



## PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

06. Februar 2024 · Beschluss 38-2024

6.4.1.1 Strassen, Wege, Plätze

IDG-Status: öffentlich

### **Gestaltung öffentliche Räume: Stadtplatz (2. Etappe, Süd) und Bahnhofstrasse; Erteilung Konzession und Abschluss Verwaltungsrechtlicher Vertrag betreffend Kat.-Nr. 1476**

#### **Ausgangslage**

Die Stimmbevölkerung der Stadt Kloten genehmigte an der Urnenabstimmung vom 25. September 2022 den Kredit für die Umsetzung des Projektes "Gestaltung zweite Etappe Stadtplatz und Bahnhofstrasse" (Stadtplatz Süd). Das Projekt wurde vorgängig in einem partizipativen Prozess entwickelt.

Das Projekt bedingt die Entwidmung der Kirchgasse, Abschnitt Marktgasse bis Schaffhauserstrasse (Puck-Kreisel; § 38 Strassengesetz). Bei dem zu entwidmenden Teil der Kirchgasse handelt es sich um die einzige gesetzliche Zufahrt zum Grundstück Schaffhauserstrasse 114, Kat.-Nr. 1476 (§ 237 PBG). Mit der Entwidmung der Kirchgasse verliert das Grundstück der Konzessionäre somit ihre gesetzliche Zufahrt. Darüber hinaus sind wegen der Entwidmung drei bewilligte oberirdische Parkplätze auf dem Grundstück der Konzessionäre Kat.-Nr. 1476 entlang der östlichen Fassade der Liegenschaft nicht mehr benutzbar.

Für den Wegfall der bisherigen gesetzlichen Zufahrt zum Grundstück Kat.-Nr. 1476 und den Verlust der drei oberirdischen Parkplätze wird auf öffentlichem Grund Ersatz geschaffen. Die Massnahmen zur Neuregelung der gesetzlichen Zufahrt (zwei neue Zufahrten zum Grundstück Kat.-Nr. 1476) sowie der Ersatz der drei oberirdischen Parkplätze haben die Parteien im Verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 6. Februar 2024, welcher integrierender Bestandteil der vorliegenden Konzession bildet, verbindlich vereinbart. Die beiden neuen Zufahrten zum Grundstück Kat.-Nr. 1476 sowie die drei Parkplätze bilden ausserdem Bestandteil der Baubewilligung für das Bauprojekt Stadtplatz Süd vom 6. Februar 2024.

Mit dem vorliegenden Beschluss werden die Inhalte für die Konzession und den Verwaltungsrechtlichen Vertrag (mit Rekurs Rückzug) genehmigt. Mit dem Erlass der Konzession bzw. Unterzeichnung des Vertrages werden der Stv. Verwaltungsdirektor und die Bereichsleiterin Lebensraum ermächtigt.

#### **Konzession**

Der Stadtrat erteilt im Sinne von § 231 Planungs- und Baugesetz (PBG) für die Beanspruchung des öffentlichen Grundes an die Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 1476 an der Schaffhauserstrasse 114 in Kloten (Francois und Pierre Bourquin, Konzessionäre) folgende Konzession:

Den Konzessionären wird in ihrer Eigenschaft als Grundeigentümer des Grundstückes Kat.-Nr. 1476 unter den nachfolgend aufgeführten Bedingungen und Auflagen (Ziff. 1 - 10) bewilligt, ihr Grundstück wie folgt über den Stadtplatz Süd, den Stadtplatz Nord sowie die Kirchgasse zu erschliessen:

- Neue Hauptzufahrt zu Kat.-Nr. 1476 ("Zufahrt Nord"): Die neue Hauptzufahrt zum Grundstück Kat.-Nr. 1476 erfolgt ab Schaffhauserstrasse (Puck-Kreisel) über die auf der Ostseite des Stadtplatzes Süd verlaufende Verbindungstrasse bis zur Marktgasse, und von dort über die neue, zwischen den beiden Etappen des Stadtplatzes (am südlichen Ende des Stadtplatzes Nord und am nördlichen Kopfende des Stadtplatzes Süd) verlaufende Anlieferungsgasse via Kirchgasse bis zum Grundstück der Eigentümer. Sie garantiert eine durchgehende Fahrbahnbreite von mindestens 4 m und eine durchgehende Lichtraumhöhe von mindestens 4.5 m. Die neue "Zufahrt Nord" ist im beiliegenden Plan "Grundriss Perimeter Stadtplatz Süd", Plan-Nr. 0885.4-G-3-1.1, 1:100, dat. 29.01.2024 (**Beilage 1**) türkisblau markiert. Dieser Plan bildet integrierender Bestandteil der vorliegenden Konzession.
- Neue zusätzliche Zufahrt zu Kat.-Nr. 1476 ("Zusätzliche Zufahrt Süd"): Die neue zusätzliche Zufahrt zum Grundstück Kat.-Nr. 1476 erfolgt ab Schaffhauserstrasse (Puck-Kreisel) über die Südseite des Stadtplatzes Süd via Kirchgasse bis zum Grundstück der Eigentümer Kat.-Nr. 1476 und garantiert eine durchgehende Fahrbahnbreite von mindestens 4 m und eine durchgehende Lichtraumhöhe von mindestens 4.5 m. Die neue "Zusätzliche Zufahrt Süd" ist im beiliegenden im beiliegenden Plan "Grundriss

Perimeter Stadtplatz Süd", Plan-Nr. 0885.4-G-3-1.1, 1:100, dat. 29.01.2024 (**Beilage 1**) hellblau markiert. Dieser Plan bildet integrierender Bestandteil der vorliegenden Konzession.

- Darüber hinaus wird den Konzessionären in ihrer Eigenschaft als Grundeigentümer des Grundstückes Kat.-Nr. 1476 unter den nachfolgend aufgeführten Bedingungen und Auflagen (Ziff. 1 - 10) bewilligt, die drei oberirdischen Parkplätze am südlichen Kopfe des Stadtplatzes Süd (Parkplätze Nrn. 1 - 3) exklusiv als Parkplätze ihrer Liegenschaft zu nutzen. Die drei Parkplätze sind im beiliegenden Plan "Grundriss Perimeter Stadtplatz Süd", Plan-Nr. 0885.4-G-3-1.1, 1:100, dat. 29.01.2024 (**Beilage 1**) violett markiert. Dieser Plan bildet integrierender Bestandteil der Konzession.

**1. Massgebende Unterlagen und Integrierende Bestandteile der Konzession**

Integrierende Bestandteile dieser Konzession bilden die folgenden Unterlagen:

Plan "Grundriss Perimeter Stadtplatz Süd", Plan-Nr. 0885.4-G-3-1.1, 1:100, dat. 29.01.2024 (**Beilage 1**)

Verwaltungsrechtlicher Vertrag vom 6. Februar 2024 (**Beilage 2**)

Weiter wird auf die Baubewilligung des Stadtrats von Kloten für das Bauprojekt Stadtplatz Süd (2. Etappe) vom 6. Februar 2024 verwiesen. Die vorliegende Konzession ist materiell und formell auf diese Baubewilligung abgestimmt, indem der Plan "Grundriss Perimeter Stadtplatz Süd", Plan-Nr. 0885.4-G-3-1.1, 1:100, dat. 29.01.2024 (**Beilage 1**) integrierender Bestandteil der Baubewilligung bildet.

**2. Werkeigentum und Unterhalt**

Das Eigentum und damit auch die Werkeigentümerhaftung an den konzessionierten Flächen verbleiben bei der Konzessionsgeberin.

Der Unterhalt der konzessionierten Flächen ist Sache der Konzessionsgeberin. Dies gilt insbesondere auch für allfällige Signalisationen oder Bewirtschaftungsanlagen bei den drei konzessionierten Parkplätzen. Die Konzessionsgeberin trägt die damit zusammenhängenden Kosten alleine.

**3. Signalisation für konzessionierte Parkplätze**

Die Konzessionsgeberin kennzeichnet die drei konzessionierten Parkplätze Nrn. 1 – 3 vor Ort auf eigene Kosten mit gut sichtbaren Signalisationstafeln, die wie folgt zu beschriften sind: «Reserviert für Kunden der Bäckerei-Conditorei Fleischli AG.»

Die Signalisationstafeln haben ausserdem ein richterliches Verbot (Parkverbot für Unberechtigte, inkl. Bussenfolge für Zuwiderhandlung) zu enthalten.

Für den Fall, dass es in der Liegenschaft der Konzessionäre zu einem Mieterwechsel kommt, ist die Beschriftung der Signalisationstafeln durch die Stadt auf eigene Kosten entsprechend anzupassen.

**4. Kostentragung**

Alle im Zusammenhang mit dieser Konzession entstehenden Kosten aus Projektierung, Bau, Betrieb, Erhaltung, Unterhalt usw. gehen vollumfänglich zu Lasten der Konzessionsgeberin.

Diese Kostentragungsvereinbarung bezieht sich ausschliesslich auf die konzessionierten Flächen auf den Grundstücken der Konzessionsgeberin. Allfällige Anpassungen auf dem privaten Grundstück der Konzessionäre Kat.-Nr. 1476 haben diese in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten durchzuführen.

**5. Betrieb und Nutzung**

Der Stadtplatz Süd wird in weiten Teilen, insbesondere angrenzend an das Grundstück der Konzessionäre, als verkehrsfreie Zone betrieben. Die Benutzung der konzessionierten Flächen hat deshalb unter Rücksichtnahme auf den Zweck des Stadtplatzes als öffentlicher Ort, auf die Benutzerinnen und Benutzer des Stadtplatzes und auf die Gestaltungselemente des Stadtplatzes zu erfolgen.

Die drei konzessionierten Parkplätze werden analog der öffentlichen Parkplätze bewirtschaftet. Ein allfälliger aus der Bewirtschaftung dieser Parkplätze resultierender Ertrag steht der Stadt Kloten zu.

Die detaillierten Bedingungen und Auflagen der Nutzung, insbesondere die Rücksichtnahme auf Veranstaltungen auf dem Stadtplatz, ist mit dem Zentrumsmanagement der Stadt Kloten abzustimmen.

**6. Konzessionsdauer**

Die Konzession für die neue "Zufahrt Nord" endet, wenn sich die baulichen Verhältnisse und/oder die Nutzungsverhältnisse auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1476 so verändern, dass via die "Zufahrt Nord" kein Erschliessungs- oder Zufahrtsbedarf mehr besteht, ferner auch, wenn die Konzessionsnehmer auf die Konzession für die "Zufahrt Nord" definitiv verzichten.

Die Konzession für die "Zusätzliche Zufahrt Süd" endet, wenn sich die baulichen Verhältnisse und/oder die Nutzungsverhältnisse auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1476 so verändern, dass via die "Zusätzliche Zufahrt" kein Erschliessungs- oder Zufahrtsbedarf mehr besteht, ferner auch, wenn die Konzessionsnehmer auf die Konzession für die "Zusätzliche Zufahrt Süd" definitiv verzichten.

Die Konzession für die drei Parkplätze am südlichen Kopfe des Stadtplatzes Süd (Parkplätze Nrn. 1 – 3) endet, wenn sich die baulichen Verhältnisse und/oder die Nutzungsverhältnisse auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1476 so verändern, dass auf öffentlichem Grund kein Parkplatzbedarf mehr besteht, ferner auch, wenn die Konzessionsnehmer auf die Konzession für die drei Parkplätze definitiv verzichten.

**7. Konzessionsgebühr**

Mit der vorliegenden Konzession wird der Wegfall der (bisherigen) gesetzlichen Zufahrt zum Grundstück der Konzessionäre Kat.-Nr. 1476 sowie der Verlust von drei bewilligten Parkplätzen auf dem Grundstück der Konzessionäre kompensiert. Aus diesem Grund entfällt eine Konzessionsgebühr.

## 8. Verwaltungs- und Schreibgebühren

Es werden keine Verwaltungs- und Schreibgebühren erhoben.

## 9. Übertragung

Die Konzessionäre sind berechtigt und verpflichtet, die Konzession mit allen aus ihr resultierenden Rechten und Pflichten einem allfälligen Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes Kat.-Nr. 1476 zu übertragen, mit der Pflicht zur Weiterübertragung an weitere Rechtsnachfolger. Die Übertragung ist der Konzessionsgeberin jeweils mitzuteilen.

## 10. Vorbehalt

Die Konzession tritt erst in Kraft, wenn die Baubewilligung für den Stadtplatz Süd, 2. Etappe, erteilt am 6. Februar 2024, rechtskräftig geworden ist.

## 11. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichtes sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

## Verwaltungsrechtlicher Vertrag

Mit den Gesamteigentümern der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 114, Kat.-Nr. 1476, Kloten, Francois und Pierre Bourquin wird folgender Verwaltungsrechtlicher Vertrag betreffend die Regelung der gesetzlichen Zufahrt und Parkierung im Zusammenhang mit der Entwidmung der Kirchgasse und dem Bauprojekt Stadtplatz Süd abgeschlossen:

### I. Ausgangslage

1. Mit Beschluss Nr. 59-2023 vom 6. Oktober 2023 hat der Stadtrat von Kloten ("Stadt") die Entwidmung der Kirchgasse im Abschnitt Marktgasse bis Schaffhauserstrasse (Puck-Kreisel) im Sinne von § 38 Strassengesetz für den motorisierten Individualverkehr beschlossen. Die Entwidmung erfolgt im Hinblick auf die bauliche Umsetzung der zweiten Etappe Stadtplatz (Stadtplatz Süd). Die Baubewilligung für das Bauprojekt Neubau Stadtplatz Süd ist noch ausstehend.
2. Gegen den Entwidmungsbeschluss des Stadtrats erhoben François und Pierre Bourquin ("Eigentümer") mit Rekurseingabe vom 13. November 2023 rechtzeitig Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, wo das Rekursverfahren derzeit unter der Geschäftsnummer R4.2023.00221 sistiert ist.
3. Bei dem zu entwidmenden Teil der Kirchgasse, Abschnitt Marktgasse bis Schaffhauserstrasse (Puck-Kreisel), handelt es sich um die einzige gesetzliche Zufahrt zum Grundstück der Eigentümer, Kat.-Nr. 1476, mit der darauf befindlichen Liegenschaft Schaffhauserstrasse 114. Mit der Entwidmung der Kirchgasse verliert das Grundstück der Eigentümer somit ihre gesetzliche Zufahrt im Sinne von § 237 PBG. Das Grundstück der Eigentümer ist nach seiner Zweckbestimmung auf eine gesetzliche Zufahrt von und zum öffentlichen Strassennetz zwingend angewiesen. In den oberen Geschossen der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 114 befinden sich Mietwohnungen, im Erdgeschoss ist derzeit die Bäckerei-Conditorei Fleischli AG mit ihrem Ladenlokal und Restaurant eingemietet. Mit der vorliegenden Vereinbarung sollen die Massnahmen, die zur Neuregelung der gesetzlichen Zufahrt notwendig sind, zwischen den Parteien verbindlich festgelegt werden.
4. Die Entwidmung der Kirchgasse tangiert auch die Parkierung auf dem Grundstück der Eigentümer. Wegen der Entwidmung der Kirchgasse sind die drei bewilligten oberirdischen Parkplätze auf Kat.-Nr. 1476 entlang der östlichen Fassade der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 114 (Gebäude Vers.-Nr. 405) nicht mehr benutzbar. Mit der vorliegenden Vereinbarung regeln die Parteien, wie diese drei oberirdischen Parkplätze der Eigentümer durch die Stadt ersetzt werden.

### II. Neuregelung der gesetzlichen Zufahrt zum Grundstück Kat.-Nr. 1476

#### a) Neue Hauptzufahrt zu Kat.-Nr. 1476 ("Zufahrt Nord")

5. Die neue gesetzliche Hauptzufahrt im Sinne von § 237 PBG zum Grundstück der Eigentümer Kat.-Nr. 1476 erfolgt neu ab Schaffhauserstrasse (Puck-Kreisel) über die auf der Ostseite des Stadtplatzes Süd verlaufende Verbindungstrasse bis zur Marktgasse, und von dort über die neue, zwischen den beiden Etappen des Stadtplatzes verlaufende Anlieferungsgasse via Kirchgasse bis zum Grundstück der Eigentümer.
6. Die neue gesetzliche Hauptzufahrt ist in den beiliegenden Plänen "Grundriss Perimeter Stadtplatz Süd", Plan-Nr. 0885.4-G-3-1.1, 1:100, dat. 29.01.2024 (Beilage 1), sowie "Kat.-Nr. 1476: Zufahrten Nord und Süd mit 2 automatischen Pollern", 1:400, dat. 29.01.2024 (Beilage 2) als "Zufahrt Nord" bezeichnet und türkisblau markiert. Die beiden Pläne bilden integrierende Bestandteile der vorliegenden Vereinbarung. Der Plan "Grundriss Perimeter Stadtplatz Süd" (Beilage 1) bildet darüber hinaus Bestandteil des Bauprojekts Stadtplatz Süd (2. Etappe) und der dazugehörigen Baubewilligung.
7. Die "Zufahrt Nord" garantiert gemäss den beiliegenden Plänen (Beilagen 1 und 2) eine durchgehende Fahrbahnbreite von mindestens 4 m und eine durchgehende Lichtraumhöhe von mindestens 4.5 m. Im Bereich der Anlieferungsgasse führt sie

teilweise über das nördliche Kopfende des Stadtplatzes Süd und teilweise über das südliche Kopfende des Stadtplatzes Nord und im letztem Abschnitt (d.h. im Anschluss an die Anlieferungsgasse) über die Kirchgasse. Ein teilweises Befahren der Kirchgasse ist somit – trotz deren Entwidmung für den motorisierten Individualverkehr – weiterhin unerlässlich, um zum Grundstück der Eigentümer Kat.-Nr. 1476 zu gelangen. Den Parteien ist dies bewusst.

8. Demgemäss sind die Eigentümer von Kat.-Nr. 1476 und die übrigen Nutzer ihrer Liegenschaft Schaffhauserstrasse 114 (insb. Wohnungsmieter und deren Besucher, Mitarbeiter der Bäckerei-Conditorei Fleischli AG, Lieferanten etc.) ausdrücklich berechtigt, den Stadtplatz Süd bzw. den Stadtplatz Nord sowie die Kirchgasse im Rahmen der "Zufahrt Nord" mit ihren Fahrzeugen (PW und LKW bis 3.5 Tonnen) zu befahren. Dieses Recht wird mit einer Konzession zugunsten der Eigentümer von Kat.-Nr. 1476 gesichert (vgl. nachfolgend, Ziff. 16).
9. Nicht zum Befahren der Kirchgasse berechtigt sind dagegen LKW mit mehr als 3.5 Tonnen (4-Achser). Für Lieferungen zum Grundstück der Eigentümer Kat.-Nr. 1476 dürfen solche LKW aber vorübergehend auf der Anlieferungsgasse abgestellt und dort entladen werden. Die Anlieferung von LKW mit mehr als 3.5 Tonnen (4-Achser), namentlich die Schleppkurven und der Wartebereich, sind im beiliegenden Plan "Anlieferung LKW 4-Achser, Kat.-Nr. 1476", 1:250, dat. 29.01.2024(Beilage 3) blau markiert. Dieser Plan bildet integrierender Bestandteil der vorliegenden Vereinbarung.
10. Die neue gesetzliche Hauptzufahrt "Zufahrt Nord" zum Grundstück der Eigentümer Kat.-Nr. 1476 wird auf Kosten der Stadt auf Höhe der Anlieferungsgasse mit einem automatischen Pollersystem ausgerüstet, bestehend aus zwei versenkbaren Pollern, die sich durch die Eigentümer von Kat.-Nr. 1476 und die übrigen Nutzer ihrer Liegenschaft Schaffhauserstrasse 114 mit Fernbedienungsgeräten flexibel steuern lassen. Der Standort der Poller ist in den beiliegenden Plänen (Beilagen 1 - 3) eingezeichnet und beschriftet.  
Die Fernbedienungsgeräte werden den Eigentümern und den übrigen Nutzern ihrer Liegenschaft von der Stadt kostenlos zur Verfügung gestellt. Die Eigentümer geben der Stadt vor Inbetriebnahme des Poller-systems bekannt, wie viele Fernbedienungsgeräte sie benötigen. Bei zusätzlichem Bedarf an Fernbedienungsgeräten sowie bei Verlust oder Defekt derselben sind die Eigentümer berechtigt, die erforderliche Anzahl Geräte bei der Stadt kostenlos nachzubestellen.

*b) Neue zusätzliche Zufahrt bei veränderten Verhältnissen ("Zusätzliche Zufahrt Süd")*

11. Für den Fall, dass sich die baulichen Verhältnisse und/oder die Nutzungsverhältnisse auf dem Grundstück der Eigentümer Kat.-Nr. 1476 so verändern, dass die "Zufahrt Nord" (vgl. vorne, Ziff. 5 – 10) mit Blick auf diese geänderten Verhältnisse nicht mehr genügt, darf die gesetzliche Zufahrt im Sinne von § 237 PBG zum Grundstück der Eigentümer Kat.-Nr. 1476 zusätzlich von Süden her erfolgen.
12. Diese neue zusätzliche Zufahrt erfolgt ab Schaffhauserstrasse (Puck-Kreisel) über die Südseite des Stadtplatzes Süd via Kirchgasse bis zum Grundstück der Eigentümer Kat.-Nr. 1476. Sie ist in den beiliegenden Plänen "Grundriss Perimeter Stadtplatz Süd", Plan-Nr. 0885.4-G-3-1.1, 1:100, dat. 29.01.2024 (Beilage 1), sowie "Kat.-Nr. 1476: Zufahrten Nord und Süd mit 2 automatischen Pollern", 1:400, dat. 29.01.2024 (Beilage 2) als "Zusätzliche Zufahrt Süd" bezeichnet und hellblau markiert. Die beiden Pläne bilden integrierende Bestandteile der vorliegenden Vereinbarung. Der Plan "Grundriss Perimeter Stadtplatz Süd" (Beilage 1) bildet zudem Bestandteil des Bauprojekts Stadtplatz Süd (2. Etappe) und der dazugehörigen Baubewilligung.
13. Die "Zusätzliche Zufahrt Süd" garantiert gemäss den beiliegenden Plänen (Beilagen 1 und 2) eine durchgehende Fahrbahnbreite von mindestens 4 m und eine durchgehende Lichtraumhöhe von mindestens 4.5 m und führt über den Stadtplatz Süd und in ihrem letzten Abschnitt über die Kirchgasse. Ein teilweises Befahren der Kirchgasse ist somit auch von Süden her – trotz deren Entwidmung für den motorisierten Individualverkehr – weiterhin unerlässlich, um zum Grundstück der Eigentümer Kat.-Nr. 1476 zu gelangen. Den Parteien ist dies bewusst.
14. Demgemäss sind die Eigentümer von Kat.-Nr. 1476 und die übrigen Nutzer ihrer Liegenschaft Schaffhauserstrasse 114 (insb. Wohnungsmieter und deren Besucher, Mitarbeiter der Bäckerei-Conditorei Fleischli AG, Lieferanten etc.) ausdrücklich berechtigt, den Stadtplatz Süd und die Kirchgasse im Rahmen der "Zusätzlichen Zufahrt Süd" mit ihren Fahrzeugen zu befahren. Dieses Recht wird mit einer Konzession zugunsten der Eigentümer von Kat.-Nr. 1476 gesichert (vgl. nachfolgend, Ziff. 16).

*c) Provisorium während Bauarbeiten für Stadtplatz Süd (2. Etappe)*

15. Die Zufahrt zum Grundstück der Eigentümer Kat.-Nr. 1476 muss auch während den Bauarbeiten für das Bauprojekt Neubau Stadtplatz Süd (2. Etappe) zu jeder Zeit gewährleistet sein. Im Hinblick darauf verpflichtet sich die Stadt, die einzelnen Bauteppen und die Verkehrsführung während der Ausführungsphase mit den Eigentümern und den Mietern ihrer Liegenschaft Schaffhauserstrasse 114 (insbesondere mit dem Betrieb der Bäckerei-Conditorei Fleischli AG) vorgängig abzusprechen und zu koordinieren.

### **III. Konzession für zwei neue Zufahrten und drei Parkplätze**

#### *a) Konzession für zwei neue Zufahrten*

16. Die Stadt verpflichtet sich, die beiden neuen, vorstehend vereinbarten (vgl. vorne, Ziff. 5 – 14) gesetzlichen Zufahrten zum Grundstück der Eigentümer Kat.-Nr. 1476 ("Hauptzufahrt Nord" sowie "Zusätzliche Zufahrt Süd", Beilagen 1 - 3), die über den Stadtplatz Süd, den Stadtplatz Nord und die Kirchgasse führen, mittels Konzession zugunsten der Eigentümer von Kat.-Nr. 1476 (und der übrigen Nutzer ihrer Liegenschaft) zu sichern.
17. Die Konzession für die beiden Zufahrten wird mit separatem Konzessionsbeschluss Nr. 38 des Stadtrats von Kloten vom 6. Februar 2024 erteilt (Beilage 4). Dieser Konzessionsbeschluss bildet integrierender Bestandteil der vorliegenden Vereinbarung.

#### *b) Konzession für drei Parkplätze*

18. Die Stadt verpflichtet sich, den Eigentümern für den Verlust ihrer drei bewilligten oberirdischen Parkplätze auf Kat.-Nr. 1476 entlang der östlichen Fassade der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 114 (Gebäude Vers.-Nr. 405), die zufolge Entwidmung der Kirchgasse nicht mehr benutzbar sind, gleichwertigen Ersatz auf öffentlichem Grund zu schaffen.
19. Zu diesem Zweck stellt die Stadt den Eigentümern drei oberirdische Parkplätze auf dem Stadtplatz Süd zur ausschliesslichen Nutzung zur Verfügung und sichert dieses Nutzungsrecht zugunsten der Eigentümer von Kat.-Nr. 1476 (und der übrigen Nutzer ihrer Liegenschaft) mittels Konzession.
20. Die Lage der drei konzessionierten oberirdischen Parkplätze auf dem Stadtplatz Süd ist in den beiliegenden Plänen "Grundriss Perimeter Stadtplatz Süd", Plan-Nr. 0885.4-G-3-1.1, 1:100, dat. 29.01.2024 (Beilage 1), sowie "Kat.-Nr. 1476: Zufahrten Nord und Süd mit 2 automatischen Pollem", 1:400, dat. 29.01.2024 (Beilage 2) violett markiert. Es handelt sich um die Parkplätze Nrn. 1 – 3 am südlichen Kopfende des Stadtplatzes Süd, die mit Konzession Kat.-Nr. 1476 beschriftet sind. Die beiden Pläne (Beilagen 1 und 2) bilden integrierende Bestandteile der vorliegenden Vereinbarung. Der Plan "Grundriss Perimeter Stadtplatz Süd" (Beilage 1) bildet zudem mitsamt den drei oberirdischen Parkplätzen Bestandteil des Bauprojekts Stadtplatz Süd (2. Etappe) und der dazugehörigen Baubewilligung.
21. Die Konzession für die drei oberirdischen Parkplätze auf öffentlichem Grund wird mit separatem Konzessionsbeschluss Nr. 38 des Stadtrats von Kloten vom 6. Februar 2024 erteilt (Beilage 3). Dieser Konzessionsbeschluss bildet integrierender Bestandteil der vorliegenden Vereinbarung.

### **IV. Nutzung Stadtplatz Süd für Boulevardgastronomie**

22. Die im Erdgeschoss der Liegenschaft der Eigentümer Schaffhauserstrasse 114 eingemietete Bäckerei-Conditorei Fleischli AG hat das Recht, den in den beiliegenden Plänen (Beilagen 1 und 2) orange markierten Bereich auf dem Stadtplatz Süd für den Betrieb von Boulevardgastronomie zu nutzen und zu diesem Zweck Tische, Stühle, Sonnenschirme und sonstige damit zusammenhängende Ausstattungen auf öffentlichem Grund aufzustellen. Der Plan "Grundriss Perimeter Stadtplatz Süd" (Beilage 1) bildet mitsamt dem gekennzeichneten Boulevardgastronomiebereich Bestandteil des Bauprojekts Stadtplatz Süd (2. Etappe) und der dazugehörigen Baubewilligung.
23. Während den ersten fünf Jahren ab Eröffnung bzw. Inbetriebnahme des Stadtplatzes Süd (2. Etappe), erhebt die Stadt von der Bäckerei-Conditorei Fleischli AG für dieses Nutzungsrecht für Boulevardgastronomie keine Gebühren. Für die Zeit danach einigen sich die Parteien und die Bäckerei-Conditorei Fleischli AG rechtzeitig vor Ablauf der ersten fünf Jahre über all-fällige neue Konditionen.
24. Die Parteien und die Bäckerei-Conditorei Fleischli AG einigen sich rechtzeitig vor Eröffnung bzw. Inbetriebnahme des Stadtplatzes Süd über die detaillierte Ausgestaltung dieses Nutzungsrechts für Boulevardgastronomie sowie darüber, in welcher Form dieses Nutzungsrecht gesichert wird (Polzeibewilligung, Baubewilligung und/oder einer Konzession).
25. Die vorstehenden Vereinbarungen (vgl. vorne, Ziff. 22 - 24) gelten auch für den Fall, dass es in der Liegenschaft der Eigentümer zu einem Mieterwechsel kommt und die Mietnachfolgerin ein Ladenlokal mit gleichem oder vergleichbarem Betriebs- und Gastronomiekonzept wie die Bäckerei-Conditorei Fleischli AG betreibt.

### **V. Erledigung des Rekursverfahrens**

26. Die Eigentümer ziehen ihren Rekurs im Verfahren Geschäftsnummer R4.2023.00221 nach Unterzeichnung der vorliegenden Vereinbarung und Genehmigung derselben durch den Stadtrat von Kloten sowie nach Erfüllung der nachfolgenden kumulativen Voraussetzungen beim Baurekursgericht des Kantons Zürich schriftlich zurück:
  - 1) rechtskräftige Erteilung der Baubewilligung für den Neubau Stadtplatz Süd (2. Etappe) mit den vereinbarten Projektbestandteilen (vgl. vorstehend, Ziff. II, III, IV; Beilagen 1 – 3), sowie

- 2) rechtskräftige Erteilung der Konzession für die beiden vereinbarten gesetzlichen Zufahrten zum Grundstück der Eigentümer Kat.-Nr. 1476 ("Zufahrt Nord" und "Zusätzliche Zufahrt Süd") sowie die drei vereinbarten oberirdischen Parkplätze auf dem Stadtplatz Süd (vgl. vorstehend, Ziff. II und III; Beilagen 1 – 3).
27. Die Abschreibungskosten des Baurekursgerichts des Kantons Zürich werden von der Stadt übernommen. Auf die gerichtliche Zusprechung einer Prozessentschädigung im Rekursverfahren wird gegenseitig verzichtet.
28. Die Stadt verpflichtet sich, den Eigentümern die ihnen in dieser Angelegenheit entstandenen Anwaltskosten von Dr. Anna Frey, Wolfer & Frey Rechtsanwälte, in Höhe von CHF 15'500.00 (inkl. MwSt. und Barauslagen) zu bezahlen, zahlbar innert 10 Tagen nach Rechnungsstellung auf das von den Eigentümern zu bezeichnende Konto.

## VI. Schlussbestimmungen

29. Die Eigentümer verpflichten sich, gegen das Bauprojekt Neubau Stadtplatz Süd (2. Etappe) mit den vereinbarten Projektbestandteilen (vgl. vorstehend, Ziff. II, III, IV; Beilagen 1 – 3) keine öffentlich-rechtlichen Rechtsmittel einzulegen.
30. Die Parteien sind berechtigt und verpflichtet, die sie aus dieser Vereinbarung treffenden Rechte und Pflichten auf allfällige Rechtsnachfolger im Eigentum ihrer eingangs erwähnten Grundstücke zu überbinden, einschliesslich der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.
31. Für allfällige Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung vereinbaren die Parteien als ausschliesslichen Gerichtsstand Bülach. Zuständig sind die ordentlichen Gerichte.
32. Bestandteil dieser Vereinbarung bilden folgende Unterlagen:

|            |  |
|------------|--|
| Beilage 1: | Plan "Grundriss Perimeter Stadtplatz Süd", Plan-Nr. 0885.4-G-3-1.1, 1:100, dat. 29.01.2024       |
| Beilage 2: | Plan "Kat.-Nr. 1476: Zufahrten Nord und Süd mit 2 automatischen Pollern", 1:400, dat. 29.01.2024 |
| Beilage 3: | Plan "Anlieferung LKW 4-Achser, Kat.-Nr. 1476", 1:250, dat. 29.01.2024                           |
| Beilage 4: | Konzessionsbeschluss Nr. 38 des Stadtrats Kloten vom 06.02.2024                                  |

## Wertung

Mit der Erteilung der Konzession und dem Abschluss des Verwaltungsrechtlichen Vertrages kann die gesetzliche Zufahrt für die Liegenschaft Schaffhauserstrasse 114 gesichert und der Rekurs gegen die Entwidmung bzw. der drohende Rekurs gegen die Erteilung der Baubewilligung für den Stadtplatz Süd (2. Etappe) erledigt werden.

Die Bauarbeiten für den Stadtplatz Süd können so zeitgerecht beginnen.

## Beschluss:

1. Der Stadtrat erteilt im Sinne der Erwägungen eine Konzession für die Beanspruchung des öffentlichen Grundes an die Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 1476 an der Schaffhauserstrasse 114 in Kloten (Francois und Pierre Bourquin, Konzessionäre).

Mit der Ausstellung der Konzession werden der Stv. Verwaltungsdirektor, Marc Osterwalder, und die Bereichsleiterin Lebensraum, Bettina Wyss, ermächtigt und beauftragt. Untergeordnete Änderungen zum in den Erwägungen abgebildeten Wortlaut können bei Bedarf vorgenommen werden.

2. Der Stadtrat genehmigt im Sinne der Erwägungen den Verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Kloten und den Gesamteigentümern des Grundstücks Kat.-Nr. 1476 an der Schaffhauserstrasse 114 in Kloten (Francois und Pierre Bourquin) betreffend die Regelung der gesetzlichen Zufahrt und Parkierung im Zusammenhang mit der Entwidmung der Kirchgasse und dem Bauprojekt Stadtplatz Süd.

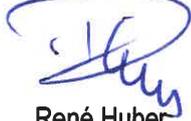
Mit der Unterzeichnung des Verwaltungsrechtlichen Vertrages werden der Stv. Verwaltungsdirektor, Marc Osterwalder, und die Bereichsleiterin Lebensraum, Bettina Wyss, ermächtigt und beauftragt. Untergeordnete Änderungen zum in den Erwägungen abgebildeten Wortlaut können bei Bedarf vorgenommen werden.

Mitteilungen an:

- Francois Bourquin, Chemin de Château 12, 2720 Tramelan, eingeschrieben
- Pierre Bourquin, Route d'Essert d'Amont 1, 1854 Leysin, eingeschrieben
- Wolfer & Frey, Rechtsanwälte, Dr. Anna Frey, Nüscherstrasse 35, 8001 Zürich, eingeschrieben
- Bär-Gerber Immobilien AG, Bramenring 1, 8302 Kloten
- Leiterin Bereich Lebensraum
- Leiter Planung, Infrastruktur + Forst
- Leiterin Baupolizei

Für Rückfragen ist zuständig: Marc Osterwalder, Stv. Verwaltungsdirektor, Tel. 044 815 13 88,  
marc.osterwalder@kloten.ch

**STADTRAT KLOTEN**



René Huber  
Präsident



Thomas Peter  
Verwaltungsdirektor

**Versandt: -7. Feb. 2024**