



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

02. Juli 2024 · Beschluss 180-2024

6.4.1.1 Strassen, Wege, Plätze

IDG-Status: öffentlich

Lerchenweg, Grundbuchlicher Vollzug Abtretung Heinz Wettstein, Kant. Pensionskasse Schaffhausen; Abtretungsvertrag, Vereinbarung, Abrechnung Krediterteilung

Ausgangslage

Die Stadt Kloten und Heinz Wettstein sel. bzw. seine Erben stritten seit 1954 um die Abtretung von insgesamt ca. 489 m² Land am Lerchenweg. Der Streit hatte seinen Ursprung in einer Differenz zwischen den Plänen (infolge Grundbuchvermessung) und dem Grundbuch. In den 1970er Jahren stellte das Grundbuchamt anhand des Grundbuchprotokolls ein Miteigentum von Herrn Wettstein fest. Dieser versuchte in der Folge, seine Anteile an die Stadt zu verkaufen. Die Stadt stellte sich auf den Standpunkt, dass die Abtretungsverträge ohne Entschädigung zu unterzeichnen seien. Es handle sich lediglich um einen Widerspruch zwischen dem Grundbuchprotokoll und den tatsächlichen Gegebenheiten. 1996/2002/2004 befasste sich das Verwaltungsgericht mit der Sache. Die Schätzungskommission wurde dabei mit einer Bewertung beauftragt. Die Kommission kam zum Schluss, dass die Stadt zwar nicht entschädigungspflichtig sei, gleichwohl aber eine vertragliche Regelung getroffen werden sollte. Die Parteien haben bis vor Bundesgericht (in einem Nebenfall sogar bis zum europäischen Menschengenrichtshof) gestritten. Heinz Wettstein sel. sind dabei gemäss eigenen Angaben Gerichts- und Anwaltskosten von über Fr. 300'000.00 entstanden, die Stadt Kloten hat ebenfalls mehr als Fr. 100'000.00 aufgewendet.

Da der Lerchenweg und die darin verlaufenden Werkleitungen sanierungsbedürftig waren, hat die Stadt bereits 2009 das Gespräch mit Heinz Wettstein sel. zur anstehenden Sanierung gesucht. Heinz Wettstein sel. kündigte damals an, dass er gegen eine Sanierung so lange Einspruch erheben werde, bis die eigentumsrechtlichen Aspekte geklärt seien. Die Sanierung wurde damit blockiert und konnte nicht stattfinden. Eine letzte Einigungsverhandlung, an welcher die Stadt Kloten einen Betrag von Fr. 100'000.00 offerierte, scheiterte 2017.

Zusammen mit der Stadt Kloten führte die Pensionskasse Schaffhausen für das südlich des Lerchenwegs gelegene Gebiet mit heute 16 Mehrfamilienhäuser einen Architekturwettbewerb durch. Das entsprechende Baugesuch für 217 Wohnungen wurde eingereicht, konnte aber nicht bewilligt werden, weil sowohl die durch die strittigen Grundstücke führenden Kanalisationsleitungen und die Wasserleitungen nicht nur saniert, sondern auch vergrössert werden mussten. Da eine genügende Erschliessung Grundvoraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung darstellt, konnte die Bewilligung nicht erteilt werden bzw. ist von den Rechtsnachfolgern von Heinz Wettstein sel. angefochten worden.

Der Handlungsbedarf war somit zeitlich dringend. Entweder würde eine Einigung mit Heinz Wettstein sel. erzielt, oder ein Enteignungsverfahren müsste eingeleitet werden. Für den zweiten Fall hiesse es, dass wiederum hohe Entschädigungsforderungen bis zur höchsten gerichtlichen Instanz geltend gemacht würden, was die Bewilligung des Bauvorhabens der PK Schaffhausen um Jahre verzögert hätte.

Zusammen mit dem Rechtsvertreter der Erbengemeinschaft (Rechtsanwalt Dr. Bischofberger, Zürich) wurde ein Abtretungsvertrag und eine Vereinbarung erstellt, dem sowohl die Pensionskasse Schaffhausen als auch die Rechtsnachfolger von Heinz Wettstein sel. zustimmen konnten.

Abtretungsvertrag

- Abtretung von ca. 489 m² Fläche von den Erben Heinz Wettstein sel. für einen Betrag von Fr. 360'000.00. Die Kosten werden von der Stadt Kloten und der Pensionskasse Schaffhausen zu je 50% getragen. Die Abtretung der Pensionskasse Schaffhausen an die Stadt Kloten erfolgt entschädigungslos.
- Eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer wird von der Stadt Kloten übernommen.
- Die Kosten des Notariates werden von der Stadt Kloten übernommen.
- Mit dem Vollzug des Abtretungsvertrages sind die Parteien vollumfänglich auseinandergesetzt.

Vereinbarung

- Widmung des abgetretenen Strassengebiets für die Öffentlichkeit, ohne Beiträge der Parteien zu verlangen. Erfolgt dies nicht innert sechs Jahren, wird für die Rechtsnachfolger Heinz Wettstein sel. ein Fuss- und Fahrwegrecht eingetragen.
- Übernahme der hälftigen Kosten von Rechtsanwalt Bischofberger, welcher den Abtretungsvertrag und die Vereinbarungen aufgesetzt hat, im Umfang von rund Fr. 10'000.00.
- Rechtsmittelverzicht gegen das Bauvorhaben der Pensionskasse Schaffhausen.

Die Kosten hierfür waren im Budget 2022 nicht eingestellt, galten aber aufgrund der Erschliessungsverpflichtung der Stadt Kloten als gebunden. Der Stadtrat genehmigte mit Beschluss Nr. 195-2022 vom 23. August 2022 die Kosten für die Abtretung im Umfang von Fr. 180'000.00 sowie die Anwalts- und Notariatskosten im Umfang von Fr. 10'000.00 sowie die Grundstücksgewinnsteuer als gebundene Ausgaben gemäss Art. 29 Abs. 2 lit. b der Gemeindeordnung. Diese wurden dem Konto 620.5010.152 belastet.

Kostenträger: Lerchenweg Sanierung Strasse;

620.5010.152

Übersicht

Kostenart	Kredit	Abrechnung	Abweichung
Landerwerb	180'000.00	180'000.00	0.00
Anwalts-/Notariatskosten	10'000.00	901.95	-9'098.05
Gesamttotal inkl. MWST	190'000.00	180'901.95	-9'098.05

Beschluss:

1. Die Kreditabrechnung für den Landerwerb und die Abtretungsvereinbarung in der Höhe von Fr. 180'901.95 (inkl. MWST) wird genehmigt.
2. Von der Kostenunterschreitung in der Höhe von Total Fr. 9'098.05 (inkl. MWST) infolge geringerer Ausgaben bei den Anwalts- und Notariatskosten wird Kenntnis genommen.

Mitteilungen an:

- Stadtpräsident
- BL Finanzen + Logistik
- Leiter Finanzverwaltung
- Baupolizei
- BL Lebensraum
- Planung / Infrastruktur + Forst

Für Rückfragen sind zuständig:

Marc Osterwalder, Stv. Verwaltungsdirektor, Tel. 044 815 12 33, marc.osterwalder@kloten.ch

Daniel Bär, Leiter Planung/Infrastruktur + Forst, Tel. 044 815 17 43, daniel.baer@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Präsident



Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: -3. Juli 2024