

**2022/13 6.04.03.01 Strassen, Wege, Plätze  
Fussweg Langfurren-/Kreuzackerstrasse, Genehmigung Vereinbarung**

**Beschluss Stadtrat**

1. Die Vereinbarung zwischen der Stadt Wetzikon und der [REDACTED] bezüglich der Beanspruchung des öffentlichen Grunds auf der Parzelle Kat. Nr. 8385, Fussweg Langfurren- / Kreuzackerstrasse, welche integrierender Bestandteil dieses Beschlusses bildet, wird genehmigt.
2. Der Ressortvorsteher Tiefbau und der Abteilungsleiter Tiefbau werden ermächtigt, die definitive Konzession basierend auf der genehmigten Vereinbarung zu unterzeichnen.
3. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist teilöffentlich. Nicht öffentlich sind die Personalangaben der privaten Eigentümerschaft
4. Mitteilung durch Abteilung Tiefbau an:
  - [REDACTED]
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur
  - Abteilungsleiter Tiefbau
  - Abteilung Finanzen
  - Bereichsleiter Tiefbau/Strassenwesen
  - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

**Ausgangslage**

Mit der Stammbewilligung 19/0099 vom 6. November 2019 und der zugehörigen Projektänderung vom 3. Februar 2021 erteilte der Stadtrat resp. die Baukommission der [REDACTED] in Zürich die baurechtliche Bewilligung für den Ersatzneubau resp. die Sanierung von 3 Mehrfamilienhäusern an der Langfurrenstrasse 1/3 resp. 5/7 sowie der Kreuzackerstrasse 36/38. Die Bewilligungen sind rechtskräftig und der Baubeginn ist im Mai 2021 erfolgt.

Die Hauserschliessung resp. die Zugänge zum Neubau erfolgt über den bisher gesplitteten, öffentlichen Verbindungsweg auf der Parzelle Kat. Nr. 8385. Dieser Weg muss ausgebaut werden, einerseits um den Anforderungen an das hindernisfreie Bauen zu genügen, und andererseits um die in diesem Bereich bestehende Lücke im Radwegnetz zu schliessen. Ersteres, also die Inanspruchnahme des öffentlichen Grunds zwecks Erstellung der privaten Hauserschliessung erfordert im Sinne von § 231 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie der Sondergebrauchsverordnung (SGV) eine Bewilligung, welche in Form einer Konzession ausgestellt werden soll. Schliesslich sind für die privat genutzten Flächen auch der Unterhalt sowie die Werkeigentümerhaftung zu regeln.

## Kostentragung am Fusswegprojekt

Auszug Baubewilligung vom 6. November 2019:

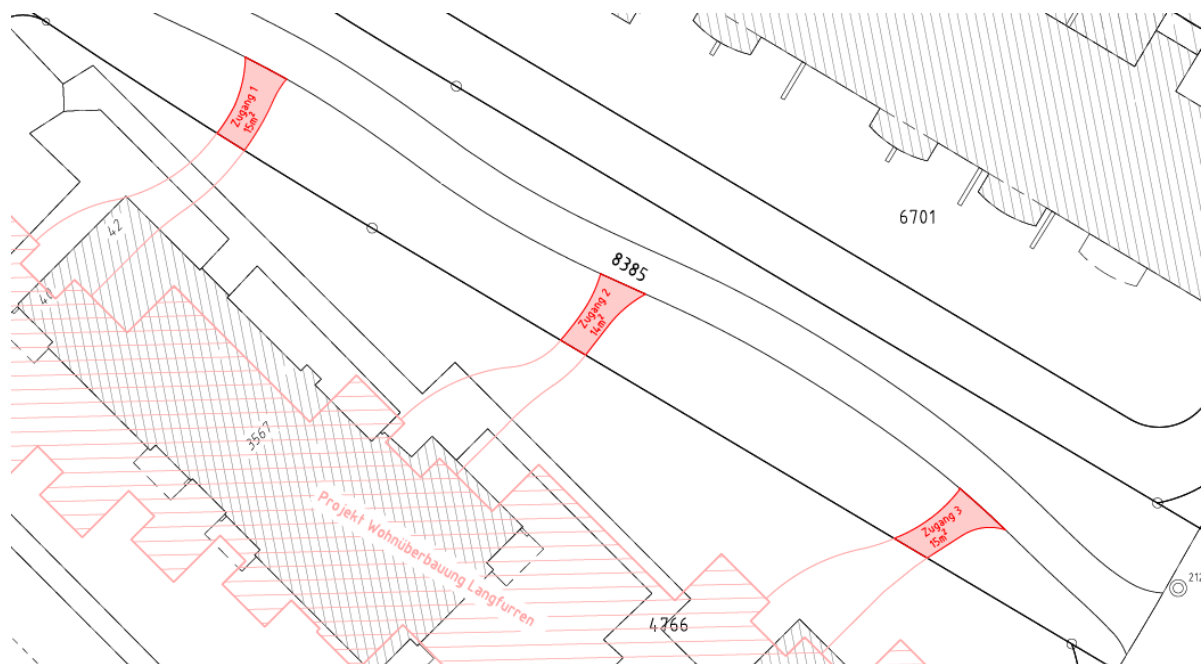
*Der Kostenanteil für den fachgerechten Ausbau des öffentlichen Zugangsweges (gemäss BehiG) ist durch die Grundeigentümer Kat.-Nr. 4766 zu übernehmen. Für die Benützung des öffentlichen Grundes als Feinerschliessung ist zudem eine Dienstbarkeit anzumerken. In dieser ist im Falle eines Strassenbaus ein Rückbaurevers der privaten Zugangswege zu Lasten der Kat. Nr. 4766 einzutragen.*

Der Kostenanteil für diesen Ausbau wird auf 10'000 Franken inkl. MWST festgelegt. Er errechnet sich aus der Fläche des bestehenden Weges (90 x 1.70m) sowie einem Erfahrungspreis von Fr. 65.00 pro Quadratmeter für Kiesfundation, Planie und Asphaltbelag.

Dieser Kostenbeitrag wird der [REDACTED] nach Abschluss der Bauarbeiten in Form einer Pauschalen durch die Abteilung Tiefbau der Stadt Wetzikon in Rechnung gestellt.

## Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes

Der Zugang zu den drei nördlichen Eingängen des Neubaus erfolgt über den öffentlichen Fussweg resp. eigens dafür erstellt Zugänge, welche teilweise auf öffentlichem Grund (Kat. Nr. 8385) angeordnet werden. In der Baubewilligung wurde aus diesem Grund die Erstellung einer Dienstbarkeit gefordert.



Die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes zu privaten Zwecken, welche dessen Zweckbestimmung widerspricht oder dessen gleichzeitigen bestimmungsgemässen oder erlaubten Gebrauch durch andere erheblich erschwert oder ihn verunmöglicht, bedarf gemäss § 231 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie Sondergebrauchsverordnung (SGV) jedoch einer Bewilligung (Gebrauchsbewilligung oder Konzession). Dauernde Beanspruchungen bedürfen einer Konzession und können deshalb nicht mittels Dienstbarkeiten geregelt werden. Anders als bei der Anwendung baupolizeilicher Vorschriften (§ 320 PBG) besteht jedoch nur ein bedingter Anspruch auf Erteilung einer Bewilligung für gesteigerten Gemeingebrauch (BGE 138 I 274, E. 2.2.2). Mit der erteilten Baubewilligung vom 6. November 2019 wurde

jedoch der vorgesehenen Inanspruchnahme von öffentlichem Grund zu privaten Zwecken bereits im Grundsatz zugestimmt.

Die Inanspruchnahme des öffentlichen Grunds ist zu entschädigen, wobei deren Höhe in der Bewilligung festgesetzt wird. Bei der Bemessung der Entschädigung sind insbesondere das Ausmass, die Dauer der Beanspruchung, der wirtschaftliche Nutzen für den Konzessionär und die allfälligen Nachteile für das Gemeinwesen in billiger Weise zu berücksichtigen (§ 231 Abs. 3 PBG). Auf kantonaler Ebene regelt die SGV als Ausführungserlass zu § 231 PBG die Benutzung des öffentlichen Grundes und enthält im Anhang einen detaillierten Gebührentarif. Die Gemeinden sind jedoch berechtigt, für die Beanspruchung ihres öffentlichen Grundes im Rahmen des PBG eine eigene Gebührenordnung zu erlassen. Gemäss Art. 45 der Gebührenverordnung der Stadt Wetzikon werden die Gebühren sinngemäss nach der SGV erhoben.

Für die durch das private Bauprojekt erfolgende Inanspruchnahme des öffentlichen Grunds ergibt sich nachfolgende Konzessionsgebühr, welche im Rahmen der Konzessionserteilung auf den aktualisierten Werten (Referenzpreis und beanspruchte Fläche) definitiv festgesetzt wird:

- Referenzpreis Grundstück (gemäss Angaben des Steueramtes): Fr. 1'800.00/m<sup>2</sup>
- Reiner Landwert ohne Ausnutzung (1/3 des Referenzpreises): Fr. 600.00/m<sup>2</sup>
- beanspruchte Fläche gemäss Projekt: 44 m<sup>2</sup>
- Konzessionsdauer: 20 Jahre

Berechnungsformel für eine Konzessionsdauer von 20 Jahren:

$$\frac{\text{Reiner Landwert} \times \text{Fläche} \times \text{Konzessionsdauer}}{100 \text{ Jahre}} = \frac{\text{Fr. } 600 \times 44 \text{ m}^2 \times 20 \text{ Jahre}}{100 \text{ Jahre}} = \text{Fr. } 5'280.00$$

## Vereinbarung

Die Stadt Wetzikon und die [REDACTED] präzisieren mit einer Vereinbarung die Baubewilligung vom 6. November 2019 im Zusammenhang mit der Gestaltung und Nutzung von öffentlichem Grund für die Feinerschliessung der neuen Mehrfamilienhäuser auf Kat. Nr. 4766. Dabei vereinbaren sie eine (verlängerbare) Konzession für eine erste Dauer von 20 Jahre unter Verrechnung einer Gebühr gemäss vorstehender Berechnungsformel.

Für die auch aufgrund der Anforderungen an das hindernisfreie Bauen nötigen Ausbauarbeiten am öffentlichen Fussweg auf Kat. Nr. 8385 wird mit der [REDACTED] eine Kostenbeteiligung in der Höhe von pauschal Fr. 10'000.00 inkl. MWST vereinbart.

Es wird vereinbart, dass Bau, Wartung, Unterhalt, Reinigung sowie Beleuchtung der privaten Wegflächen auf öffentlichen Grund alleinige Sache des jeweiligen Eigentümers des darüber erschlossenen Grundstücks ist und dass von diesen auch die dabei anfallenden Kosten allein getragen werden müssen.

Der Eigentümer von Kat. Nr. 4766 wird in der Vereinbarung verpflichtet, die privaten Wegflächen auf erste Aufforderung der Stadt Wetzikon auf eigene Kosten baulich und örtlich anzupassen, falls der öffentliche Weg auf Kat. Nr. 8385, aufgrund eines zukünftigen Bauprojekts verlegt oder ausgebaut werden soll.

Ebenfalls wird vereinbart, dass die Werkeigentümerhaftung der für den Unterhalt der jeweiligen Flächen resp. Anlagen verantwortlichen Partei obliegt und unabhängig von den Eigentumsverhältnissen der Grundstücke sein soll.

### **Erwägungen**

Gemäss Art 34 lit. e der Gemeindeordnung der Stadt Wetzikon liegt die Zuständigkeit für Verfügungen über Grundeigentum und beschränkte dingliche Rechte bis Fr. 500'000 Franken beim Stadtrat. Entsprechend ist dieser auch für die Erteilung von Konzessionen zur Inanspruchnahme von öffentlichem Grund zuständig.

In der vorliegenden Vereinbarung werden die Grundsätze der Konzessionserteilung, insbesondere bezüglich dem Zweck, der betroffenen Abtretungsfläche und der zu leistenden Konzessionsgebühr, ausführlich geregelt. Mit der im Zusammenhang mit dem Neubau von Mehrfamilienhäusern an der Langfurren- resp. Kreuzackerstrasse vorgesehene Inanspruchnahme des öffentlichen Grunds entstehen weder der Stadt noch der Öffentlichkeit wesentliche Nachteile, weshalb sie aus Sicht des Stadtrats genehmigt werden kann.

Für richtigen Protokollauszug:



**Stadtrat Wetzikon**

Martina Buri, Stadtschreiberin