

Verfahren zur Sicherung der Erstellung von Ersatzparkplätzen

Christian Zeyer, Präsident WBG Oberfeld

Ausgangslage

Bauen mit einer reduzierten Anzahl Parkplätze stellt für eine Gemeinde ein gewisses Risiko dar. Halten sich die Bewohner der Siedlung nicht an die Autofreiheit, besteht die Gefahr, dass die umgebenden Strassenräume durch das wilde Parkieren der Bewohner der Siedlung beeinträchtigt werden. Dieses Problem ist nicht nur kurzfristig vorhanden, es akzentuiert sich längerfristig zum Beispiel durch Besitzerwechsel. Die Gemeinde hat deshalb ein grosses Interesse, sicherzustellen, dass auch in einer weiteren Zukunft genügend Ressourcen vorhanden sind, um den Bau einer Ersatzparkierung sicherzustellen. Denn sollte der Fall eintreffen, dass die Bewohner gleichzeitig ihre Autofreiheit aufgeben und der Gemeinde vermelden, sie hätten keine Ressourcen, um Ersatzparkplätze zu bauen, ergibt sich für die Gemeinde eine ungünstige Situation.

Es ist deshalb nachvollziehbar, dass die Gemeinde für diese Situation Sicherheiten haben will, die ihr erlauben, die notwendigen Parkplätze in der Form einer Ersatzvornahme erstellen zu lassen falls sich die Bewohner nicht an die vereinbarten Regeln halten.

Dabei muss die Gemeinde darauf achten, dass sie Sicherheiten hat, auf die sie auch zurückgreifen kann. Möglichkeiten dazu sind die Hinterlegung von Eigenkapital und die Hinterlegung von unbelasteten Schuldbriefen. Die hinterlegten Schuldbriefe müssen zwingend im ersten Rang sein, da die Gemeinde sonst keine Sicherheit hat, dass sie darauf zurückgreifen kann.

Ein Investor, der eine autofreie Siedlung erbauen will, ist jedoch mit der Situation konfrontiert, dass die Erstellung von Schuldbriefen für die Siedlung seine Bonität reduziert. Im Allgemeinen sind Banken nicht bereit, vorrangige Hypotheken auf einem Grundstück zu akzeptieren, für das sie einen Bankkredit zur Verfügung stellen. Im Normalfall bleibt einem Investor also nur die Möglichkeit, Eigenkapital auf einem Sperrkonto zu hinterlegen. Dies wiederum verschlechtert die finanzielle Lage eines Investors und kann dazu führen, dass das Projekt nicht realisiert wird.

Das unten stehend vorgestellte Verfahren ermöglicht es, diese Sicherheiten zur Verfügung zu stellen, ohne dass dadurch dem Grundstücksbesitzer zusätzliche Kosten entstehen.

Schrittweise muss folgendes etabliert werden:

1. Planerische Festlegung der Ersatzparkplätze

Es ist davon auszugehen, dass von den Baubewilligungsbehörden nur eine kleine Anzahl oberirdische Parkplätze als Ersatz genehmigt werden kann. Deshalb muss für die Ersatzparkplätze ein Raum vorgesehen werden, in dem eine unterirdische Einstellhalle gebaut werden kann. Im Gegensatz zu oberirdischen Parkplätzen, die relativ günstig sind, muss bei einer Einstellhalle mit Kosten von 30- bis Fr. 40'000 pro Einstellplatz gerechnet werden. Im Gegensatz zu oberirdischen Parkplätzen kann eine Einstellhalle nicht oder nur mit grossen Zusatzkosten schrittweise erbaut werden. In Folge dessen wird die Gemeinde Sicherheiten für die Erstellung einer ganzen Halle einfordern.

Tip: Bei der Erstellung der Pläne wird mit Vorteil darauf geachtet, dass die zukünftige Einstellhalle möglichst kostengünstig realisiert werden kann. z.B. kann dafür gesorgt werden, dass die Einfahrt für die Einstellhalle bereits besteht.

2. Abparzellierung einer Einfahrtparzelle

An einem geeigneten Ort auf dem Grundstück, zum Beispiel am Rand in einer Ecke, wird eine Einfahrtparzelle ausgeschieden. Das Grundstück besteht anschliessend aus der Hauptparzelle und der Einfahrtparzelle. Falls gewünscht kann die Hauptparzelle zusätzlich in weitere Parzellen aufgeteilt werden. (vergleiche Plan Parzellen Oberfeld). Diese Einfahrtsporzelle muss nicht notwendigerweise mit der effektiven Einfahrt für die Einstellhalle identisch sein. Sie dient nur als Konstrukt, damit die benötigten Schuldbriefe erstellt werden können. Sie kann durchaus sehr klein gestaltet werden. Die Parzelle muss im Eigentum des/der Grundstückseigentümer(s) sein.

3. Errichtung von Schuldbriefen

Auf der Einfahrtparzelle können nun Schuldbriefe errichtet werden, die ausreichen, um eine unterirdische Einstellhalle zu bauen. Diese werden der Gemeinde übergeben.

4. Errichtung eines unterirdischen Überbaurechts

Auf dem Grundbuch wird nun ein unterirdisches Überbaurecht¹ zu Gunsten der Einfahrtparzelle errichtet. Dieses geht zulasten der Hauptparzelle, auf der sich später eine Einstellhalle realisieren liesse. Mit diesem Mechanismus kann die Erstellung der Einstellhalle vertraglich fixiert werden, wobei die Schuldscheine auf der Einfahrtparzelle zur Erstellung zur Verfügung stehen. Da die Einfahrtsporzelle sehr klein ist und auf ihr direkt nichts gebaut werden kann, erhalten die Schuldscheine auf der Einfahrtparzelle nur dann einen Wert, wenn die Ersatzparkplätze auch tatsächlich gebaut werden.

5. Errichtung der notwendigen Dienstbarkeiten

Damit den Zufahrt auf die zukünftige Einstellhalle gesichert ist, müssen im Grundbuch die dafür notwendigen Weg errechne durch Dienstbarkeiten gesichert werden.

Ersatzvornahme

Kommt es zur Ersatzvornahme, greift die Gemeinde auf die Schuldbriefe zurück. Sie kann diese belasten lassen und so das Kapital beschaffen, um die Parkierungsanlage erstellen zu lassen.

Fazit

Mit diesem Verfahren muss die Bank zwar einige Dienstbarkeiten zu Gunsten und zu Lasten der Siedlung zur Kenntnis nehmen. Sie muss jedoch keine erstrangigen Hypotheken akzeptieren, die die Siedlung direkt betreffen. Die erstrangigen Hypotheken auf der Einfahrtparzelle erhalten erst ihren Wert, wenn die Halle auch tatsächlich gebaut wird. In diesem Fall steht den Schuldbriefen auch ein entsprechender Gegenwert gegenüber, was wiederum für die Bank eine attraktive Situation zur Finanzierung dieser Infrastruktur darstellt. Da sichergestellt werden muss, dass die Gemeinde die Ersatzvornahme nur machen kann, wenn vorher definierte Regeln der Autofreiheit verletzt sind, ist auch davon auszugehen, dass für die neu erstellte Einstellhalle ein Bedarf vorhanden ist, was die Finanzierung des Schuldendienstes sicherstellt. Dieses Verfahren gibt es auch dem Investor eine zusätzliche Sicherheit. Sollte sich nämlich herausstellen, dass das Konzept sich nicht bewährt, stehen dem Investor die notwendigen Schuldscheine zur Verfügung, um in eigener Regie die notwendige Einstellhalle zu realisieren. Selbstverständlich muss auch diese Situation mit der Gemeinde vertraglich geregelt werden.

¹ Überbaurecht weil: es wird über die Parzellengrenze in die Nachbarparzelle hinein gebaut.
Unterirdisch weil die Einstellhalle unterirdisch gebaut wird.