

August 2020

**Umfrage zu Nutzung von privaten Grundstücken für öffentliche Bänke, Abfalleimer und ähnliche Objekte**

1. **Fragestellung**

Anfrage der Gemeinde Birmensdorf (Kanton Zürich)

Die Gemeinde nutzt bisher an einigen Standorten auf Drittgrundstücken (Wald, Landwirtschaftszone, Freihaltezone, Baugebiet) für Bänke und Abfalleimer). Bisher wurden dazu bloss mündliche Absprachen getroffen. Die Abmachung lautete in etwa so, dass dies unentgeltlich erfolgt und der bauliche/betriebliche Unterhalt von der Gemeinde übernommen wird. Wenn der Eigentümer oder die Eigentümerin die Sitzbank oder den Abfalleimer weg haben will, entfernt die Gemeinde alles und renaturiert die Fläche wieder fachgemäss.

Ein Eigentümer verlangt nun nicht nur die Entfernung, sondern will für die letzten 10 Jahre eine Entschädigung (etwa CHF 2’000 pro Jahr) haben. Ein anderer Eigentümer wäre bereit, sein Grundstück zur Verfügung zu stellen. Daher will die Gemeinde das nun erstmals schriftlich/vertraglich regeln. Da sich ja nicht nur Fragen zum Entgelt und Unterhalt stellen, sondern auch die Haftung geklärt sein sollte. Deshalb fragt die Gemeinde, welche Lösungen die SBK Mitglieder dazu getroffen haben?

1. **Zusammenfassung der Rückmeldungen**

Die teilnehmenden Gemeinden und Kantone kennen in etwa zu gleichen Teilen vertragliche Lösungen, nur mündliche Vereinbarung oder Verzicht auf die Nutzung von privatem Grund. Vereinzelt wird unterschieden zwischen grösseren Objekten wie Bushäuschen, welche vertraglich geregelt werden und Bänken oder Abfalleimern die nicht auf Privatgrund aufgestellt werden.

1. **Rückmeldungen aus den einzelnen Kantonen/Gemeinden[[1]](#footnote-1)**

**Zürich**

**Stadt Bülach**

Bülach handhabt es gleich wie die Birmensdorf. Es wurden bisher nur mündliche Absprachen getroffen in dem Sinne, dass dies unentgeltlich erfolge, der bauliche und betriebliche Unterhalt durch die Gemeinde vorgenommen wird und auf Wunsch des Grundeigentümers, der Grundeigentümerin die Objekte wieder entfernt und die Flächen wieder renatuiert werden. Grundsätzlich sieht die Stadt nur Vorteile in einer schriftlichen Abmachung.

**Stadt Winterthur**

Winterthur kennt keine schriftlichen Vereinbarungen zu dieser Frage. Sitzbänke, Abfalleimer, Verkehrsschilder (Ausnahme Grosswegweiser oder Ampelanlagen), welche im privaten Grund stehen, werden mit dem jeweiligen Eigentümer angesehen und der Standort in einer mündlichen Absprache festgelegt. Wenn ein Eigentümer Geld möchte wird auf die Installation verzichtet. Bei einem Eigentümerwechsel kommt es sehr selten vor, dass der neue Eigentümer eine Veränderung will. Auch solche Fälle werden angesehen und angepasst oder im Extremfall demontiert. Betrieb und Unterhalt samt Reinigung des Umgeländes (Abfalleimer) obliegt der Stadt Winterthur.

Stadtgrün hat viele Sitzbänke, Feuerstellen, Plätze für Waldkinderbetreuung etc. in den Waldungen platziert. Es findet eine Besprechung statt (nur in Spezialfällen vor Ort meist nur per Telefon) die Installation wird vorgenommen und durch die Stadt unterhalten. Bei Problemen findet erneut ein Gespräch statt. Zahlungen werden keine geleistet.

**Bern**

**Langenthal:** In Langenthal erfolgen die Absprachen mit Bürgern, Waldbesitzern etc. mündlich, was bisher noch nie zu Problemen führte. Deshalb wird an dieser Praxis festgehalten.

*(Luzern)*

**Uri**

Der Kanton Uri stellt keine Bänke oder Abfalleimer auf Drittgrundstücke, so dass sich diese Probleme nicht ergeben.

**Schwyz**

Im Kanton Schwyz wird die Nutzung im Grundsatz mittels Kauf (die Regel) oder mindestens mit einem öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag geregelt. Die Entschädigung bei Dienstbarkeitsverträgen erfolgt mittels einer einmaligen Pauschalzahlung. Beim Kauf orientiert sich der Kanton an der Praxis des Bundesgerichtes zum «Vorgartenland», d.h. die entsprechenden Quadratmeter Verkehrswertpreise werden reduziert. Ausserdem werden die Richtlinien des Schweizerischen Bauernverbandes herangezogen.

*(Obwalden)*

*(Nidwalden)*

*(Glarus)*

**Zug**

**Stadt Zug:** Die Stadt Zugschliesst bei Bushäuschen und Unterflurcontainern (UFC) entsprechende Dienstbarkeitsverträge. Andere Objekte finden sich auf öffentlichem Grund oder Korporationsland, das in diesen Fällen wie öffentlicher Grund behandelt wird. Zur geforderten Summe führt die Stadt Zug als Vergleich die Kosten für Bushäuschen an (CHF 2500.00 für fünfzehn Jahre), UFC sind bisher unentgeltlich.

*(Freiburg)*

(Solothurn)

**Basel-Stadt**

**Basel-Stadt** stellt ein Vertragsmuster zur Verfügung, das zeigt, sie diese Fragen auf vertraglichem Weg lösen. Diese Regelungen finden (oft im Zusammenhang mit der Verwendung der Mehrwertabgabe auf Privatareal, das anschliessend geöffnet werden muss) bis heute in dieser oder ähnlicher Form Anwendung und sind deshalb in Bastel-Stadt verbreitet.

**Riehen** verzichtet auf Sitzbänke auf Privatareal.

(Basel-Landschaft)

**Schaffhausen**

**Stadt Schaffhausen:** Gemäss der Praxis der Stadt Schaffhausen ist man aufgrund der geschilderten Problemstellungen bestrebt, dass Bänkli und Abfallkübel grundsätzlich nur auf städtischem Grund stehen, damit erst gar keine Diskussion aufkommt. Bei Bushaltestellen oder Orten von öffentlicher Bedeutung wird im Vorfeld ein Landerwerb getätigt oder ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen. Auch wird so die Reinigung und der Unterhalt vertraglich geregelt und gegebenenfalls abgegolten. In aller Regel liegt die Unterhaltspflicht vollumfänglich bei der Stadt.

*(Appenzell Ausserrhoden)*

*(Appenzell Innerhoden)*

*(St. Gallen)*

*(Graubünden)*

**Aargau**

**Spreitenbach**

Der Bauverwalter von Spreitenbach würde das auch mit Blick auf Handänderungen in einem öffentlich rechtlichen Vertrag regeln und diesen im Grundbuch anmerken lassen.

*(Thurgau)*

*(Tessin)*

*(Waadt)*

*(Wallis)*

*(Neuenburg)*

*(Genf)*

*(Jura)*

**Beilage Mustervertrag Basel-Stadt**

**Dienstbarkeitserrichtungsakt zwecks Baubeschränkungen zu Gunsten einer öf­fentlichen Anlage an der …gasse**

An der …gasse erstellt die … AG eine neue Wohnüberbau­ung. Weil darunter ein Quartierparking erstellt wird, ist eine an­ge­messene An­zahl Parkplätze auf Allmend aufzuheben. Die Anwohner der Wohn­über­bauung sind be­reit, ihre dreieckige Kooperationspar­zelle beim Zu­gang zur Tiefgarage als grosszügi­ger, mit dem Strassenraum zusam­menhängender und teilweise begrünter Aufent­haltsort für die Allgemeinheit auszuges­talten. Im Gegenzug trägt der Kanton Basel-Stadt die Investitionen für die damit zusammenhängende Umges­taltung der …gasse. Dazu ist mittels nachstehender Servitut zu Gunsten der Allgemeinheit der öffentliche Zugang zur Quartierga­rage und zur Kooperationspar­zelle zu sichern:

**Belastete Parzelle:** Parzelle ... des Grundbuches Basel-Stadt Eigentümer: ...

**Berechtigt:** Kanton Basel-Stadt (vertr. durch Baudeparte­ment)

**Last:** Oberirdische Baubeschränkungen und Nutzung als öffentliche Anlage und Zugang zur Tiefga­rage lt. Servitutsplan Nr. ...

Wörtliche Fassung:

"Die im Servitutsplan des Vermessungsamtes Nr. ... vom ... grün angelegten Fläche der belasteten Parzelle darf oberirdisch nicht überbaut werden. Sie ist im Einver­nehmen mit dem Berechtigten als öffentliche Anlage auszugestalten und zu unter­halten und darf insbesondere weder als (Auto-)Abstell- noch als Lagerplatz irgendwel­cher Art benützt werden. Zulässig sind lediglich einzelne unscheinbare Bauten und Ein­richtun­gen, die mit dem Zweck der Anlage in engem Zusam­menhang stehen (z.B. Mer­gelweg, Sitzgelegenheiten, angemessene Kinderspielan­lagen etc.).

Als öffentliche Anlage untersteht die betroffene Fläche dem Gemeingebrauch und ist wie der Zugang zur bestehenden Tiefgarage dauernd of­fen zu halten. Einschränkun­gen der Öffentlichkeit zu gewissen Zeiten be­dürfen der Zu­stimmung des Servitutsbe­rechtigten.

Der bauliche und betriebliche Unterhalt der öffentlichen Anlage und allfälliger Vor­richtungen zum Abschliessen der Anlage sowie das Öffnen und Schliessen der An­lage ist Sa­che der jeweiligen Eigentümerschaft der belasteten Par­zelle. Davon aus­genommen ist die Reinigung der Anlage (Ober­fläche, Abfalleimer etc.) und der Win­terdienst analog den Bestimmungen wie sie für Trottoirs auf Allmend gelten. Bäume wer­den wie die übrige Bepflan­zung vom Berechtigten durch die Stadt­gärtnerei ge­pflegt.“

Obligatorische Bestimmungen:

1. Erstellung und Gestaltung der Grünanlage erfolgen nach den Anweisungen der Ser­vitutsberechtigten und gehen zu Lasten der Eigentümerschaft der belasteten Par­zelle. (Kleine Kompostieranlage?)
2. Erstellung und Unterhalt einer für die Zweckbestimmung der Grünanlage angemes­senen Beleuchtung obliegt den Industriellen Werken Basel (IWB).
3. Die Kosten betreffend Erneuerung der Anlage und bauliche Anpassun­gen betref­fend die Nutzbarkeit des Parks trägt die Eigentümerschaft der be­lasteten Par­zelle.
4. Die jeweilige Eigentümerschaft der belasteten Par­zelle ist verpflichtet, durch bauli­che Massnah­men an der öffentlichen Anlage zu verhindern, dass auf der Servi­tutsfläche Motorfahrzeuge abgestellt werden.
5. Die Berechtigte sorgt zusammen mit der Eigentümerschaft der belasteten Par­zelle für eine geordnete Benützung der öffentlichen Anlage durch die Allgemein­heit. Bezüglich Überwachung und Sicherheit in polizeilicher Hinsicht ist die öf­fentliche Anlage an­deren öffentlichen Pärken gleichgestellt. Einzelheiten der Benützung (wie Durch­führung von Kontrollen und Unterhaltsarbei­ten) sind mit der Eigen­tü­merschaft der belasteten Par­zelle abzusprechen, werden jedoch grundsätzlich wenn immer möglich entsprechend dem nachstehenden Anhang „Mass­nahmekatalog“ gehandhabt.
6. Für Schäden, die durch den Betrieb in der öffentlichen Anlage an den Anlagen selbst oder an Dritten ent­stehen, haftet die Eigentümerschaft der belasteten Par­zelle (ggfs. der Berechtigte nicht). Sie hat die hierzu erforderlichen Versiche­rungen abzuschliessen (Alternativ: Der Kanton haftet bei Drittschäden aus der ordnungsgemässen Benützung des Parks wie bei einem öf­fentlichen Park in seinem Eigentum)
7. Die Eigentümerschaft der belasteten Par­zelle verzichtet gegenüber dem Kanton auf jede Forderung wegen allfälliger Lärmimmissionen aus dem Betrieb des Parks.
8. Im Falle einer Handänderung der belasteten Liegenschaft sind auch diese obliga­tori­schen Verpflichtungen der neuen Eigentümerschaft der belasteten Par­zelle mit der Pflicht auf Weiterüberbin­dung zu übertragen.
9. Die Einräumung des Benützungsrechts erfolgt unentgeltlich.
10. Die Servitut-, Plan- und Grundbuchkosten gehen zu Lasten der Eigentümer­schaft der belasteten Par­zelle.

Das Grundbuch- und Vermessungsamt wird zu den erforderlichen Eintragungen er­mäch­tigt.

Beide Parteien erhalten je eine vom Grundbuch visierte Ausfertigung dieser Dienst­bar­keit.

(Belastete)

Basel, den

(Berechtigte)

Basel, den

1. Reihenfolge der Kantone gemäss Kantonsnummern des Bundesamts für Statistik BFS [↑](#footnote-ref-1)