

**Baurecht. Art. 19 Abs. 1, Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG. Art. 78 Abs. 2 und Abs. 3 PBG. Die Baubewilligung setzt voraus, dass das zu bebauende Land erschlossen ist. Zur Erschliessung gehört das Vorhandensein der nötigen Anlagen für die Wasserversorgung. Zur Wasserversorgung gehören ausreichendes und einwandfreies Trinkwasser und, soweit zumutbar, ein genügender Löschschutz. Ein Bauvorhaben muss spätestens im Zeitpunkt der Realisierung über die für den ordnungsgemässen Betrieb erforderliche Erschliessung verfügen, ansonsten die Baubewilligung nicht erteilt werden kann. Im konkreten Fall war der zu erwartende Wasserverbrauch der geplanten Einfamilienhäuser insgesamt zu klein, um einen signifikanten Einfluss auf die Wasserversorgung zu zeitigen. Das beschwerdeweise einzig angeführte Argument, die Wasserreserven seien für die projektierten Einfamilienhäuser zu knapp, konnte widerlegt werden. Dem Bauprojekt stand unter dem Gesichtswinkel der ausreichenden Wassererschliessung nichts entgegen. Abweisung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde.**

Obergericht, 26. Juli 2019, OG V 18 53

#### **Aus dem Sachverhalt:**

##### **A.**

Haldi b. Schattdorf ist ein Ortsteil der Einwohnergemeinde Schattdorf, welcher sich oberhalb des Hauptsiedlungsgebiets auf einer Bergterrasse befindet. Die Wassergenossenschaft Haldi, Haldi b. Schattdorf, versorgt ihre Genossenschafter, das heisst im Wesentlichen die Liegenschaftseigentümer im Ortsteil Haldi, mit Trinkwasser. Der Trinkwasserbezug erfolgt überwiegend aus den zwei Quellen Fätsch (Hauptquellen) und aus drei Quellen im Pfaffenwald (Nebenquellen). Dieses Wasser wird ins Reservoir Oberfeld geleitet. Bei Wasserknappheit steht zusätzlich die Quelle Wesch zur Verfügung, deren Wasser dann ins Reservoir Angelingen gepumpt wird. X, ist Genossenschafterin der Wassergenossenschaft Haldi und Eigentümerin der Liegenschaft Nr. XY, welche sich im Ortsteil Haldi befindet. Sie beabsichtigt auf ihrer Liegenschaft zwei Einfamilienhäuser zu errichten. Gegen ihr Baugesuch vom 25. Februar 2016 erhob die Wassergenossenschaft Haldi Einsprache. Zur Begründung führte die Wassergenossenschaft aus, sie würde nicht über genügend Wasserreserven verfügen, um die geplanten Einfamilienhäuser mit Wasser versorgen zu können.

##### **B.**

Die Baukommission (BK) Schattdorf wies die Einsprache der Wassergenossenschaft Haldi mit Beschluss vom 4. April 2017 ab und erteilte dem Bauvorhaben die Baubewilligung. Eine von der Wassergenossenschaft Haldi dagegen gerichtete Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat des Kantons Uri blieb erfolglos (Beschluss des Regierungsrates vom 23.10.2018).

#### **Aus den Erwägungen:**

3. Ausgangspunkt der vorliegenden Auseinandersetzung bildet das Bauvorhaben der Beschwerdegegerin, welche plant, auf ihrer Liegenschaft im Ortsteil Haldi zwei

Einfamilienhäuser zu errichten. Die Beschwerdeführerin vertritt die Auffassung, die Wasserversorgung für diese zwei Einfamilienhäuser könne nicht gewährleistet werden, weil das Trinkwasser in den Wintermonaten Januar bis März jeweils zu knapp sei. Eine Parzelle ohne Wasser sei nicht baureif, weshalb die Baubewilligung zu verweigern sei. Erst müssten die hydrologischen Gegebenheiten mittels Quellschüttungsmessungen abgeklärt werden.

4. Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG setzt die Baubewilligung voraus, dass das zu bebauende Land erschlossen ist. Zur Erschliessung gehört unter anderem das Vorhandensein der nötigen Anlagen für die Wasserversorgung (Art. 19 Abs. 1 RPG; Art. 78 Abs. 2 PBG). Zur Wasserversorgung gehören ausreichendes und einwandfreies Trinkwasser und, soweit zumutbar, ein genügender Löschschutz (Art. 78 Abs. 3 PBG). Die Anforderungen an die Erschliessung sind je nach der beanspruchten Nutzung und nach den massgeblichen Umständen im Einzelfall verschieden. Die Erschliessung für eine Industriezone hat andere Voraussetzungen zu erfüllen als für eine Wohnzone. Ein Bauvorhaben muss spätestens im Zeitpunkt der Realisierung über die für den ordnungsgemässen Betrieb erforderliche wassermässige Erschliessung verfügen, ansonsten die Baubewilligung nicht erteilt werden kann (BGE 127 I 111 E. 7d per analogiam).

5. Gemäss Angaben der Beschwerdeführerin wurde im Spätsommer 2018 die Firma Geoplan, Altdorf, für Quellschüttungsmessungen und Feststellung der hydrologischen Gegebenheiten beigezogen. In seiner von der Beschwerdeführerin eingereichten Stellungnahme vom 30. Oktober 2018 führt Jules Seiler von der Firma Geoplan aus, der Tagesbedarf an Trinkwasser für die im Versorgungsgebiet befindlichen Personen und Tiere liege gesamthaft bei 143 m<sup>3</sup>/Tag. Das entspreche einer Zulaufmenge von rund 100 Liter/Minute. Der Beschwerdeführerin stünden eine Reservoirkapazität von 180 m<sup>3</sup> Brauchwasser und von 70 m<sup>3</sup> Löschreserve zur Verfügung. Gemäss Schüttungsmessungen der Brunnenmeister der Beschwerdeführerin betrage die Minimalschüttung der Quellen Fetsch im Winter (Januar - März) 40 Liter/Minute und die Minimalschüttung der Quellen Pfaffenwald in dieser Zeit 10 Liter/Minute. Der Wasserbedarf von 100 Liter/Minute könne aus diesen Quellen im Winter nicht gedeckt werden. Der Fehlbetrag von 50 Liter/Minute könne knapp aus der Wesch gedeckt werden. Für zusätzliche Wasserbezügler könne die Versorgung mit Trinkwasser nicht sichergestellt werden. Im Sommerhalbjahr würden die Quellen Fetsch zwar genügend Wasser liefern, eine Wasserspeicherung für die Versorgung in den kritischen Wintermonaten sei aber kaum zu bewerkstelligen. Es müssten die nötigen Reservoirkapazitäten geschaffen werden und es sei zu berücksichtigen, dass das Wasser aufgrund der langen Lagerzeit nicht ohne Aufbereitung als Trinkwasser verwendet werden könnte.

6. Die Vorinstanz hat festgestellt, dass durch das Bauvorhaben mit einem zusätzlichen Wasserbedarf von maximal 937 Litern pro Tag zu rechnen sei. Sie hat auf statistische Zahlen abgestellt und daraus abgeleitet, dass in den Einfamilienhäusern maximal 6.6 Personen wohnen werden. Pro Person und Tag sei mit einem Verbrauch von 142 Litern Wasser zu rechnen ( $6.6 \times 142 \sim 937$ ). Die Beurteilung der Vorinstanz beruht auf der Annahme, dass in einer Wohnung durchschnittlich 2.3 Personen leben (vergleiche Bundesamt für Statistik, Bau- und Wohnungswesen: Panorama, März 2017, S. 1). Bei je einer Wohnung in Haus A und Haus B resultiert so ein Wert von insgesamt 4.6 Personen. Wird für die Einliegerwohnung, welche in beiden Häusern geplant ist, je eine Person dazu gerechnet, ergibt sich der vorinstanzlich festgestellte Wert von 6.6 Personen. Stellt man dagegen auf die Wohnfläche pro Person ab, ergibt sich ein anderes Bild. Gemäss den statistischen Grundlagen, worauf die Vorinstanz sich abstützte, beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Haushalten mit mehr als einer Person 43 m<sup>2</sup>. Gemäss der aktuellen Erhebung beträgt die durchschnittliche Wohnfläche pro Person in Haushalten mit mehr als einer Person 44 m<sup>2</sup> (Bundesamt für Statistik, Bau- und Wohnungswesen: Panorama, März 2019, S. 1). Geht man davon aus, dass die Wohnungen in den Häusern A und B Wohnungen sein werden, in welchen mehr als eine Person lebt und geht man aufgrund der Pläne von einer ungefähren Wohnfläche (exklusive Einliegerwohnung, aber

inklusive aller Nebenräume, wie Keller, Technik etc.) von je 200 m<sup>2</sup> aus, so ergibt sich eine Belegung von rund 4.6 Personen je Haus, insgesamt also 9.2 Personen. Wird für die Einliegerwohnung je eine Person dazu gerechnet, ergibt sich ein zu erwartender Personenbestand von 11.2 Personen. Gestützt auf den von der Vorinstanz herangezogenen Wert von 142 Litern Wasserverbrauch pro Tag und Person (siehe Angaben des Schweizerischen Vereins des Gas- und Wasserfaches, Haushalt-Verbrauch, [www.svgw.ch](http://www.svgw.ch)) ergibt sich so ein zusätzlicher Wasserbedarf von rund 1'590 Litern Wasser pro Tag. Aus den nachfolgenden Gründen ist die vorinstanzliche Beurteilung, die Wasserreserven seien ausreichend, trotzdem zu schützen.

7. Umgerechnet ist mit einem zusätzlichen täglichen Wasserbedarf zwischen 0.937 m<sup>3</sup> (Vorinstanz) und 1.59 m<sup>3</sup> (Gericht) zu rechnen. Gestützt auf die Beurteilung Seiler (E. 5 hievor) ist somit im Gebiet Haldi im Minimalfall mit einem gesteigerten gesamthaften Wasserbedarf von 143.937 m<sup>3</sup> pro Tag zu rechnen; im Maximalfall mit einem gesteigerten gesamthaften Wasserbedarf von 144.59 m<sup>3</sup> pro Tag. Dies entspricht einer notwendigen Zulaufmenge von 99.95 Litern/Minute (im Minimalfall) beziehungsweise 100.4 Litern/Minute (im Maximalfall). Mit anderen Worten ist sowohl im Minimal- als auch im Maximalfall mit einem zusätzlichen Wasserbedarf zu rechnen, welcher eine Zulaufmenge von «rund» 100 Litern/Minute erfordert. Dies deckt sich mit der Beurteilung Seiler, welche davon ausgeht, dass das heutige Wassersystem einen Bedarf von «rund» 100 Litern/Minute abzudecken vermag. Hinzu kommt, dass die Berechnung Seiler von den in den kritischen Monaten gemessenen Minimalschüttungen der Quellen ausgeht. Aufgrund der vorhandenen Reservoirkapazität, welche es erlaubt, gewisse Schwankungen im Monatsverlauf aufzufangen, besteht kein Grund, anstelle der Minimalschüttungen nicht auf die durchschnittlichen Quellschüttungen abzustellen. Hält man sich vor Augen, dass in früheren Jahren die durchschnittlichen Quellschüttungen um bis zu 30 Litern/Minute über den gemessenen Minimalschüttungen lagen (vergleiche Aufstellung der Beschwerdeführerin vorinstanzlich eingereicht am 01.05.2018), so kann davon ausgegangen werden, dass die durchschnittlichen Quellschüttungen auch in späteren Jahren jedenfalls höher sein dürften als die Minimalschüttungen (siehe dazu auch Schreiben der Beschwerdeführerin von «Mitte Oktober 2016» im Einspracheverfahren). Bei einer sehr konservativ geschätzten zusätzlichen Menge von beispielsweise 5 Litern/Minute (Quelle Fetsch) und 2 Litern/Minute (Quellen Pfaffenwald) ergäbe sich eine durchschnittliche Schüttung von 45 Litern/Minute (Quelle Fetsch) und 12 Litern/Minute (Quellen Pfaffenwald). Dies ergäbe zusammen mit der Quelle Wesch einen Wert von 107 Litern/Minute, was den durch die Einfamilienhäuser verursachten zusätzlichen Wasserbedarf längstens decken würde. Angesichts dieses Umstands ist nicht davon auszugehen, dass der zusätzliche Bedarf die Wasserversorgung massgeblich beeinträchtigen dürfte. Der zu erwartende Verbrauch der hier verfahrensgegenständlichen Einfamilienhäuser ist insgesamt zu klein, um einen signifikanten Einfluss auf die Wasserversorgung zu zeitigen.

8. Das von der Beschwerdeführerin einzig angeführte Argument, die Wasserreserven seien für die projektierten Einfamilienhäuser zu knapp, ist aufgrund dieser Erwägungen widerlegt. Inwieweit weitere Abklärungen an diesem Ergebnis etwas ändern würden, ist nicht ersichtlich. Auf weitere Abklärungen, insbesondere die beantragten Quellschüttungsmessungen, ist zu verzichten (antizipierte Beweiswürdigung, statt vieler: BGE 134 I 148 E. 5.3). Andere Rügen werden nicht vorgebracht, weshalb sich ergibt, dass für die beiden geplanten Einfamilienhäuser eine ausreichende Wasserversorgung vorhanden ist. Unter dem Aspekt der ausreichenden Wasserschliessung steht dem Bauprojekt mithin nichts entgegen, weshalb die Baubewilligung unter diesem Gesichtswinkel nicht verweigert werden kann. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist abzuweisen, soweit auf sie überhaupt einzutreten ist. Darüber, dass das Wasserversorgungssystem im Gebiet Haldi grundsätzlich verbessert werden sollte, besteht zwischen den Vertretern der Beschwerdeführerin und der Einwohnergemeinde Schattdorf zwar offenbar Einigkeit. Das Gericht will auch nicht in Abrede stellen, dass es möglicherweise dienlich ist, das Wasserversorgungssystem zu

überprüfen und Verbesserungen einzuleiten. An der Beurteilung des hier einzig streitigen, konkreten Bauprojekts ändern diese Umstände aber nichts.