



**Protokollauszug**  
**23. Sitzung vom 13. Dezember 2023**

**296/2023 6.3.2.1 Querung Wiesenstrasse  
Dienstbarkeitsvertrag und Totalunternehmer-Werkvertrag**

**1. Ausgangslage**

Mit dem Gestaltungsplan Geistlich-Areal, den das Parlament am 25. Oktober 2010 genehmigte, wurde die Grundlage zur Umnutzung des ehemaligen Industrieareals in ein attraktives Wohngebiet geschaffen. Fünf der Baufelder (B1, B2.1, B2.2, C1 und B4) wurden bereits überbaut. Nun steht die Bebauung des grössten Baufelds B3 (Lymhof) bevor.

Im Hinblick darauf, sowie im Kontext mit der kantonalen Veloschnellroute (gemäss kantonalem Velonetzplan führt diese über die an das Areal angrenzende Wiesenstrasse) und dem kommunalen Richtplan Fussgängerverkehr und Radfahrerverkehr, soll die unbefriedigende Situation für den Fuss- und Veloverkehr des nördlichen Aufgangs der Personenunterführung West beim Bahnhof Schlieren gelöst werden. Die Grundeigentümerin des Baufelds B3, die Geistlich Immobilien AG, entwickelte zusammen mit dem Stadtrat eine für alle Beteiligten stimmige Variante, wie dieser wichtige Zugang zum Bahnhof sowie die Unterquerung der Geleise deutlich verbessert und attraktiv gestaltet werden kann.

Im Rietparkquartier leben über 3'000 Einwohnende und es gibt 2'000 Beschäftigte. Eine Verbesserung der aktuellen Situation ist deshalb unumgänglich. Falls das vorliegende Projekt nicht realisiert würde, müsste alternativ der bestehende Aufgang verbreitert und zusätzlich eine behindertengerechte Lösung für die Unterquerung der Gleise zum Stadtzentrum geschaffen werden. Der Platzbedarf dafür würde einen Landerwerb auf dem Geistlich-Areal zur Folge haben. Zudem bestünde der Nachteil, dass der Fussverkehr in diesem Fall die Veloschnellroute queren müsste, um in das Rietparkquartier zu gelangen.

Mit SRB 267 vom 22. November 2023 erteilte der Stadtrat die Baubewilligung "Personenunterführung West mit Ausnahmegewilligung nach § 220 PBG betreffend Bauen ausserhalb des Baubereichs" für den Bau der Verlängerung der Personenunterführung West. Diese beinhaltet auch die Auflagen und Bedingungen der SBB.

Die Unterlagen, welche die rechtlichen Vereinbarungen zwischen der Stadt und der Geistlich Immobilien AG regeln, sind der Kostenvoranschlag, der Dienstbarkeitsvertrag und der Totalunternehmer-Werkvertrag.

**2. Projekt**

Die Personenunterführung West wird unter der Wiesenstrasse hindurch verlängert. Der neue Zugang entsteht auf der Parzelle der Geistlich Immobilien AG. Dank den grosszügigeren Platzverhältnissen können eine überdachte 4.0 m breite Treppe sowie ein Lift erstellt werden. Der neue Zugang zur Personenunterführung West erfährt somit eine grosse Aufwertung und wird zu einem attraktiven Ankunftsort. Der Fussverkehr muss die Wiesenstrasse nicht mehr queren, was sowohl für den Fuss- als auch für den Veloverkehr zu einer Verbesserung der Situation führt. Die Wiesenstrasse kann mit dieser Lösung gemäss den Standards Veloverkehr als Veloschnellroute ausgebaut werden.

### 3. Dienstbarkeitsvertrag

Der Dienstbarkeitsvertrag ist in drei Themenbereiche unterteilt:

1. Grunddienstbarkeit: Diese umfasst die Verlängerung der Personenunterführung mit Treppenaufgang und Lift.
2. Personaldienstbarkeit (erstes Element): Hierbei handelt es sich um ein Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht für den Platz beim Treppenaufgang, dem Trottoir entlang der Wiesenstrasse und dem nördlichen Anschlussstück zum Park.
3. Personaldienstbarkeit (zweites Element): Dies betrifft ein Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit für den Durchgang zwischen den Gebäuden des Baufelds B3 (Lymhof).

Im Dienstbarkeitsvertrag mit dem zugehörigen Plan wird das Überbaurecht für den unterirdischen Zugang mit Treppenaufgang und Lift zu Gunsten des Grundstücks der Stadt bzw. dem Teilstück der Wiesenstrasse mit der Kat.-Nr. 9630 zu Lasten des Grundstücks der Geistlich Immobilien AG mit der Kat.-Nr. 9266 geregelt.

Alle mit dem Überbaurecht verbundenen Lasten und Pflichten, insbesondere auch die Haftung des Werkeigentümers, gehen zu Lasten der Stadt Schlieren als Eigentümerin.

Des Weiteren trägt die Stadt Schlieren die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt der gesamten Anlage, inklusive Lift, Dach, Treppenaufgang, usw. alleine. Ebenso die Kosten für einen Rückbau nach Löschung der Dienstbarkeit.

Mit der Personaldienstbarkeit wird das Fuss- und das beschränkte Fahrwegrecht auf dem Trottoir sowie das Mitbenützungsrecht am Platz beim Treppenaufgang sowie dem Anschlussstück zum Park für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht geregelt. Die Kosten für den Betrieb, die Erneuerung, sowie Reinigung dieser Wege und Plätze trägt die Stadt.

Beim Durchgang zwischen den Gebäuden des Baufelds B3 gehen die Kosten für den Betrieb, die Erneuerung und die Reinigung zu Lasten der Geistlich Immobilien AG.

### 4. Totalunternehmer Werkvertrag

Im Totalunternehmer-Werkvertrag (TU)-Werkvertrag wird geregelt, dass die Stadt als Bestellerin dem Totalunternehmer Geistlich Immobilien AG die Planung, Erstellung und die betriebsbereite Übergabe der Personenunterführung West samt Apparaturen, maschinellen Anlagen, Aussenanlagen usw. gemäss den Bestimmungen des TU-Werkvertrags überträgt. Der TU verpflichtet sich zu allen erforderlichen planerischen Leistungen und zur umfassenden Projektkoordination.

Das auszuführende Objekt umfasst die Unterführung unter der Wiesenstrasse mit Treppenaufgang und Lift auf dem Areal Geistlich, Baufeld B3 (Lymhof), samt Vorplatz.

Die Kosten für die Erstellung des neuen, nördlich situierten, angedockten Endstücks der Personenunterführung West mit Treppenaufgang und Lift werden wie folgt getragen:

- 60 % Geistlich Immobilien AG
- 40 % Stadt Schlieren

Die Bauausführung der Unterführung, des Treppenaufgangs und des Lifts erfolgt in drei Etappen. Zuerst wird die Unterführung im Bereich der Wiesenstrasse erstellt, wobei der heute bestehende Fussgängerzugang weiterhin in Betrieb bleibt. Dies ist notwendig, damit die Arbeiten an der Wiesenstrasse abgeschlossen werden können, bevor mit den Arbeiten auf dem Baufeld B3 begonnen wird. Die Vollendung der Personenunterführung mit Bau des Lifts und Treppenaufgang erfolgt im Rahmen der Bauarbeiten auf dem Baufeld B3 (Lymhof). Abschliessend wird der bestehende Treppenaufgang zurückgebaut.

## 5. Submissionsverfahren

Grundsätzlich handelt es sich beim TU-Werkvertrag über die Erstellung der Fussgängerunterführung um eine öffentliche Beschaffung im Sinne von Art. 1, 4 und 8 IVöB (Anhang A zu BeiG IVöB). Das bedeutet aber nicht, dass deswegen auch ein Vergabeverfahren nach Art. 18-20 IVöB (offenes Verfahren, selektives Verfahren oder Einladungsverfahren) durchgeführt werden muss. Unter den in Art. 21 IVöB genannten Voraussetzungen ist auch eine freihändige Vergabe zulässig. Im freihändigen Verfahren vergibt der Auftraggeber einen öffentlichen Auftrag direkt ohne Ausschreibung (Art. 21 Abs. 1 IVöB).

Nach Art. 21 Abs. 2 lit. h IVöB ist eine freihändige Vergabe zulässig, wenn der Auftraggeber Leistungen im Rahmen einer günstigen, zeitlich befristeten Gelegenheit zu einem Preis beschaffen kann, der erheblich unter den üblichen Preisen liegt. Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt. Die Geistlich Immobilien AG ist dazu bereit, 60 % der Kosten und damit den überwiegenden Teil der Investitionen der Unterführung selbst zu tragen. Dies ist möglich, weil sie selbst ein Interesse an der Unterführung hat und die Arbeiten so zudem in Koordination mit ihrem Bauvorhaben auf ihrem Grundstück vorgenommen werden können. Ein Drittanbieter wäre wohl nicht dazu bereit, die Unterführung zu diesem Preis zu realisieren. Die Möglichkeit besteht zudem bloss im jetzigen Zeitpunkt, in dem die Bauarbeiten koordiniert durchgeführt werden können. Zu beachten ist auch, dass die Unterführung nur erstellt werden kann, weil die Geistlich Immobilien AG der Stadt Schlieren ein Überbaurecht für die Unterführung einräumt, wird doch ein Teil der Unterführung auf dem privaten Grundstück der Geistlich Immobilien AG zu liegen kommen. Ein Drittanbieter könnte dieses (von Geistlich Immobilien AG entschädigungslos eingeräumte) Überbaurecht nicht gewährleisten bzw. begründen. Damit kann sich das freihändige Verfahren auch auf Art. 21 Abs. 2 lit. c IVöB stützen.

## 6. Kosten

Der Kostenanteil für die Stadt beläuft sich auf Fr. 630'000.00. Diese werden in einer separaten Weisung dem Parlament zur Genehmigung beantragt. Die beiden Verträge mit der Geistlich Immobilien AG erlangen nur mit Zustimmung des Parlaments zum Kreditantrag Gültigkeit.

## 7. Erwägungen

Die vorliegenden Unterlagen gewährleisten die Realisierung einer attraktiven und sicheren Querung der Wiesenstrasse und den direkten Zugang zum Bahnhof aus dem gesamten Rietpark-Quartier, in welchem 3'000 Menschen Platz zum Wohnen und 2'000 Menschen Platz zum Arbeiten finden. Die daraus resultierende Trennung des Fuss- und Veloverkehrs schafft eine sichere Ausgangslage für die Veloschnellroute Limmattal. Der Abschluss der Verträge liegt im öffentlichen Interesse der Stadt.

### Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Dienstbarkeitsvertrag wird vorbehaltlich der Kreditgenehmigung durch das Gemeindeparlament zugestimmt.
2. Der Abteilungsleiter Bau und Planung wird ermächtigt, den Dienstbarkeitsvertrag auf dem Notariat zu unterzeichnen, sobald der rechtskräftige Parlamentsbeschluss für die Kreditgenehmigung vorliegt.
3. Der Totalunternehmer-Werkvertrag wird vorbehaltlich der Kreditgenehmigung durch das Gemeindeparlament genehmigt.
4. Der Ressortvorsteher und der Abteilungsleiter Bau und Planung werden beauftragt und ermächtigt, den Totalunternehmer-Werkvertrag zu unterzeichnen.

5. Mitteilung an
- Abteilungsleiter Bau und Planung
  - Abteilungsleiter Werke, Versorgung und Anlagen
  - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
  - Leiter Rechnungswesen
  - Gemeindeparlament (als Unterlage zum Kreditantrag)
  - Archiv

Status: öffentlich

### **Stadtrat Schlieren**

Markus Bärtschiger  
Stadtpräsident

Janine Bron  
Stadtschreiberin