



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

18. August 2026 · Beschluss 219-2026

6.0.5.4 Gestaltungsplanung

IDG-Status: öffentlich

Öffentlicher Gestaltungsplan SBB-Areal; Dienstbarkeitsvertrag Lagerhaus-Areal

1. Ausgangslage

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Bahnhof Nord (Umzonung) und dem Öffentlichen Gestaltungsplan SBB-Areal werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Bahnhofsüberbauung mit integriertem Bushof geschaffen. Das den beiden Planungsvorlagen zugrunde liegende Richtprojekt sieht für den Bushof eine gemeinsame Einfahrt mit dem Lagerhaus-Areal vor. Damit können Synergien im Flächenverbrauch und in der Abwicklung von Zu- und Wegfahrten (Bushof und Lagerhaus-Areal) erzielt werden.

Da mit der gemeinsamen Einfahrt ab der Lindenstrasse Flächen von der Parzelle Kat.-Nr. 3314 im Eigentum des Lagerhaus-Areals beansprucht werden, ist ein Dienstbarkeitsvertrag ausgearbeitet worden.

2. Vertrag im Wortlaut

Auf den folgenden Seiten ist der Dienstbarkeitsvertrag im Wortlaut abgebildet.

Dienstbarkeitsvertrag

zwischen

Lagerhaus Kloten AG, mit Sitz in Kloten, Aktiengesellschaft, UID CHE-131.614.977, Lindenstrasse 20, 8302 Kloten,

heute vertreten durch ***

- als Alleineigentümerin des Grundstückes Kat. Nr. 3314, Grundbuch Blatt 2448

und der

Stadt Kloten, besondere Rechtsform, UID CHE-114.859.756, Kirchgasse 7, 8302 Kloten,

heute vertreten durch ***

- als Alleineigentümerin des Grundstückes Kat.-Nr. 3313, Grundbuch Blatt 554

I. Ausgangslage und Ziel

Die Lagerhaus Kloten AG ist Alleineigentümerin des Grundstückes Kat. Nr. 3314 Kloten, dessen Zu- und Ausfahrt auf westlicher Seite via Lindenstrasse erfolgt. Die Stadt Kloten beabsichtigt, den Knoten Lindenstrasse/Petergasse inkl. Zufahrt zu einem neuen Bushof im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Lindenstrasse im Sinne einer nachhaltigen Standortentwicklung neu zu gestalten.

Für die geplante Neugestaltung ist auf einer nachstehend zu bezeichnende Fläche auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3314 Kloten ein Fuss- und Fahrwegrecht notwendig, welches mittels der vorliegenden Dienstbarkeit gesichert wird.

Die Parteien haben das gemeinsame Interesse, kooperativ, qualitätsorientiert und im Sinne einer nachhaltigen Standortentwicklung zu gestalten. Hierfür beabsichtigen die Parteien, eng miteinander zusammenzuarbeiten.

Sollte die Zufahrt zum Bushof nicht bis spätestens am 31. Dezember 2040 rechtskräftig festgesetzt sein, wird die Dienstbarkeit im Rahmen eines Verzichts der Berechtigten gelöscht.

II. Einräumung einer Grunddienstbarkeit

neue Dienstbarkeit

In der Stadt Kloten

Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht

Zulasten

Grundstück Kat. Nr. 3314, EGRID CH288708057769, Lagerhaus Kloten AG, mit Sitz in Kloten, Aktiengesellschaft, Lindenstrasse 20, 8302 Kloten

Zugunsten

Grundstück Kat. Nr. 3313, EGRID CH270577870814, Stadt Kloten, besondere Rechtsform, Kirchgasse 7, 8302 Kloten

Die Berechtigte hat das Recht, auf dem belasteten Grundstück einen Fuss- und Fahrweg gemäss dem im beiliegenden Situationsplan grün eingezeichneten Weggebiet zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

Das Fuss- und Fahrwegrecht gilt ausschliesslich für die Zufahrt für den Betrieb des Bushofs durch die konzessionierten Verkehrsbetriebe (aktuell VBG) bis zu maximal 20 Busse pro Stunde, für die Zufahrt für den Betrieb und Unterhalt der Bahnanlagen sowie für die Ver- und Entsorgung und Anlieferung der Bahnhofüberbauung (SBB-Areal). Jegliche weitere Nutzung (wie z.B. die Zu- und Wegfahrt zu Autoabstellplätzen für Bewohner, Beschäftigte, Besucher und Kunden) ist ausgeschlossen.

Der betriebliche Unterhalt wie u.a. Reinigung, Beleuchtung, Winterdienst, sowie die Tragung sämtlicher damit verbundener Kosten obliegt vollständig dem jeweiligen Grundeigentümer des begünstigten Grundstückes (unabhängig von der Nutzungsintensität des berechtigten Grundeigentümers). Die Parteien haben sich in Bezug auf den Unterhalt zu koordinieren, da angrenzende Fläche vom belasteten Grundeigentümer ebenfalls unterhaltsbedürftig ist.

Die Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt dem jeweiligen Grundeigentümer des begünstigten Grundstückes.

Obligatorische Bestimmungen

Für die Zufahrt für den Betrieb und Unterhalt der Bahnanlage und die Ver- und Entsorgung und Anlieferung der Bahnhofüberbauung (SBB-Areal) gilt die in den ersten drei Jahren ab Inbetriebnahme des Bushofs tatsächlich ausgeübte durchschnittliche Nutzungsintensität plus max. 20% als vereinbarte maximale Nutzungsintensität. Die Parteien sind sich einig, dass eine Mehrbelastung entweder bei Betrieb des Bushofs über 20 Busse, oder bei Zufahrt für den Betrieb und Unterhalt der Bahnanlage und Ver- und Entsorgung und Anlieferung Bahnhofüberbauung über die vereinbarte maximale Nutzungsintensität hinaus, eine erhebliche Mehrbelastung nach Art. 739 ZGB darstellt und unzulässig ist.

Die Parteien verpflichten sich dazu, diesfalls den Dienstbarkeitsvertrag in guten Treuen neu zu verhandeln. Dasselbe gilt für den Fall, dass die belastete Grundeigentümerin ihrerseits die Nutzungsintensität der ersten 3 Jahre plus max. 20% ab Inbetriebnahme des Bushofs überschreitet.

III. Weitere Bestimmungen

a. Entschädigung

Für die Einräumung dieser Dienstbarkeit hat der berechtigte Grundeigentümer keine Entschädigung zu leisten.

b. Pflicht zur Erklärung der Löschung

Der berechtigte Grundeigentümer ist dazu verpflichtet, gegenüber dem zuständigen Grundbuchamt schriftlich die Löschung der Dienstbarkeit zu erklären, sofern die Zufahrt zum Bushof nicht bis spätestens am 31. Dezember 2040 rechtskräftig festgesetzt ist.

c. Befugnisse des belasteten Grundeigentümers vor Ausübung der Dienstbarkeit durch die Berechtigte

Bis zum Moment der Realisierung der Zufahrt zum Bushof ist der belastete Grundeigentümer dazu befugt, das Grundstück nach ihrem freien Gutdünken zu nutzen. Der berechtigte Grundeigentümer bestätigt hiermit, dass er bis zu diesem Zeitpunkt auf die Ausübung seine Rechte verzichtet.

d. Erstellung, Ersatz und Erneuerung

Sämtliche Kosten für die Erstellung, den Ersatz, die Erneuerung sowie den baulichen Unterhalt der im beiliegenden Situationsplan grün eingezeichneten Flächen werden von der Stadt Kloten getragen. Dies gilt unabhängig davon, ob die Stadt Kloten zum relevanten Zeitpunkt noch die Berechtigte ist.

e. Zusammenarbeit in der Gestaltung

i. Grundsätze der Zusammenarbeit

Die Parteien streben im Bereich der durch die Dienstbarkeit betroffene Grundstücksfläche eine **hohe gestalterische und funktionale Qualität** bezüglich Aufenthaltsqualität, Zugänglichkeit, Barrierefreiheit, Nutzungsvielfalt, städtebaulichen Kohärenz sowie der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit an.

Die Parteien verpflichten sich diesbezüglich auf folgende kooperative Grundsätze:

- **Frühe Einbindung:** Frühzeitige Einbeziehung der Lagerhaus Kloten AG in alle relevanten Planungs-, Gestaltungs- und Ausführungsschritte im betroffenen Perimeter.
- **Gegenseitige Transparenz:** Offener Informationsaustausch über Absichten, Planungen und mögliche Auswirkungen auf das jeweils andere Grundstück.
- **Gegenseitiger Nutzen:** Abstimmung der Entwicklungsziele zur Erreichung eines gemeinsamen Mehrwerts – funktional, ökonomisch und gestalterisch.
- **Langfristigkeit:** Berücksichtigung von Betriebs-, Unterhalts- und Entwicklungsfragen mit Blick auf Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit.

ii. Betriebs- und Gestaltungskonzept Lindenstrasse

Die Lagerhaus Kloten AG wird als Grundeigentümerin bei der Erarbeitung des Betriebs- und Gestaltungskonzept Lindenstrasse einbezogen. Dabei einigen sich die Stadt Kloten und die Lagerhaus Kloten AG im Vorfeld pro Projekt über die Art der Mitwirkung der Lagerhaus Kloten AG. Die Stadt kann die Mitwirkung aus wichtigen Gründen ablehnen.

Im formellen Verfahren erfolgt die Mitwirkung innerhalb der gesetzlich vorgesehenen Möglichkeiten gemäss §13 und §§16 und 17 Strassengesetz.

Bei zukünftigen Sanierungen, Um- und Neubauten der Zufahrt sowie von solchen Bereichen, welche einen Einfluss auf die Zufahrt haben (u.a. betreffend Verkehrsführung, Verkehrsmanagement, Aussenraumgestaltung, Aussenraumqualität) wird die Lagerhaus Kloten AG ebenfalls einbezogen. Die Stadt Kloten und die Lagerhaus Kloten AG einigen sich im Vorfeld pro Projekt über die Art der Mitwirkung der Lagerhaus Kloten AG. Die Stadt kann die Mitwirkung aus wichtigen Gründen ablehnen.

f. Überbindungspflicht

Die Berechtigte verpflichtet sich, die weiteren Bestimmungen unter Ziffer III dieser Vereinbarung bei jeder Handänderung auf einen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterübertragung bei jeder Veräusserung. Die Ziffern III.d sowie III.e. sind von dieser Überbindungspflicht ausgenommen. Diese Rechte und Pflichten bleiben zwischen der Stadt Kloten und der Lagerhaus Kloten AG bestehen.

g. Grundbucheintrag

Die Dienstbarkeit ist sofort ins Grundbuch einzutragen, den bereits bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range nachgehend.

h. Kosten Notariat und Grundbuchamt

Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden vom Grundeigentümer des begünstigten Grundstückes bezahlt.

i. Gerichtsstand und anwendbares Recht

Ausschliesslicher Gerichtsstand für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist Zürich. Anwendung findet Schweizer Recht.

j. Genehmigung Stadtrat Kloten

Der Stadtrat Kloten hat mit Beschluss vom [Datum] dieses Rechtsgeschäft genehmigt und [Datum] für den Abschluss und Vollzug bevollmächtigt.

Bassersdorf,

Die belastete Grundeigentümerin:
Lagerhaus Kloten AG

Die berechnigte Grundeigentümerin:
Stadt Kloten

Diese Urkunde samt Plan enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen und eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Bassersdorf,

NOTARIAT BASSERSDORF

Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung ins Grundbuch Kloten wird angemeldet durch:

Lagerhaus Kloten AG, mit Sitz in Kloten, Aktiengesellschaft, UID CHE-131.614.977, Lindenstrasse 20, 8302 Kloten,

heute vertreten durch ***

- als Alleineigentümerin des Grundstückes Kat. Nr. 3314, Grundbuch Blatt 2448

und der

Stadt Kloten, besondere Rechtsform, UID CHE-114.859.756, Kirchgasse 7, 8302 Kloten,

heute vertreten durch ***

- als Alleineigentümerin des Grundstückes Kat.-Nr. 3313, Grundbuch Blatt 554

In der Stadt Kloten

Grundbuch Blatt 2448, Kataster 3314

Grundbuch Blatt 554, Kataster 3313

Neue Dienstbarkeit

Beschränktes Fuss- und Fahrwegrecht

zu Lasten

Grundbuch Blatt 2448

Kataster 3314

zu Gunsten

Grundbuch Blatt 554

Kataster 3313

gestützt auf die vorstehende Urkunde.

Bassersdorf,

Die belastete Grundeigentümerin:

Lagerhaus Kloten AG

Die berechtigte Grundeigentümerin:

Stadt Kloten

Beschluss:

1. Der Dienstbarkeitsvertrag mit der Lagerhaus Kloten AG über das beschränkte Fuss- und Fahrwegrecht zulasten der Parzelle Kat.-Nr. 3314 im Eigentum der Lagerhaus Kloten AG und zugunsten der Parzelle Kat.-Nr. 3313 im Eigentum der Stadt Kloten wird genehmigt.
2. Der Bereichsleiter Andreas Stoll, geboren am 14. Januar 1971, von Horgen (ZH), wohnhaft am Hirschgartnerweg 37, 8057 Zürich, wird mit dem Vollzug bevollmächtigt.

Mitteilung an:

- Notariat Bassersdorf (Originalauszug)
- Bereichsleiter Lebensraum
- Bereichsleiter Finanzen + Logistik
- Leiter Finanzen
- Leiter Liegenschaften
- Lagerhaus Kloten AG, Lindenstrasse 20, 8302 Kloten

Für Rückfragen ist zuständig: Andreas Stoll, Bereichsleiter Lebensraum, 044 815 12 33,
andreas.stoll@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN

Kurt Hottinger
Stadtpräsident



Marc Osterwalder
Verwaltungsdirektor

Versandt: 20. Aug. 2026