



Protokollauszug

1. Sitzung vom 15. Januar 2025

**3/2025 6.1.5.1 Kindergarten Kessler, Innenausbau neuer Kindergarten und Mehrzweckraum
Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag**

1. Ausgangslage

Die Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse Immobilien (MPK) ist Eigentümerin des Grundstückes Schlieren Kat. Nr. 9904 (Wohn- und Geschäftsüberbauung "Kesslerplatz" mit 10'761 m² Landfläche). Die sich im Eigentum der MPK befindliche Überbauung Badenerstrasse 57, Schlieren "Kesslerplatz", wurde in den Jahren 1962 bis 1964 erstellt. Auf Empfehlung der Stadtbaukommission Schlieren führte die MPK einen Studienauftrag mit sechs teilnehmenden Architekturbüros durch. Als Siegerprojekt wurde das vom Architekturbüro Guagliardi Ruoss in Zürich entwickelte Projekt "Kessler Quintett" erkoren. Das weiterbearbeitete Projekt dient als Grundlage:

- a) für den Privaten Gestaltungsplan "Kesslerplatz"
- b) für den städtebaulichen Vertrag

Das Gemeindeparlament genehmigte an seiner Sitzung vom 28. Juni 2021 die Vorlage 4/2021 "Gestaltungsplan Kesslerplatz". Der Projektperimeter umfasst nebst dem Grundstück Kat.-Nr. 9904 auch die beiden Grundstücke Kat. Nrn. 7156 und 7633, die sich im Eigentum der Stadt Schlieren befinden. Mit der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans "Kesslerplatz" entsteht der MPK ein erheblicher planungsbedingter Vorteil. Mit dem städtebaulichen Vertrag soll ein angemessener Ausgleich dafür geschaffen werden.

Neben diesem Vertrag schliessen die Parteien zusätzlich einen Landabtauschvertrag ab, nämlich über den Erwerb der MPK des städtischen Grundstücks Kat.-Nr. 7156 durch flächengleiche Abtretung eines Teils von Kat.-Nrn. 9904 und 9902 sowie über die Begründung diverser Dienstbarkeiten.

2. Landabtretungen

a. Die Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse tritt an die Stadt Schlieren ab:

von alt Kat.-Nr. 9904, Grundbuch Blatt 3017, Schlieren,
zu neu Kat.-Nr. 9919, Grundbuch Blatt 3441, Schlieren
858 m² Land

b. Die Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse tritt an den Kanton Zürich ab:

von alt Kat.-Nr. 9904, Grundbuch Blatt 3017, Schlieren,
zu neu Kat.-Nr. 9924, Grundbuch Blatt 3528, Schlieren
59 m² Land

c. Die Stadt Schlieren tritt an die Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse ab:

alt Kat.-Nr. 7156, Grundbuch Blatt 3367, Schlieren,
zu neu Kat.-Nr. 9918, Grundbuch Blatt 3017, Schlieren,
768 m² Land

von alt Kat.-Nr. 7633, Grundbuch Blatt 3441, Schlieren,

zu neu Kat.-Nr. 9918, Grundbuch Blatt 3017, Schlieren,
141 m² Land

d. Die Stadt Schlieren tritt an den Kanton Zürich ab:

von alt Kat.-Nr. 7633, Grundbuch Blatt 3441, Schlieren,
zu neu Kat.-Nr. 9924, Grundbuch Blatt 3528, Schlieren,
37 m² Land

e. Der Kanton Zürich tritt an die Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse ab:

von alt Kat.-Nr. 7635, Grundbuch Blatt 3528, Schlieren,
zu neu Kat.-Nr. 9918, Grundbuch Blatt 3017, Schlieren,
2 m² Land

von alt Kat.-Nr. 9902, Grundbuch Blatt 4322, Schlieren,
zu neu Kat.-Nr. 9918, Grundbuch Blatt 3017, Schlieren,
5 m² Land

f. Der Kanton Zürich tritt an die Stadt Schlieren ab:

von alt Kat.-Nr. 9902, Grundbuch Blatt 4322, Schlieren,
zu neu Kat.-Nr. 9919, Grundbuch Blatt 3441, Schlieren,
88 m² Land

3. Neue Dienstbarkeiten

a. Ausbau- und Benützungsrecht an (Aussen-)Räumen für einen Doppel-Kindergarten, mit Nebenleistungspflicht

zulasten Kat.-Nr. 9918 Grundbuch Blatt 3017
zugunsten Stadt Schlieren, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.220

b. Ausschliessliches Benützungsrecht an multifunktionalem Raum für die Öffentlichkeit, mit Nebenleistungspflicht

zulasten Kat.-Nr. 9918 Grundbuch Blatt 3017
zugunsten Stadt Schlieren, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.220

c. Mitbenützungsrecht an Fläche, Spielplatz und Fusswegen für die Öffentlichkeit

zulasten Kat.-Nr. 9918/9919 Grundbuch Blatt 3017
zugunsten Stadt Schlieren, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.220

d. Fuss- und Fahrwegrecht, mit Nebenleistungspflicht

zulasten Kat.-Nr. 9919 Grundbuch Blatt 3441
zugunsten Kat.-Nr. 9918 Grundbuch Blatt 3017

e. Benützungsrecht an Zivilschutzanlage im Kriegs- und Katastrophenfall

zulasten Kat.-Nr. 9918 Grundbuch Blatt 3017
zugunsten Stadt Schlieren, besondere Rechtsformen, CHE-114.889.220

4. Entschädigung

Die von der Stadt Schlieren zu übernehmende Fläche (858 m²) darf im Gegensatz zur abzutretenden Fläche seitens der Stadt Schlieren an die MPK (768 m²) gemäss Privatem Gestaltungsplan "Kesslerplatz" nicht überbaut werden. Aufgrund dieser Wertungleichheit bezahlt die MPK der Stadt Schlieren einen Aufpreis von Fr. 2'110'000.00 (siehe Beschluss Nummer 183 der Sitzung des Gemeindeparlaments vom 28. Juni 2021).

Der Private Gestaltungsplan "Kesslerplatz" geht davon aus, dass das städtische Grundstück alt Kat.-Nr. 7633 (mit Ausnahme eines geringfügigen Überbaus zugunsten Kat.-Nr. 9904) nicht überbaut wird

und dessen bauliche Nutzung auf den Grundstücken Kat.-Nr. 9904 und 7156 übertragen werden kann. Diese Ausnutzungsübertragung wird von der MPK wie folgt entschädigt (vgl. Anhang 2 und 2a; Bewertungen Wüst und Partner AG vom 11. April und 11. Oktober 2019):

Für Ausnutzungsübertragung ab alt Kat.-Nr. 7633:

Fr. 2'597'000.00

5. Erwägungen

Durch den Vertrag wird das Verhältnis zwischen der Stadt Schlieren, dem Kanton Zürich und der MPK geregelt, was allen Parteien Rechtssicherheit gibt. Der Vertrag soll sicherstellen, dass die Stadt bestimmte Rechte (wie Geh- und Fahrrechte, Leitungsrechte etc.) auf dem betreffenden Grundstück wahrnimmt, was langfristig auch der öffentlichen Nutzung zugutekommt.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Abtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Parteien Anlagestiftung der Migros-Pensionskasse, Stadt Schlieren und Kanton Zürich wird genehmigt.
2. Das Notariat wird ermächtigt, die Eintragung ins Grundbuchamt zu veranlassen.
3. Die Abteilungsleitung Finanzen und Liegenschaften wird ermächtigt, die dazu notwendigen Notariatsverträge zu unterzeichnen.
4. Mitteilung an
 - Notariat Schlieren, Uitikonerstrasse 9, 8952 Schlieren
 - Migros Pensionskasse, Wiesenstrasse 15, 8952 Schlieren
 - Abteilungsleiter Bau und Planung
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Jürgen Sulger
Stadtschreiber a.i.