

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 4. April 2017

**Bericht und Antrag
betreffend
Löschung einer Dienstbarkeit auf GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1814**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1814 an der Badischen Bahnhofstrasse 23 hatte ursprünglich eine Fläche von 1'441 m². Das angrenzende Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 689 hatte eine Fläche von 1'103 m². Die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall hat am 28. April 1956 das Grundstück GB Nr. 689 zur Vereinigung mit dem Grundstück GB Nr. 1814 abgetreten. Die Abtretung erfolgte ohne Zahlung eines Kaufpreises respektive anstelle eines Kaufpreises wurde Folgendes vereinbart:

«Der Eigentümer von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1814 hat auf seinem Grundstück die geplanten Garagen gemäss Baugesuch vom 27. März 1956 zu erstellen.

Die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall hat das Recht, das Flachdach der Garagen als Personenwagen-Abstellplätze und als Trottoir zu nutzen. Erstellung und Unterhalt des Belages der Personenwagen-Abstellplätze und des Trottoirs ist Sache des jeweiligen Eigentümers von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1814. Diese Dienstbarkeit ist als öffentliches Dach-Benützungsrecht zu Lasten des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1814 in das Grundbuch einzutragen.»

Der Eintrag der vorstehend erwähnten Dienstbarkeit ist am 28. April 1956 im Grundbuch erfolgt. Die Gemeinde hat in Ausübung dieser Dienstbarkeit auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 1814 entlang der Badischen Bahnhofstrasse und der Brunnenwiesenstrasse sechszwanzig Personenwagen-Abstellplätze markiert und vermietet diese zu Fr. 40.-- pro Monat. Seit geraumer Zeit sind infolge der zusätzlichen öffentlichen Parkfelder an der Badischen Bahnhofstrasse und an der Rhenaniastrasse nur rund zwanzig Personenwagen-Abstellplätze vermietet. Diese Situation wird sich mit der Entwicklung auf dem RhyTech-Areal möglicherweise wieder verbessern. Insbesondere während der Bauphase des RhyTech-Areals ist mit einer Vollvermietung zu rechnen.

2. Löschung Dienstbarkeit

Aktuell steht das Grundstück GB Nr. 1814 im Eigentum von Walter Blanz, Obere Laag 147, 8239 Dörflingen. Die Abdichtung über den Garagen muss saniert werden, nicht zuletzt um die statische Sicherheit wieder zu gewährleisten. Im Hinblick auf diese Arbeiten ersuchte Walter Blanz den Gemeinderat um eine Löschung der vorstehend erwähnten Dienstbarkeit in Bezug auf die Personenwagen-Abstellplätze und eine Verschiebung des Trottoirs an die Badische Bahnhofstrasse. Dies ist im Zuge der Sanierung der Badischen Bahnhofstrasse respektive im Rahmen der geplanten Sanierung der Dächer der Garagen ohne weiteres möglich. Um das Trottoir an die Badische Bahnhofstrasse zu verschieben, ist sinnvollerweise jedoch ein Landtausch von circa 30 m² des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1814 zur Vereinigung mit dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1811 (Badische Bahnhofstrasse) vorzusehen (vgl. Beilage).

Bei einer Vermietung eines Personenwagen-Abstellplatzes wäre ein Bruttoertrag in 25 Jahren von Fr. 12'000.-- (Fr. 40.-- x 12 x 25) möglich. Die Entschädigung für die Löschung der Dienstbarkeit müsste somit an sich Fr. 312'000.-- betragen. Aufgrund der Marktsituation und der fehlenden Vollmietung müssen von diesem Preis aber deutliche Abzüge gemacht werden. Die zu übertragende Fläche von 30 m² verkauft Walter Blanz für Fr. 24'000.-- (30 m² x Fr. 800.--) an die Gemeinde. Für die notwendige Abgrenzung des Trottoirs mit einem Wasserstein zahlt Walter Blanz andererseits Fr. 8'000.-- an die Gemeinde Neuhausen am Rheinfeld. Nach diversen Verhandlungen konnten sich Walter Blanz und der Gemeinderat Mitte Dezember 2016 unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Einwohnerrats wie folgt einigen:

Ertragswert Parkplätze während 25 Jahren	Fr. 312'000.--
Pauschalkorrektur für nicht vermietete Parkplätze	- Fr. 46'000.--
Pauschalkorrektur Marktsituation	- Fr. 20'000.--
Abtretung 30 m ²	- Fr. 24'000.--
Entschädigung Wasserstein	Fr. 8'000.--
Total geschuldete Summe	<u>Fr. 230'000.--</u>

Geht man von der üblicherweise angewendeten Dauer von 20 Jahren aus, ergibt sich folgende Berechnung:

Ertragswert Parkplätze während 20 Jahren	Fr. 249'600.--
reduzierte Pauschalkorrektur für nicht vermietete Parkplätze	- Fr. 3'600.--
Abtretung 30 m ²	- Fr. 24'000.--
Entschädigung Wasserstein	Fr. 8'000.--
Total geschuldete Summe	<u>Fr. 230'000.--</u>

Der Gemeinderat erachtet dieses Verhandlungsergebnis als fair und den Marktgegebenheiten entsprechend. Er hat daher mit Bericht und Antrag vom 3. Januar 2017 dem Einwohnerrat beantragt, der Löschung der Dienstbarkeit zuzustimmen. Der Einwohnerrat wies am 19. Januar 2017 mit Stichentscheid des Präsidenten das Geschäft an den Gemeinderat zurück. Der Einwohnerrat gab dabei zum Ausdruck, dass er eine wesentlich höhere Entschädigung wünsche. Der Gemeinderat respektive der Gemeindepräsident haben in der Folge Walter Blanz geschrieben. Dieser teilte mit Brief vom 31. Januar 2017 mit, seiner Ansicht nach liege der ausgehandelte Preis weit über dem heutigen Marktwert. Am 10. März 2017 telefonierte der Gemeindepräsident Walter Blanz, um noch einmal zu versuchen, eine Lösung zu finden. Dieser bestätigte ihm mündlich und mit E-Mails vom 19. und 22. März 2017, dass er zur oben erwähnten Entschädigung weiterhin bereit sei, sein Angebot aber

nicht erhöhe. Da dem Gemeinderat daran liegt, dass Walter Blanz in den kommenden Jahren die Liegenschaft Badische Bahnhofstrasse 23 so saniert, dass zeitgemässe Wohnungen entstehen, legt er das Geschäft weitgehend unverändert dem Einwohnerrat noch einmal vor. Sollte der Einwohnerrat die Ansicht vertreten, das ausgehandelte Ergebnis vermöge weiterhin nicht zu genügen, steht es ihm frei, auf den Bericht und Antrag einzutreten und eine Kommission einzusetzen, die direkt mit Walter Blanz verhandeln könnte. Sollte der Einwohnerrat zu guter Letzt dem Geschäft zustimmen, erfolgt die Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch.

3. Zuständigkeit

Gestützt auf Art. 26 lit. c der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) entscheidet der Einwohnerrat abschliessend über dieses Geschäft.

4. Antrag

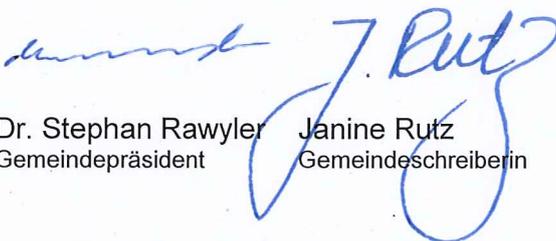
Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Der Löschung der Dienstbarkeit (Dach-Benützungsrecht zu Lasten des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 1814) wird zugestimmt. Die Entschädigung für die Löschung der Dienstbarkeit unter Berücksichtigung einer Entschädigung für den Wasserstein und der Abtretung von 30 m² vom Grundstück GB Nr. 1814 an die Gemeinde beträgt Fr. 230'000.--.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident

Janine Rutz
Gemeindeschreiberin

Beilage: Kartenausschnitt 1 : 500



Bellevue

Acht Bell

Bahndirekt DB

Fläche 60m x 40m = 2400m²

Badische Bahnhofstrasse

mit Toilette

best. ZUPP
proj. ZUPP

Ribbille

Badische Bahnhof

1724

676

2636

644A

644

3528

18

625

27

25

691

2336

17

68 - *Wagner?*

2003316

1623

690

3

1140

3

3

1680

Badische Bahnhof

1234

7

1235

5

1790

2003315

1811

31

1208

1789

1208A

1208B

1208C

1260

2