

Öffentliche Beurkundung

## Dienstbarkeitsvertrag

zwischen der

**Schweizerische Eidgenossenschaft/VBS**, vertreten durch armasuisse Immobilien, Blumenbergstrasse 39, 3003 Bern, als Alleineigentümerin, heute vertreten durch Herrn Dario Viel, geb. 10.08.1962, Bürgerort: Freiburg, c/o armasuisse Immobilien,

– Eigentümerin der Parzelle „West“

und der

**Stadt Uster**, CHE-114.885.274, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster, als Alleineigentümerin, heute gemäss schriftlicher Vollmacht Nr. 620 vertreten durch Herrn Markus Krauer, geb. 04.08.1961, von Hittnau, Owachstrasse 1, 8335 Hittnau,

– Eigentümerin der Parzelle „Ost“

### Dienstbarkeit

Gemeinde/Stadtquartier: Uster

SP Art. \_\_\_\_\_

**Fortbestands- und Mitbenützungsrecht am Sammelbauwerk für die gemeinsame unterirdische Erschliessung, mit Fuss- und Fahrwegrecht, mit Nebenleistungspflicht**

zugunsten und zulasten  
Parzelle „Ost“  
Parzelle „West“

Die Eigentümer dulden gegenseitig die Erstellung, den Fortbestand und die Mitbenützung eines Sammelbauwerkes mit Bestandteilen.

Das Sammelbauwerk hat den Zweck, als gemeinsame unterirdische Zufahrt für die Erschliessung der beteiligten Grundstücke mit Fahrzeugen zu dienen.

Als Bestandteile zu diesem Sammelbauwerk gelten Bauteile, die für dieses Sammelbauwerk benötigt werden, wie z.B. Lüftung, Lüftungsschächte, Lichtsignalanlage, etc.

In diesem Bauwerk werden gemeinsame Durchbrüche definiert. Gemäss aktueller Studie sind, derzeit vier einzelnen Tiefgarageneinheiten geplant (siehe Planbeilage „Zeughausareal Uster, Untergeschoss, 12. Februar 2014“)

In diesem Sammelbauwerk und auf der entsprechenden Zufahrt (inkl. Rampe) gestatten sich die Beteiligten das notwendige Zugangs- und Zufahrtsrecht. Das Sammelbauwerk und die gemeinsame Erschliessung sind im Dienstbarkeitsplan eingezeichnet.

Die Kosten der Erstellung des Sammelbauwerkes und der Zufahrt werden von den Beteiligten je zur Hälfte getragen. Die Kosten der späteren Durchbrüche und der damit zusammenhängenden Arbeiten sind vom Verursacher alleine zu tragen.

Bei Bedarf sind Einzelheiten betreffend Planung (z.B. allfällige Genehmigung der Arbeitsvergabe, usw.) und Finanzierung (Vorfinanzierung durch Erstbauenden, Vergütungszeitpunkt durch den Beteiligten, usw.) des Sammelbauwerkes durch die Beteiligten rechtzeitig zu klären und zu vereinbaren.

Allfällige Abschränkungen oder Tore dürfen im Sammelbauwerk nur nach gegenseitiger Absprache erstellt werden.

Unterhalts-, Betriebs- und Erneuerungskosten des Sammelbauwerkes haben die beteiligten Eigentümer je zur Hälfte zu tragen. Für allfällige Bestandteile, die nur einem Beteiligten dienen, sind die Kosten von diesem alleine zu tragen.

Die Beteiligten haben sich rechtzeitig darüber zu verständigen, welche der Parteien für den Betrieb und Unterhalt zuständig ist und nach welchen Modalitäten die Kosten erhoben, respektive abgerechnet werden sollen.

SP Art. \_\_\_\_\_

### **Überbaurechte für Unterniveaugaragen mit Nebenleistungspflicht**

zugunsten und zulasten  
Parzelle „Ost“  
Parzelle „West“

Der Eigentümer der Parzelle „Ost“ hat auf der Parzelle „West“ das Überbaurecht für die Erstellung und den Fortbestand einer Unterniveaugarage mit Bestandteilen, wie im Plan rot eingezeichnet.

Der Eigentümer der Parzelle „West“ hat auf der Parzelle „Ost“ das Überbaurecht für die Erstellung und den Fortbestand einer Unterniveaugarage mit Bestandteilen, wie im Plan grün eingezeichnet.

Unterhalt und Erneuerung der Unterniveaugaragen ist Sache des jeweiligen Berechtigten.

Die Eigentümer der belasteten Grundstücke haben ihr Eigentumsrecht bezüglich der Benützung des Terrains über der Unterniveaugarage in der Weise auszuüben, dass keinerlei Schäden oder Nachteile, insbesondere an der Decke, entstehen.

SP Art. \_\_\_\_\_

**Fuss- und beschränkte Fahrwegrechte zuhanden der Oeffentlichkeit, mit Nebenleistungspflicht**

zugunsten  
der Stadt Uster

zulasten  
Parzelle „West“

Der Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet der Stadt Uster (zuhanden der Oeffentlichkeit) das jederzeitige Fusswegrecht und das auf Velos, Trottinets und Ähnliches beschränkte Fahrwegrecht auf der mit blauen Punkten markierten Wegstrecke.

Alle belasteten Flächen auf den beteiligten Grundstücken sind stets offen und frei zu halten.

Die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt und die Erneuerung werden vom belasteten Eigentümer getragen.

**Weitere Bestimmungen**

1. Für die Dienstbarkeiten „Sammelbauwerk“ und „Überbaurechte“ bestehen zwei Varianten, welche in den Plänen mit den Bezeichnungen „Bebauungsvariante A“ und „Bebauungsvariante B“ ersichtlich sind. Die Parteien haben sich noch auf die definitive Variante zu einigen.
2. Die Parteien sind sich bewusst, dass für die geplante Ein- und Ausfahrt von und in die Zürichstrasse die Bewilligung des Kantons benötigt wird (Kantonsstrasse). Möglicherweise wird der Kanton dazu strassenbauliche Massnahmen treffen müssen, wie z.B. die Erstellung eines Kreiselsbauwerks.

Falls der Kanton die Bewilligung von der Übernahme einer Kostenbeteiligung für diese Massnahmen abhängig machen sollte, erklären sich die Parteien dazu als einverstanden.

Sollte seitens des Kantons den Beteiligten für diese Massnahmen eine Kostenbeteiligung auferlegt werden, so tragen sie die Beteiligten je zur Hälfte.

3. Dieser Vertrag wird mit folgenden Vorbehalten abgeschlossen:

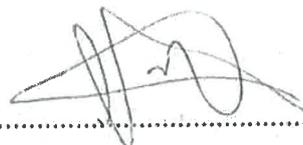
- Rechtskräftige Genehmigung dieses Vertrages durch die zuständigen Instanzen der Stadt Uster und der Schweiz. Eidgenossenschaft.
- Rechtskräftiger Gestaltungsplan «Zeughausareal Uster».
- Vollzug des Kaufs gemäss Kaufrechtsvertrag der Parteien vom 28.04.2010 (Beleg Uster 2010 Nr. 549)

Sobald diese Vorbehalte erfüllt sind und die Baufreigabe für das geplante Bauwerk erteilt wurde, sind die Dienstbarkeiten ins Grundbuch einzutragen.

4. Die genannten Pläne sind Bestandteil dieses Vertrages. Die Parteien sind darauf aufmerksam gemacht worden, dass für das Grundbuchamt andere Pläne einzureichen sind, die den Anforderungen von Art. 732 Abs. 2 ZGB entsprechen. Diese Pläne sind mit einem Nachtrag zu diesem Vertrag öffentlich beurkunden zu lassen
5. Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Parteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.
6. Die Einräumung dieser Dienstbarkeiten erfolgt gegenseitig entschädigungslos.
7. Die Parteien sind verpflichtet, sämtliche obligatorisch wirkenden Vereinbarungen dieses Vertrages einem allfälligen Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden, mit der Pflicht zur fortlaufenden Weiterüberbindung, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

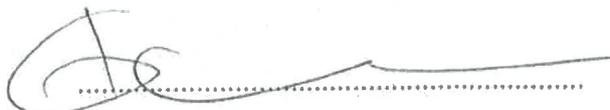
Uster, 10. Juni 2015

Schweizerische Eidgenossenschaft:  
mit Vollmacht



.....

Stadt Uster:  
mit Vollmacht

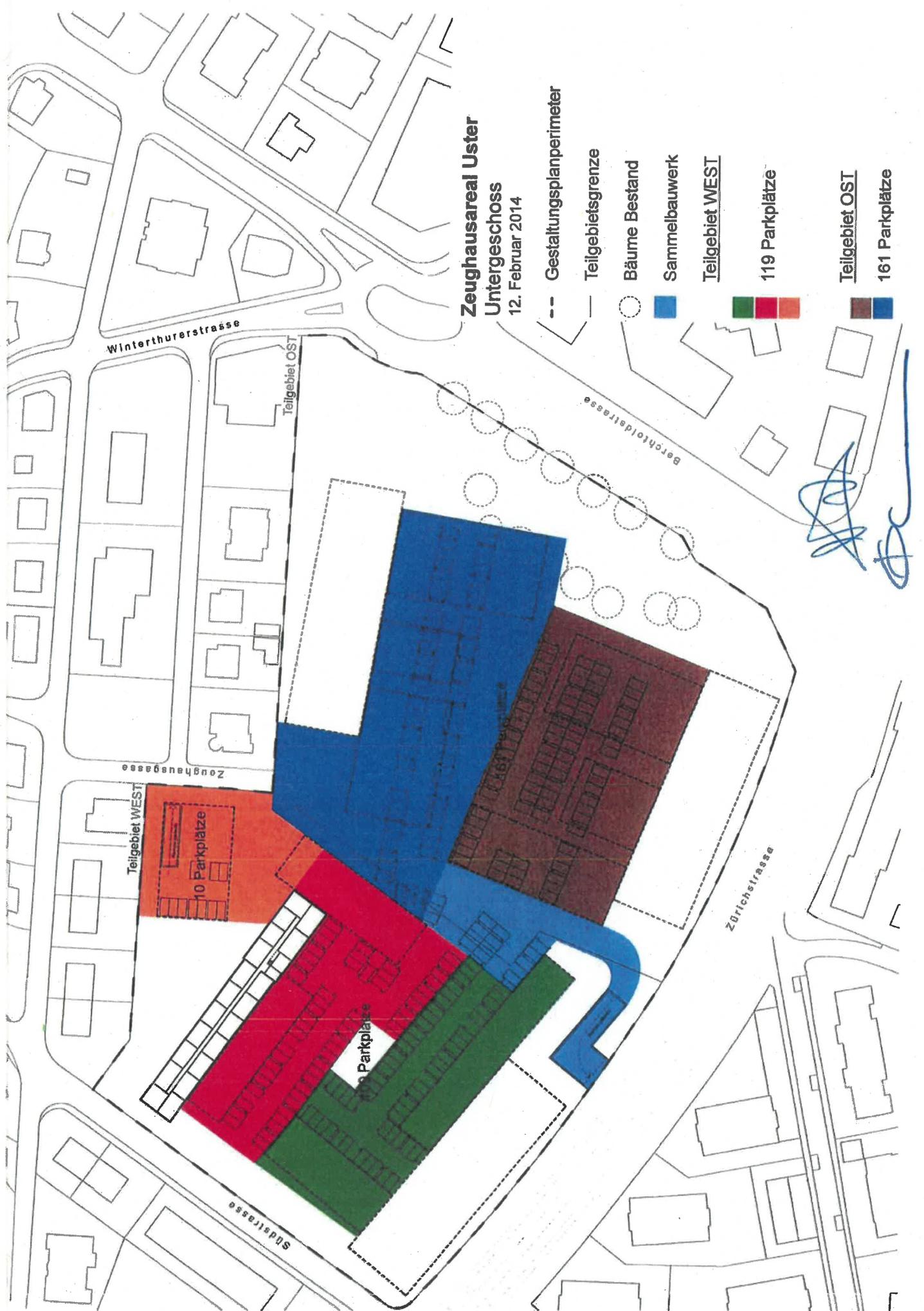


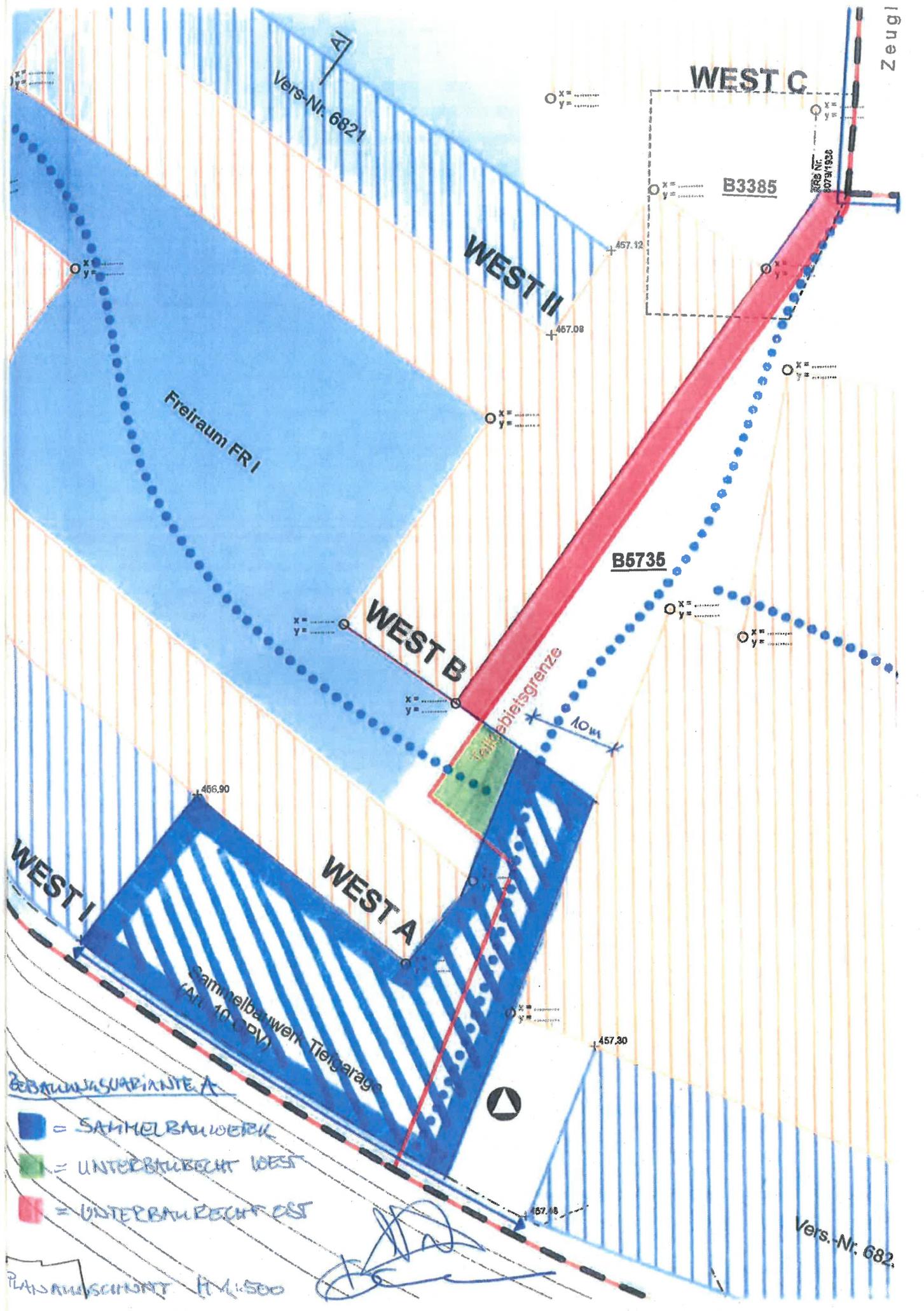
.....

# Zeughausareal Uster Untergeschoss

12. Februar 2014

- Gestaltungsplanperimeter
- Teilgebietsgrenze
- Bäume Bestand
- Sammelbauwerk
- Teilgebiet WEST
- 119 Parkplätze
- Teilgebiet OSI
- 161 Parkplätze





Vers-Nr. 6821

WEST C

B3385

WEST II

Freiraum FR I

WEST B

B5735

Zeugl

WEST A

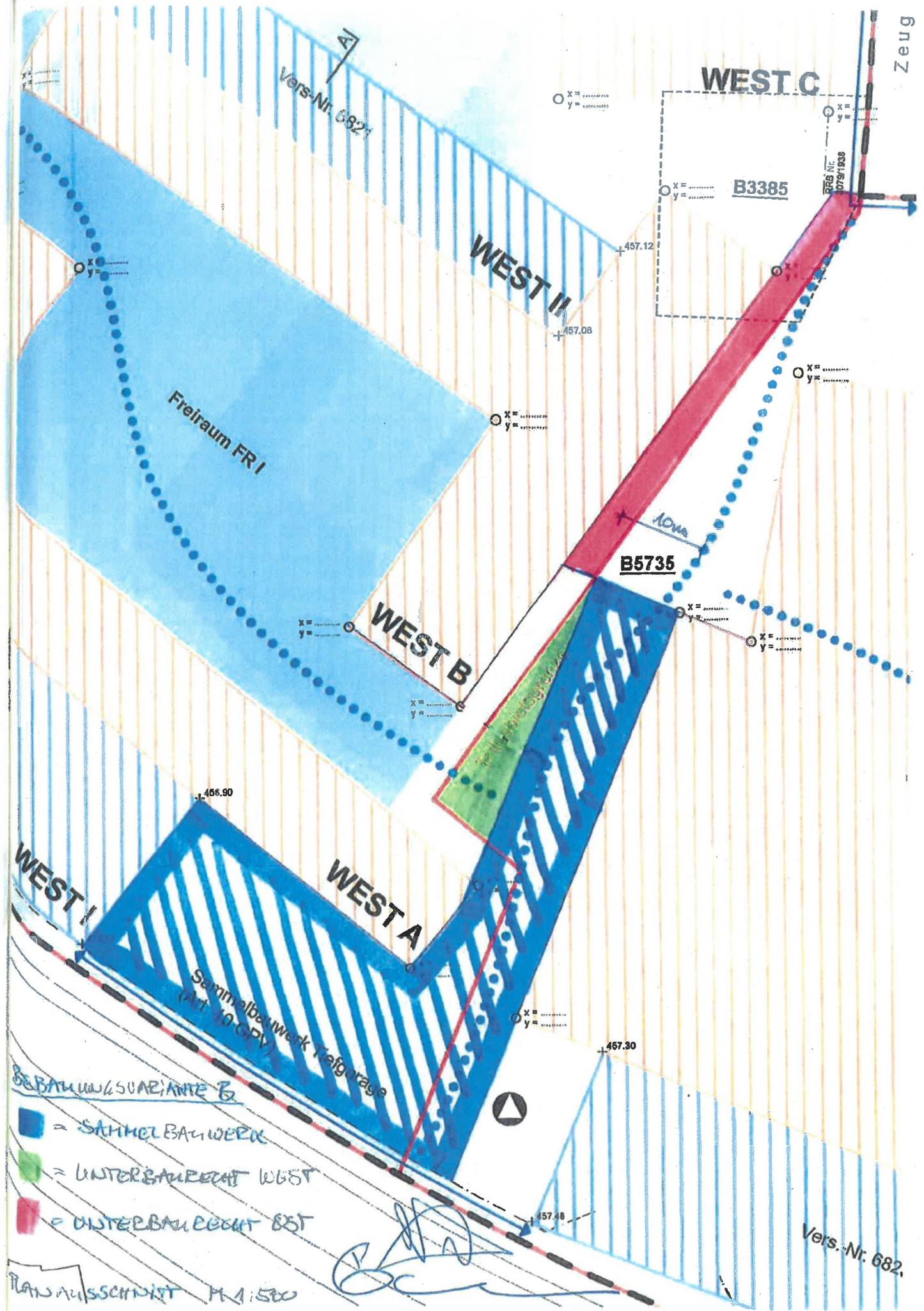
Sammelbauwerk Teilgarage  
(Art. 10.30V)

BEBAUUNGSKATEGORIE A

- = SAMMELBAUWERK
- = UNTERBAURECHT WEST
- = UNTERBAURECHT OST

Planmaßstab 1:500

Vers.-Nr. 682



- BEBAUUNGSVARIANTE B**
- = SAMMELBAUWERK
  - = UNTERBAURECHT WEST
  - = UNTERBAURECHT OST

PLANAUSSCHNITT M 1:500

Vers.-Nr. 682.



Südstrasse

Freiraum FR III

Vers-Nr. 6821

WEST II

WEGRECHT

Freiraum FR I

B5

WEST B

Vers-Nr. 6824

Teilgebietsgrenze

WEST I

WEST A

Sammelbauwerk Tiefgarage  
(Art. 10 GPV)

Zürichstrasse

*[Handwritten signature]*

**Öffentlich beurkundet.**

Uster, 10. Juni 2015



NOTARIAT USTER  
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jan Thaler'.

Jan Thaler, Notariatssekretär mbA

