

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 3. Januar 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 sechsundzwanzig 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 Rhenianastrasse nur zwanzig Personenwagen-Abstellplätze vermietet. Diese Situation wird sich mit der Entwicklung auf dem RhyTech-Areal möglicherweise wieder verbessern.

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>

Der Gemeinderat erachtet dieses Verhandlungsergebnis als fair und den Marktgegebenheiten entsprechend. Er beantragt daher dem Einwohnerrat, der Löschung der Dienstbarkeit zuzustimmen. Nach Vorliegen des Einwohnerratsbeschlusses erfolgt die Löschung im Grundbuch.

3. Zuständigkeit

Gestützt auf Art. 26 lit. c der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld 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 Rheinfall Nr. 1814) wird zugestimmt. Die Kosten für die Löschung der Dienstbarkeit und die Entschädigung für den Wasserstein betragen insgesamt Fr. 230'000.-- sowie die kostenlose Abtretung von 30 m² vom Grundstück GB Nr. 1814 an die Gemeinde.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL




Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident

Janine Rutz
Gemeindeschreiberin

Beilage: Kartenausschnitt 1 : 500

