

28.03

Immobilien

Kat.-Nr. 5636, Grunddienstbarkeit, gegenseitiges Näherbaurecht – Absichtserklärung

Genehmigung

Ausgangslage

Der Kanton Zürich plant auf seinem Grundstück Kat.-Nr. 5637 die Instandsetzung und Erweiterung der Berufsschule Bülach. Die Machbarkeitsstudie vom 30. August 2022 zeigt auf, dass aufgrund der engen Platzverhältnisse eventuell ein Näherbaurecht zur gemeinsamen Grenze zwischen dem Grundstück der Stadt Bülach, Kat.-Nr. 5636 und dem Grundstück des Kantons Zürich benötigt wird. Der Kanton Zürich wird sein Projekt im ersten Halbjahr 2024 mittels eines Architekturwettbewerbs konkretisieren. Das Ergebnis soll Ende 2024 vorliegen. Sollte das vom Kanton zur Weiterbearbeitung ausgewählte Projekt das Näherbaurecht beanspruchen, beabsichtigen die Vertragsparteien sich ein gegenseitiges Näherbaurecht einzuräumen. Damit kann für den Kanton Zürich vor Wettbewerbsbeginn Rechtssicherheit geschaffen werden.

Grunddienstbarkeit

Die Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nr. 5636 und Kat.-Nr. 5637 gestatten sich gegenseitig Gebäude bis zu einem minimalen Abstand von 3.75 Meter an die gemeinsame Grenze zu erstellen. Dabei muss der gemäss PBG § 270 Abs. 2 geltende Mehrhöhenzuschlag ab einer Gebäudehöhe von 12 Meter über dem massgebenden Terrain nicht eingehalten werden.

Der Grundeigentümer, welcher zuerst von seinem Näherbaurecht Gebrauch macht, ist verpflichtet, die Aussenwandkonstruktionen für Gebäudeteile, die den ordentlichen Grenzabstand von 5.00 Metern unterschreiten, die dannzumal geltenden Vorgaben der Brandschutzrichtlinie der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen für Gebäudeabstände von 7.50 m einzuhalten.

Entschädigung

Sollte das vom Kanton zur Weiterbearbeitung ausgewählte Projekt das Näherbaurecht beanspruchen, haben die beteiligten Grundeigentümer für die Einräumung dieser Dienstbarkeit gegenseitig keine Entschädigung zu leisten. Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes für diese Dienstbarkeit werden im Falle einer Eintragung von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.



Der Stadtrat **beschliesst:**

1. Die Absichtserklärung zwischen dem Kanton Zürich und der Stadt Bülach betreffend Grunddienstbarkeit für ein gegenseitiges Näherbaurecht zugunsten und zulasten Kat.-Nr. 5336 und Kat.-Nr. 5637 wird genehmigt
2. Wird das Näherbaurecht beansprucht, erfolgt die Einräumung gegenseitig entschädigungslos. Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes für diese Dienstbarkeit werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.
3. Der Leiter Immobilien Beat Gmünder, wird bevollmächtigt, im Falle der Beanspruchung des Näherbaurechts die Vereinbarungen zu unterzeichnen.
4. Mitteilung an:
 - a) Andreas Müller, Stadtrat
 - b) Markus Wanner, Leiter Finanzen und Informatik
 - c) Peter Senn, Leiter Planung und Bau
 - d) Nicole Zweifel, Leiterin Stadtplanung
 - e) Marco Lobsiger, Leiter Bildung
 - f) Beat Gmünder, Leiter Immobilien

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber