



Protokollauszug
16. Sitzung vom 28. August 2017

215/2017 28.03.395 Limmattalbahn, Landabtretung
Vorlage Nr. 13/2017: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung des
enteignungsrechtlichen Vergleichs mit der Limmattalbahn AG

Referentin des Stadtrates: Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

WEISUNG

1. Ausgangslage "Zentrumsentwicklung im Fokus der Limmattalbahn"

Der Start zu einer erneuten Zentrumsentwicklung Schlieren erfolgte mit dem vom Gemeindeparlament im Jahr 2002 genehmigten Kaufvertrag über die Grundstücke der Schweizerischen Post an der Güterstrasse sowie dem Kauf von strategischen Grundstücken durch den Stadtrat. Bevor weitere Schlüsselgrundstücke im Zentrum spekulativ durch Dritte erworben werden konnten, entstand mit der Fincasa AG, Uitikon, eine Zusammenarbeit. Im Jahr 2003 ging die Stadt eine kooperative Planung mit der Fincasa AG ein und es entstand ein Entwicklungsperimeter von über 50'000 m² an Zentrumslage.

Im Januar 2005 wurde unter dem Motto "Was Schlieren fehlt, ist eine kräftige Mitte – ein Magnet, der über die Gemeindegrenzen hinweg anzieht", der Studienauftrag für die Entwicklung eines lebendigen und attraktiven Zentrums abgeschlossen, welcher von der Stadt und der Fincasa AG finanziert wurde. Auf Empfehlung der Jury beschlossen der Stadtrat und die Fincasa AG, das Siegerprojekt von Weberbrunner Architekten, Kuhn Truninger Landschaftsarchitekten und ASA Verkehrsplaner, weiter zu entwickeln. Die besondere Leistung des Siegerprojektes liegt in seinen interdisziplinären Ansätzen: Die Bereiche Städtebau, Verkehr (Verlagerung der Badenerstrasse) und Freiraumplanung werden ideal zusammengeführt und in die bestehenden Strukturen integriert. Bereits im Jahr 2005 wurden Flächen für die Erweiterung des Stadtparks und eine Stadthalle ausgeschrieben.

Am 22. Mai 2006 genehmigte das Gemeindeparlament Schlieren den Abtretungsvertrag zwischen der Fincasa AG und der Stadt Schlieren vom 6. Februar 2006 und somit die Arrondierung der Parzellen im Zentrum. Damit wurde die Stadt Eigentümerin von nahezu sämtlichen, wie sich heute zeigt, absolut strategischen Grundstücken im Zentrum. Kernpunkt war bereits damals die Umsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes für ein attraktives Zentrum, welches mit der Realisierung des "parkside" begonnen hat.

Zwischen 2006 bis 2015 entwickelte sich die Vision Limmattalbahn zum bereits im Jahr 2005 vorgesehenen Stadtplatz (anfangs für die Haltestellen der Buslinie 31) und zur nördlichen Verlagerung der Badenerstrasse. In dieser Phase kam das Thema der Tramlinie zwei mit der Haltestelle/Wendekreis "Geissweid" dazu.

Am 22. November 2015 genehmigte das Zürcher Stimmvolk mit 64 % Ja-Stimmen den Anteil des Kantons Zürich an der Limmattalbahn zwischen Zürich Altstetten und Killwangen-Spreitenbach, welche insgesamt 27 Stationen bedienen und das Limmattal vom Verkehr entlasten soll. Die Gesamtkosten liegen bei 755 Millionen Franken und werden von den Kantonen Zürich und Aargau

sowie vom Bund übernommen. Der Grosse Rat des Kantons Aargau hatte im Mai 2015 den Aargauer Beitrag bewilligt.

2. Projekt "Kreisel Staatsstrasse Stadtplatz"

In den sechziger Jahren wurde auf dem Stadtgebiet Schlieren die Kantonsstrasse "Zürcher-/Badenerstrasse" auf bis zu fünf Spuren verbreitert. Diesem Strassenausbau fiel der historische Dorfkern mehrheitlich zum Opfer. Das Zentrum der Stadt Schlieren ist seither vom motorisierten Individualverkehr geprägt. Aufgrund dieser Verhältnisse wurde im Jahr 2004 mit der Planung und Neugestaltung des Zentrums begonnen. Dem Zentrumswettbewerb 2005 und dem Siegerprojekt von Weberbrunner Architekten, Kuhn Truninger Landschaftsarchitekten und ASA Verkehrsplaner entstammt die Idee der Verlegung und Abkröpfung der Zürcher-/Badenerstrasse nach Norden. Dies eröffnete Spielräume für eine neue Mitte (Stadtplatz) und neue Nutzungen, welche im Jahr 2009 in drei Workshops mit der Bevölkerung erarbeitet wurden. Besonders für Fussgänger und Velofahrer soll das Zentrum an Attraktivität gewinnen. Nach erfolgter Planung in Zusammenarbeit mit dem Kanton sprach sich die Verkehrskommission der Stadt Schlieren mehrheitlich für die Grundvariante aus, die eine einspurige Kreiselfahrbahn beinhaltet.

Am 10. Februar 2014 bewilligte der Stadtrat einen Kredit von Fr. 1'314'830.00 für den städtischen Anteil an das kantonale Strassenprojekt "Kreisel" und die dazu gehörenden Landabtretungen zur Realisierung des Strassenbauprojektes. Die Abtretung der Restflächen, welche für den Bau der Limmattalbahn benötigt werden, ist nun Gegenstand der vorliegenden Weisung.

3. Projekt "Neugestaltung Stadtplatz"

Das Zusammenspiel von Platz und Park wird die neue Mitte von Schlieren inszenieren und schafft Identität, wo bisher der Verkehr dominierte. Die Idee eines offenen Platzes mit dem "Flügel" genannten Dach und einem angrenzenden Kulturplatz entstand 2009 in Zusammenarbeit mit der Bevölkerung. Ein skulpturales Dach wird die Haltestelle der Limmattalbahn überspannen. Ein ringförmiger Belag aus Beton fasst unterschiedliche Elemente wie Bushaltestellen, Bauminselflächen und Aufenthaltsorte zusammen und lässt im Zentrum eine offene Fläche frei. Der innere Platzbereich ist in Asphalt vorgesehen. Dadurch wird der Stadtplatz optisch von Fassade zu Fassade reichen. Die Haltestelleneinrichtungen der Limmattalbahn und der Busse werden als eigenständige Elemente in Erscheinung treten. Die Möblierung des Platzes ist sparsam, denn die offene Platzfläche und der Bereich unter dem Dach sollen für temporäre Nutzungen frei bleiben. Eine Ausnahme und einen Höhepunkt bildet der Nebelbrunnen – auch dies eine Idee aus den Workshops mit der Bevölkerung.

Am 5. Juni 2016 bewilligten die Schlieremer Stimmberechtigten für die Neugestaltung des Stadtplatzes einen Kredit von Fr. 8.05 Mio. wovon rund ein Drittel vom Bund im Rahmen der Agglomerationsprogramme finanziert wird. Darin enthalten sind die unentgeltliche Landabtretung von 1'437 m² vom Kanton an die Stadt sowie der Übertrag von 2'126 m² Land vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen der Stadt. Die Realisierung wird koordiniert mit dem Bau der Limmattalbahn und dem Strassenprojekt von 2017 bis 2019 erfolgen.

Bei den getätigten An- und Abtretungen von Grundstücken (Kreisel Staatsstrasse und Gestaltung Stadtplatz) wurde der Hinweis angebracht, dass der Verkauf der Restflächen im Zentrum sowie der Verkauf, die Minderwertentschädigung und die Eintragung von Dienstbarkeiten auf dem "Chilbi"-respektive "Geissweidplatz" Gegenstand einer Weisung ans Gemeindeparlament sein würden.

4. Realisierung Limmattalbahn

Das Bundesamt für Verkehr hat im April 2017 die Baubewilligung für die Limmattalbahn erteilt. Dagegen gingen vier Beschwerden ein. Zwischenzeitlich hat sich die Limmattalbahn AG (LTB) mit drei Beschwerdeführern geeinigt. Bei der vierten war eine gemeinsame Lösung bislang nicht möglich, weshalb der Fall vom Bundesverwaltungsgericht zu entscheiden ist. Dieses hat jedoch am 12. Juli 2017 der Beschwerde die aufschiebende Wirkung für die 1. Etappe entzogen, weil das betroffene

Grundstück in der 2. Bauetappe liegt. Der Spatenstich findet am 28. August 2017 in Schlieren statt. Danach beginnen die Hauptbauarbeiten. Bereits ab Anfang August finden Vorbereitungsarbeiten statt. In der ersten Etappe wird die Strecke zwischen "Altstetten Farbhof" und "Schlieren Geissweid" gebaut. Die Bauarbeiten dauern voraussichtlich bis Ende 2019. Nach den Sommerferien 2019 soll die Linie 2 der VBZ auf den Gleisen der Limmattalbahnhof bis Schlieren fahren. Der Baustart der zweiten Etappe der Limmattalbahnhof AG von Schlieren bis Killwangen ist im Herbst 2019 geplant.

5. Enteignungsrechtlicher Vergleich für den Bau der Limmattalbahnhof (Landabtretungen, Dienstbarkeiten und Entschädigungen)

Am 11. September 2017 findet für alle Bauprojekte (Kreisel, Stadtplatz und Geissweid) der Baubeginn statt. Vor Baubeginn werden die entsprechenden Grundstücke übertragen oder arrondiert, die nötigen Dienstbarkeiten eingetragen und die vorübergehenden Nutzungen (Baustellenbedarfsflächen und Installationsplätze) geregelt. In ausseramtlichen Einigungsverhandlungen wurden die Preise für Eigentumsübertragungen, Dienstbarkeiten und Minderwertentschädigungen, unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch das Gemeindeparlament, festgelegt. Folgende An- und Abtretungen von Grundstücken sind Bestandteil bereits genehmigter Projekte:

<i>Kat. Nr.</i>	<i>ca. m2</i>	<i>Fr. pro m2</i>	<i>Geldfluss Fr.</i>	<i>Bilanzwert Fr.</i>	<i>Buchgewinn Fr.</i>
Diverse (1)	1'065	1'100.00	1'171'500.00	500'558.00	670'942.00
Diverse (2)	1'437	0.00	-	-	-
Diverse (3)	2'126	404.07	859'056.00	859'056.00	-
Diverse (4)	33	1'100.00	36'300.00	23'100.00	13'200.00
Diverse (5)	91	0.00	0.00	0.00	0.00
Diverse (6)	0	0.00	0.00	0.00	0.00
Diverse (7)	715	500.00	-357'500.00	-	-
Total			1'709'356.00	1'382'714.00	684'142.00

- (1) Stadt Schlieren verkauft an den Kanton 1'065 m² für die Erstellung der Strasse/Kreisel
- (2) Stadt Schlieren erwirbt vom Kanton unentgeltlich Restflächen von 1'437 m²
- (3) Fläche des Stadtplatzes wird vom städtischen Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen
- (4) Stadt Schlieren verkauft an Eigentümer Badenerstrasse 22 ca. 33 m² Restfläche "Geissweid"
- (5) Stadt Schlieren überträgt an Eigentümer Bachstrasse 1 ca. 91 m² Restfläche der Bachstrasse
- (6) Stadt Schlieren und Hans Kohler AG tauschen 33 m² flächenneutral ab
- (7) Stadt Schlieren übernimmt aus dem Enteignungsfall Kat. Nr. 8440 ca. 715 m² Restfläche, auf ca. 575 m² zur Grundstücksgrenze Kat. Nr. 8439 wird eine Eisenbahnbau Betriebsdienstbarkeit zu Gunsten der Limmattalbahnhof AG eingetragen, die restlichen ca. 140 m² werden dem Innenbereich "Geissweid" zugewiesen.

Auf der Basis bereits genehmigter An- und Abtretungen liegt nun auch der "Entwurf Enteignungsrechtlicher Vergleich" vom 2. August 2017 der Grundstücke und Infrastruktur vor, welche für die Realisierung der Limmattalbahnhof bis "Geissweid" respektive bis zum Gebiet "Färberhüsli" nötig werden:

<i>Rechtlich</i>	<i>Kat. Nr.</i>	<i>m2</i>	<i>m2</i>	<i>Geldfluss Fr.</i>	<i>Bilanzwert Fr.</i>	<i>Buchgewinn Fr.</i>
Rechtserwerb	Diverse (8)	603	199.63	120'375.00	28'205.00	92'170.00
Rechtserwerb	7949 (9)	1'826	1'100.00	2'008'600.00	1'278'200.00	730'400.00
Dienstbarkeit	7949 (10)	678	1'100.00	745'800.00	-	745'800.00
Rechtserwerb	7949 (11)	1'605	900.00	1'444'500.00	-	1'444'500.00
Dienstbarkeit	Diverse (12)			12'000.00	-	12'000.00
Dienstbarkeit	Diverse (13)			879'030.00	-	879'030.00
Total Bilanz				5'210'305.00	1'306'405.00	3'903'900.00
davon Rechtserwerb LTB				3'573'475.00		
davon Dienstbarkeiten LTB				1'636'830.00		
Entschädigungen für Installationsplätze (14)				153'200.00		
Total Erfolgsrechnung				153'200.00		
Total Geldfluss zu Gunsten Stadt				5'363'505.00		

- (8) Stadt Schlieren verkauft an die LTB Restflächen mit Kostenfolge zu Lasten LTB
(9) Stadt Schlieren verkauft an LTB Teilfläche der "Geissweid" für Haltestelle und Trasse
(10) Stadt Schlieren erteilt an LTB eine Dienstbarkeit für Haltestelle Endstation Tramlinie 2
(11) LTB entschädigt an die Stadt Schlieren einen Minderwert für die innere Fläche "Geissweid"
(12) LTB entschädigt an die Stadt Schlieren für Mauerhaken/Gebäude und Masten/Grundstücke
(13) LTB entschädigt an die Stadt Schlieren für Tunneldienstbarkeiten und Ökoausgleich
(14) LTB entschädigt an die Stadt Schlieren für Nutzung der Installationsplätzen

6. Inhalt enteignungsrechtlicher Vergleich

Bei den An- und Abtretungen von Grundstücken, Eintragungen von Dienstbarkeiten und Minderwertentschädigungen geht es um ein eisenbahnrechtliches Enteignungsverfahren, womit nach der Betriebsbewilligung der Limmattalbahn vom 9. Oktober 2013 die Landabtretungen erfolgen müssen. Somit kann nur in Bezug auf die Landpreise, Minderwert- und Dienstbarkeitsentschädigungen Einfluss genommen werden. Der Stadtrat hat mit SRB 193 vom 14. August 2017 den enteignungsrechtlichen Vergleich zwischen der Limmattalbahn AG und der Stadt unter Vorbehalt der Zustimmung des Gemeindeparlaments genehmigt. Die wesentlichen Inhalte im Vergleich sind:

- Grundstückbeschreibungen diverser Landabtretungen
- Minderwertentschädigungen
- Begründung von Dienstbarkeiten für Durchfahrtsrechte, Masten und Mauerhaken
- Tunnelbaurecht im Gebiet "Färberhüsli"
- Umgang mit Installationsplätzen
- Altlastenvorbehalte
- Diverse Vorbehalte
- Allfällige Einberufung der Eidgenössischen Schätzungskommission
- Vorzeitiger Besitzesantritt.

Die verschiedenen Preise für An- und Abtretungen, Eintragungen von Dienstbarkeiten und Minderwertentschädigungen wurden bereits 2014 festgelegt. Diese werden auch im heutigen Zeitpunkt als marktkonform eingestuft. Dies bestätigt eine Schätzung der Zürcher Kantonalbank vom 1. Juli 2016, wonach der durchschnittliche m²-Preis für den ehemaligen "Chilbiplatz" bei Fr. 2'200.00 eingestuft wird. In Schätzungskreisen geht man davon aus, dass, wenn die bauliche Ausnutzung bei der Stadt Schlieren verbleibt, der reine m²-Landpreis bei ca. 25 % bis 40 % liegt, was demzufolge Fr. 550.00 bis Fr. 880.00 entspricht. Somit sind die zwischen der Stadt Schlieren und der Limmattalbahn AG vereinbarten Preise wesentlich höher.

7. Zuständigkeit

Gemäss § 38 Abs. 2 Ziff. 2.5 Gemeindeordnung ist das Gemeindeparlament für Veräusserungen von Grundstücken ab einem Wert von Fr. 200'000.00 zuständig.

Einer Enteignung kann sich die Stadt Schlieren nicht entziehen. Daher bilden nur die Entschädigungen für Landabtretungen, Eintragungen von Dienstbarkeiten und Minderwertentschädigungen bzw. der entsprechende Vergleich Gegenstand dieser Vorlage.

Sollte das Gemeindeparlament dem Vergleich nicht zustimmen, werden gemäss Enteignungsgesetz die Entschädigungen durch eine einberufene eidgenössische Schätzungskommission abschliessend festgelegt.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:

Der enteignungsrechtliche Vergleich vom 22. August 2017 mit der Limmattalbahn AG wird genehmigt.

2. Mitteilung an
 - Gemeindeparlament
 - Notariat Schlieren, Uitikonerstrasse 9, 8952 Schlieren
 - Limmattalbahn AG, Hofwiesenstrasse 370, 8050 Zürich
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Archiv

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN

Toni Brühlmann
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin