



Umfrage zur 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 Drittgrundstücke (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. Da sich ja nicht nur Fragen zum Entgelt und Unterhalt stellen, sondern auch die Haftung geklärt sein sollte will die Gemeinde das nun erstmals schriftlich/vertraglich regeln.. Deshalb fragt die Gemeinde, welche Lösungen die SBK Mitglieder dazu getroffen haben.

2. Zusammenfassung der Rückmeldungen

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

3. Rückmeldungen aus den einzelnen Kantonen/Gemeinden¹

Zürich

Die **Stadt Bülach** handhabt es gleich wie die Birmensdorfer. 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 renaturiert 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 auf privaten Grund

¹ Reihenfolge der Kantone gemäss Kantonsnummern des Bundesamts für Statistik BFS

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 demonstriert. 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 Zug schliesst 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, dass sie diese Fragen auf vertraglichem Weg lösen. Diese Regelungen finden (oft im Zusammenhang mit der Verwendung der Mehrwertabgabe auf Privatreal, das anschliessend geöffnet werden muss) bis heute in dieser oder ähnlicher Form Anwendung und sind deshalb in Basel-Stadt verbreitet.

Riehen verzichtet auf Sitzbänke auf Privatreal.

(Basel-Landschaft)

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 Unterhaltungspflicht vollumfänglich bei der Stadt.

(Appenzell Ausserrhoden)

(Appenzell Innerhoden)

(St. Gallen)

(Graubünden)

Aargau

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

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 Parks 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