



# Schriftliche Anfrage

betreffend **Hält sich die Stadt bei Dienstbarkeiten auf ihren Grundstücken an Treu und Glauben?**

eingereicht von: Urs Bänziger (FDP)

am: 28. Januar 2022

Geschäftsnummer: 2022.11

---

Für Grundstücke mit einer bestimmten Mindestfläche, stellt die Arealüberbauung ein wesentliches und nützliches Instrument zur baulichen Verdichtung für die Stadt Winterthur dar. Im Gegenzug für eine grössere Baudichte, schreibt das Planungs- und Baugesetz erhöhte ästhetische und energetische Anforderungen vor. Die Auflagen für zukünftige Bauobjekte werden materiell durch eine auf Dauer angelegte **Sicherung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung** mittels einer Dienstbarkeit sichergestellt.

Das Stadtparlament hat sich in den letzten Jahren mehrmals und intensiv mit Arealüberbauungen auseinandergesetzt. In Erinnerung bleiben die schlussendlich vom Stimmvolk angenommenen Projekte des SWICA Neubaus und die Überbauung Eichwaldhof. Die Abwägung von höherer Ausnutzung im Gegenzug für Rechte von öffentlichem Interesse scheint zu gelingen.

Falls die Stadt als Teil einer Arealüberbauung ein Stück Land besitzt, lastet auch auf diesem Land eine Dienstbarkeit. Diese Dienstbarkeit ist nicht ausschliesslich eine Verpflichtung zu Gunsten der Allgemeinheit, sondern auch eine Verpflichtung gegenüber den Besitzern der angrenzenden Grundstücke. Sie können sich darauf verlassen, dass auch die Stadt Auflagen im Rahmen der Arealüberbauung wie Grenzabstände, Ausbaustandards oder Anzahl Geschosse einhalten muss.

Die Stadt Winterthur hat nun aber in mindestens einem Fall, dem Grundbuchamt Oberwinterthur den Auftrag erteilt, die Dienstbarkeit lastend auf einem Grundstück der Stadt, **einseitig** aufzuheben. Das Grundstück ist Teil einer Arealüberbauung in Seen, welche in den 2000er Jahren geplant und realisiert worden ist. Die Konsequenz in diesem Fall ist, dass erst durch die Aufhebung der Dienstbarkeit, es möglich sein kann, dass ein weiteres Gebäude entsteht. Dieses Gebäude wird die Wohnqualität und den Wert der Liegenschaften der angrenzenden Grundeigentümer/-innen teilweise stark negativ beeinträchtigen.

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen:

- Verstösst es nicht gegen Treu und Glauben, falls sich die Stadt selbst von Dienstbarkeiten befreit, ohne dies mit anderen Parteien einer Arealüberbauung abzustimmen?
- Falls Grundeigentümer/-innen sich nicht auf die Beständigkeit und Unabänderlichkeit eines Überbauungsplanes und der damit verbundenen Berechtigungen und Belastungen zu Gunsten der Öffentlichkeit verlassen können, wird der Anreiz einer Arealüberbauung nicht abgeschwächt und hindert somit die Erreichung der Verdichtungsziele der Stadt?
- Wie gross ist das Risiko, dass die Stadt durch dieses Verhalten mit weiteren, teuren Rechtsfällen konfrontiert sein wird?