



Beschluss

vom 13. November 2012

Nr. 5200

Perimeterumgrenzung, Perimeterbeiträge

Beitragsplan (öffentlich-rechtlicher Unterhaltsverteiler) betreffend Neuhofweg, Ast zur Mövenstrasse (Gemeindestrasse 3. Klasse); Anpassung im Rahmen des Kostenverlegungsverfahrens / Genehmigung der vertraglich vereinbarten Unterhaltsregelung

Beschluss

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Beitragsplan (öffentlich-rechtlicher Unterhaltsverteiler) für den Neuhofweg, Ast zur Mövenstrasse (Gemeindestrasse 3. Klasse), wird im Rahmen des Kostenverlegungsverfahrens angepasst.
2. Die neue Unterhaltsverteilung gemäss dem Grunddienstbarkeitsvertrag vom 5./12./15. Oktober 2012 (5 % zu Lasten der Parzelle W2383, 75 % zu Lasten der Parzelle W4448, 20 % zu Lasten der Stadt) wird genehmigt. Diese ersetzt den vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 3677 vom 29. September 2011 verfüigten Beitragsplan.
3. Auf die nochmalige Durchführung des Kostenverlegungsverfahrens wird verzichtet.

Die Direktion Bau und Planung berichtet:

1 Ausgangslage

1. a) Der Neuhofweg im Gebiet Winkeln / Gübsensee führt ab der Biderstrasse (Nähe Bahnhof Winkeln) durch das dortige Landwirtschaftsgebiet entlang der SBB-Linie nach Osten, wo er unterhalb des Gübsensees bei der Strassenüberführung über die Gleisanlagen (Sturzeneggbrücke) in die Sturzeneggstrasse mündet. Ungefähr auf halber Strecke zweigt ein Ast nach Norden ab, welcher den Neuhofweg mit der Mövenstrasse (Erschliessungsstrasse des dortigen Industrie- und Gewerbegebietes südlich der Kräzernstrasse) auf der anderen Seite der Bahnlinie verbindet. Dieser führt ab der



Nordgrenze des Grundstücks W2384 (Neuhofweg 51) zunächst unter der SBB-Gleisanlage (Bahnparzelle W2378) hindurch und anschliessend entlang der Westseite der städtischen Parzelle W2383, welche mit dem Gewerbehaus Mövenstrasse 10 (Baurechtsparzelle W5174) überbaut ist. Die Verbindung besitzt eine gewisse - im Rahmen des gesamten dortigen Strassen- und Wegnetzes jedoch untergeordnete - Bedeutung für den Fussgängerverkehr vom angrenzenden Wohnquartier im Gebiet Kräzern zum Naherholungsgebiet Gübsensee. Im Bereich des Grundstücks W2383 dient er zudem der unmittelbar westlich anschliessenden Geschäftsliegenschaft W4448 (Mövenstrasse 8) als Zufahrt zum bestehenden Parkplatz bzw. der Anlieferung. Das Objekt Mövenstrasse 10 selbst wird nicht über diesen Ast, sondern, wie im seinerzeitigen Baubescheid verfügt, direkt von der Mövenstrasse her erschlossen.

- b) Gemäss dem geltenden Strassenplan der Stadt St.Gallen ist der fragliche Ast als Gemeindestrasse 3. Klasse eingeteilt. Da er, wie erwähnt, für den öffentlichen Fussverkehr nur eine untergeordnete Bedeutung aufweist, bildet er nicht Bestandteil des Fuss- und Wanderwegnetzes.
2. a) Mit Grunddienstbarkeitsvertrag vom 14. Dezember 2005 räumten sich die Stadt als Eigentümerin der Parzelle W2383 und die DOC AG (heute STALC Investment AG), Eigentümerin der benachbarten Liegenschaft W4448 (Mövenstrasse 8), ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht ein. Der von dieser Dienstbarkeit erfasste Bereich umfasste zum einen den als Gemeindestrasse 3. Klasse eingeteilten Ast auf dem städtischen Grundstück W2383, zum anderen den bestehenden, direkt an die Strasse anschliessenden Vorplatz im Bereich der Parzelle Mövenstrasse 8. Bezüglich Unterhalt und Erneuerung wurde festgelegt, dass dieser vollumfänglich zu Lasten der Liegenschaft Mövenstrasse 8 geht, solange das Grundstück W2383 nicht überbaut ist; bei einer Überbauung ist der Unterhalt je zur Hälfte zu tragen.
- b) Ebenfalls am 14. Dezember 2005 schloss die Stadt mit der Direct Mail House AG einen Baurechtsvertrag (selbständiges und dauerndes Baurecht, Parzelle W5174) ab. Inhalt dieses Baurechts war die Erstellung eines Geschäfts- und Gewerbehauses (Mövenstrasse 10). Das Vorhaben wurde 2007 von der Baubewilligungskommission bewilligt und ist inzwischen realisiert, wobei, wie erwähnt, die Zufahrt aufgrund der Baubewilligung nicht über den Ast, sondern direkt ab der Mövenstrasse erfolgt.
3. Der Verlauf des Neuhofweges, Ast zur Mövenstrasse, sowie die Lage der betroffenen Parzellen ergeben sich aus dem beiliegenden Situationsplan.



2 Erlass eines neuen Beitragsplans

1. Mit Beschluss vom 29. September 2011 verfügte der Stadtrat für verschiedene Strassen und Wege im Gebiet Gübsensee neue Beitragspläne (öffentlich-rechtlicher Unterhaltsverteiler), unter anderem auch für den Neuhofweg, Ast zur Mövenstrasse. Dieses Vorgehen war notwendig geworden, nachdem sich herausgestellt hat, dass die bisherige Unterhaltsverteilung sowohl hinsichtlich des städtischen Unterhaltsanteils als auch in Bezug auf die Anteile der anstossenden Parzellen nicht den Vorgaben des kantonalen Strassengesetzes und den tatsächlichen Verhältnissen entsprach.
2. Der vom Stadtrat verfügte Beitragsplan sah für den Neuhofweg, Ast zur Mövenstrasse, folgende Unterhaltsverteilung vor:
 - Abschnitt Neuhofweg bis Beginn Stützmauer Parzelle W4448 (unter SBB-Brücke): Unterhalt Brücke 100 % zulasten SBB (W2378); Unterhalt Strasse 100 % Stadt
 - Abschnitt ab Stützmauer bis Mövenstrasse (über Parzelle W2383): 50 % zulasten W4448; 50 % zulasten W2383 und W5174 (Regelung gemäss Grunddienstbarkeitsvertrag vom 14. Dezember 2005)

3 Bisheriges Verfahren

1. Während der Einsprachefrist (19. Oktober bis 17. November 2011) erhob Rechtsanwalt Dr. Franz Oesch namens und im Auftrag der Direct Mail House AG, Eigentümerin der Baurechtsparzelle W5174 (Mövenstrasse 10), Einsprache gegen den Beitragsplan betreffend den Neuhofweg, Ast zur Mövenstrasse. Er beantragte, die einsprecherische Liegenschaft aus dem Unterhaltsverteiler zu entlassen.

Zur Begründung wird im Wesentlichen angeführt, dass der angefochtene Beitragsplan die Unterhaltsregelung im seinerzeitigen Grunddienstbarkeitsvertrag von 2005 übernommen habe. Damals seien die Beteiligten jedoch davon ausgegangen, dass die geplante Überbauung auf der Baurechtsparzelle W5174 der Einsprecherin über den fraglichen Ast des Neuhofweges erschlossen werde. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bzw. im Baubescheid sei diese Erschliessungsvariante jedoch ausgeschlossen und stattdessen die Zufahrt direkt ab der Mövenstrasse verfügt worden. Der Ast diene daher nur noch der Erschliessung der benachbarten Parzelle W4448, habe jedoch für die einsprecherische



Liegenschaft keine Bedeutung und keinen Nutzen mehr. Aus diesem Grund sei nicht einzusehen, weshalb sich die Einsprecherin am Unterhalt zu beteiligen habe.

2. Da die Einwände in der Einsprache berechtigt erschienen, führte in der Folge die Direktion Bau und Planung bei der STALC Investment AG, Eigentümerin der Parzelle W4448 (Mövenstrasse 8), das Vernehmlassungsverfahren zur Einsprache durch. Im Rahmen dieser Vernehmlassung erklärte diese sich am 8. Februar 2012 mit einem Unterhaltsanteil von 75 % (statt 50 %) und einer entsprechenden Anpassung des Beitragsplans sowie des Grunddienstbarkeitsvertrages einverstanden. Aufgrund dieser Stellungnahme schlug die Stadt den Beteiligten mit Schreiben vom 15. März 2012 vor, die einsprecherische Parzelle aus der Unterhaltungspflicht zu entlassen und den Beitragsplan im Abschnitt von der Stützmauer bis zur Mövenstrasse (Bereich Liegenschaft Mövenstrasse 10) wie folgt zu ändern:
 - 5 % zu Lasten der Parzelle W2383
 - 75 % zu Lasten der Parzelle W4448
 - 20 % städtischer Unterhaltsanteil
3. Nach einer längeren Verhandlungsdauer wurde am 5./12./15. Oktober 2012 zwischen den Beteiligten ein neuer Grunddienstbarkeitsvertrag vereinbart, welcher die Einräumung eines Fuss- und Fahrwegrechts zu Gunsten des Grundstücks W4448 der STALC Investment AG (Mövenstrasse 8) und zu Lasten der Parzellen W2383 (Stadt) sowie W5174 (Direct Mail House AG), Mövenstrasse 10, vorsieht. Gleichzeitig wurde auch die Unterhaltsregelung gemäss dem Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens (vgl. oben Ziffer 2) vertraglich festgelegt und damit die Liegenschaft W5174 der Einsprecherin von jeglicher Unterhaltungspflicht befreit.
4. Nach der Unterzeichnung des Grunddienstbarkeitsvertrages zog der Rechtsvertreter der Einsprecherin mit Schreiben vom 29. Oktober 2012 die Einsprache zurück.

4 Genehmigung der neuen Unterhaltsregelung

Die auf einem privatrechtlichen Grunddienstbarkeitsvertrag beruhende Anpassung des Beitragsplans (öffentlich-rechtlicher Unterhaltsverteiler) bedarf zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch den Stadtrat. Die vereinbarte Lösung berücksichtigt die jeweilige Interessenlage bzw. den Sondervorteil am Bestand des hier in Frage stehenden Wegabschnitts, weshalb sie sich als zweckmässig und sachgerecht erweist. Insbesondere wird mit dem städtischen



Unterhaltsanteil von 20 % den gesetzlichen Vorgaben resp. der öffentlichen Bedeutung des Weges als untergeordneter Fuss- und Radwegverbindung zum Naherholungsgebiet Gübsensee angemessen Rechnung getragen. Andere Gründe, welche gegen die Zweckmässigkeit der getroffenen Regelung sprechen, sind nicht ersichtlich. Einer Genehmigung des vertraglich angepassten Beitragsplans steht somit nichts im Wege.

5 Verzicht auf die nochmalige Durchführung des Kostenverlegungsverfahrens

Bezüglich der Anpassung eines Beitragsplans ist das Kostenverlegungsverfahren (Anzeige- und Einspracheverfahren) gemäss Art. 77 ff. Strassengesetz erneut durchzuführen. Auf die Durchführung kann verzichtet werden, wenn die Kostentragung durch Vertrag geregelt ist (Art. 77 Abs. 3 Strassengesetz). Im vorliegenden Fall haben die Eigentümerinnen und Eigentümer der unterhaltspflichtigen Grundstücke und die Stadt als Hoheitsträgerin die Unterhaltsanteile vertraglich festgelegt. Auf die nochmalige Durchführung des Anzeige- und Einspracheverfahrens kann daher verzichtet werden.

Beilage:
Situationsplan

☒ Keine Öffentlichkeitsarbeit ☐ Medienmitteilung ☐ Medienkonferenz

Stellungnahme Dritter:	☒ Nein	FSKO	RK	FA	PA	AGVR	AUE	KöB
	☐ Ja:	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
kein Mitbericht (= einverstanden)		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Mitbericht liegt bei		☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

(= Ergänzungen, Vorbehalte, Ablehnung)

