

2020/233 6.04.03.01 Strassen, Wege, Plätze
Vereinbarung über die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes Tödistrasse/Metropol

Beschluss Stadtrat

1. Die Vereinbarung zwischen der Stadt Wetzikon und [REDACTED] bezüglich der Beanspruchung des öffentlichen Grundes der Tödistrasse im Bereich des Bauprojekts Metropol, welche integrierender Bestandteil dieses Beschlusses bildet, wird genehmigt.
2. Der Ressortvorstand und der Abteilungsleiter Tiefbau werden ermächtigt, vor der Ausführung des Bauprojekts Metropol die definitive Konzession basierend auf dieser Vereinbarung und den aktualisierten Werten (Referenzpreis und beanspruchte Fläche) definitiv festzusetzen und zu unterzeichnen.
3. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist teilöffentlich. Nicht öffentlich sind die Personalangaben der Eigentümerschaft.
4. Mitteilung durch Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur:
 - [REDACTED]
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur
 - Abteilungsleiter Tiefbau
 - Abteilung Finanzen
 - Bereichsleiter Tiefbau/Strassenwesen
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

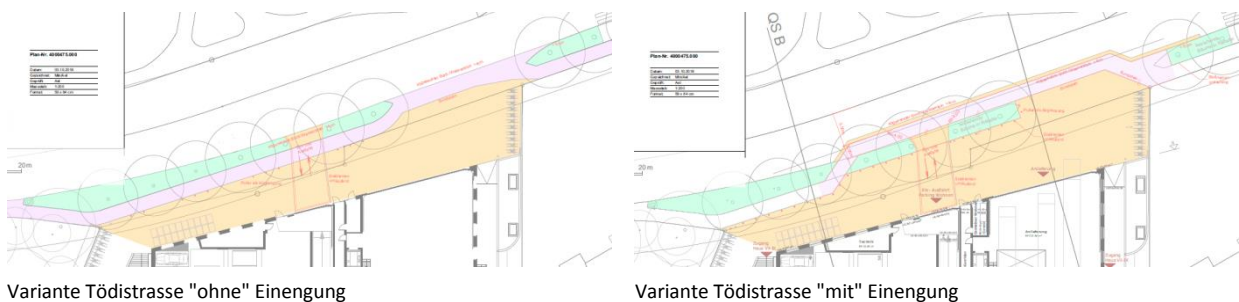
Ausgangslage

Mit der Stammbewilligung 12/0074 vom 28. November 2012 und der zugehörigen Projektänderung vom 17. April 2019 erteilte der Stadtrat [REDACTED] die baurechtliche Bewilligung für den Umbau und die Erweiterung des Einkaufszentrums "Metropol" mit Aufstockung eines zusätzlichen Dienstleistungsgeschosses und aufgesetzten Wohnnutzungen an der Bahnhofstrasse 99. Sowohl gegen die Stammbewilligung als auch gegen die Projektänderung wurde das Rechtsmittel ergriffen, weshalb beide Entscheide noch nicht in Rechtskraft erwachsen sind.

In den Jahren 2012/2014 fand die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung statt, welche am 8. August 2015 in Rechtskraft erwuchs. Im Rahmen dieser Teilrevision wurde für die Baugrundstücke des Einkaufszentrums "Metropol" eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Um die baurechtlichen Grundlagen für die Baubewilligung zu schaffen, hat die Grundeigentümerin [REDACTED] dementsprechend gestützt auf § 85 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) einen privaten Gestaltungsplan aufgestellt. Der private Gestaltungsplan "Metropol" ist in Rechtskraft erwachsen.

Koordination zwischen Baubewilligung, Gestaltungsplan und Strassenprojekt

Soweit die Erschliessung beim Projekt "Metropol" über die Tödistrasse erfolgt, sind die Zugänge und Ein-/Ausfahrt der Tiefgaragen und der Warenanlieferung in den Baueingabeplänen der bewilligten Projektänderung an den im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichen vorgesehen. Im Hinblick auf die geplante Sanierung der Tödistrasse wurden für die Erschliessung ab der Tödistrasse bei der Projektänderung zwei Varianten eingereicht, wobei eine Variante (Tödistrasse "ohne" Einengung) im Sinne eines Provisoriums nur dann zur Anwendung gelangen sollte, wenn bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Bauvorhabens "Metropol" die andere Variante (Tödistrasse "mit" Einengung) aufgrund von Einsprachen o.Ä. nicht rechtzeitig hätte erstellt werden können.



Auszug aus dem Festsetzungsprojekt Tödistrasse vom 26. August 2020

In der Zwischenzeit wurde das Strassenprojekt zur Sanierung der Tödistrasse erarbeitet und im Sinne von § 16 und 17 des Strassengesetzes (StrG) vom 15. Mai 2020 bis am 16. Juni 2020 öffentlich aufgelegt. Beim aufgelegten Strassenprojekt wurden die erforderlichen Anpassungen für die Erschliessung des Bauprojekts "Metropol" noch nicht berücksichtigt. Unterdessen wurden diverse Anpassungen am Strassenprojekt vereinbart. So werden die Höhenlage der Strasse und die Absenkung der Randsteine auf das Bauprojekt "Metropol" abgestimmt und die geplanten Verkehrsbeziehungen (Zugänge sowie Ein- und Ausfahrt) mit Pfeilen und Textinformationen im Situationsplan ergänzt.

Zusätzlich zu diesen Projektanpassungen soll mit einer Vereinbarung die vorgesehene Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes geregelt sowie die gesamten Kostenfolgen und -tragung verbindlich geregelt werden.

Kostentragung am Strassenprojekt

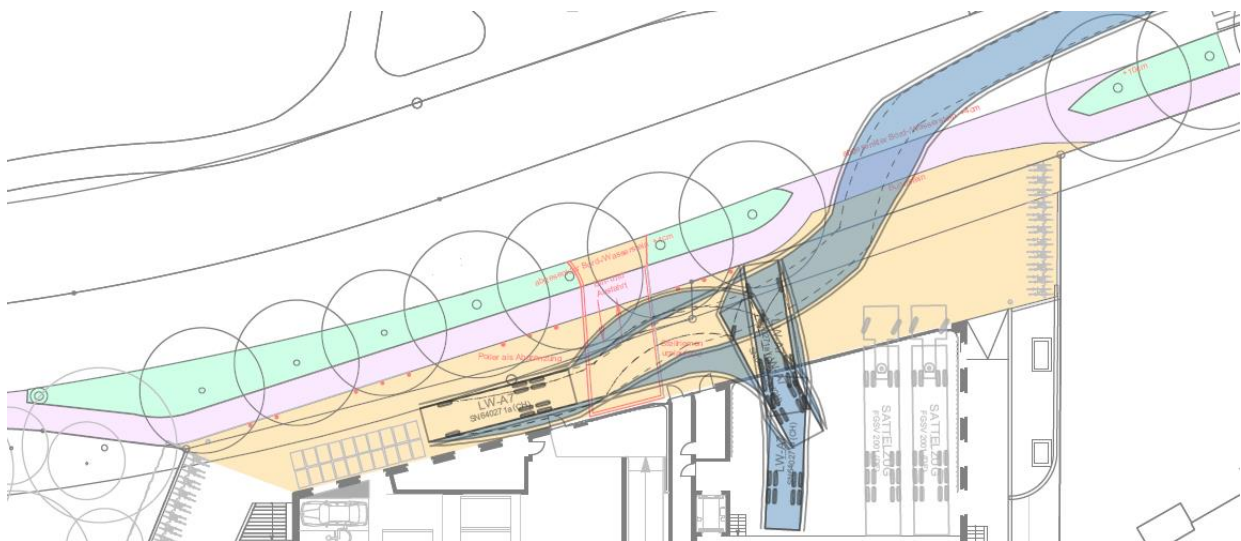
Bereits bei der Erteilung der Baubewilligung zeichnete sich ab, dass mit einer lokalen Anpassung an der Tödistrasse eine klare Verbesserung bezüglich Verkehrssicherheit und Erhaltung der inventarisierten Linden-Allee im Ausfahrtsbereich erzielt werden kann. So wurde der Bauherrschaft des Bauprojekts "Metropol" mit der Bewilligung zur Projektänderung vom 17. April 2019 auferlegt, die Kosten für die Realisierung der zur Bewilligung eingereichten Variante "mit" Einengung der Tödistrasse im Ausfahrtsbereich und auf der gesamten Länge der Gehwegverlegung/Einengung zu übernehmen. Ebenso wurde in der Baubewilligung verlangt, dass die zu leistende Konzessionsgebühr für die Beanspruch des öffentlichen Grundes oder die sich aus einer allfälligen Grenzbereinigung ergebenden Landab-/antretungskosten durch die Bauherrschaft vor Baubeginn mittels einer Bankgarantie oder einem Depositum in der Höhe von 50'000 Franken sicher zu stellen sind.

In der Zwischenzeit hat sich bei der Tödistrasse ergeben, dass bei den Werkleitungen sämtlicher Medien sowie den privaten und öffentlichen Abwasserkanälen ein Ausbau- und Erneuerungsbedarf besteht. In

diesem Zusammenhang soll auch die Strasse erneuert und ihrer Funktion als verkehrsberuhigter Quartiersammelstrasse entsprechend umgestaltet werden. Auf die ursprünglich angedachten und vollständig durch die Bauherrschaft zu finanzierenden lokalen Anpassungen im Ausfahrtsbereich und der partiellen Verlegung des Gehwegs (Einengung) entlang des Bauprojekts "Metropol" wird somit verzichtet. Anstelle der Kostenübernahme der partiellen Strassenanpassung hat die Bauherrschaft des Bauprojekts "Metropol" weiterhin die volle Kostenübernahme der durch das Projekt verursachten Massnahmen bzw. der erforderlichen Anpassungsarbeiten (Fussgängeranschluss gemäss Teilrichtplan Zentrum und dem rechtskräftigen Gestaltungsplan "Metropol", Trottoirabsenkungen und Überfahrten bei den Ein-/Ausfahrten) sowie die Konzessionsgebühren für die Beanspruchung des öffentlichen Grundes zu tragen.

Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes

Damit bei der Warenanlieferung das Ein- und Ausfahren ab und in die Tödistrasse jeweils in Fahrtrichtung vorwärts und friktionslos erfolgen kann, ist auf Intention und in Absprache mit der Stadt Wetzikon parallel zur inventarisierten Linden-Allee eine vergrösserte Rangierfläche vorgesehen, welche teilweise auf öffentlichem Grund liegt.



Schleppkurvenplan zum Bauprojekt Metropol

Die Inanspruchnahme öffentlichen Grundes 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 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). Mit der erteilten Bewilligung zur Projektänderung vom 17. April 2019 wurde jedoch der vorgesehenen Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes zu privaten Zwecken bereits im Grundsatz zugestimmt.

Die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes 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.

Für die durch das Bauprojekt Metropol erfolgende Inanspruchnahme des öffentlichen Grunds ergibt sich die nachfolgende Konzessionsgebühr, welche im Rahmen der Konzessionserteilung auf den aktualisierten Werten (Referenzpreis und beanspruchte Fläche) definitiv festgesetzt wird:

- Referenzpreis Grundstück (gemäss Angaben des Steueramts): Fr. 1'800.00/m²
- Reiner Landwert ohne Ausnutzung (1/3 des Referenzpreises): Fr. 600.00/m²
- beanspruchte Fläche (Annahme, gemäss späterer effektiver Fläche): 108 m²
- Konzessionsdauer: 20 Jahre

Berechnungsformel für eine Konzessionsdauer von 20 Jahren (einmalige Gebühr):

$$\frac{\text{Reiner Landwert} \times \text{Fläche} \times \text{Konzessionsdauer}}{100 \text{ Jahre}} = \frac{\text{Fr. } 600 \times 108 \text{ m}^2 \times 20 \text{ Jahre}}{100 \text{ Jahre}} = \text{Fr. } 12'960$$

Vereinbarung

Die Stadt Wetzikon und [REDACTED] präzisieren mit einer Vereinbarung die Baubewilligung zur Projektänderung vom 17. April 2019 im Zusammenhang mit der Sanierung der Tödistrasse sowie im Hinblick auf die Realisierung des Bauprojekts "Metropol" bezüglich der Beanspruchung des öffentlichen Grundes für die Rangierfläche der Warenanlieferung sowie den Fussgängerzugang im südlichen Grundstücksbereich und die Ein- und Ausfahrt der Parkgeschosse. Dabei vereinbaren sie eine (verlängerbare) Konzession für eine erste Dauer von 20 Jahre unter Verrechnung einer Gebühr gemäss vorstehender Berechnungsformel.

Anstelle der in der Baubewilligung erwähnten Kostenübernahme der partiellen Strassenanpassung (Tödistrasse "mit" Einengung) hat die Bauherrschaft des Bauprojekts "Metropol" die volle Kostenübernahme der durch das Projekt verursachten Massnahmen bzw. erforderlichen Anpassungsarbeiten (Fussgängeranschluss gemäss Teilrichtplan Zentrum und dem rechtskräftigen Gestaltungsplan "Metropol", Trottoirabsenkungen und Überfahrten bei den Ein-/Ausfahrten) sowie die Konzessionsgebühr für die Beanspruchung des öffentlichen Grundes zu tragen.

Erwägungen

Gemäss Art 34 lit. e der Gemeindeordnung der Stadt Wetzikon liegt die Zuständigkeit für Verfügungen über Grundeigentum und beschränkte dingliche Rechte bis Fr. 500'000 Franken beim Stadtrat. Entsprechend ist dieser auch für die Erteilung von Konzessionen zur Inanspruchnahme von öffentlichem Grund zuständig.

Die im Zusammenhang mit dem Bauprojekt Metropol vorgesehene Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes korrespondiert mit den Festlegungen der kommunalen Richtplanung (Teilrichtplan Zentrum) und dem rechtskräftigen Gestaltungsplan "Metropol". Mit der vorliegenden Vereinbarung werden die Grundsätze der Konzessionserteilung, insbesondere bezüglich dem Zweck, der betroffenen Abtretungsfläche und der zu leistenden Konzessionsgebühr, ausführlich geregelt.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin