

An die Mitglieder des Gemeinderates

Anfrage Nr. 608 des Ratsmitgliedes Werner Kessler betreffend «Bauverbots-Servitut am Greifensee»

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 18. November 2009 reichte Ratsmitglied bei der Präsidentin des Gemeinderates eine Anfrage betreffend «Bauverbots-Servitut am Greifensee» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

«Das Baugesuch des im November 2002 gegründeten „Vereins Pavillon Nouvel“ für die Wiedererrichtung der ehemaligen EXPO 02-Beiz wurde im Januar 2003 bei der Stadt Uster eingereicht.

Das im Jahre 1933 auf dem kantonalen Grundstück (sog. Surferwiese) eingetragene Bauverbots-Servitut zugunsten des Verbandes zum Schutz des Greifensees (VSG) wurde im August 2003, also 8 Monate später, auf Veranlassung der Meliorationsgenossenschaft Uster im Grundbuch gelöscht.

Die Stadt Uster musste von der Existenz des Bauverbots-Servituts und des Antrages der Meliorationsgenossenschaft zur Löschung der Belastung Kenntnis gehabt haben, denn sie erhielt vor einigen Jahren einen Teil des früher dem Kanton gehörenden Grundstückes der Surferwiese. Dieses Grundstück war bis August 2003 mit demselben Bauverbots-Servitut belastet.

Anfangs 2008 stellte der VSG beim Bezirksrat Uster das Begehren um Wiedereintrag des aus seiner Sicht widerrechtlich gelöschten Bauverbots-Servituts. Der Bezirksrat brauchte bis zum November 2008, also ganze 9 Monate, um herauszufinden, dass er dafür nicht zuständig sei, sondern die ordentlichen Gerichte. Anfangs 2009 reichte der VSG gegen den Kanton und die Stadt Uster beim Bezirksgericht eine „Grundbuchberichtigungsklage“ ein.

In erster Instanz fand vor dem Friedensrichter eine Verhandlung statt. Es wäre den eingeklagten Parteien (Kanton und Stadt Uster) möglich gewesen, sich damit einverstanden zu erklären, dem beantragten Wiedereintrag in das Grundbuch zuzustimmen. Beide angeklagten Parteien lehnten diesen Schritt jedoch ab. Der VSG hat nun die Grundbuchberichtigungsklage fristgerecht beim Bezirksgericht eingereicht. Das Gericht gab dem Antrag auf einen **sofortigen Wiedereintrag** während des Gerichtsverfahrens statt.

§ 310 Abs 3. des kantonalzürcherischen Planungs- und Baugesetzes (PBG) lautet: „Wer nicht Grundeigentümer ist, hat seine Berechtigung zur Einreichung des Baugesuches nachzuweisen“. Die Gemeinde ist selbstverständlich verpflichtet, den Wahrheitsgehalt der Angaben zu überprüfen. Selbstredend muss das Gemeindewesen dazu als erstes das Grundbuch konsultieren. Dabei hätte der Stadtrat resp. seine Beamten anfangs 2003 feststellen müssen, dass das (zum damaligen Zeitpunkt noch nicht gelöschte) Bauverbots-Servitut zugunsten des VSG klarerweise bestand.

Es stellen sich folgende Fragen:

- 1 Weshalb behandelte der Stadtrat das Baugesuch des „Vereins Pavillon Nouvel“, obwohl zu jenem Zeitpunkt das Bauverbots-Servituts noch im Grundbuch eingetragen war und die Zustimmung des VSG zur Einreichung des Bauvorhabens nicht vorlag?
- 2 Wer erteilte dem Verein Pavillon Nouvel die Einwilligung zur Einreichung des Baugesuches auf dem kantonalen Grundstück am See, eine untergeordnete Stelle des Kantons oder der Regierungsrat ? Wie lautete die Zustimmung?
- 3 Wurde bei dieser Einwilligung auf das Vorhandensein des Bauverbots-Servituts zugunsten des VSG aufmerksam gemacht? Wenn nicht weshalb nicht?
- 4 Wie lautete die Begründung der Meliorationsgenossenschaft Uster zur Löschung des Servituts?
- 5 Welches waren die Gründe, dass anlässlich der Friedensrichter Verhandlung weder der Kanton noch die Stadt einem Wiedereintrag des offensichtlich widerrechtlich gelöschten Bauverbots-Servituts zugunsten des VSG zustimmten?
- 6 Welche Personen vertraten an der Friedensrichter Verhandlung die Stadt Uster und den Kanton Zürich?
- 7 Welchen Auftrag erteilte der Stadtrat seinem Vertreter? Lautete der Auftrag der Stadt „Kampf“ und nicht „Gütliche Einigung“? Weshalb wohl? Existiert zu diesem Auftrag ein Stadtratsprotokoll? Wenn nicht, weshalb wurde dem Vertreter der Stadt Uster kein klarer Auftrag erteilt?
- 8 Will der Stadtrat – weil er gegen einen Wiedereintrag des Servituts ins Grundbuch war – auch ihr Grundstück überbauen? Wer erhebt Anspruch auf dieses Grundstück?
- 9 Sollte die Vertretung der Stadt Uster durch die Person Stadtrat und lic.iur Thomas Kübler erfolgt sein: Weshalb hat ausgerechnet dasjenige Mitglied des Stadtrats die Stadt Uster vertreten, der bereits 2002 im Stadtrat das höchst umstrittene Darlehen von 90'000 Franken an den Verein Pavillon Nouvel als naher Bekannter der Vereinsmitglieder vertrat und sich dafür eingesetzt hatte?
- 10 Was hat das Bauverbots-Servitut mit dem Wirkungsfeld des Hoch- und Tiefbau- und Planungsvorstandes zu tun? Wäre es nicht klarerweise ein Geschäft der Liegenschaften? Was führte den Stadtrat dazu, ausgerechnet einen Parteienvertreter zu delegieren, der sich in aller Öffentlichkeit immer zugunsten des Pavillons ausgesprochen hat? Stellt der sozialdemokratische Stadtpräsident in diesem Fall nicht eine freisinnige Filzokratie fest.
- 11 Ist der Stadtrat nach der neuesten Entwicklung nicht endlich zur Einsicht gelangt, dass das ganze Geschäft aus Gründen von Interessenkollisionen von Stadtrat Kübler und dem Verein Nouvel einer anderen, neutralen Abteilung zugeteilt werden müsse?

Besten Dank für die Beantwortung der Fragen.»

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1:

«Weshalb behandelte der Stadtrat das Baugesuch des „Vereins Pavillon Nouvel“, obwohl zu jenem Zeitpunkt das Bauverbots-Servitut noch im Grundbuch eingetragen war und die Zustimmung des VSG zur Einreichung des Bauvorhabens nicht vorlag?»

Antwort:

Im Jahr 1994 wurde die Greifenseeschutzverordnung erlassen. In diesem Zusammenhang wurde der Standort für das Seerestaurant im Gebiet der «Surferwiese» sanktioniert. Im Rahmen des danach durchgeführten Meliorationsverfahrens Uster mussten nach der Neuzuteilung der Landflächen auch alle Servitute bereinigt werden. Die Meliorationsgenossenschaft Uster legte die Servitutenbereinigung vom 3. Juni bis 23. Juni 1998 öffentlich auf. Mit Kreisschreiben an alle Genossenschaftsmitglieder vom Mai 1998 wurde auch der Verband zum Schutze des Greifensees (VSG) ordnungsgemäss über das Servitutenbereinigungsverfahren und die damit verbundenen Auswirkungen informiert. Im Kreisschreiben wurde darauf hingewiesen, dass mit dem Eigentumsübergang alle nicht übertragbaren Dienstbarkeiten gelöscht werden. Die Genossenschaftsmitglieder und somit auch der VSG wurden dabei ausdrücklich gebeten, die Vollständigkeit der zu übertragenden Dienstbarkeiten zu überprüfen. Leider hat es der VSG damals versäumt, eine entsprechende Einsprache einzureichen. Entsprechend galt die Dienstbarkeit mit dem Erlass der Verfügung des Eigentumsantrittes per 3. April 2000 als gelöscht. Da die Dienstbarkeit somit im Grundbuchauszug, welchen der Verein „Pavillon Nouvel“ zusammen mit dem Baugesuch einzureichen hatte, gar nicht mehr angeführt war, war diese weder für die das Gesuch bearbeitende Bauverwaltung noch den schlussendlich die Baubewilligung erteilenden Stadtrat erkennbar. Die in der Anfrage aufgestellte Behauptung, der Stadtrat habe das Baugesuch des Vereins „Pavillon Nouvel“ behandelt, obwohl zu jenem Zeitpunkt das Bauverbots-Servitut noch im Grundbuch eingetragen gewesen sei, erweist sich somit als klar unzutreffend.

Frage 2:

«Wer erteilte dem Verein Pavillon Nouvel die Einwilligung zur Einreichung des Baugesuches auf dem kantonalen Grundstück am See, eine untergeordnete Stelle des Kantons oder der Regierungsrat? Wie lautete die Zustimmung?»

Antwort:

Die Einwilligung zur Einreichung eines Baugesuches erfolgte durch die Baudirektion, Generalsekretariat, Landerwerb, als bevollmächtigte Vertreterin der Grundeigentümerin. Die Zustimmung liegt schriftlich vor, ist an die Gesuchstellerschaft adressiert und auf den 10. Januar 2003 datiert.

Die Zustimmung lautet wie folgt:

«Bezugnehmend auf die Besprechung mit Herrn Trümpler vom 9. Januar 2003 können wir Ihnen die Zustimmung als Vertreter der Grundeigentümerin (Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Naturschutz, Natur- und Heimatschutzfonds) zur Einreichung der Baubewilligung unter folgenden Bedingungen erteilen:

1. Sämtliche Kosten des Baueingabeverfahrens gehen zulasten der Bauherrschaft.
2. Das Einverständnis zur Baueingabe bedeutet nicht auch die Zustimmung zur Landnutzung. Voraussetzung für die Nutzung des Terrains ist eine separat zu vereinbarende Konzession für die Nutzung des Natur- und Heimatschutzgrundstückes sowie der Ufer- und Seefläche. Nur der guten Ordnung halber weisen wir darauf hin, dass aus dieser Zustimmung zur Einreichung eines Baugesuches Ihrerseits nicht etwa ein Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung abgeleitet werden darf.»

Frage 3:

«Wurde bei dieser Einwilligung auf das Vorhandensein des Bauverbots-Servituts zugunsten des VSG aufmerksam gemacht? Wenn nicht, weshalb nicht?»

Antwort:

Nein, siehe dazu auch die Antworten zu Frage 1 und 2.

Frage 4:

«Wie lautete die Begründung der Meliorationsgenossenschaft Uster zur Löschung des Servituts?»

Antwort:

Vorgängig sei an dieser Stelle der vollständige Text der umstrittenen Personaldienstbarkeit SP 1916 zitiert:

«Die jeweiligen Eigentümer der belasteten Grundstücke verzichteten zugunsten des Verbandes zum Schutzes des Greifensees auf die Errichtung von Bauten. Vorbehalten bleiben Bauten für öffentliche Zwecke.»

Ob für den Fall, dass die Dienstbarkeit wieder eingetragen werden sollte, ein Seerestaurant ein Bau für öffentliche Zwecke darstellt, ist eine weitere Rechtsfrage, welche zu klären ist. Das beschränkte Bauverbotservitut wurde im Rahmen eines ordnungsgemäss durchgeführten Meliorationsverfahrens gelöscht. Das Bauverbot SP 1916 von 1933 wurde nicht mehr auf die Neuzuteilung übertragen, da die Nutzung und Bebauung dieses Gebietes einerseits durch den Zonenplan der Stadt Uster und andererseits durch die 1994 in Kraft getretene Verordnung zum Schutze des Greifensees geregelt ist. Ob diese Löschung rechtmässig war, ist Gegenstand eines durch den VSG anhängig gemachten Zivilprozesses (siehe dazu auch Antwort auf Frage 1).

Frage 5:

«Welches waren die Gründe, dass anlässlich der Friedensrichter Verhandlung weder der Kanton noch die Stadt einem Wiedereintrag des offensichtlich widerrechtlich gelöschten Bauverbots-Servituts zugunsten des VSG zustimmten?»

Antwort:

Der Text der Personaldienstbarkeit zeigt, dass die Materie komplexer ist als sie in einschlägigen Leserbriefen und Verlautbarungen dargestellt wird. Es kommt hinzu, dass die Meliorationsgenossenschaft Uster in ihren Vernehmlassungen bis heute glaubhaft dargelegt hat, dass die Nichtübertragung der Dienstbarkeit in einem ordentlichen Verfahren der Melioration Uster erfolgte.

Frage 6:

«Welche Personen vertraten an der Friedensrichter Verhandlung die Stadt Uster und den Kanton Zürich?»

Antwort:

Der Kanton Zürich und die Stadt Uster waren an der Friedensrichter Verhandlung ordentlich vertreten. Gestützt auf Art. 32 lit. f in Verbindung mit Art. 33 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Uster vom 25. November 2007 erteilte der Stadtrat dem Abteilungsvorsteher Bau, Stadtrat Thomas Kübler, die entsprechende Vollmacht.

Frage 7:

«Welchen Auftrag erteilte der Stadtrat seinem Vertreter? Lautete der Auftrag der Stadt „Kampf“ und nicht „Gütliche Einigung“? Weshalb wohl? Existiert zu diesem Auftrag ein Stadtratsprotokoll? Wenn nicht, weshalb wurde dem Vertreter der Stadt Uster kein klarer Auftrag erteilt?»

Antwort:

Das Verhandlungsmandat wurde im Stadtrat umfassend diskutiert. Indessen ist darauf hinzuweisen, dass das Grundstück, auf dem das Seerestaurant gebaut werden soll, nicht der Stadt Uster sondern dem Kanton Zürich gehört. Anlässlich der Friedensrichterverhandlung wurden durchaus Vergleichsgespräche geführt, indessen eröffnete die Sachlage faktisch keinen Raum für einen Vergleich, da ein nur „teilweiser“ Eintrag nicht zulässig ist.

Frage 8:

«Will der Stadtrat – weil er gegen einen Wiedereintrag des Servituts ins Grundbuch war – auch ihr Grundstück überbauen? Wer erhebt Anspruch auf dieses Grundstück?»

Antwort:

Ein Grossteil der im Bereich der Schiffflände liegenden städtischen Grundstücke liegt in der Freihaltezone. Diese Nutzungsanordnung ist das Resultat eines umfangreichen und demokratischen Prozesses mit der Absicht, der Bevölkerung die verschiedensten Erholungsmöglichkeiten bereitzustellen resp. zu ermöglichen.

Frage 9:

«Sollte die Vertretung der Stadt Uster durch die Person Stadtrat und lic.iur Thomas Kübler erfolgt sein: Weshalb hat ausgerechnet dasjenige Mitglied des Stadtrats die Stadt Uster vertreten, der bereits 2002 im Stadtrat das höchst umstrittene Darlehen von 90'000 Franken an den Verein Pavillon Nouvel als naher Bekannter der Vereinsmitglieder vertrat und sich dafür eingesetzt hatte?»

Antwort:

Die Vertretung des Stadtrates an der Friedensrichterverhandlung steht in keinem Zusammenhang mit dem gewährten Darlehen. Die Haltung von Stadtrat Kübler an der Friedensrichterverhandlung wurde vorgängig im Stadtrat diskutiert und beschlossen.

Frage 10:

«Was hat das Bauverbots-Servitut mit dem Wirkungsfeld des Hoch- und Tiefbau- und Planungsvorstandes zu tun? Wäre es nicht klarerweise ein Geschäft der Liegenschaften? Was führte den Stadtrat dazu, ausgerechnet einen Parteienvertreter zu delegieren, der sich in aller Öffentlichkeit immer zugunsten des Pavillons ausgesprochen hat? Stellt der sozialdemokratische Stadtpräsident in diesem Fall nicht eine freisinnige Filzokratie fest?»

Antwort:

Gegenstand des hängigen Zivilprozesses ist, ob in einem Meliorationsverfahren die Personaldienstbarkeit gelöscht werden konnte. Die Löschung erfolgte auf Anmeldung der Meliorationsgenossenschaft durch das Grundbuchamt Uster. Entsprechend erschien es dem Stadtrat aus Ausstandsgründen vernünftig, auf eine Delegation von Stadtrat und Notar Heinz Wolfensberger zu verzichten und dafür den Abteilungsvorsteher Bau, Stadtrat Thomas Kübler, zu mandatieren. Zudem sei noch einmal erwähnt, dass das Seerestaurant nicht auf das städtische Grundstück zu liegen käme. Warum der Verband zum Schutz des Greifensees auch die Stadt Uster eingeklagt hat, obwohl es ihm „lediglich“ um die Verhinderung des Baus des Seerestaurants geht, ist für den Stadtrat nicht nachvollziehbar.

Frage 11:

«Ist der Stadtrat nach der neuesten Entwicklung nicht endlich zur Einsicht gelangt, dass das ganze Geschäft aus Gründen von Interessenkollisionen von Stadtrat Kübler und dem Verein Nouvel einer anderen, neutralen Abteilung zugeteilt werden müsse?»

Antwort:

Nein.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber