

Erwägung zum Dienstbarkeitsvertrag Breiti Süd an die ausserordentliche Kirchgemeindeversammlung vom 26. Januar 2026

Liegenschaften

Antrag: Bewilligung des Dienstbarkeitsvertrages mit der Stadt Dietikon für die Nutzung der Parzelle Breiti Süd für einen Quartierspielplatz

Ausgangslage

Seit Anfang der sechziger Jahre ist die Kirchgemeinde im Besitz der zwei Landanteile im Gebiet Breiti in Dietikon. Das Gebiet Breiti-Süd (Kataster Nr. 10876) konnte günstig erworben werden, weil die darauf befindliche Ausnutzungsziffer damals fast vollständig an anliegende Parzellen übertragen wurde. Auf dem Landanteil war ursprünglich geplant, ein Pfarrhaus und Parkplätze zu erstellen für eine auf die Parzelle Breiti Nord (Kataster Nr. 8068) geplante Kirche. Das Grundstück gehörte ebenfalls damals schon der Kirchgemeinde.

Dieses Projekt liess die Kirchgemeinde fallen zu Gunsten einer Wohnüberbauung, die aber erst 1995 erstellt wurde (Schützenstrasse 2 - 8). Eine Überbauung der Parzelle Breiti Süd ist heute aus den genannten Gründen nicht möglich. Seit vielen Jahren betreibt die Stadt Dietikon auf dem besagten Landteil einen Quartierspielplatz. Anfänglich existierte ein Pachtvertrag. Heute gibt es keine vertragliche Regelung mehr, was die Nutzung betrifft. Dies stellte die Stadt Dietikon anlässlich der Bereinigung ihres Liegenschaften Portfolio ebenfalls selbst fest. Die Spielgeräte sind altersbedingt ein Sicherheitsrisiko und müssen dringend entfernt werden. Damit es durch den Spielplatzneubau nicht zu einem langen Betriebsunterbruch kommt, kontaktierte das Stadtplanungsamt die Kirchenpflege und ersuchte diese, den Spielplatz weiterführen zu können, da auch ein grosses öffentliches Interesse dafür besteht. Dazu ist der Abschluss eines rechtskräftigen Langzeitvertrags anzustreben. Die Kirchenpflege entsprach der Anfrage der Stadt Dietikon unter Einbringung von Vorbehalten, die in einen Dienstbarkeitsvertrag eingeflochten sind, wie folgt:

- Der Dienstbarkeitsvertrag hat eine Gültigkeit von 50 Jahren
- Die Stadt Dietikon verzichtet auf die Besitznahme der Restausnutzungsziffer, die auf dieser Parzelle zum heutigen Zeitpunkt und in Zukunft liegen wird.
- Die Stadt Dietikon ist verantwortlich für den Unterhalt und den Betrieb der Anlage.
- Die Stadt Dietikon gewährt der Kirchgemeinde im Zusammenhang mit der Sanierung der Wohnsiedlung das Erstellen eines Bauinstallationsplatzes in definiertem Rahmen.
- Die Stadt Dietikon gewährt sechs Besucherparkplätze für die Wohnsiedlung an der Schützenstrasse.
- Die Katholische Kirchgemeinde Dietikon leistet eine Kostenbeteiligung in Höhe von CHF 150'000 für die Installation von Spielgeräten auf der Parzelle Breiti Süd. Dies erfolgt im Rahmen ihres Sanierungsprojektes an der Schützenstrasse.
- Der allgemeine Unterhalt an den Spielgeräten wird durch die Stadt Dietikon gewährleistet.
- Erneuerungskosten an der Gerätschaft (20 Jahre) und aussergewöhnlicher Aufwand (Unwetterschäden, Naturereignisse, grosse Baumpflege) wird im Kostenverhältnis 2/3 (Stadt) zu 1/3 (Kirchgemeinde) aufgeteilt.
- Bei Veräusserung der Parzelle durch die Kirchgemeinde Dietikon hat die Stadt Dietikon ein Vorkaufsrecht.

Bedingt durch die gegenseitig erwähnten Ansprüche der Kirchgemeinde und der Stadt Dietikon auf dieser Parzelle, ist eine partnerschaftlich und vertraglich geregelte Durchführung dieses Projektes ausserordentlich wichtig. Unter diesen Voraussetzungen und mit diesen Bedingungen erachten die Vertragsparteien einen Dienstbarkeitsvertrag als beste Grundlage für diese Zusammenarbeit. Das vorliegende Vertragswerk wurde beidseits juristisch geprüft und liegt in seiner Endfassung nun zur Genehmigung vor.

Katholische Kirchgemeinde Dietikon

Parallel zu diesen Verhandlungen wurde die Kirchenpflege im Frühling 2025 darauf aufmerksam gemacht, dass eine Revision der BZO (Bauzonenordnung), die Umzonung der Parzelle 10876 in eine Erholungszone vorsieht. Da sich diese Umzonung in ihren juristischen Auswirkungen für das Sanierungsprojekt fatal auswirken würde und einer Enteignung gleichkäme, stellte die Kirchgemeinde den Antrag an die Stadt, auf diese Umzonung zu verzichten. Diesem Gesuch entsprach der Stadtrat im Oktober zustimmend. Da aber die BZO noch durch den Gemeinderat beraten werden muss und die Möglichkeit des Referendums besteht, wurde auf Antrag der Kirchgemeinde und nach juristischer Beratung ein Zusatz in den Dienstbarkeitsvertrag eingetragen. Dieser Zusatz besagt, dass der Dienstbarkeitsvertrag nur unter Vorbehalt der Annahme der BZO (gem. Abschied Stadtrat) erstellt werden kann und somit der Eintrag ins Grundbuch erst erfolgt, wenn die BZO rechtskräftig wird. Damit es nicht zu weiteren Verzögerungen kommt, gewährt die Kirchgemeinde der Stadt Dietikon eine prekaristische Berechtigung für den Bau und den Betrieb des Spielplatzes.

Antrag an die Kirchgemeindeversammlung vom 26. Januar 2026 Die Kirchenpflege beantragt der Kirchgemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Dem Dienstbarkeitsvertragswerk Breiti Süd zwischen der Stadt Dietikon und der Katholischen Kirchgemeinde Dietikon für den Betrieb und Unterhalt eines Quartiersspielplatzes wird zugestimmt.
2. Der Dienstbarkeitsvertrag wird der Kirchgemeindeversammlung in einer ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung am 26. Januar 2026 zur Bewilligung vorgelegt.
3. Mitteilung an die Stadt Dietikon, Rainer Ludwig durch das Sekretariat Sachbearbeitung Liegenschaften
4. Mitteilung an die RPK
5. Ausführungsleitung Martin Senn, Ressort Liegenschaften und Verwaltung

Die Präsidentin
Maria Spielmann



Der Kirchgemeindeschreiber
Daniel Fasser



Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

1. Bericht

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag der Kirchenpflege eingehend geprüft und diesen als in Ordnung befunden.

2. Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten, die Genehmigung des Dienstbarkeitsvertrages zwischen der Stadt Dietikon und der Katholischen Kirchgemeinde Dietikon

**Rechnungsprüfungskommission
der Katholischen Kirchgemeinde Dietikon**



Der Präsident
Pius Meier



Die Aktuarin
Sandra Pfyl

Öffentliche Beurkundung

DIENSTBARKEITSVERTRAG

Begründung eines Nutzungsrechtes für den öffentlichen Spielplatz "BREITE"

A. PARTEIEN

1. Grundeigentümerschaft

Eigentümerschaft von Kataster-Nr. 10876, Grundbuch Dietikon Blatt 3098

Katholische Kirchgemeinde Dietikon, besondere Rechtsformen,
in 8953 Dietikon, Bahnhofplatz 3

heute gemäss Kirchenpflegebeschluss vom **** vertreten durch Maria Theresia Spielmann, geb. 24.03.1953, von Niedergösgen SO, in Dietikon, Präsidentin der Kirchenpflege mit Kollektivunterschrift zu zweien, und Herr Daniel Fasser, geb. 14.12.1963, von Seelisberg UR, in Bauma, Kirchgemeindeschreiber (Alleineigentum)

2. Dienstbarkeitsberechtigte

Stadt Dietikon,
besondere Rechtsformen, UID CHE-114.889.177,
in 8953 Dietikon, Bremgartnerstrasse 22

heute gemäss Stadtratsbeschluss vom **** vertreten durch Claudia Winkler, von _____ (Heimatort), in Dietikon, Stadtschreiberin,

B. VORBEMERKUNG

Auf dem Grundstück Kataster Nr. 10876 Dietikon besteht ein in die Jahre gekommener Spielplatz, der der Öffentlichkeit zur Nutzung zur Verfügung steht.

Aufgrund des gemeinsamen Verständnisses der Vertragsparteien, wonach der bestehende Spielplatz erneuert und der Öffentlichkeit weiterhin zu Verfügung stehen soll, kommen diese überein, eine Personaldienstbarkeit nach Massgabe der nachfolgenden Bestimmungen für die Dauer von 50 Jahren zu vereinbaren.

C. BEGRÜNDUNG VON DIENSTBARKEITEN

1. Begründung der Personaldienstbarkeit

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Kataster-Nr. 10876 Dietikon (zur Zeit Grundeigentümer gem. Ziff. A.1 hiervor, als Dienstbarkeitsbelastete) räumen hiermit der Stadt Dietikon das Recht ein, auf dem Grundstück Kataster-Nr. 10876 Dietikon einen der Öffentlichkeit zugänglichen Spielplatz zu errichten, zu betreiben, instand zu halten, zu erneuern und erforderlichenfalls auch durch einen neuen Spielplatz zu ersetzen.

Zur Klarstellung halten die Vertragsparteien einvernehmlich fest, dass die Stadt Dietikon nicht dazu berechtigt ist, auf dem Grundstück Kataster-Nr. 10876 Dietikon Bauwerke oder bauliche Anlagen zu errichten, die Einfluss auf die bauliche Nutzung dieses Grundstücks haben. Eine zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung auf dem Grundstück allenfalls vorhandene, nicht ausgeschöpfte bauliche Nutzung des Grundstücks Kataster-Nr. 10876 Dietikon sowie deren Übertragung auf andere Grundstücke bleibt der Eigentümerin vorbehalten.

2. Lage

Die genaue Lage des Spielplatzes ist im beiliegenden Situationsplan des Grundstücks Kataster-Nr. 10876 Dietikon im Massstab 1:500 mit grüner Farbe eingezeichnet.

In diesem Zusammenhang halten die Vertragsparteien einvernehmlich fest, dass die im vorgenannten Situationsplan rot und gelb dargestellten Flächen nicht für die Errichtung und den Betrieb des Spielplatzes verwendet werden dürfen, sondern den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Kataster-Nr. 10876 Dietikon für künftige Hochbauprojekte auf dem benachbarten Grundstück Kataster-Nr. 8068 Dietikon zur Aufstellung von Baubaracken und Einrichtung von Parkplätzen in Absprache mit der Stadt Dietikon zur Verfügung stehen müssen.

Festgehalten wird jedoch, dass es der Stadt Dietikon und den von ihr beauftragten Handwerkern und Unternehmen gestattet ist, die im Situationsplan rot und gelb dargestellten Flächen zur Errichtung, Instandhaltung und Erneuerung des Spielplatzes zu betreten und mit (Bau-)Maschinen/Fahrzeugen zu befahren, sofern diese nicht gerade für künftige Hochbauprojekte auf dem Grundstück Kataster-Nr. 8068 Dietikon benötigt werden.

Der beiliegende Situationsplan wird von den Parteien unterzeichnet und bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages.

3. Baukosten / Bauliche Erneuerung / Ersatz

Der Spielplatz wird auf Basis eines von der Planikum AG bis September 2025 vorzulegenden Kostenvoranschlages für die Realisation von der Stadt Dietikon errichtet. Die Stadt wird diese Kosten bis zu einem Maximalbetrag von CHF 350.000.00 (Kostendach) übernehmen. Die Eigentümerin des Grundstücks Kataster-Nr. 10876 Dietikon beabsichtigt, sich mit CHF 150.000.00 an diesen Kosten zu beteiligen. Diese Beteiligung obliegt der Zustimmung der Kirchgemeindeversammlung, weil diese Kosten Teil des zu genehmigenden Baukredites für das Gesamtprojekt "Schützenstrasse 3" sind.

Sollte unmittelbar vor Baubeginn des Spielplatzes keine schriftliche Bestätigung der Kostenübernahme in Höhe von CHF 150.000.00 für die Errichtung des Spielplatzes seitens der Eigentümerin des Grundstücks Kataster-Nr. 10876 Dietikon gegenüber der Stadt Dietikon abgegeben worden sein, ist die Stadt Dietikon dazu berechtigt, den Spielplatz in verkleinerter Variante zu errichten, sodass einzelne Spielplatzelemente nicht ausgeführt oder Ausstattungselemente nicht verbaut werden. Dies wird im Rahmen der Auftragsvergabe an die ausführenden Unternehmen entsprechend berücksichtigt.

Ausgehend von der Tatsache, dass der Spielplatz in etwa alle 20 Jahre erneuert werden muss, vereinbaren die Vertragsparteien für diese künftigen periodischen baulichen Erneuerungen des Spielplatzes inklusive Einrichtungen und Geräten jeweils eine Kostenteilung, wobei die Stadt Dietikon 2/3 und der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Kataster-Nr. 10876 Dietikon jeweils 1/3 der Erneuerungskosten tragen. Die Stadt Dietikon wird den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Kataster Nr. 10876 Dietikon über geplante Massnahmen im Zusammenhang mit einer Erneuerung rechtzeitig informieren.

4. Betrieblicher Unterhalt / Betriebs- und Nebenkosten

Die Stadt Dietikon ist verpflichtet, die im beiliegenden Situationsplan mit grüner Farbe und nach Abschluss der Hochbauarbeiten auch die mit roter Farbe eingezeichneten Flächen regelmässig und auf eigene Kosten zu unterhalten und Instand zu halten. Diese Verpflichtung umfasst insbesondere:

- Wartung und Sicherheitsüberprüfung der Spielgeräte gemäss SUVA-Richtlinien und anerkannten Normen der Schweizer Technik (z. B. SIA);
- Reinigung, Pflege und betrieblicher Unterhalt sämtlicher Einrichtungen und Flächen, insbesondere Grünflächen, Einfriedungen, Wasserversorgungs- und Stromanlagen;
- Durchführung saisonaler Massnahmen (Laubbeseitigung, Grünschnitt, Rasenpflege, etc.);

- Behebung von Schäden sowie Ersatz abgenutzter oder defekter Infrastruktur, sofern es sich nicht um die periodische Erneuerung oder den Ersatz der abgenutzten Geräte im Abstand von ca. 20 Jahren handelt.

Hinsichtlich des übergebührenden Unterhaltes wird jedoch vereinbart, dass dieser im Kostenverhältnis unter den Vertragsparteien aufgeteilt wird, wobei die Stadt Dietikon 2/3 und die Eigentümerin des Grundstückes Kataster Nr. 10876 1/3 der Kosten übernimmt.

Die Stadt Dietikon verpflichtet sich weiter, eine Haftpflichtversicherung abzuschliessen, welche allfällige Schadenfälle im Zusammenhang mit dem Betrieb des Spielplatzes abdeckt.

Darüber hinaus trägt die Stadt Dietikon folgende anfallenden Betriebs-, Neben- und Verbrauchskosten im Zusammenhang mit dem Betrieb des Spielplatzes:

- Kosten für Wasser, Strom, Abwasser und Abfallentsorgung
- Gebühren für die Reinigung, Grünpflege und saisonale Dienstleistungen
- Ausgaben für Wartungsverträge und technische Inspektionen

Auf eine Betriebskostenabrechnung kann verzichtet werden, da die Stadt Dietikon diese Leistungen selbst erbringen wird bzw. mit den entsprechenden Unternehmen direkt - ohne Zwischenschaltung der jeweiligen Eigentümerin des Grundstückes Kataster-Nr. 10876 Dietikon - ein Vertragsverhältnis begründen wird.

5. Pflichten des Grundeigentümers

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Kataster-Nr. 10876 Dietikon verpflichten sich, auf diesem Grundstück alles zu unterlassen, was den Betrieb, die Überwachung, den Unterhalt, die Reparatur und die Erneuerung des Spielplatzes gefährdet oder stört.

Die Vertragsparteien halten einvernehmlich fest, dass die im Situationsplan rot und gelb dargestellten Grundstücksflächen vom jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Kataster Nr. 10876 Dietikon im Rahmen von Hochbauprojekten auf Grundstück Kataster-Nr. 8068 Dietikon erst nach Absprache der Stadt Dietikon genutzt werden dürfen. In dieser Absprache ist jedenfalls genau zu vereinbaren, welche Sicherungsmassnahmen (z.B. Bauzaun, etc.) einzurichten sind, damit eine gefahrenlose Nutzung des Spielplatzes gewährleistet ist.

Sämtliche für die Errichtung des Spielplatzes erforderlichen Bewilligungen/Genehmigungen hat die Stadt Dietikon auf eigene Kosten zu erwirken. Allenfalls erforderliche Bewilligungen/Genehmigungen für die im Situationsplan rot und gelb dargestellten Flächen muss der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Kataster-Nr. 10876 Dietikon selbst einholen.

6. Zugangs- und Nutzungsrechte

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Kataster-Nr. 10876 Dietikon gestatten der Stadt Dietikon oder deren Vertreter sowie beauftragten Unternehmen jederzeit den ungehinderten Zugang zum vorgenannten Grundstück bzw. zum Spielplatz, um alle erforderlichen Arbeiten zwecks Betriebs, Überwachung, Unterhalt und Erneuerung vornehmen zu können. Vom Zugangsrecht ebenfalls erfasst sind sämtliche Zufahrten vom und zum Grundstück.

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Kataster-Nr. 10876 Dietikon stimmt zu, dass die Stadt Dietikon dazu ermächtigt und berechtigt ist, für den Spielplatz eine verbindliche Nutzungsordnung zu erlassen, welche insbesondere Regeln zur Benützung, zu Sicherheitsanforderungen, zur Rücksichtnahme sowie zu Verhalten auf dem Gelände umfasst, und diese im Eingangsbereich kundzumachen. Die Nutzungsordnung kann namentlich Bestimmungen enthalten zu:

- Öffnungszeiten
- Verboten oder Einschränkungen bestimmter Aktivitäten (z. B. Hunde, Rauchen, Lärm, Alkohol)
- Verhaltensregeln zur Gewährleistung der Sicherheit und Ordnung
- Hinweise zur Haftung und zur Meldung von Schäden oder Zwischenfällen

Die Grundeigentümerin stimmt dem Erlass der Nutzungsordnung durch die Stadt Dietikon zu und verzichtet auf eine Genehmigungspflicht, sofern die Inhalte dem vertragsgemässen Gebrauch des Grundstücks entsprechen.

Die ausschliessliche Berechtigung zur Erteilung von zeitlich befristeten Nutzungsbewilligungen für die Grünflächen des Spielplatzareals liegt bei der Stadt Dietikon, im Sinne einer effizienten Koordination auch gegenüber der jeweiligen Eigentümerin des Grundstücks Kataster-Nr. 10876 Dietikon. Dies betrifft insbesondere die vorübergehende Inanspruchnahme der Flächen durch Dritte für jährliche Quartierfeste, Informationsanlässe, gemeinnützige Aktivitäten oder ähnliche Zwecke.

Die Stadt Dietikon ist befugt, Bedingungen und Auflagen für solche Nutzungen festzulegen, namentlich hinsichtlich:

- Dauer und Umfang der Nutzung
- Sicherheits- und Lärmschutzvorgaben
- Reinigungspflichten und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands
- Haftungsfragen und Versicherungsanforderungen

Die Grundeigentümerin stimmt zu, dass solche Nutzungen im Rahmen der vertragsgemässen Zweckbestimmung erfolgen. Eine Zustimmung der Grundeigentümerin ist nicht erforderlich, sofern die Nutzung dem öffentlichen Charakter des Spielplatzes entspricht und die baulichen Anlagen sowie der Grundstückszustand nicht negativ beeinträchtigt werden.

Die Stadt Dietikon ist auch dazu berechtigt, den Spielplatz bei Problemen, insbesondere infolge von Lärmimmissionen, etc. vorübergehend zu schliessen.

7. Planungskosten / Eigentum an der Einrichtung des Spielplatzes

Die Stadt Dietikon trägt alle mit der Planung des Spielplatzes verbundenen Kosten, insbesondere jene der Planikum AG ab dem 01.07.2025. Die vor diesem Zeitpunkt angefallenen Kosten der Planikum AG trägt die Grundeigentümerin selbst und zwar endgültig und ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Die gesamte Spielplatzeinrichtung - ausgenommen das Grundstück selbst - steht im Alleineigentum der Stadt Dietikon, die auch für den Unterhalt des Spielplatzes sorgt.

8. Vertragsdauer und Übertragbarkeit

Diese Personaldienstbarkeit wird auf die Dauer von 50 Jahren ab Vertragsunterzeichnung errichtet und ist ohne Zustimmung des jeweiligen Eigentümers nicht übertragbar.

9. Ausserbetriebsetzung

Im Fall der definitiven Ausserbetriebsetzung der Spielplatzanlage stehen der Stadt Dietikon nach eigenem Ermessen zwei Optionen offen: Sie kann die Entfernung des Spielplatzes samt Geräten auf eigene Kosten vornehmen oder sie kann – gegen eine angemessene Entschädigung – die Übernahme der Spielplatzanlage vom jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Kataster-Nr. 10876 fordern. Der jeweilige Eigentümer von Kataster Nr. 10876 räumt der Stadt Dietikon ein Vorkaufsrecht für das Grundstück ein.

10. Entschädigung

Die Einräumung des in der vorliegenden Urkunde beschriebenen Dienstbarkeitsrechtes an die Stadt Dietikon erfolgt unentgeltlich.

11. Grundbucheintrag

Dieses Recht ist als Personaldienstbarkeit wie folgt in das Grundbuch einzutragen:

Recht auf Errichtung, Instandhaltung und Erneuerung eines für die Öffentlichkeit zugänglichen Spielplatzes, nicht übertragbar, samt Zugangs- und Zufahrtsrecht mit Unterhaltsregelungen sowie Nebenleistungspflichten, befristet bis: ***

zulasten Kataster-Nr. 10876 Grundbuch Blatt 3098

zugunsten **Stadt Dietikon**, besondere Rechtsformen, mit Sitz in
Dietikon, UID CHE-114.889.177

Wortlaut der Dienstbarkeit:

Die jeweilige Eigentümerin des Grundstücks Kataster-Nr. 10876 Dietikon räumt der Stadt Dietikon das Recht ein, auf dem Grundstück Kataster Nr. 10876 Dietikon einen der Öffentlichkeit zugänglichen Spielplatz zu errichten, zu betreiben, Instand zu halten, zu erneuern und erforderlichenfalls auch durch einen neuen Spielplatz zu ersetzen.

Die genaue Lage des Spielplatzes ist im beiliegenden Situationsplan des Grundstücks Kataster-Nr. 10876 Dietikon im Massstab 1:500 mit grüner Farbe eingezeichnet.

Der Stadt Dietikon und den von ihr beauftragten Handwerkern und Unternehmen ist gestattet, die im Situationsplan rot und gelb dargestellten Flächen zur Errichtung, Instandhaltung und Erneuerung des Spielplatzes zu betreten und mit Bau-Maschinen/Fahrzeugen zu befahren, sofern diese nicht gerade für künftige Hochbauprojekte auf dem Grundstück Kataster-Nr. 8068 Dietikon benötigt werden.

Ausgehend von der Tatsache, dass der Spielplatz in etwa alle 20 Jahre erneuert werden muss, vereinbaren die Vertragsparteien für diese künftigen periodischen baulichen Erneuerungen des Spielplatzes inklusive Einrichtungen und Geräten jeweils eine Kostenteilung, wobei die Stadt Dietikon 2/3 und der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Kataster-Nr. 10876 Dietikon jeweils 1/3 der Erneuerungskosten tragen.

Die Stadt Dietikon ist verpflichtet, die im beiliegenden Situationsplan mit grüner Farbe und nach Abschluss der Hochbauarbeiten auch die mit roter Farbe eingezeichneten Flächen regelmässig und auf eigene Kosten zu unterhalten und Instand zu halten.

Diese Verpflichtung umfasst insbesondere:

- Wartung und Sicherheitsüberprüfung der Spielgeräte gemäss SUVA-Richtlinien und anerkannten Normen der Schweizer Technik (z. B. SIA);
- Reinigung, Pflege und betrieblicher Unterhalt sämtlicher Einrichtungen und Flächen, insbesondere Grünflächen, Einfriedungen, Wasserversorgungs- und Stromanlagen;

- Durchführung saisonaler Massnahmen (Laubbeseitigung, Grünschnitt, Rasenpflege, etc.);
- Behebung von Schäden sowie Ersatz abgenutzter oder defekter Infrastruktur, sofern es sich nicht um die periodische Erneuerung oder den Ersatz der abgenutzten Geräte im Abstand von ca. 20 Jahren handelt.

Darüber hinaus trägt die Stadt Dietikon folgende anfallenden Betriebs-, Neben- und Verbrauchskosten im Zusammenhang mit dem Betrieb des Spielplatzes:

- Kosten für Wasser, Strom, Abwasser und Abfallentsorgung
- Gebühren für die Reinigung, Grünpflege und saisonale Dienstleistungen
- Ausgaben für Wartungsverträge und technische Inspektionen

Auf eine Betriebskostenabrechnung kann verzichtet werden, da die Stadt Dietikon diese Leistungen selbst erbringen wird bzw. mit den entsprechenden Unternehmen direkt - ohne Zwischenschaltung der jeweiligen Eigentümerin des Grundstückes Kataster-Nr. 10876 Dietikon - ein Vertragsverhältnis begründen wird.

Die jeweilige Eigentümerin des Grundstückes Kataster-Nr. 10876 Dietikon verpflichtet sich, auf diesem Grundstück alles zu unterlassen, was den Betrieb, die Überwachung, den Unterhalt, die Reparatur und die Erneuerung des Spielplatzes gefährdet oder stört.

Die jeweilige Eigentümerin des Grundstückes Kataster-Nr. 10876 Dietikon gestattet der Stadt Dietikon oder deren Vertreter sowie beauftragten Unternehmen jederzeit den ungehinderten Zugang zum vorgenannten Grundstück bzw. zum Spielplatz, um alle erforderlichen Arbeiten zwecks Betrieb, Überwachung, Unterhalt und Erneuerung vornehmen zu können. Vom Zugangsrecht ebenfalls erfasst sind sämtliche Zufahrten vom und zum Grundstück.

Diese Personaldienstbarkeit wird auf die Dauer von 50 Jahren ab Vertragsunterzeichnung errichtet und ist ohne Zustimmung des jeweiligen Eigentümers nicht übertragbar.

12. Vorkaufsrecht

Die Grundeigentümer räumt hiermit der Stadt Dietikon ein

Vorkaufsrecht

im Sinne von Artikel 216 ff. des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) ein.

Diese Rechtseinräumung erfolgt entschädigungslos.

Vorkaufsrechtsbestimmungen

1. Das Vorkaufsrecht wird auf die Maximaldauer von fünfundzwanzig Jahren vereinbart und für diese Zeit im Grundbuch vorgemerkt.
2. Das Vorkaufsrecht gilt zu den Bedingungen, wie das Grundstück einer Drittperson verkauft wird.
3. Das Vorkaufsrecht ist weder vererblich noch übertragbar.
4. Das Vorkaufsrecht ist auf den ersten Vorkaufsfall beschränkt.
5. Will der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht ausüben, so muss er es innert 6 Monaten gegenüber dem Veräusserer oder, wenn es im Grundbuch vorgemerkt ist, gegenüber dem Eigentümer geltend mache n. Die Frist beginnt mit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages (Art. 216e OR).

Die Ausübungserklärung hat schriftlich und eingeschrieben zu erfolgen.

D. WEITERE BESTIMMUNGEN

1. Bedingung, Grundbucheintragung und prekaristische Duldung

Die Begründung der Dienstbarkeit steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass das Grundstück Kataster-Nr. 10876 im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung in der Wohnzone W3 verbleibt.

Die Dienstbarkeit ist innert 30 Tagen, nachdem die revidierte Bau- und Zonenordnung (mit dem Verbleib des Grundstücks Kataster-Nr. 10876 in der Wohnzone W3) rechtskräftig festgesetzt und genehmigt ist, ins Grundbuch einzutragen, den bereits bestehenden Rechten im Range nachgehend. Dem Grundbuchamt gegenüber ist der Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäss Ziffer D.1. dieses Vertrages auch dann nachgewiesen, wenn die katholische Kirchgemeinde Dietikon dem Grundbuchamt eine schriftliche Erklärung vorlegt, dass die Bedingung gemäss Ziffer D.1. dieses Vertrags eingetreten ist.

Die Stadt Dietikon wird den jeweiligen Grundeigentümer über den Eintritt der Bedingung informieren, sobald feststeht, dass die laufende Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung hinsichtlich Grundstück Kataster Nr. 10876 abgeschlossen ist und dieses in der Wohnzone W3 verbleibt (Rechtskraft).

Nach unbenütztem Ablauf dieser Frist ist die säumige Partei in Verzug. Der säumigen Partei ist eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen.

Die Stadt Dietikon ist von heute an prekaristisch berechtigt, das Grundstück zu nutzen und auf eigene Kosten und Gefahr den Spielplatz zu errichten und

in Betrieb zu nehmen. Der jeweilige Grundeigentümer verzichtet hiermit unwiderruflich und bedingungslos, die prekaristische Grundstücksnutzung durch die Stadt Dietikon bis zum Abschluss der laufenden Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung hinsichtlich Grundstück Kataster Nr. 10876 zu widerrufen (Rechtskraft).

2. Gesetzesänderungen und Teilnichtigkeit

Sollten sich die Rechtsgrundlagen ändern, auf welchen der vorliegende Vertrag beruht, bleibt die Wirksamkeit dieses Vertrages unberührt.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise gegen zwingendes Recht verstossen oder aus anderen Gründen unwirksam sein oder werden, so bleibt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen hiervon unberührt; die Vertragsparteien haben sich vielmehr so zu verhalten, dass der angestrebte Zweck erreicht wird, und im Übrigen alles zu tun, was erforderlich ist, damit die Teilnichtigkeit unverzüglich behoben wird.

Anstelle der unwirksamen Bestimmung oder zur Ausfüllung von Lücken soll eine angemessene Regelung gelten, die dem am nächsten kommt, was die Parteien gewollt haben oder nach dem Sinn und Zweck dieses Vertrages gewollt haben würden, sofern sie die Nichtigkeit oder die nicht getroffene Regelung bedacht hätten.

3. Vorrang des öffentlichen Rechts

Den Parteien ist bewusst, dass die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen dieser privatrechtlichen Vereinbarung vorgehen.

4. Übergang von Rechten und Pflichten

Sämtliche in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Pflichten gehen ohne Weiteres auf die allfälligen Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über.

5. Bestätigung Grundeigentümer und Stadt Dietikon

Die Genehmigung dieses Vertrages durch den Stadtrat Dietikon wurde im Stadtratsbeschluss gemäss Protokoll des Stadtrates Dietikon über die Sitzung vom [] erteilt.

Die Genehmigung dieses Vertrages durch die Kirchgemeindeversammlung der katholischen Kirchgemeinde Dietikon mit Beschluss gemäss Protokoll der Kirchgemeindeversammlung Dietikon über die Sitzung vom [] wurde erteilt.

6. Gerichtsstand

Sämtliche sich aus diesem Vertrag ergebenden Streitigkeiten sind durch den Richter am Ort des gelegenen Grundstückes zu entscheiden. Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

7. Ausfertigung

Diese Urkunde wird in einem Originalexemplar ausgefertigt, das dem zuständigen Grundbuchamt als Rechtsgrundausweis dient.

Die Urkundsparteien erhalten je eine Ausfertigung dieser Urkunde.

8. Kosten dieser Urkunde

Alle im Zusammenhang mit dieser Urkunde anfallenden Kosten (Grundbuchamt, Notariat, etc.) werden von der Stadt Dietikon getragen. Die Parteien wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.

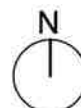
9. Änderungen

Änderungen der vorliegenden Urkunde bedürfen der Form der öffentlichen Beurkundung.



Spielplatz Breiti, 8953 Dietikon / Parzelle 10876

Masstab 1:500



Limmattaler Zeitung

abo+ DIETIKON

Kinderspielplatz Breiti soll als «Obstgarten» neu erblühen

Die Stadt Dietikon präsentiert Pläne des neuen Spielplatzes Breiti. Für 350'000 Franken sollen obstförmige Spielgeräte und eine Pergola entstehen.

Viviana Sottile

11.12.2025, 11.30 Uhr

Jetzt kommentieren

abo+ **Exklusiv für Abonnenten**



Von der Gyrhaldenstrasse aus ist der Pingongtisch als letztes Überbleibsel vom alten Spielplatz Breiti zu sehen.

Bild: Viviana Sottile

Momentan steht auf dem Spielplatz Breiti nur noch ein einsamer Pingongtisch. Die übrigen Spielplatzelemente wurden bereits abgerissen – die kahlen, rasenlosen Flächen zeigen, wo sie einst standen. Bald soll auch der Pingongtisch weg. Dafür sind unter anderem verschiedene Schaukeln, ein Spielensemble mit Spieltürmen, Häuschen, einer Rutsche und Kletterelementen sowie ein Sandkasten mit Matschtisch, ein Balancespiel und eine Pergola geplant. Dies ist einem Baugesuch zu entnehmen, das noch bis am 25. Dezember auf dem Dietiker Bauamt öffentlich aufliegt.

Der Spielplatz Breiti soll den Quartierbewohnenden Raum für Begegnung und Erholung bieten. «Ziel ist es, das Areal gemäss aktuellen Sicherheitsstandards zu gestalten und einen hohen Spiel- und Aufenthaltswert zu schaffen», heisst es im Baugesuch. Das Projekt umfasse ausserdem Massnahmen, um die ökologische Vielfalt und Zugänglichkeit zu optimieren.



Die kahlen Stellen sollen bald durch Blumenwiesen und Bäume ersetzt werden.

Bild: Viviana Sottile

Ein barrierefreier «Obstgarten»

Als Hauptmaterial für die neuen Spielplatzelemente sowie für die Pergola ist Holz vorgesehen. Das Spielplatzensemble soll mit bunten Seilen und weiteren visuellen Akzenten ausgestattet werden. Diese Elemente helfen Kindern mit Sehschwächen, sich besser zu orientieren und bieten zusätzliche Griffsicherheit. Die verschiedenen Elemente werden nach dem Thema «Obstgarten» gestaltet – ein Beispiel aus dem Baugesuch ist ein Balancespiel in Form von Pilzen. «Kleine Häuser können als Obstmarkt dienen und den Kindern die spielerische Freiheit von Interpretation bieten», heisst es im Gesuch weiter.

Die kahlen Stellen am Spielplatz werden begrünt: Laut Gesuch sind im Spielbereich, sowie in Zonen, welche nicht bespielt werden, optionale Blumenwiesen vorgesehen. Zudem plant die Stadt, verschiedene Bäume zu pflanzen. Die geplanten Arten – Hängebirke, Walnuss, Kirschbaum und Feldahorn – sollen das Konzept eines «Obstgartens» unterstützen. Zusätzlich wird ein neuer Sand-Kies-Weg zu den einzelnen Spielelementen führen und den Spielplatz für Rollstuhlfahrende zugänglich machen.



Der Spielplatz ist momentan abgesperrt. Auf einer Tafel sind die geplanten neuen Spielplatzelemente beschrieben.

Bild: Viviana Sottile

Baubeginn ist unklar

Die Stadt Dietikon ist die Bauherrin des Projektes, das Grundstück gehört jedoch der katholischen Kirchgemeinde. Die Nutzung ist über einen Vertrag geregelt, der der Stadt 50 Jahre lang die Verwendung des Grundstückes ermöglicht, wie Projektleiter Tobias Bruder erklärt.

Weiterlesen nach der Anzeige



Laut Baugesuch betragen die Baukosten 350'000 Franken. Die Kirche beteiligt sich mit einem Beitrag von 150'000 Franken, wie Martin Senn von der katholischen Kirchenpflege Dietikon auf Anfrage sagt. Ein Spielplatz halte in der Regel 20 Jahre – danach müsse er wieder erneuert werden. Gemäss Vertrag übernimmt die Kirche auch dann ein Drittel der Kosten. Der Vertrag muss am 26. Januar an der Kirchgemeindeversammlung abgesegnet werden. «Ich kann mir nicht vorstellen, dass jemand etwas gegen so ein schönes Projekt zu sagen hat», meint Senn.

Wie auch die [Erneuerung des Spielplatzes am Marmorweiher](#) und der [Bau des Nötzliparks am Limmatufer](#), sind die Bauarbeiten des Spielplatzes Breiti für nächstes Jahr geplant. Wann genau diese starten, sei aber noch

unklar, da noch kein Bauunternehmen gefunden wurde: «Wir versuchen, nächsten Frühling oder Sommer mit den Arbeiten zu beginnen», so Projektleiter Tobias Bruder. Er schätzt mit Bauarbeiten von drei Monaten.

Für Sie empfohlen



SCHLIEREN

Stadtpräsident Markus Bärtschiger zum Swiss-Life-Deal: «Es ist wichtig, dass die Entwicklung nicht stagniert»

vor 1 Tag

