

Sitzung vom 01. Oktober 2019

Beschl. Nr. **2019-278**

L2.2.4 Betriebs- und Verwaltungsgebäude
Zürichstrasse 8; Parzellenmutation und Dienstbarkeitsvertrag

Ausgangslage

Parzellenmutation

Mit Umfrage 2018-398 vom 27. November 2018 wurde der Stadtrat hinsichtlich der Notwendigkeit zur Erarbeitung eines übergeordneten Parkplatzkonzepts unter Einbezug der Liegenschaften Zürichstrasse 4 (Krone) bis 12 (Stadthaus) konsultiert.

Mit Umfrage 2019-81 vom 9. April 2019 wurde vom Stadtrat die Umsetzung der neuen Parkierungssituation und explizit der flächen- und wertneutrale Landabtausch befürwortet. Ebenso erklärte sich der Stadtrat bereit, hinsichtlich des Baugesuches für den gemeinsamen Polizeiposten einen entsprechenden Beschluss zu fassen, um die Mutation grundbuchamtlich zu vollziehen.

Das Aussenraum- und Parkplatzkonzept wurde zwischenzeitlich planerisch aufgearbeitet und damit die bauliche, betriebliche und verkehrstechnische Machbarkeit nachgewiesen. Die Erarbeitung erfolgte im steten Austausch mit der Eigentümerin der Liegenschaft Krone und der Bewilligungsbehörde. Die Realisierbarkeit und Bewilligungsfähigkeit der gemeinsam erarbeiteten Lösung ist damit gegeben und soll hinsichtlich der baulichen Umsetzung mittels Eintrag im Grundbuch abgewickelt werden.

Die Bereinigung der Grundstücke sieht ebenfalls eine interne Grenzberreinigung zwischen den Parzellen Zürichstrasse 8 und Schulareal Kronenwiese über 43 m² vor. Beide Grundstücke befinden sich im Alleineigentum der Stadt Adliswil.

Kosten des Notariates und Grundbuchamtes für diese Parzellenmutation werden hälftig durch die zwei involvierten Grundeigentümer getragen.

Dienstbarkeitsvertrag

Die Liegenschaft Zürichstrasse 16 (Kat.-Nr. 4661) hat im Jahr 2015 eine Handänderung erfahren. Die neue Eigentümerschaft hat auf dem Grundstück anschliessend ein Neubauprojekt errichtet.

Die Zürichstrasse ist eine Kantonsstrasse. Als Voraussetzung für die Bewilligung des Neubauprojektes durch den Kanton Zürich, wurde zwischen der Stadt Adliswil und der Eigentümerschaft Zürichstrasse 16 am 17. Februar 2017 eine Absichtserklärung und am 15. Februar 2018 ein Dienstbarkeitsvertrag unterzeichnet. Die Problematik lag in der Aufreihung der Ein- und Ausfahrten von der Zürichstrasse 8 in Richtung Zürich bis zur Liegenschaft Zürichstrasse 16, insbesondere bei hohem Verkehrsaufkommen.

Mit der Baubewilligung vom 23. März 2017 betreffend die 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 dient. Diese Rampe soll nun zusätzlich auch die Tiefgaragenerweiterung Zürichstrasse 8 mit 10 Einstellplätzen erschliessen. Dieses Baugesuch erfordert die Anpassung des bestehenden Dienstbarkeitsvertrages bezüglich ober- und unterirdischer Zu- und Wegfahrt. Vor Baufreigabe ist der Bewilligungsbehörde ein Zeugnis über die Eintragung der Grunddienstbarkeiten einzureichen.

Die ebenerdige Zufahrt erfolgt weiterhin über die Zufahrtsrampe Zürichstrasse 12 und wird wie bis anhin durch die Liegenschaften Zürichstrasse 10/12/16 und Schulhausstrasse 5 (Schulareal Kronenwiese) genutzt. Die Lage der ebenerdigen Wegfahrt befindet sich nach wie vor zwischen den Gebäuden Zürichstrasse 8 und 10. Aufgrund der Neugestaltung des Aussenraums und der Verkehrsflüsse verschiebt sich die Wegfahrt aber auf der Parzelle Zürichstrasse 8.

Die Zufahrtsrampe in die Tiefgarage vermag die zusätzlichen Einstellplätze der Garagenerweiterung aufzunehmen. Es sind keine weiteren baulichen Anpassungen notwendig. Vielmehr verbessert sich der Nutzwert der Infrastruktur und die Betriebskosten werden für die einzelnen Eigentümer pro Einstellplatz gesenkt. Der Kostenverteilungsschlüssel ist in der bestehenden Dienstbarkeit anhand der Anzahl Einstellplätze festgelegt und soll auch so beibehalten werden.

Hinsichtlich des Baubewilligungsverfahrens soll, wie vormals beim Neubauprojekt Zürichstrasse 16, eine Absichtserklärung sinngemäss dem Dienstbarkeitsvertrag unterzeichnet und bei der Bewilligungsbehörde rasch möglichst eingereicht werden. Der Nachvollzug im Grundbuch hat anschliessend vor Baufreigabe zu erfolgen.

Für den neuen Dienstbarkeitsvertrag trägt die Stadt Adliswil die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes.

Erwägungen

Parzellenmutation

a) Landabtretungen und Grenzänderung, gemäss Mutationsplan 2829

Die Stadt Adliswil überträgt an die Carenini + Cie.

83 m² aus alt Kat.-Nr. 7844, Grundbuch Blatt 483
sub neu Kat.-Nr. 8437, Grundbuch Blatt 1208

Die Carenini + Cie. überträgt an die Stadt Adliswil

83 m² aus alt Kat.-Nr. 7912, Grundbuch Blatt 1208
sub neu Kat.-Nr. 8436, Grundbuch Blatt 483

Interne Grenzänderung von
43 m² aus alt Kat.-Nr. 4375, Grundbuch Blatt 180
sub neu Kat.-Nr. 8436, Grundbuch Blatt 483
beide im Alleineigentum der Stadt Adliswil

b) Nachführung des Grundbuches

Die Dienstbarkeit SP 188 (Pflicht zum Unterhalt einer Einfriedigung, zugunsten Kat.-Nr.4375, zulasten Kat.-Nr. 7844) ist eine stadtinterne Regelung und wird im Grundbuch gelöscht.

Die Dienstbarkeit SP 3082 (Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht für die Parkplatzbenützung zugunsten und zulasten Kat.-Nr. 7844 und 7912) ist neu auf Kat.-Nr. 8436 und Kat.-Nr. 8437 nachzuführen, unter Ausdehnung auf die jeweils neue Fläche.

Sämtliche Anmerkungen und Dienstbarkeiten zu alt Kat.-Nr. 4375 (Kronenwiese) sind auf der neuen Kat.-Nr. 8435 nachzuführen.

Sämtliche Anmerkungen und Dienstbarkeiten zu alt Kat.-Nr. 7844 (Zürichstrasse 8) sind auf der neuen Kat.-Nr. 8436 nachzuführen.

Eintragung neue Dienstbarkeiten

Für das projektierte Aussenraum- und Parkplatzkonzept über die fünf involvierten Grundstücke Schulareal Kronenwiese und Zürichstrasse 4 - 16 (Kat.-Nr. 8435, 8436, 8403, 8402 und 4661) werden die bestehenden Fuss- und Fahrwegrechte angepasst und ergänzt, sodass die kantonale Bewilligung verfügt werden kann.

Oberirdisch:

- a) Zugang zu und von Schulareal Kronenwiese (Kat.-Nr. 8435, Recht) über Zürichstrasse 10 (Kat.-Nr. 8403, Last)
neuer Eintrag aufgrund Kommunalen Richtplan / Verkehrsplan – Fussgängerverkehr für die bestehende Fussgängerverbindung (blau)
- b) Oberirdische Einfahrt und Überfahrt auf Zürichstrasse 12 (Kat.-Nr. 8402, Last) zu und von den Aussenabstellplätzen auf Schulareal Kronenwiese (Kat.-Nr. 8435, Recht) und Zürichstrasse 10 und 16 (Kat.-Nr. 8403 und 4661, Recht)
angepasster Eintrag aufgrund neuer Kat.-Nr. (olivgrün)
- c) Über- und Ausfahrt auf Zürichstrasse 10 (Kat.-Nr. 8403, Last) von und zu den Aussenabstellplätzen auf Schulareal Kronenwiese (Kat.-Nr. 8435, Recht) und Zürichstrasse 12 und 16 (Kat.-Nr. 8402 und 4661, Recht)
angepasster Eintrag aufgrund neuer Kat.-Nr. (braun)
- d) Überfahrt Schulareal Kronenwiese (Kat.-Nr. 8435, Last) von und zu den Aussenabstellplätzen Zürichstrasse 10, 12 und 16 (Kat.-Nr. 8402, 8403 und 4661, Recht)
angepasster Eintrag aufgrund neuer Kat.-Nr. (violett)
- e) Über- und Ausfahrt auf Zürichstrasse 8 (Kat.-Nr. 8437, Last) von und zu den Aussenabstellplätzen auf Zürichstrasse 4 - 6, 10, 12 und 16 (Kat.-Nr. 4661, 8402, 8403 und 8436, Recht) und Schulareal Kronenwiese (Kat.-Nr. 8435, Recht)
angepasster Eintrag aufgrund Neugestaltung des Aussenraums und der Verkehrsflüsse (pink)

Unterirdisch:

- f) Ausfahrt Tiefgarage Zürichstrasse 16 (Kat.-Nr. 4661, Last) aus Tiefgarage Zürichstrasse 8, 10 und 12 (Kat.-Nr. 8437, 8403, 8402, Recht) und Schulareal Kronenwiese (Kat.-Nr. 8435, Recht)
angepasster Eintrag aufgrund Anbindung Garage ZH8 (blau)
- g) Einfahrt Tiefgarage auf Zürichstrasse 12 (Kat.-Nr. 8402, Last) in Tiefgarage Zürichstrasse 16, 10 und 8 (Kat.-Nr. 4661, 8403 und 8437, Recht) und Schulareal Kronenwiese (Kat.-Nr. 8435, Recht)
angepasster Eintrag aufgrund Anbindung Garage ZH8 (hellblau)
- h) Durchfahrt durch Tiefgarage Zürichstrasse 12 (Kat.-Nr. 8402, Last) von und zu Tiefgarage Zürichstrasse 8 und 10 (Kat.-Nr. 8403 und 8437, Recht) und Schulareal Kronenwiese (Kat.-Nr. 8435, Recht)
angepasster Eintrag aufgrund Anbindung Garage ZH8 (ocker)
- i) Durchfahrt durch Tiefgarage Zürichstrasse 10 (Kat.-Nr. 8403, Last) von und zu Tiefgarage Zürichstrasse 8 und 12 (Kat.-Nr. 8437 und 8402, Recht) und Schulareal Kronenwiese (Kat.-Nr. 8435, Recht)
angepasster Eintrag aufgrund Anbindung Garage ZH8 (grün)

Löschung Dienstbarkeiten

Die vorgenannten Dienstbarkeiten ersetzen die bestehenden Dienstbarkeiten vom 15. Februar 2018 (SP 3877, 3878, 3879, 3880, 3881, 3882, 3883), welche anlässlich des Vollzugs der Mutationen 2829 im Grundbuch gelöscht werden.

Auf Antrag des Projektausschusses Gemeinsamer Polizeiposten fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 47 Ziff. 6 und 7 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Die gegenseitige, flächengleiche Landabtretung und interne Grenzänderung (Mutation 2829) zwischen den Grundstücken Zürichstrasse 4/6 und 8 (Kat.-Nr. 8437 und 8436) mit entsprechender Nachführung der Dienstbarkeiten wird für die Parzelle der Stadt Adliswil genehmigt.
- 2 Die neuen Grunddienstbarkeiten über fünf involvierte Grundstücke Schulareal Kronenwiese, Zürichstrasse 8 und 10 (Kat.-Nr. 8435, 8437 und 8403), Zürichstrasse 16 (Kat.-Nr. 4661) und Zürichstrasse 12 (Kat.-Nr. 8402) werden für die Parzellen der Stadt Adliswil genehmigt.

- 3 Die Löschung der bestehenden Grunddienstbarkeiten vom 15. Februar 2018 (SP 3877, 3878, 3879, 3880, 3881, 3882, 3883) über vier involvierte Grundstücke Schulareal Kronenwiese und Zürichstrasse 10 (Kat.-Nr. 4375, 8061 resp. 8403), Zürichstrasse 16 (Kat.-Nr. 4661) und Zürichstrasse 12 (Kat.-Nr. 8060 resp. 8402) werden für die Parzellen der Stadt Adliswil genehmigt.
- 4 Notwendige formale Anpassungen und Präzisierungen in Bezug auf die Grundstücksmutationen, die Neueintragung, sowie Löschung oder Anpassung bestehender Dienstbarkeiten sind zulässig.
- 5 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 6 Mitteilung an:
 - 6.1 Ressortleiter Finanzen
 - 6.2 Ressortleiter Bau und Planung
 - 6.3 Liegenschaften
 - 6.4 Pensionskasse der Stadt Adliswil
 - 6.5 Notariat und Grundbuchamt (mit separatem Schreiben)
 - 6.6 Eigentümer Zürichstrasse 16 (mit separatem Schreiben)
 - 6.7 Eigentümer Zürichstrasse 4 und 6 (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber