



Protokollauszug
15. Sitzung vom 14. August 2017

193/2017 28.03.395 Limmattalbahn, Landabtretung
Enteignungsrechtlicher Vergleich mit der Limmattalbahn AG

1. Ausgangslage

Zentrumsentwicklung im Fokus der Limmattalbahn

Am 22. Mai 2006 hat das Gemeindeparlament Schlieren den Abtretungsvertrag zwischen der Finca AG und der Stadt Schlieren vom 6. Februar 2006 und somit der Arrondierung der Parzellen im Zentrum genehmigt. 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. Gemäss Ausgangslage des damaligen "Wettbewerb Zentrum 2005" unter dem Motto "Was Schlieren fehlt, ist eine kräftige Mitte – ein Magnet, der über die Gemeindegrenzen hinweg anzieht", wurden die Flächen für die Erweiterung des Stadtparks sowie des Festplatzes (heute Kulturplatz) mit Stadthalle ausgedehnt.

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

Stadtplatz – Neue Verkehrsführung

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. Aus dem Zentrumswettbewerb 2005 und dem Siegerprojekt von weberbrunner, Kuhn Truninger und asa AG entstammt die Idee der Verlegung und Abkröpfung der Zürcher-Badenerstrasse nach Norden. Dies eröffnet 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.

Mit SRB 44 bewilligte der Stadtrat am 10. Februar 2014 Fr. 1'314'830.00 für den städtischen Anteil an das kantonale Strassenprojekt "Kreisel". Darin enthalten sind Landabtretungen der Stadt an den Kanton von 1'065 m² zum Preis von Fr. 1'171'500.00. Dies entspricht einem durchschnittlichen Preis von rund Fr. 1'100.00/m², wobei die bauliche Ausnützung im Eigentum der Stadt bleibt.

Stadtplatz Projekt Flügel

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, Bauminseln 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 ist 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.

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 die aufschiebende Wirkung der Beschwerde für die 1. Etappe entzogen, weil das betroffene Grundstück in der 2. Bauetappe liegt. Dadurch bleibt mehr Zeit zur Lösungsfindung, ohne den Baustart der 1. Etappe zu gefährden. 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 Limmattalbahn bis Schlieren fahren. Der Baustart der zweiten Etappe von Schlieren bis Killwangen ist im Herbst 2019 geplant.

2. Genehmigte Projekte Zentrum

Das Zentrum von Schlieren steht im Fokus der neuen Verkehrsführung "Kreisel" (Projekt Kanton Zürich), der Gestaltung des Innenbereichs des neuen Kreisels (Projekt der Stadt Schlieren) sowie des kantonsübergreifenden Infrastrukturprojektes "Limmattalbahn". Folgende Grundstücksflächen sind Bestandteil der genehmigten Projekte:

<i>Kat. Nr.</i>	<i>m2</i>	<i>Fr. pro m2</i>	<i>Geldfluss Fr.</i>	<i>Bilanzwert Fr.</i>	<i>Buchgewinne Fr.</i>
SRB 44 vom 10.2.2014, Kreisel Staatsstrasse Stadtplatz					
Diverse (1)	1'065	1'100.00	1'171'500.00	500'558.00	670'942.00
Volksabstimmung 5.6.2016, Stadtplatz, Landabtretung Kanton, Übertrag FV ins VV					
Diverse (2)	1'437	0.00	-	-	-
Diverse (3)	2'126	404.07	859'056.00	859'056.00	-
Total Bilanz			2'030'556.00	1'359'614.00	670'942.00

- (1) Stadt Schlieren verkauft an den Kanton 1'065 m² für die Erstellung der Strasse/Kreisel
- (2) Stadt Schlieren erwirbt vom Kanton Restflächen unentgeltlich von 1'437 m²
- (3) Fläche des Stadtplatzes wird vom städtischen Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen

3. Enteignungsrechtlicher Vergleich für den Bau der Limmattalbahn (Landabtretungen, Dienstbarkeiten und Entschädigungen)

Am 11. September 2017 findet für alle drei Bauprojekte 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 festgelegt.

Auf Basis der drei Projekte liegt nun auch der "Entwurf Enteignungsrechtlicher Vergleich" vom 2. August 2017 der Grundstücke vor, welche für die Realisierung der Limmattalbahn nötig sind:

<i>Rechtlich</i>	<i>Kat. Nr.</i>	<i>m2</i>	<i>Fr. pro m2</i>	<i>Geldfluss Fr.</i>	<i>Bilanzwert Fr.</i>	<i>Buchgewinne Fr.</i>
Rechtserwerb	Diverse (4)	603	199.63	120'375.00	28'205.00	92'170.00
Rechtserwerb	7949 (5)	1'826	1'100.00	2'008'600.00	1'278'200.00	730'400.00
Dienstbarkeit	7949 (6)	678	1'100.00	745'800.00	-	745'800.00
Rechtserwerb	7949 (7)	1'605	900.00	1'444'500.00	-	1'444'500.00
Dienstbarkeit	Diverse (8)			12'000.00	-	12'000.00
Dienstbarkeit	Diverse (9)			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 (10)				153'200.00		
Total Erfolgsrechnung				153'200.00		
Total Geldfluss zu Gunsten Stadt				5'363'505.00		

- (4) Stadt Schlieren verkauft an die LTB Restflächen mit Kostenfolge zu Lasten LTB
- (5) Stadt Schlieren verkauft an LTB Teilfläche der "Geissweid" für Haltestelle und Trasse
- (6) Stadt Schlieren erteilt an LTB eine Dienstbarkeit für Haltestelle Endstation 2er Tram
- (7) LTB entschädigt an Stadt Schlieren einen Minderwert für die innere Fläche "Geissweid"
- (8) LTB entschädigt an Stadt Schlieren für Mauerhaken/Gebäude und Masten/Grundstücken
- (9) LTB entschädigt an Stadt Schlieren für Tunneldienstbarkeiten und Ökoausgleich
- (10) LTB entschädigt an Stadt Schlieren für Nutzung der Installationsplätze

4. Rückbauten und Altlasten

Mit dem Projekt Limmattalbahn werden auf den Abtretungsflächen bis auf eine Tiefe von 1.5 Meter ab Projektkote sämtliche Abfälle entsorgt, so dass künftig im öffentlichen Grund bis auf diese Tiefe kein verschmutztes Material angetroffen wird. Soweit die allfällige Entsorgung von Abfällen durch das Projekt Limmattalbahn verursacht wird, gehen die Entsorgungskosten zulasten dieses Projektes. Sollten beim Bau des Projektes sanierungsbedürftige Altlasten angetroffen werden, so wird die Stadt als "Verkäuferin" bei der Erarbeitung des Sanierungskonzeptes und der Durchführung umfassend orientieren und rechtzeitig ins Projekt miteinbezogen.

5. Entschädigungen/Landabtretungen

Das Zentrum von Schlieren steht im Fokus der neuen Verkehrsführung "Kreisel" (Projekt Kanton Zürich), der Gestaltung des Innenbereichs des neuen Kreisels (Projekt der Stadt Schlieren) sowie des kantonsübergreifenden Infrastrukturprojektes "Limmattalbahn". Am 11. September 2017 findet für alle drei Bauprojekte der Baubeginn statt. Mit SRB 44/2014 (Kreisel Staatsstrasse Stadtplatz) hat der Stadtrat nebst einer Kostenbeteiligung von 1.3 Mio. Franken auch Landabtretungen an den Kanton Zürich von 1'065 m² mit einem Kaufpreis von Fr. 1'100.00 pro m² zugestimmt.

Die Parteien haben sich im "Enteignungsverfahren" in einem ausseramtlichen Vergleich getroffen, weshalb sich die Durchführung des Schätzungsverfahrens erübrigte.

6. Installationsplätze

Mit dem enteignungsrechtlichen Vergleich (Entwurf vom 2. August 2017) werden der LTB bzw. den ausführenden Unternehmungen rund 13'366 m² städtische Grundstücksflächen als Installationsplätze (Stadtzentrum und Färberhüsli) zur Verfügung gestellt. Die einmalige Entschädigung beträgt

Fr. 153'200.00. Der Installationsplatz im Zentrum (Kulturplatz) auf den Grundstücken Kat. Nr. 7978, 7966, 7984, 7970 über 3'599 m² Grundstücksflächen steht ab Baubeginn 11. September 2017 für rund vier Jahre zur Verfügung. Die Details auf der Basis der Entschädigung der Installationsplätze Färberhüsli werden in einem separaten Pachtvertrag geregelt.

7. Zuständigkeit

Gemäss § 38 Abs. 2 Ziff. 2.5 der Gemeindeordnung ist das Gemeindeparlament für Veräusserungen von Grundstücken ab einem Wert von Fr. 200'000.00 zuständig. Deshalb ist eine Vorlage zu Händen Parlament auszuarbeiten. Sollte das Gemeindeparlament dem Vergleich nicht zustimmen, wird gemäss Enteignungsgesetz die Entschädigung durch die Schätzungskommission festzulegen sein.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem enteignungsrechtlichen Vergleich wird – vorbehältlich Genehmigung durch das Gemeindeparlament – zugestimmt.
2. Der Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften wird beauftragt und ermächtigt, den Vergleich auf dem Notariat Schlieren zu unterzeichnen.
3. Mitteilung an
 - Notariat Schlieren, Uitikonerstrasse 9, 8952 Schlieren
 - Limmattalbahnhof AG, Hofwiesenstrasse 370, 8050 Zürich
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Abteilungsleiter Werke, Versorgung und Anlagen
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen

Status: zeitlich befristet nicht öffentlich

Veröffentlichung nach Antragstellung des Stadtrates an das Gemeindeparlament

STADTRAT SCHLIEREN

Toni Brühlmann
Stadtpäsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin