrekursen auch für die Gemeinde geringer.

Gemeinden können den zitierten Urteilen auch mittels planerischer Massnahmen entgegenwirken, z. B. mit der Festsetzung von Baulinien oder mit einer Änderung der BZO.

Unseres Erachtens wäre die Unterscheidung "Strasse" – "Weg" anhand der VErV nach wie vor sachgerecht, ist sie doch in der Praxis etabliert und fördert eine haushälterische Bodennutzung sowie die innere Verdichtung. Wird die Unterscheidung anhand der VErV vorgenommen, haben Nachbareigentümer aber gute Argumente für einen Rekurs.

UPDATE NR. 11

BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE AG
Spezialisiert auf Bau-, Planungs- und Umweltrecht



Dr. iur. Xavier Baumberger
Rechtsanwalt und Partner bei
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE
Telefon +41 52 245 01 45
baumberger@baumberger-rechtsanwaelte.ch



lic. iur. Raphael Rigling
Rechtsanwalt und Partner bei
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Telefon +41 52 245 01 45
rigling@baumberger-rechtsanwaelte.ch



MLaw Stephanie Lenz
Rechtsanwältin bei
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE
Telefon +41 52 245 01 45
lenz@baumberger-rechtsanwaelte.ch



lic. iur. Patrick Schütz
Rechtsanwalt bei
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Telefon +41 52 245 01 45
schuetz@baumberger-rechtsanwaelte.ch



Dr. iur. Daniele Alderisio
Rechtsanwalt bei
BAUMBERGER RECHTSANWÄLTE
Telefon +41 52 245 01 45
alderisio@baumberger-rechtsanwaelte.ch