

Sitzung vom 06. Februar 2018

Beschl. Nr. 2018-10

L2.2.4 Betriebs- und Verwaltungsgebäude
Zürichstrasse 10/12/16; Dienstbarkeitsvertrag

Ausgangslage

Mit der Baubewilligung vom 23. März 2017 zum Baugesuch 2016-043 betreffend der Liegenschaft Zürichstrasse 16 ist eine Ein- und Ausfahrtsrampe genehmigt worden, welche als gemeinsame Erschliessungsanlage für die neue Tiefgarage Zürichstrasse 16 und die bestehende Tiefgarage Zürichstrasse 10 und 12 (Stadthaus Adliswil) realisiert werden soll. Vor Baufreigabe ist der Stadt Adliswil, Ressort Bau und Planung, ein Zeugnis des Grundbuchamts über die Eintragung der Grunddienstbarkeiten einzureichen.

Erwägungen

1. Eintragung neue Dienstbarkeiten

Für das projektierte Verkehrsregime über die vier involvierten Grundstücke Kat.-Nr. 4375 (Eigentümer Stadt Adliswil), 4661 (Eigentümer Iris und Thomas Place), 8060 (Eigentümer Pensionskasse der Stadt Adliswil) und 8061 (Eigentümer Stadt Adliswil) wurden die erforderlichen Fuss- und Fahrwegrechte wie nachfolgend ausformuliert und mit einem Ergänzungsplan dokumentiert, sodass die kantonale Bewilligung verfügt werden kann.

a) Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht

zulasten	Kat.-Nr. 8060	Blatt 4910
zugunsten	Kat.-Nr. 4661	Blatt 926
zugunsten	Kat.-Nr. 8061	Blatt 179
zugunsten	Kat.-Nr. 4375	Blatt 180

Die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Grundstücke haben auf dem im Plan (EG) orange eingezeichneten Weggebiet des belasteten Grundstücks ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht. Allfällige Behinderungen durch Anpassungen an technischen Anlagen sowie durch Reinigung sind zu dulden. Die Kosten für Unterhalt und Betrieb (Reinigung, Schneeräumung, Reparaturen etc.) sowie die Erneuerung werden von den Beteiligten im Verhältnis zur Anzahl ihrer Parkplätze getragen.

Beim Unterhalt ist die Abnutzungsschicht (Fahrbahnaufbau) gemeint, die auch durch das Befahren der Beteiligten anteilmässig abgenutzt wird. Das darunterliegende Bauwerk (inklusive Abdichtung) muss vom jeweiligen Eigentümer in einem Zustand erhalten werden, der das Fortbestehen des Bauwerkes gewährleistet, so dass auch das Wegrecht vom jeweiligen Eigentümer jederzeit erfüllt werden kann. Erneuerungen sind durch die Beteiligten vorgängig abzusprechen und zu genehmigen. Der Unterhalt (Reinigung, Schneeräumung, Kleinreparaturen) erfolgt grundsätzlich gemäss aktueller Notwendigkeit (Verschmutzung, Schneefall). Der Unterhaltsstandard soll jeweils bei Bedarf unter den Beteiligten geregelt werden.

b) Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht

zulasten Kat.-Nr. 8061 Blatt 179
zugunsten Kat.-Nr. 4661 Blatt 926
zugunsten Kat.-Nr. 8060 Blatt 4910
zugunsten Kat.-Nr. 4375 Blatt 180

Die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Grundstücke haben auf dem im Plan (EG) grün eingezeichneten Weggebiet des belasteten Grundstückes ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht. Allfällige Behinderungen durch Anpassungen an technischen Anlagen sowie durch Reinigung sind zu dulden. Die Kosten für Unterhalt und Betrieb (Reinigung, Schneeräumung, Reparaturen etc.) sowie die Erneuerung werden von den Beteiligten im Verhältnis zur Anzahl ihrer Parkplätze getragen.

Beim Unterhalt ist die Abnutzungsschicht (Fahrbahnaufbau) gemeint, die auch durch das Befahren der Beteiligten anteilmässig abgenutzt wird. Das darunterliegende Bauwerk (inklusive Abdichtung) muss vom jeweiligen Eigentümer in einem Zustand erhalten werden, der das Fortbestehen des Bauwerkes gewährleistet, so dass auch das Wegrecht vom jeweiligen Eigentümer jederzeit erfüllt werden kann. Erneuerungen sind durch die Beteiligten vorgängig abzusprechen und zu genehmigen. Der Unterhalt (Reinigung, Schneeräumung, Kleinreparaturen) erfolgt grundsätzlich gemäss aktueller Notwendigkeit (Verschmutzung, Schneefall). Der Unterhaltsstandard soll jeweils bei Bedarf unter den Beteiligten geregelt werden.

c) Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht

zulasten Kat.-Nr. 4375 Blatt 180
zugunsten Kat.-Nr. 4661 Blatt 926
zugunsten Kat.-Nr. 8060 Blatt 4910
zugunsten Kat.-Nr. 8061 Blatt 179

Die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Grundstücke haben auf dem im Plan (EG) rot eingezeichneten Weggebiet des belasteten Grundstückes ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht. Allfällige Behinderungen durch Anpassungen an technischen Anlagen sowie durch Reinigung sind zu dulden. Die Kosten für Unterhalt und Betrieb (Reinigung, Schneeräumung, Reparaturen etc.) sowie die Erneuerung werden von den Beteiligten im Verhältnis zur Anzahl ihrer Parkplätze getragen.

Beim Unterhalt ist die Abnutzungsschicht (Fahrbahnaufbau) gemeint, die auch durch das Befahren der Beteiligten anteilmässig abgenutzt wird. Das darunterliegende Bauwerk (inklusive Abdichtung) muss vom jeweiligen Eigentümer in einem Zustand erhalten werden, der das Fortbestehen des Bauwerkes gewährleistet, so dass auch das Wegrecht vom jeweiligen Eigentümer jederzeit erfüllt werden kann. Erneuerungen sind durch die Beteiligten vorgängig abzusprechen und zu genehmigen. Der Unterhalt (Reinigung, Schneeräumung, Kleinreparaturen) erfolgt grundsätzlich gemäss aktueller Notwendigkeit (Verschmutzung, Schneefall). Der Unterhaltsstandard soll jeweils bei Bedarf unter den Beteiligten geregelt werden.

d) Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht

zulasten Kat.-Nr. 4661 Blatt 926
zugunsten Kat.-Nr. 8061 Blatt 179
zugunsten Kat.-Nr. 8060 Blatt 4910

Die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Grundstücke haben auf dem im Plan (UG) dunkelblau eingezeichneten Bereich des belasteten Grundstückes ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht. Allfällige Behinderungen durch Anpassungen an technischen Anlagen sowie durch Reinigung sind zu dulden. Die Kosten für Unterhalt und Betrieb (Reinigung, Schneeräumung, Reparaturen etc.) sowie die Erneuerung werden von den Beteiligten im Verhältnis zur Anzahl ihrer Parkplätze getragen.

Beim Unterhalt ist die Abnutzungsschicht (Fahrbahnaufbau) gemeint, die auch durch das Befahren der Beteiligten anteilmässig abgenutzt wird. Erneuerungen sind durch die Beteiligten vorgängig abzusprechen und zu genehmigen. Der Unterhalt (Reinigung, Schneeräumung, Kleinreparaturen) erfolgt grundsätzlich gemäss aktueller Notwendigkeit (Verschmutzung, Schneefall). Der Unterhaltsstandard soll jeweils bei Bedarf unter den Beteiligten geregelt werden.

e) Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht

zulasten Kat.-Nr. 8060 Blatt 4910
zugunsten Kat.-Nr. 4661 Blatt 926
zugunsten Kat.-Nr. 8061 Blatt 179

Die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Grundstücke haben auf dem im Plan (UG) hellblau eingezeichneten Bereich des belasteten Grundstückes ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht. Allfällige Behinderungen durch Anpassungen an technischen Anlagen sowie durch Reinigung sind zu dulden. Die Kosten für Unterhalt und Betrieb (Reinigung, Schneeräumung, Reparaturen etc.) sowie die Erneuerung werden von den Beteiligten im Verhältnis zur Anzahl ihrer Parkplätze getragen.

Beim Unterhalt ist die Abnutzungsschicht (Fahrbahnaufbau) gemeint, die auch durch das Befahren der Beteiligten anteilmässig abgenutzt wird. Das darunterliegende Bauwerk (inklusive Abdichtung) muss vom jeweiligen Eigentümer in einem Zustand erhalten werden, der das Fortbestehen des Bauwerkes gewährleistet, so dass auch das Wegrecht vom jeweiligen Eigentümer jederzeit erfüllt werden kann. Erneuerungen sind durch die Beteiligten vorgängig abzusprechen und zu genehmigen. Der Unterhalt (Reinigung, Schneeräumung, Kleinreparaturen) erfolgt grundsätzlich gemäss aktueller Notwendigkeit (Verschmutzung, Schneefall). Der Unterhaltsstandard soll jeweils bei Bedarf unter den Beteiligten geregelt werden.

f) Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht

zulasten Kat.-Nr. 8060 Blatt 4910
zugunsten Kat.-Nr. 8061 Blatt 179

Die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Grundstücke haben auf dem im Plan (UG) rot eingezeichneten Bereich des belasteten Grundstückes ein unbeschränktes Fuss- und

Fahrwegrecht. Allfällige Behinderungen durch Anpassungen an technischen Anlagen sowie durch Reinigung sind zu dulden.

Die Kosten für Unterhalt und Betrieb (Reinigung, Schneeräumung, Reparaturen etc.) sowie die Erneuerung werden von den Beteiligten im Verhältnis zur Anzahl ihrer Parkplätze getragen. Erneuerungen sind durch die Beteiligten vorgängig abzusprechen und zu genehmigen. Der Unterhalt (Reinigung, Schneeräumung, Kleinreparaturen) erfolgt grundsätzlich gemäss aktueller Notwendigkeit (Verschmutzung, Schneefall). Der Unterhaltsstandard soll jeweils bei Bedarf unter den Beteiligten geregelt werden.

g) Fuss- und Fahrwegrecht mit Nebenleistungspflicht

zulasten Kat.-Nr. 8061 Blatt 179

zugunsten Kat.-Nr. 8060 Blatt 4910

Die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Grundstücke haben auf dem im Plan (UG) grün eingezeichneten Weggebiet des belasteten Grundstückes ein unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht. Allfällige Behinderungen durch Anpassungen an technischen Anlagen sowie durch Reinigung sind zu dulden.

Die Kosten für Unterhalt und Betrieb (Reinigung, Reparaturen etc.) sowie die Erneuerung werden von den Beteiligten im Verhältnis zur Anzahl ihrer Parkplätze getragen. Erneuerungen sind durch die Beteiligten vorgängig abzusprechen und zu genehmigen. Der Unterhalt (Reinigung, Schneeräumung, Kleinreparaturen) erfolgt grundsätzlich gemäss aktueller Notwendigkeit (Verschmutzung, Schneefall). Der Unterhaltsstandard soll jeweils bei Bedarf unter den Beteiligten geregelt werden.

Weitere Bestimmungen

1. Die Dienstbarkeiten sind sofort ins Grundbuch einzutragen, den bereits bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range nachgehend.
2. Die Kosten des Notariats und Grundbuchamts werden von den Parteien gemeinsam, zu je 1/3, bezahlt; sie haften dafür von Gesetzes wegen solidarisch. Der Anteil der Pensionskasse wird durch die Stadt Adliswil bezahlt.
3. Für die Einräumung dieser Dienstbarkeiten haben die jeweiligen Eigentümer der berechtigten Grundstücke keine Entschädigung zu leisten.

Es ist betreffend der Unterhaltsaufwendungen der Stadt Adliswil davon auszugehen, dass sich die Kosten nicht verändern, da sich die Situation nicht grundlegend ändern wird.

2. Löschung Dienstbarkeiten

Die bestehenden Dienstbarkeiten wurden auf ihre Gültigkeit geprüft. Nachfolgende Dienstbarkeiten sollen gelöscht werden, da sie durch neue Dienstbarkeiten ersetzt werden oder ihre Gültigkeit erloschen ist:

- a) Fuss- und Fahrwegrecht (GB Bl. 179, 483 und 4910)

zulasten Kat.-Nr. 7844 Blatt 483 (Eigentümer Stadt Adliswil)

zugunsten Kat.-Nr. 8061 Blatt 179

zugunsten Kat.-Nr. 8060 Blatt 4910

Dat. 02.10.1933, SP 258

- b) Recht auf Anbringung von Erdankern und Erstellung von Rühlwänden (GB Bl. 179, 180, 483, 926 und 4910)

zulasten Kat.-Nr. 4661 Blatt 926

zulasten Kat.-Nr. 4375 Blatt 180

zulasten Kat.-Nr. 7844 Blatt 483

zugunsten Kat.-Nr. 8061 Blatt 179

zugunsten Kat.-Nr. 8060 Blatt 4910

Dat. 08.07.1971, SP 1668

- c) Fuss- und Fahrwegrecht (GB Bl. 179, 180 und 4910)

zulasten Kat.-Nr. 8061 Blatt 179

zulasten Kat.-Nr. 8060 Blatt 4910

zugunsten Kat.-Nr. 4375 Blatt 180

Dat. 04.08.1972, SP 1713

- d) Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht (GB Bl. 179, 180 und 4910)

zugunsten und zulasten

Kat.-Nr. 8061 Blatt 179

Kat.-Nr. 8060 Blatt 4910

Kat.-Nr. 4375 Blatt 180

Dat. 04.08.1972, SP 1714

- e) Durchleitungsrecht für eine Ölleitung (GB Bl. 180 und 4910)

zulasten Kat.-Nr. 8060 Blatt 4910

zugunsten Kat.-Nr. 4375 Blatt 180

Dat. 03.08.1949, SP 677

- f) Ausschliessliches Benutzungsrecht an Teil eines Aussenautoabstellplatzes mit Unterhaltsregelung (GB Bl. 179 und 4910)

zulasten Kat.-Nr. 8061 Blatt 179

zugunsten Kat.-Nr. 8060 Blatt 4910

Dat. 27.06.2006, SP 3276

- g) Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltsregelung (GB Bl. 179 und 4910)

zugunsten und zulasten
Kat.-Nr. 8061 Blatt 179
Kat.-Nr. 8060 Blatt 4910
Dat. 27.06.2006, SP 3277

- h) Ausschliessliches Benutzungsrecht an Teilen der Autoabstellplätze Nrn. 4 und 24 in der Unterniveaugarage (GB Bl. 179 und 4910)

zulasten Kat.-Nr. 8061 Blatt 179
zugunsten Kat.-Nr. 8060 Blatt 4910
Dat. 27.06.2006, SP 3278

- i) Ausschliessliches Benutzungsrecht an Teilen der Autoabstellplätze Nrn. 38 in der Unterniveaugarage (GB Bl. 179 und 4910)

zulasten Kat.-Nr. 8060 Blatt 4910
zugunsten Kat.-Nr. 8061 Blatt 179
Dat. 27.06.2006, SP 3279

- j) Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht mit Unterhaltsregelung (GB Bl. 179 und 4910)

zugunsten und zulasten
Kat.-Nr. 8061 Blatt 179
Kat.-Nr. 8060 Blatt 4910
Dat. 27.06.2006, SP 3280

Auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 47 Ziff. 6 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Der Eintragung der Grunddienstbarkeiten über die vier involvierten Grundstücke Kat.-Nr. 4375 (Eigentümer Stadt Adliswil), 4661 (Eigentümer Iris und Thomas Place), 8060 (Eigentümer Pensionskasse der Stadt Adliswil) und 8061 (Eigentümer Stadt Adliswil) wird zugestimmt.
- 2 Der Löschung der Grunddienstbarkeiten über die fünf involvierten Grundstücke Kat.-Nr. 4375, 4661, 7844 (Eigentümer Stadt Adliswil), 8060 und 8061 wird zugestimmt
- 3 Sonja Schiffner; Projektleiterin Liegenschaften, wird ermächtigt die Stadt Adliswil auf dem Notariat zu vertreten und alle notwendigen Dokumente inkl. notwendiger formaler Anpassungen in Bezug auf die Neueintragung, sowie Löschung oder Anpassung bestehender Dienstbarkeiten auf Kat.-Nr. 4375, 7844 und 8061 zu unterzeichnen.

4 Dieser Beschluss ist öffentlich.

5 Mitteilung an:

- 5.1 Ressortvorsteher Finanzen
- 5.2 Ressortleiter Finanzen
- 5.3 Ressortleiter Bau und Planung
- 5.4 Liegenschaften
- 5.5 Pensionskasse der Stadt Adliswil
- 5.6 Notariat und Grundbuchamt (mit separatem Schreiben)
- 5.7 Thomas und Iris Place (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin