

2025/147 6.04.01 Allgemeines
Vereinbarung Nutzung von öffentlichem Grund an der Bahnhof-
/Bachtelstrasse, Überbauung "H45", Genehmigung

Beschluss Stadtrat

1. Die Vereinbarung zwischen der Stadt Wetzikon und der Oberland Invest AG bezüglich der Beanspruchung des öffentlichen Grunds der Bachtelstrasse im Bereich der Umgebungsgestaltung der Überbauung "H45" wird genehmigt.
2. Der Ressortvorstand Tiefbau, Umwelt + Energie und der Abteilungsleiter Tiefbau werden ermächtigt, die Konzessionsvereinbarung im Namen der Stadt Wetzikon zu unterzeichnen.
3. Der Abteilungsleiter Umwelt wird ermächtigt, die Stadt Wetzikon beim Abschluss von sämtlichen, im Zusammenhang mit der Überbauung "H45" stehenden, offenen Grundbuchgeschäften zu vertreten:
 - Vollzug Mutation Nr. 1620
 - Unterzeichnung Dienstbarkeitsvertrag Fusswegrecht für die Öffentlichkeit
 - Anpassung resp. Löschung von Dienstbarkeiten
 - Anmeldung von Anmerkungen betr. Konzessionen
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt
 - Bereichsleiterin Hochbau
 - Abteilungsleiter Finanzen
 - Abteilungsleiterin Immobilien
 - Abteilungsleiter Tiefbau
 - Abteilungsleiter Umwelt
 - Notariat und Grundbuchamt Wetzikon (mit Originalunterschrift)
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Mit der Stammbewilligung 2018-0084 vom 10. Juli 2019 erteilte der Stadtrat der Oberland Invest AG die baurechtliche Bewilligung für den Neubau des Wohn- und Geschäftshauses "H45" auf den Grundstücken Kat. Nrn. 6778, 5698 und 1776 (neu vereint zu Kat. Nr. 10945), Bahnhofstrasse 184, 186 und 188 in Wetzikon.

Der Umgebungsgestaltung wurde aufgrund der städtebaulich bedeutenden Lage eine hohe Gewichtung zugesprochen, wobei der öffentliche Fussweg entlang der Bahnhof- resp. Bachtelstrasse auf dem Baugrundstück ausgeschieden wurde. Im Gegenzug wurde der Bauherrschaft zugesprochen, den bisherigen Trottoirbereich (Strassenparzelle) bis zum heutigen baulichen Strassenrand teilweise für die Umgebungsgestaltung resp. die geplanten Pflanzbeete zu nutzen.



Situation mit Konzessionsfläche von 135 m² (violett) auf Kat. Nr. 6822 sowie den Wegrechtsflächen (gelb) auf Kat. Nr. 10945.

Die Inanspruchnahme öffentlichen Grunds 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 der Sondergebrauchsverordnung (SGV) einer Bewilligung (Gebrauchsbewilligung oder Konzession). Dauernde Beanspruchungen bedürfen einer Konzession. 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).

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.

Konzessionsvereinbarung

Die Stadt Wetzikon und die Oberland Invest AG regeln mit der Vereinbarung die Details zur Nutzung des öffentlichen Grunds. Nebst Unterhalt und Haftung für die betroffenen Flächen werden darin auch die Laufzeit sowie die Kündigungsbedingungen definiert.

Auf die Erhebung einer Konzessionsgebühr soll verzichtet werden, da die genutzte Fläche der Öffentlichkeit als Aufenthalts- resp. Verkehrsraum (Fussgänger) weiterhin uneingeschränkt zur Verfügung steht und der Unterhalt der Konzessionsfläche durch die Konzessionsnutzerin übernommen wird. Zudem wird der öffentliche Raum durch die sorgfältige Gestaltung des Aussenraums an dieser wichtigen und zentralen Lage deutlich aufgewertet.

Die Laufzeit der Konzession soll rückwirkend analog zur bereits erteilten Konzession für die Unterflurgarage im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 6776 und 9329 (Sunnehaldeweg resp. Turnhallenstrasse) im Sinne einer einheitlichen Regelung ebenfalls für 60 Jahre mit Beginn am 1. Januar 2023 festgelegt werden und endet somit am 31. Dezember 2082.

Offene Grundbuchgeschäfte

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Überbauung "H45" entstanden verschiedene Berührungspunkte mit der Stadt. Nebst den beiden Konzessionen für die Fläche an der Bachtelstrasse resp. die Tiefgarage am Sunnehaldeweg müssen u.a. aufgrund des Verkaufs der Wegfläche zwischen Bahnhof- und Turnhallenstrasse (SRB 2023/202 vom 23. August 2023) verschiedene Dienstbarkeiten angepasst oder gelöscht werden:

- Fusswegrecht entlang Bahnhofstrasse und zur Turnhallenstrasse
- Fuss- und Fahrwegrecht und Benützungsrecht für Parkplätze zulasten Kat. Nr. 9328 (Schulhaus)
- Löschung alte Fusswegrechte, da diese ersetzt werden bzw. nicht mehr nötig sind
- Ergänzung Dienstbarkeit für Entsorgungsplatz auf Kat. Nr. 6776

Die aufgrund des Verkaufs der Wegfläche sowie durch die Zusammenlegung der Parzellen ausgelöste Grundstücksmutation (Nr. 1620) muss noch grundbuchamtlich vollzogen werden, wobei die erwähnten Grundbuchgeschäfte – soweit nicht bereits mit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags erfolgt – gleichzeitig öffentlich beurkundet und grundbuchlich vollzogen resp. zur Eintragung angemeldet werden sollen.

Mit diesem Beschluss bevollmächtigt der Stadtrat den Abteilungsleiter Umwelt, die Stadt Wetzikon in den genannten Geschäften zu vertreten.

Erwägungen

Aus Sicht des Stadtrats wertet die Nutzung des Streifens bei der Überbauung H45 den Strassenraum im Zentrum von Oberwetzikon wesentlich auf, weshalb er die für die Nutzung des öffentlichen Strassengebiets notwendige Vereinbarung für eine Konzession genehmigt.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin