



Gemeinde Aegerten

Überbauungsordnung Detailerschliessung Räblistrasse, Aegerten

Erläuterungsbericht



Die Überbauungsordnung besteht aus:

Überbauungsplan 1:350

Landerwerbsplan 1:350

Weitere Unterlagen:

Erläuterungsbericht

Baugesuch

Grundeigentümerbeitragsplan 1:500

Mitwirkung

2. Dezember 2024

infraconsult

Raum und Mobilität
Umwelt
Gesellschaft und Wirtschaft
Public Management
Kommunikation

IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27, CH-3013 Bern
+41 31 359 24 24
icag@infraconsult.ch
infraconsult.ch



Foto Titelseite: Google Earth

Auftraggeberin
Gemeinde Aegerten

Überbauungsordnung und Verfahrensbegleitung
IC Infraconsult AG
Kasernenstrasse 27
CH-3013 Bern

Datum	Status	Adressat	Bemerkungen
02.12.2024	Mitwirkung	Gemeinderat, Öffentlichkeit	

1954.01 / 09.12.24 / A / Stö(F)
\\zih\proj\1000\1954.01_lauterbrunnen_ueo_detailerschliessung_stocki\01_prod\erläuterungsbericht\20230306_erläuterungsbericht.docx



Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1	Auftrag	5
1.2	Grundlagen und Projekte	6
<hr/>		
2.	Planungsinstrumente	9
2.1	Überbauungsplan	9
2.2	Landerwerbsplan	10
<hr/>		
3.	Kosten und Finanzierung	10
<hr/>		
4.	Planerische Beurteilung	12
<hr/>		
5.	Verfahren	12
<hr/>		

1. Ausgangslage

1.1 Auftrag

Regelung der
Detailerschliessung

Für die Erschliessung der unüberbauten Parz. Nr. 1176 fehlt ein über die Räßlistrasse führendes Wegrecht. Diese ist im Privatbesitz der anstossenden Eigentümerschaft der bereits überbauten Parzellen. Da die Bereitschaft einzelner Parteien zur Erteilung eines Wegrechts fehlt, beabsichtigt die Gemeinde, die Räßlistrasse zu übernehmen und so die Erschliessung der Bauparzelle zu sichern. Die Durchführung eines Strassenplanverfahrens bzw. der Erlass einer UeO Detailerschliessung ermächtigt die Gemeinde, ein Enteignungsverfahren durchzuführen und damit die Erschliessungspflicht erfüllen zu können. Nebst der Sicherung der Räßlistrasse ist auch die neu zu erstellende Mischwasserleitung zur Vollstrasse mit einem Bereich für das Durchleitungsrecht zu sichern.

Erschliessungspflicht

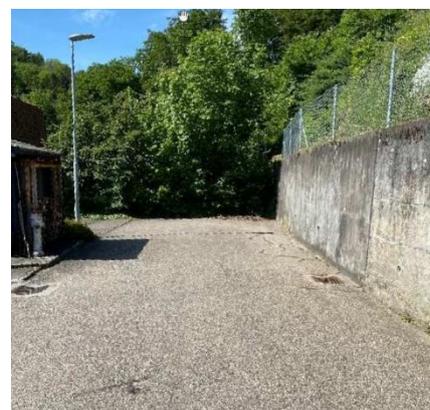
Gestützt auf Art. 108 BauG haben die Gemeinden die Bauzonen innert 15 Jahren nach rechtskräftiger Genehmigung zu erschliessen. Die Erschliessungsplanung der Gemeinde muss die Erschliessung sämtlicher Grundstücke im betreffenden Erschliessungsgebiet umfassen. Dabei sind sowohl bestehende Bauten wie auch alle Baulandreserven, welche in einem Zusammenhang mit der Erschliessung stehen, in die Planung einzubeziehen.



Für die Erschliessung der unüberbauten Parz. Nr. 1176 fehlt ein über die Räßlistrasse führendes Wegrecht.

Bestehende Räßlistrasse

Die bestehende Räßlistrasse hat eine Breite von 5.00 m. Bei reduzierter Geschwindigkeit ist damit das Kreuzen von einem PW und einem LKW möglich. Für Fussgänger:innen besteht kein separater Gehbereich. Das Wenden von Fahrzeugen ist nur über die Vorplätze der einzelnen Liegenschaften möglich.



Räßlistrasse Blick Richtung Südwest; die zu erschliessende Parzelle Nr. 1176 liegt am Ende der Strasse.

Planungsziel

Die UeO gewährleistet die grundeigentümergebundene Sicherung der Detaillierschliessung, welche von der Gemeinde als Eigentümerin übernommen wird. Da die Räßlistrasse bereits besteht, ist hierzu grundsätzlich kein Bauprojekt nötig. Mit einer Dienstbarkeit ist aber sicherzustellen, dass die Sackgasse im Bereich der Parz. Nr. 1176 über eine Wendemöglichkeit verfügt. Zudem beabsichtigt die Gemeinde, die Räßlistrasse zu Lasten der angrenzenden Eigentümerschaft zu sanieren.

1.2

Grundlagen und Projekte

Bestehende Zonenordnung

Sämtliche durch die Räßlistrasse erschlossenen bzw. zu erschliessenden Parzellen befinden sich in der Wohnzone A, 2 Geschosse.



Zonenplan 2007, Ausschnitt.

Bauprojekt Parz. Nr. 1176

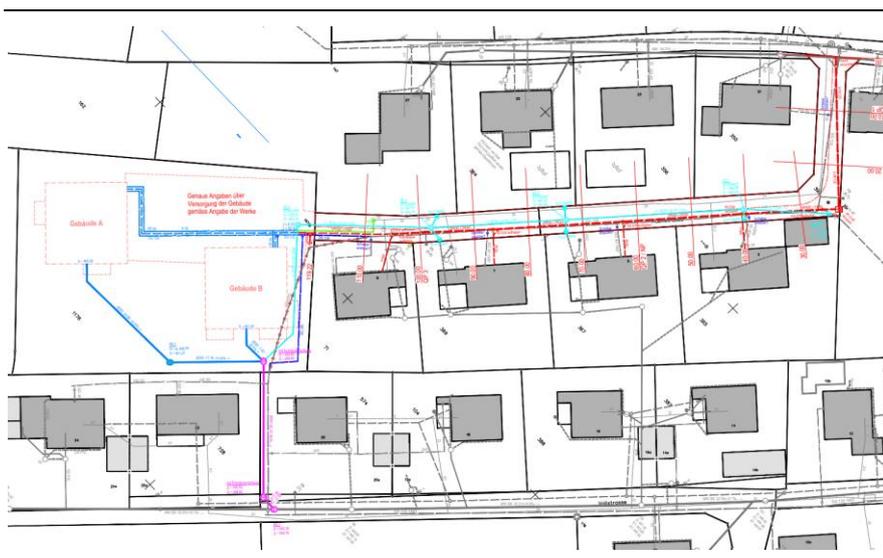
Die Parzelle Nr. 1176 ist im Besitz der Gemeinde Aegerten. Die Gemeinde beabsichtigt, die baureife Parzelle zu verkaufen. Es ist vorgesehen, eine Überbauung mit zwei Wohnbauten zu erstellen.



Projektstudie von Bauwelt Architekten, Biel

Strassensanierung und Anschluss an Leitungsnetz

Mit der Klassifizierung der Räßlistrasse als Detailerschliessung und der Übernahme ins Gemeindeeigentum ist diese zu sanieren. Die heute im Privatbesitz stehende Strasse befindet sich in einem schlechten Zustand; es gibt viele Flicker und sichtbare Hebungen und Setzungen. Der Deckbelag soll deshalb über den gesamten Abschnitt ersetzt werden und es sind Gefällsanpassungen vorzunehmen, damit das Regenwasser ohne Wasseransammlung über die Einlaufschächte abfließen kann.

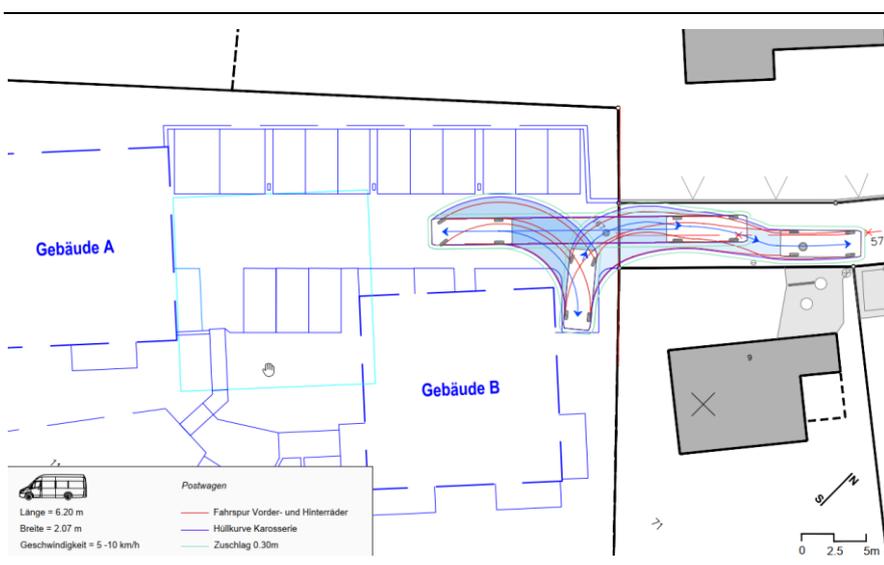


Erschliessungsprojekt von Schmid & Pletscher Bauingenieure ETH/SIA/USIC

Im Zuge der Sanierung ist auch die Bauparzelle Nr. 1176 mit den Medien Kanalisation, Trinkwasser, Strom und Telekommunikation zu erschliessen. Das Elektrizitäts- und das Trinwassernetz werden ausgebaut und die Kanalisation wird den bestehenden Höhenunterschieden entsprechend an die Vollstrasse angeschlossen.

Neue Wendemöglichkeit

Damit die Räßlistrasse als Detailerschliessung genutzt werden kann, ist auf der Bauparzelle Nr. 1176 eine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge und Lieferfahrzeuge zu realisieren. Die dazu benötigte Fläche kann in Kombination mit dem Parkplatz platzsparend ausgeschieden werden, ohne einen separaten Wendehammer erstellen zu müssen. Die Wendemöglichkeit ist auf Lieferfahrzeuge mit einer Länge von 6.20 m ausgelegt. Eine Wendemöglichkeit für das Kehrichtfahrzeug ist nicht nötig, die Sammelstelle für den Hauskehricht befindet sich an der Portstrasse.



Wendemöglichkeit auf der Parzelle Nr. 1176; Prüfung der Schleppkurven durch das Büro Dudler, Biel.

Erforderliche Dienstbarkeiten

Die dauernde Sicherung der Wendemöglichkeit auf der Parzelle Nr. 1176 bedingt einen entsprechenden Grundbucheintrag. Ebenfalls mit einer Dienstbarkeit zu sichern ist das Leitungsrecht für den Anschluss der Kanalisation über die Vollstrasse. Eine mündliche Zustimmung der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 574 liegt vor.

2. Planungsinstrumente

Überbauungsplan und Landerwerbsplan

Zur Genehmigung vorgelegt werden der Überbauungsplan mit der neu als Detailerschliessung definierten Räßlistrasse und der entsprechende Landerwerbsplan.

2.1 Überbauungsplan

Festlegung der Strassenfläche

Die im Überbauungsplan festgelegte Strassenfläche bildet die Fläche ab, welche von der Gemeinde in Eigentum und Unterhalt übernommen wird. Die Fläche setzt sich aus den beiden Strassenparzellen Nr. 392 und 573 zusammen, welche heute im Besitz der anstossenden Liegenschaftsbesitzer:innen sind. Zur Strassenfläche gehört zudem die fürs Wenden benötigte Fläche auf der Parzelle Nr. 1176. Das entsprechende Nutzungsrecht wird mit einer Dienstbarkeit dauernd gesichert.



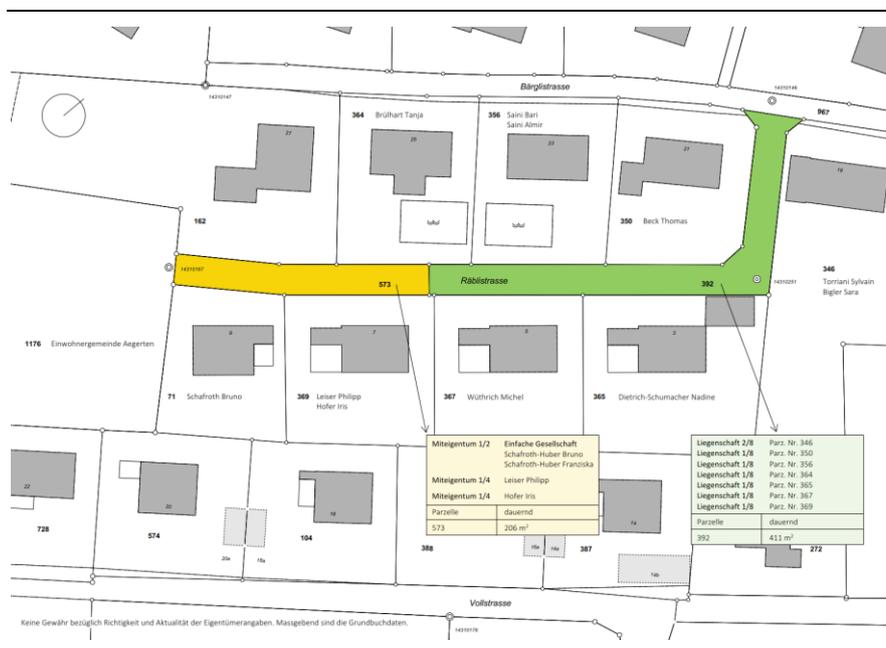
Ausschnitt Überbauungsplan

2.2

Öffentliche Erschliessung

Landerwerbsplan

Der Landerwerbsplan zeigt auf, welche Flächen (Lage und Grösse) pro Grundstück durch die Gemeinde übernommen werden. Die Gemeinde strebt damit eine vertragliche Lösung mit den betroffenen Grundeigentümer:innen an.



Ausschnitt Landerwerbsplan

3.

Beitragspflicht

Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Sanierung der Rählstrasse, die Erstellung der Werkleitungen und die Erstellung der Wendemöglichkeit auf der Parzelle Nr. 1176 werden gemäss dem technischen Kurzbericht zum Vorprojekt von Schmid & Pletscher AG auf insgesamt CHF 723'800 (inkl. MWST) veranschlagt.

Gestützt auf Art. 112 BauG werden die gesamten Kosten (Sanierungs- und Baukosten inkl. Planung und Landerwerb) zu 100 % auf die Grundeigentümer:innen überwält. Der anzuwendende Kostenteiler wird mit dem Grundeigentümerbeitragsplan festgelegt.

Grundeigentümerbeitragsdekret/GBD

Zweck des Grundeigentümerbeitragsplans ist das Festlegen eines dem Nutzen entsprechenden Kostenteilers. Die Grundsätze für die Berechnung der einzelnen Beiträge sind im Dekret über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret/GBD) festgehalten. Die Höhe der finanziellen Beteiligung richtet sich nach den Vorteilen, welche die anstossenden Liegenschaften durch die Erschliessung erlangen.



Ausschnitt Grundeigentümerbeitragsplan

Bestimmung der Beitragsklassen

Die einzelnen Grundstücke werden gemäss Art. 18 GBD in Beitragsklassen eingeteilt, die «je nach den geringeren oder grösseren Vorteilen abgestuft werden, welche der Strassenbau den betreffenden Grundstücken nach den örtlichen Verhältnissen bringt». Die Abstufung richtet sich nach

- a der Länge der Strassenstrecke, die dem Grundstück dient;
- b der Entfernung des Grundstücks von der erstellten Strasse;
- c dem Bestehen anderer genügender Zufahrten zum Grundstück.

Die fünf Parzellen Nr. 71, 365, 367, 369 und 1176 werden direkt und ausschliesslich durch die Räblistrasse erschlossen. Die weiteren an die Räblistrasse anstossenden Parzellen werden durch die Bärglistrasse erschlossen und somit von der Beitragspflicht ausgeschlossen.

Die Räblistrasse hat eine Länge von total 123 m. Je weiter eine Parzelle von der Einmündung in die Bärglistrasse entfernt ist, umso länger ist die Strassenstrecke, welche der Erschliessung dieser Parzelle dient. Die Beitragsklassen für die einzelnen Parzellen sind somit die folgenden:

Parz Nr.	Strassenstrecke	Beitragsklasse
71	114 m	2.5
365	42 m	1.0
367	69 m	1.5
369	93 m	2.0
1176	123 m	3.0

Mit der Beitragsklasse lassen sich die Beitragsfläche und die Anteile der Grundeigentümerbeiträge der einzelnen Parzellen ermitteln, welche im Grundeigentümerbeitragsplan dargestellt werden.



4. Planerische Beurteilung

Öffentliche Strasse

Die Räßlistrasse ist heute im Privatbesitz der anstossenden Liegenschaften. Ausschlaggebend für die beabsichtigte Überführung in Gemeindeeigentum ist die Sicherung der Zufahrt zur noch unüberbauten Parzelle Nr. 1176. Eine genehmigte UeO ist die Voraussetzung für eine allenfalls notwendige Enteignung und damit dauernde Sicherung der Erschliessung aller anstossenden, in der Wohnzone liegenden Parzellen.

Eine Überführung in Gemeindeeigentum macht aber auch aus folgendem Grund Sinn: Von den insgesamt acht am Eigentum beteiligten Parteien sind nur vier von einer Erschliessung über die Räßlistrasse abhängig; die Liegenschaften der anderen Parteien werden über die Bärglistrasse erschlossen. Entscheide zur Instandhaltung zum Beispiel dürften durch die neue Eigentumsregelung vereinfacht werden.

Als Detailerschliessung geht die neue Strasse in das Eigentum der Gemeinde über, welche für dessen Unterhalt zuständig ist. Mit der vorliegenden Planung wird die rechtliche Grundlage dazu geschaffen.

Neue Wendemöglichkeit

Mit der neu zu erstellenden Wendemöglichkeit auf der Parzelle Nr. 1176 wird die Erschliessungsqualität für alle anstossenden Liegenschaften verbessert. Fahrzeuge und insbesondere auch Post- und Lieferwagen können neu am Ende der Strasse wenden, Wendemanöver auf den Vorplätzen der einzelnen Liegenschaften sind nicht mehr nötig.

5. Verfahren

Koordiniertes Verfahren

Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um eine Anlage der Detailerschliessung nach Art. 106 Abs. 2 Bst. B BauG. Überbauungsordnungen, welche lediglich Detailerschliessungsanlagen festlegen, werden gemäss Art. 66 Abs. 3 BauG vom Gemeinderat beschlossen. Bis zur Genehmigung durch den Kanton beinhaltet das Planerlassverfahren somit die Schritte Mitwirkung, Vorprüfung, Öffentliche Auflage und Beschluss Gemeinderat. Die UeO wird zusammen mit dem Sanierungsprojekt im koordinierten Verfahren nach Koordinationsgesetz (KoG) mit gleichzeitiger Baubewilligung (UeO als Baubewilligung gemäss Art. 122b BauV) eingereicht.

Mitwirkung

Mitwirkung vom ... bis ...

Vorprüfung AGR

Einreichung zur Vorprüfung am: ...
Vorprüfungsbericht vom: ...

Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Beschluss Gemeinderat

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...

Genehmigung AGR

...