

Sitzung vom 08. Mai 2018

Beschl. Nr. **2018-113**

L2.2 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke
Wolfhaus; Heizungsersatz; Dienstbarkeit und Heizungsreglement

Ausgangslage

Auf dem Grundstück an der Kronenstrasse 6 (Kat.-Nr. 7571 / Wolfhaus) wurde mit SRB 1993-9 vom 5. Januar 1993 der Stiftung für Altersbauten Adliswil (SABA) ein Baurecht eingeräumt. Für die Überbauung Bahnhofbrücke (Molkerei Areal Adliswil) besteht eine Grunddienstbarkeit mit dem Recht zum Anschluss an die gemeinsame Heizungsanlage der Überbauung, die sich im Eigentum des benachbarten Grundstückes (Kat.-Nr. 8025 / Berninvest AG, Bern) befindet.

Die Heizungsanlage muss saniert werden. Die Kosten für den Unterhalt, die Reparaturen und Erneuerung der gesamten Heizungsanlage werden nach den Heizkostenquoten aufgeteilt. Die SABA als Baurechtsnehmerin (GB-Blatt 3836) ist gemäss Grunddienstbarkeit verpflichtet, sich anteilmässig an diesen Kosten zu beteiligen. Die Stadt Adliswil als Eigentümerin des Stammgrundstücks (Kat.-Nr. 7571) hat keine Kosten zu tragen.

Erwägungen

Mit dem Ersatz der Wärmeerzeugung mit Gas muss die entsprechende Grunddienstbarkeit erneuert werden. Neu wird auch das Gebäude Kronenstrasse 8 (Kat.-Nr. 1586) von der Anlage seine Wärme beziehen. Diese Tatsache verändert auch die Heizkostenquoten inkl. Kosten für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung. Die Kostentragung und Abrechnungsvorgaben werden in einem zur neuen Grunddienstbarkeit gehörigen Heizungsreglement festgelegt.

Die neue Grunddienstbarkeit sieht ein Fortbestands- und Mitbenützungsrecht sowie das Recht auf Anschluss an die Heizungsanlage vor. Auch ein zukünftiger Anschluss weiterer Eigentümer an die genannte Heizzentrale ist im Rahmen der Verhältnismässigkeit (Machbarkeit) und unter entsprechender Kostenbeteiligung grundsätzlich möglich.

Bezüglich der Heizungsanlage wird im Grundbuch für die nächsten 30 Jahre eine Dienstbarkeit eingetragen, welche die Mitglieder der Gemeinschaft verpflichtet, sich der Heizungsanlage anzuschliessen.

Die Stadt Adliswil muss als Grundeigentümerin der Stammparzelle (Kat.-Nr. 7571), worauf sich das Baurecht mit der SABA befindet, der Dienstbarkeit und dem dazugehörigen Heizungsreglement zustimmen. Die SABA ihrerseits wird als Baurechtsnehmerin diese Dienstbarkeit auf ihrer im Baurecht übernommenen Parzelle übernehmen. Im Falle eines Heimfalls (Auflösung der Baurechtsparzelle) verbleibt die Verpflichtung auf dem Stammgrundstück.

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

Beschluss:

- 1 Der Dienstbarkeitsvertrag bezüglich Fortbestands-, Mitbenützungs- und Anschlussrecht an die gemeinsame Heizungsanlage zugunsten Kat.-Nr. 7571 und 1586 sowie der Baurechtsnehmerin (GB-Blatt 3836) wird genehmigt.
- 2 Das neue Heizungsreglement der Überbauung Bahnhofbrücke (Molkerei Areal Adliswil) für die Grundstücke Kat.-Nr. 8025, Kat.-Nr. 7571 und Kat.-Nr. 1586 wird genehmigt.
- 3 Daniel Züger, Leiter Liegenschaften, wird ermächtigt, die Stadt Adliswil auf dem Notariat zu vertreten und alle notwendigen Dokumente, insbesondere Verträge, Dienstbarkeiten, Mutationen und Reglemente, zu unterzeichnen.
- 4 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 5 Mitteilung an:
 - 5.1 Abteilung Finanzen und Controlling
 - 5.2 Abteilung Liegenschaften
 - 5.3 Stiftung für Altersbauten Adliswil (mit separatem Schreiben)
 - 5.4 Notariat Thalwil (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin