



Uster, 13. Mai 2014  
Nr. 604/2014  
V4.04.71

Seite 1/4

An die  
Mitglieder des  
Gemeinderates Uster

**ANFRAGE NR. 604  
BETREFFEND «BAUVERBOTSSERVITUT AUF DEM  
STÄDTISCHEN GRUNDSTÜCK AM SEE  
(KIOSK/RUDERCLUBHAUS/SEEBADI)»  
WERNER KESSLER  
BEANTWORTUNG**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Ratsmitglied Werner Kessler reichte bei der Präsidentin des Gemeinderates, Gabriela Seiler, eine Anfrage betreffend «Bauverbots-Servitut auf dem städtischen Grundstück am See (Kiosk/Ruderclubhaus/Seebadi)» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

*«Im «Zürcher Oberländer/Anzeiger von Uster» vom 19.02.2014 wurde ein Baugesuch des «Vereins Pavillon Nouvel» betreffend «Reklametafeln auf dem Dach des Seekioskes, Uferweg 3, Assek.-Nr. 4105, Kat.-Nr. C3260, Riedikon (Freihaltezone)» ausgeschrieben.*

*In den Gesuchsunterlagen – die sonderbarerweise von der Stadt Uster als Grundeigentümerin nicht unterschrieben sind – ist folgendes zu finden: Auf dem fraglichen Grundstück Kat.-Nr. C3260 lastet eine sogenannte Personaldienstbarkeit (Bauverbot) «zugunsten Staat Zürich», dat. 16.01.1936, Gemäss Auskunft des Grundbuchamtes Uster ist die Dienstbarkeit im Zusammenhang mit dem teilweisen Vollzug der Melioration Uster aufgrund einer Anmeldung der Stadt Uster nachgeführt worden.*

*In den Jahren 2000–2003 wurde die Löschung des analogen Bauverbots-Servituts zugunsten des Verbandes zum Schutze des Greifensees (VSG) auf der kantonalen Parzelle C3226 (Surferwiese) und der städtischen Parzelle C3251 beantragt, ohne den Begünstigten (VSG) um seine Einwilligung zu fragen. Wer dies beantragte, ist bis heute unklar. Auf der Surferwiese hätte bekanntlich die Rostlaube des «Vereins Pavillon Nouvel» erstellt werden sollen. Das Verwaltungsgericht hat 2013 die Baubewilligung glücklicherweise aufgehoben.*



*Interessant ist, dass auf der städtischen Parzelle C3260 (Kiosk/Badi) eine Jahrzehnte vor der Melioration eingetragene Personaldienstbarkeit mit dem Stichwort «Bauverbot» (hier zugunsten des Kantons) bestehen blieb, während im Rahmen des Meliorationsverfahrens die Löschung des Bauverbot-Servituts zugunsten des VSG beantragt wurde (ohne den Begünstigten, d. h. den VSG, um seine Einwilligung zu fragen). Die Antragsteller hatten nur ein Ziel im Auge, nämlich die Ausschaltung des VSG, weil er bereits 2003 gegen eine Baubewilligung für die Rostlaube gerichtlich hätte vorgehen können.*

*In den Akten zur Grundbuchberichtigungsklage des VSG gegen die Stadt Uster und den Kanton ist nirgends ein Hinweis auf die Existenz des Servituts zugunsten des Kantons auf der Kiosk-/Seebadi-Parzelle zu finden! Weshalb nicht?*

*Den Baugesuchsunterlagen des «Vereins Pavillon Nouvel» vom Februar 2003 für den Rost-/Schrotthaufen lag widerrechtlich kein Auszug aus dem Grundbuch bei. Darin wäre selbstverständlich das damals noch nicht gelöschte Bauverbots-Servitut zugunsten des VSG auf der Parzelle «Surferwiese» ersichtlich gewesen. Der VSG hätte sich also bereits damals wehren können.*

**Es stellen sich folgende Fragen:**

- 1. Weshalb haben weder der Stadtrat noch der Kanton zum Zeitpunkt des (widerrechtlichen) Antrages zur Löschung des Bauverbots-Servituts auf den Parzellen C3226 und C3251 zugunsten des VSG erwähnt, dass auf der städtischen Parzelle C3260 (Kiosk/Seebadi) ein analog lautendes Bauverbots-Servitut zugunsten des Kantons Zürich bestand?*
- 2. Weshalb haben der Stadtrat und der Kanton das Vorhandensein des Bauverbots-Servituts auf der städtischen Parzelle C3260 in der gerichtlichen Auseinandersetzung zwischen VSG und Kanton Zürich/Stadt Uster nie erwähnt? Ist das eine arglistige Verheimlichung?*
- 3. Wann beantragte der Stadtrat/Kanton/Melioration die Löschung des Bauverbots-Servituts auf den Parzellen C3226 und C3251? Wer war das und wann wurde die Löschung vollzogen und durch wen?*
- 4. Weshalb hat die Stadt im Februar 2003 bei der Baueingabe des Vereins Pavillon Nouvel keinen Grundbuchauszug für sein Bauvorhaben verlangt und nachträglich öffentlich aufgelegt?*
- 5. Wollte der Stadtrat im Februar 2003 das Bauverbots-Servitut zugunsten des VSG auf der Surferwiese willentlich und bewusst verheimlichen?*

*Besten Dank für die Beantwortung der Fragen.»*

**Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:**

**Frage 1:**

«Weshalb haben weder der Stadtrat noch der Kanton zum Zeitpunkt des (widerrechtlichen) Antrages zur Löschung des Bauverbots-Servituts auf den Parzellen C3226 und C3251 zugunsten des VSG erwähnt, dass auf der städtischen Parzelle C3260 (Kiosk/Seebadi) ein analog lautendes Bauverbots-Servitut zugunsten des Kantons Zürich bestand?»

**Antwort:**

Die von Werner Kessler erwähnte Dienstbarkeit auf dem städtischen Grundstück Kat. Nr. C3260 hat den nachfolgenden Wortlaut: «Der jeweilige Eigentümer von Kat. Nr. C3260 (ursprünglich Kat. Nr. C1243) ist gegenüber dem Staate Zürich verpflichtet, auf dem belasteten Grundstück ohne Zustimmung der Baudirektion des Kantons Zürich keinerlei Bauten vorzunehmen.»

Aufgrund der heutigen Gesetzgebung wäre diese Zustimmung des Kantons auch ohne diese Dienstbarkeit nötig. Inhaltlich kann die Dienstbarkeit auf dem Grundstück Kat. Nr. C3260 nicht mit



der Personaldienstbarkeit auf den Grundstücken Kat. Nrn. C3226 und C3251 verglichen werden, bei welcher es sich um den Verzicht auf die Errichtung von Bauten zugunsten des Verbandes zum Schutze des Greifensees handelt, wobei Bauten für öffentliche Zwecke vorbehalten sind. Die Klärung, ob dieser Eintrag widerrechtlich gelöscht wurde, ist Bestandteil einer hängigen Klage des Verbandes zum Schutze des Greifensees. Die Löschung des Bauverbots-Servituts erfolgte weder durch den Stadtrat noch den Kanton, sondern durch die Meliorationsgenossenschaft Uster.

**Frage 2:**

«Weshalb haben der Stadtrat und der Kanton das Vorhandensein des Bauverbots-Servituts auf der städtischen Parzelle C3260 in der gerichtlichen Auseinandersetzung zwischen VSG und Kanton Zürich/Stadt Uster nie erwähnt? Ist das eine arglistige Verheimlichung?»

**Antwort:**

Die Parzelle Nr. C3260 war nicht Bestandteil der vom Verband zum Schutze des Greifensees eingereichten Grundbuchberichtigungsklage.

**Frage 3:**

«Wann beantragte der Stadtrat/Kanton/Melioration die Löschung des Bauverbots-Servituts auf den Parzellen C3226 und C3251? Wer war das und wann wurde die Löschung vollzogen und durch wen?»

**Antwort:**

Bei der Neuzuteilung der Melioration Uster wurden 1998 alle öffentlichen Servitute durch die Meliorationsgenossenschaft aufgelegt. Im März 2000 wurde in der Folge die Dienstbarkeit aufgehoben und im August 2003 durch das Grundbuchamt Uster im Grundbuch gelöscht.

**Frage 4:**

«Weshalb hat die Stadt im Februar 2003 bei der Baueingabe des Vereins Pavillon Nouvel keinen Grundbuchauszug für sein Bauvorhaben verlangt und nachträglich öffentlich aufgelegt?»

**Antwort:**

Der genaue Aktenverlauf kann heute – elf Jahre später – nicht mehr nachvollzogen werden. Tatsache indes ist, dass zum damaligen Zeitpunkt (Februar 2003) die Dienstbarkeit aufgehoben war.

**Frage 5:**

«Wollte der Stadtrat im Februar 2003 das Bauverbots-Servitut zugunsten des VSG auf der Surferwiese willentlich und bewusst verheimlichen?»

**Antwort:**

Dieses Thema wurde in der Anfrage Nr. 608 bereits umfassend abgehandelt und kann an dieser Stelle nochmals zusammenfassend mit «Nein» beantwortet werden.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 604 des Ratsmitglieds Werner Kessler betreffend «Bauverbots-Servitut auf dem städtischen Grundstück am See (Kiosk/Ruderclubhaus/Seebadi)» Kenntnis zu nehmen.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser  
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger  
Stadtschreiber



Seite 4/4

**Beilagen (Aktenauflage)**

- Anfrage Nr. 604
- Beantwortung Anfrage Nr. 608