

Wie für neue Strecken Land erworben wurde



Norbert Mattenberger

Neue Strassen auf neuem Land

Die Glattalbahn wird mehrheitlich im bereits bestehenden Strassenraum gebaut. Dazu müssen diese Strassen angepasst, ergänzt und erweitert werden. Damit dies überhaupt möglich ist, werden von meist überbauten Grundstücken in Zentrumsgebieten entlang bestehender Strassen Teilflächen im Baulinienbereich erworben. Am 6. März 2002 wurde das hierfür nötige Plan-genehmigungsverfahren (PGV) und mit ihm auch das Enteignungsverfahren eröffnet. Am 27. Januar 2004 genehmigte das Bundesamt für Verkehr (BAV) dann das Projekt der Glattalbahn, und der Landerwerb konnte gestartet werden.

Ausseramtliche Einigung ist anzustreben

Juristisch verfügen die VBG Verkehrsbetriebe Glattal AG über das eidgenössische Enteignungsrecht; das Enteignungsverfahren kommt jedoch erst zur Anwendung, wenn ein freihändiger Landerwerb oder eine Landumlegung nicht zum Ziel führen. Die VBG strebt in erster Linie an, mit den Grundeigentümern eine ausseramtliche Einigung zu finden (vgl. Marginalien, Seiten 2 und 3).

Unter dem Boden

Die Glattalbahn verläuft auf der Stadtebene, teilweise sogar in Hochlage, auf Brücken. Viele Probleme liegen aber in Form von Leitungen unter dem Boden (vgl. Nr. 06, Seite 3). Um sicherzustellen, dass sich keine Leitungen unter dem Bahntrasse befinden und dieses gefährden, und um zu vermeiden, dass die Leitungen während des späteren Betriebs der Bahn erneuert werden müssen, werden zahlreiche Werkleitungen verlegt (vgl. Abbildung 1). Wo diese Leitungen nicht mehr in den öffentlichen Grund umgelegt werden können, müssen Leitungsbaurechte und Durchleitungsdienstbarkeiten zu Lasten privater Grundstücke erworben werden.



Abbildung 1: Werkleitungsarbeiten in der Thurgauerstrasse

Wie die Bauherrschaft beim Landerwerb vorgeht

2

Enteignungsgesetz Art. 16

Die Enteignung kann nur gegen volle Entschädigung erfolgen.

Enteignungsgesetz Art. 54

Die nach Einleitung des Enteignungsverfahrens, aber ausserhalb des Einigungsverfahrens zustande gekommene Verständigung über die Entschädigung bedarf zu ihrer Verbindlichkeit der schriftlichen Form und ist dem Präsidenten der Schätzungskommission mitzuteilen.

Quartierplanverfahren Oberhauserriet – der ideale Landerwerb

Die Stadt Opfikon führte von 1992 bis 1999 das Quartierplanverfahren Oberhauserriet durch. In diesem Quartierplanverfahren waren die Richtplangaben der Glattalbahnen zu berücksichtigen. Mit dem Quartierplan wurden die Trassen für die Glattalbahnen und für die Glattparkstrasse sowie der Raum für die Renaturierung des Gewässers Katzenbach, mit einer Fläche von insgesamt ca. 22'000 m², ausgeschieden. Die bauliche Ausnutzung dieser Fläche liess sich mit den gleichzeitig erlassenen Sonderbauvorschriften in das Baugebiet transferieren (vgl. Abbildung 2).

Die zukünftigen Trassen wurden den Anstössern zu einem symbolischen Preis als Mehrzuteilung treuhänderisch zugeteilt. In der Folge konnten diese Flächen von der VBG und vom Kanton Zürich einfach und gegen eine günstige Entschädigung erworben werden. Das Quartierplanverfahren hat so in idealer Weise den Landerwerb vorbereitet und die üblicherweise damit verbundenen Nachteile für alle beteiligten Parteien minimiert. Der Landerwerb konnte auf einfachste Weise freihändig getätigt werden.

Abbildung 2: Das Trasse der Glattalbahnen mit Blick in den Glattpark – Resultat des Quartierplanverfahrens Oberhauserriet





Grosse Grenzbereinigung

Die Baudirektion des Kantons Zürich und der Flughafen Zürich Unique führten im Bereich des Flughafenareals eine Grenzbereinigung durch. Die Strassenflächen und das Glattalbahntassee wurden dem Kanton Zürich, die übrigen Grundstücke dem Flughafen Zürich Unique zugeschrieben.

Kleine Landumlegungen

Bei verschiedenen Landerwerbsfällen zeigte sich, dass optimale Lösungen nur gefunden werden konnten, indem mehrere Landerwerbsfälle als kleine Grenzbereinigungen gemeinsam abgewickelt wurden. Beim Bahnhof Glattbrugg erwarb die VBG zum Beispiel eine grössere Landfläche von den SBB. Darauf entstand der Margarethentunnel. Die von der Bauherrschaft nicht benötigten Restflächen zwischen dem Tunnelbauwerk und den Grundstücken der privaten Anstösser wurden im Rahmen einer privaten Grenzbereinigung neu aufgeteilt und die Grundstücke zweckmässig arrondiert.

Bilaterale Landerwerbsfälle

Zahlreiche Landerwerbsfälle werden bilateral geregelt. Eine bestimmte Grundstücksfläche wird gegen Entschädigung zu Eigentum abgetreten.

Vorzeitiger Besitzesantritt

In der Regel erfolgt der Besitzesantritt mit dem Eigentumserwerb. In zahlreichen Fällen musste der vorzeitige Besitzesantritt vereinbart werden. Der Eigentümer stimmte zu, dass die VBG das für den Bau der Glattalbahn benötigte Land vorzeitig in Besitz nimmt, um die Bauarbeiten für die Glattalbahn termingerecht auszuführen.

Das Eigentum wird erst später begründet, wenn die Höhe der Entschädigung vereinbart und diese bezahlt ist.

Landerwerb für die Reptilien

Im Spickel zwischen den SBB-Linien Zürich Oerlikon – Bülach und Zürich Oerlikon – Kloten resp. Flughafen existierten vor dem Bau der Glattalbahn grosse Reptilienstandorte auf den Bahnböschungen (vgl. Nr. 03, Seite 4). Die Bauherrschaft erarbeitete zum Schutz, Erhalt und zur Wiederherstellung dieser wertvollen Standorte einen sogenannten Reptiliengestaltungplan.

Der neue Reptilienstandort liegt heute grösstenteils auf dem neuen Margarethentunnel und den angrenzenden Landflächen. Insgesamt erwarb die VBG rund 1'600 m² Land für den Bau des Margarethentunnels mit dem Reptilienstandort. Für die Zauneidechsen und Blindschleichen wurden kiessandige Sonnenstandorte, Versteckmöglichkeiten mit Verbindungskorridoren und Überwinterungsquartiere geschaffen (vgl. Abbildung 3). Der Landerwerb für den Reptilienstandort beim Margarethenpark war also auch für die Echsen und Schleichen.

Eisenbahngesetz Art. 3

Den Bundesbahnen und den konzessionierten Bahnunternehmungen steht das Enteignungsrecht gemäss der Bundesgesetzgebung zu. Das Enteignungsverfahren kommt erst zur Anwendung, wenn die Bemühungen für einen freihändigen Erwerb der erforderlichen Rechte oder für eine Landumlegung nicht zum Ziel führen.

Eisenbahngesetz Art. 18k

Nach Abschluss des Plangenehmigungsverfahrens wird soweit erforderlich das Schätzungsverfahren vor der Eidgenössischen Schätzungskommission nach den Bestimmungen des Enteignungsgesetzes durchgeführt.

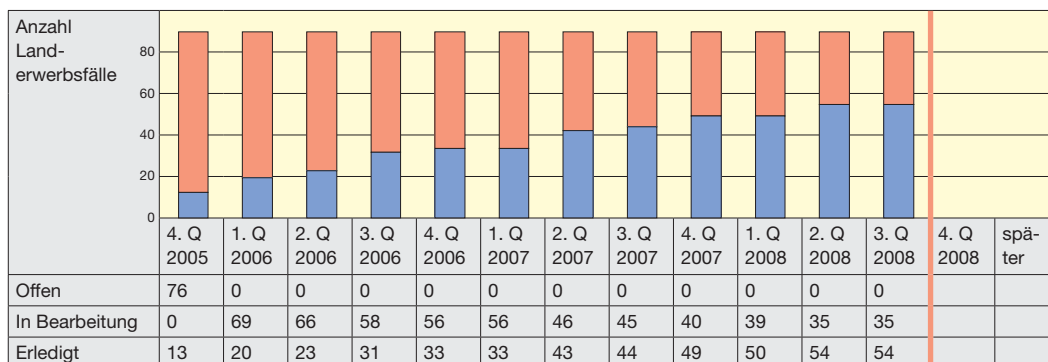


Abbildung 4: Verlauf der Bearbeitung der Landerwerbsfälle

Flächen und Kosten

Verhandeln über grosse und kleine Flächen

In der zweiten Etappe hat die Bauherrschaft mit 55 verschiedenen Grundeigentümern insgesamt 89 Landerwerbsfälle zu bearbeiten. In jedem dieser Fälle musste der Erwerb respektive der Besitzeserwerb einwandfrei gesichert sein, bevor mit dem Bau gestartet werden konnte. Im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens (PGV) sind 42 Einsprachen eingegangen und 506 Auflagen verfügt worden.

Die einzelnen Fälle sind dabei sehr unterschiedlich. Es gibt grosse Landerwerbsfälle, bei welchen über 2'000 m² zur Verhandlung stehen, daneben gibt es aber auch kleinste Fälle mit Abtretungsflächen von nur wenigen Quadratmetern oder der Begründung einer Dienstbarkeit für einen Beleuchtungskandelaber. Total wurde eine Fläche von ca. 36'000 m² abgetreten. Die Entschädigungen belaufen sich für die zweite Etappe insgesamt auf rund 16 Millionen Franken.

Bearbeitung der Landerwerbsfälle

Im Statusbericht wird quartalsweise über den Stand der Behandlung der Landerwerbsfälle informiert. Die intensive Bearbeitung startete im 1. Quartal 2006. Die Zahl der abgeschlossenen Fälle nahm im Laufe der Projektentwicklung langsam, aber stetig zu (vgl. Abbildung 4). Bei den gegen Ende der Bauzeit noch offenen Fällen geht es primär um Entschädigungsfragen (z. B. Landpreis). Dank des in diesen Fällen mit jedem Eigentümer vereinbarten vorzeitigen Besitzeserwerbs waren die Bauarbeiten nicht durch hängige Landerwerbsverfahren verzögert worden. Die Unternehmer konnten nach Bauprogramm arbeiten. Die Behandlung der Landerwerbsfälle wird über die Bauzeit hinaus weitergehen. Fälle, bei welchen die Bemühungen für einen freihändigen Erwerb scheitern und deshalb allenfalls vor Gericht entschieden werden müssen, könnten sich noch über ein bis zwei Jahre hinziehen.

Autor

Norbert Mattenberger, Rechtsanwalt, lic. iur.
Leiter Stab Land + Rechte
Brüngger Mattenberger Rechtsanwälte, Zürich

Bildnachweis

Feddersen & Klostermann, Zürich
Gresch Partner, Raum + Umwelt, Bern
VBG, Glattbrugg

Herausgeberin

VBG Verkehrsbetriebe Glattal AG, Glattbrugg
www.vbg.ch

Glattbrugg, Dezember 2008