

Städtebaulicher Vertrag

zwischen **Gemeinde Wangen-Brüttisellen**
Stationsstrasse 10
8306 Brüttisellen

("Gemeinde")

vertreten durch:
Marlis Dürst (Gemeindepräsidentin)
Heidi Duttweiler (Geschäftsleiterin)

und **Walim AG**
Zürichstrasse 40
8306 Brüttisellen

("Walim AG")

Vertreten durch:
Daniel Walder (Präsident des Verwaltungsrates)
Christian-Emanuel Forster (Geschäftsführer)

betreffend **Privater Gestaltungsplan Walder Areal, Grundstück Nr. 6642 Wangen-Brüttisellen / Ausgleich der planungsbedingten Vorteile**

1. AUSGANGSLAGE UND GEGENSTAND DES VERTRAGS

Die Walim AG ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 6642 Wangen-Brüttisellen (Walder Areal).

In einem 2015 begonnenen Planungsprozess entwickelte die Walim AG für das Walder Areal einen Masterplan und anschliessend eine Testplanung, welche die Basis für den Privaten Gestaltungsplan Nr. 18 «Walder Areal» (nachfolgend «Gestaltungsplan») bildeten. Der Gestaltungsplan wurde vom 02.12.2021 bis am 31.01.2022 öffentlich aufgelegt.

Der Gestaltungsplan ermöglicht die Gestaltung des Areals mit folgenden Eckpunkten:

- öffentlich zugänglicher, belebter Quartierplatz
- offene Durchwegung mit einer Verbindung zum Bahnhof
- Verlagerung von Parkplätzen unter die Oberfläche
- Raum für Erholung und Freizeit durch neu geschaffene Grünflächen
- Vielfältiges, modernes Wohn- und Gewerbeangebot für unterschiedliche Bedürfnisse
- Beibehaltung historisch bedeutsamer Bausubstanz

Die Teilrevision Kommunale Nutzungsplanung «Kommunaler Mehrwertausgleich» der Gemeinde ist am 02.06.2022 in Kraft getreten. Die Verfahrensvorschriften zum Mehrwertausgleich waren zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Gestaltungsplanes noch nicht in Kraft. Der vorliegende städtebauliche Vertrag ist jedoch Bestandteil der Aktenaufgabe der Gemeindeversammlung, an welcher die Festsetzung des Gestaltungsplanes den

Stimmberechtigten vorgelegt wird (bestätigt durch das Schreiben der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Recht und Verfahren vom 24.02.2023).

Mit der Festsetzung des Gestaltungsplans ist ein planungsbedingter Vorteil im Sinne von Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) und Mehrwertausgleichsgesetz (MAG, LS 700.9) verbunden.

Gestützt auf § 19 Abs. 6 MAG soll im vorliegenden städtebaulichen Vertrag der Ausgleich des planungsbedingten Vorteils im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan auf der Parzelle Kat. Nr. 6642 Wangen-Brüttisellen zwischen den Partelen geregelt werden. Dieser Ausgleich erfolgt einerseits durch eine Zahlung der Walim AG an die Gemeinde und andererseits durch Sachleistungen der Walim AG.

Der Mehrwert wurde durch eine auf der Basis von § 13 MAV von der Gemeinde veranlasste Individuelle Schätzung ermittelt. Die Schätzung wurde durch die Wüest Partner AG erstellt.

2. VERTRAGSBESTANDTEILE

Die folgenden Dokumente sind in der aufgeführten Rangfolge Bestandteile dieses Vertrags:

1. Privater Gestaltungsplan Nr. 18 «Walder Areal» / Vorschriften vom 22.11.2022, rev. 11.05.2023 (Anhang 1)
2. Privater Gestaltungsplan Nr. 18 «Walder Areal» / Situationsplan vom 16.09.2022 (Anhang 2)
3. Gutachten Wüest Partner AG vom 18.04.2023

3. MEHRWERTAUSGLEICH

3.1 Ausgleich des durch den Gestaltungsplan entstehenden Mehrwerts

Gestützt auf das Gutachten Wüest Partner AG leistet die Walim AG zum Zweck des Ausgleichs des durch den Gestaltungsplan entstehenden Planungsvorteils einen gesamthaften Mehrwertausgleich von insgesamt CHF 3'725'000.

Der Mehrwertausgleich erfolgt durch Zahlung der Mehrwertabgabe (Kap. 3.2) sowie durch Sachleistungen (Kap. 3.3).

3.2 Mehrwertausgleich durch Zahlung (Mehrwertabgabe)

3.2.1 Betrag

Der Anteil des durch Zahlung zu leistenden Mehrwertausgleichs beträgt insgesamt CHF 1'423'000 resp. 38.2% des gesamten Mehrwertausgleichs.

3.2.2 Zahlungsort

Die Zahlung erfolgt zu Gunsten des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

3.2.3 Fälligkeit

Der durch Zahlung zu leistende Mehrwertausgleich wird anteilmässig auf die folgenden Realisierungsetappen aufgeteilt:

- Etappe 1: 50%
- Etappe 2: 50%



Der Mehrwertausgleich wird ohne Weiteres 90 Tage nach der Baufreigabe (§ 326 PBG) einer Etappe oder mit einer allfälligen Veräusserung der von der Baufreigabe umfassten Parzelle (Grundbuchanmeldung) fällig.

Als Realisierungsetappe gilt das Bauvorhaben, für welches eine Baubewilligung erteilt wird. Die Mehrwertabgabe ist spätestens 10 Jahre nach Baufreigabe der ersten Realisierungsetappe (§ 10 Abs. 2 MAG) fällig.

Solange der kommunale Mehrwertausgleichsfonds noch nicht errichtet ist, aber die Baufreigabe vorliegt oder die Parzelle veräussert wurde, wird die jeweilige Mehrwertabgabe frühestens 90 Tage nach der Errichtung des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds fällig.

Die Walim AG kann geschuldete Zahlungen auch vor deren Fälligkeit leisten.

3.3 Mehrwertausgleich durch Sachleistungen

3.3.1 Betrag

Der Anteil des durch Sachleistungen zu leistenden Mehrwertausgleichs beträgt insgesamt CHF 2'302'000 resp. 61.8% des gesamten Mehrwertausgleichs.

3.3.2 Gestaltung öffentlicher Quartierhof

Bei der Gestaltung des Quartierhofs werden in Anlehnung an Ziff. 3.4 und 6.12.3 des Planungsberichts folgende Elemente (im Sinne eines Beispielkatalogs) als relevant für den Mehrwertausgleich beurteilt:

- Oberbau bzw. Deckbeläge bzw. Nuttschichten (z.B. Natur- oder Kunststeinbelag, Chausurierungen etc.)
- Unterbau bzw. Konstruktionsaufbau (z.B. Kofferung, Drainageschicht, Wasserabdichtung etc.)
- Bepflanzung mit Bewässerung (z.B. schattenspendende Bäume, Pflanzentröge etc.)
- Mobiliar (z.B. Sitz-, Spiel- und Beschattungselemente, Veloständer etc.)
- Einstellräume für Mobiliar
- Wasserspiele und seichte Wasserflächen
- Kunstobjekte (z.B. Skulpturen, Aussenwandbilder, Licht- und Wasserinstallationen etc.)
- Signaletik und Markierungen
- Beleuchtung
- Fahrzeugsperrern (z.B. versenkbare Poller etc.)
- Sicherheitseinrichtungen (z.B. Notbeleuchtung, Nasslöschposten, Defibrillatoren etc.)
- Betriebseinrichtungen für die Anlieferung (z.B. versenkbare Verladerampen etc.)
- Versorgungsleitungen bzw. Medien mit Verbrauchszählern (z.B. Strom, Wasser, Internet etc.)
- Entsorgungsleitungen (z.B. Kanalisation etc.)
- Platzentwässerung (z.B. Retentionsanlagen etc.)
- Recycling- und Abfallentsorgungseinrichtungen
- Honorare für Leistungen Planung und Realisierung (z.B. Landschaftsarchitekt, Bauleitung etc.)

Die effektive Ausführung des Quartierhofs wird im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren festgelegt.

3.3.3 Boulevard / Strassenraumgestaltung Zürichstrasse

In Anlehnung an Ziff. 3.4 und 6.12.1 des Planungsberichts findet beim Boulevard und der Gestaltung des Strassenraums Zürichstrasse derselbe Beispielskatalog wie bei der Gestaltung des Quartierhofs Anwendung.

3.4 **Teuerung**

Die Mehrwertabgabe (Mehrwertausgleich durch Zahlung) wird bis zur Fälligkeit der Teuerung respektive bis zu einer allfälligen früheren Zahlung gemäss dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst (§ 8 MAG).

Für den Mehrwertanteil in Form von Sachleistungen berechnet sich die Teuerung nach dem Landesindex der Konsumentenpreise, jedoch zum Zeitpunkt der Ausführung der rechtskräftigen Baubewilligung für die jeweilige Sachleistung.

3.5 **Abzugsberechtigte Aufwendungen**

Die bis zur Vertragsunterzeichnung angefallenen sowie die noch anfallenden, gemäss § 19 Abs. 5 MAG abzugsberechtigten Aufwendungen der Walim AG im Zusammenhang mit Planungsverfahren sind im Mehrwert und damit im Mehrwertausgleich berücksichtigt.

3.6 **Verzicht auf Ausgleich des Mehrwerts durch Sachleistungen**

Die Walim AG kann vor der rechtskräftigen Festlegung des Gestaltungsplanes auf den Ausgleich des Mehrwerts durch Sachleistungen (Kap. 3.3) ganz oder teilweise verzichten. In diesem Fall wird der entsprechende Anteil durch Zahlung (Kap. 3.2) gemäss den in Kap. 3.2.3 vereinbarten Etappen ausgeglichen.

4. **SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

Der Vertrag kommt durch Unterzeichnung durch die Vertreter der Parteien und unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeindeversammlung Wangen-Brüttisellen zustande.

Die Walim AG ist berechtigt und verpflichtet, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag an allfällige Rechtsnachfolger zu übertragen, falls die Übertragung nicht von Gesetzes wegen erfolgt.

In Ergänzung zu § 10 MAG gelten Handänderungen infolge Transaktionen gemäss Fusionsgesetz sowie Parzellierungen nicht als Sachverhalte, welche die Fälligkeit der Mehrwertabgabe auslösen.

Weicht der rechtskräftig festgesetzte Gestaltungsplan erheblich von der Fassung gemäss Anhang 1 und 2 ab, kann jede Partei vom Vertrag innert dreier Monate nach Unterzeichnung dieses Vertrages zurücktreten und die Festsetzung des Mehrwertausgleichs gestützt auf die rechtskräftige Planungsmassnahme mittels anfechtbarer Verfügung verlangen. Die Parteien vereinbaren für diesen Fall, dass der entsprechende Mehrwert durch Anpassung respektive Ergänzung des bestehenden Gutachtens durch die Gutachterin Wüst Partner AG mittels individueller Schätzung erfolgt.

Mit der vollständigen Erfüllung dieses Vertrags wird der gesamte Mehrwert im Zusammenhang mit der Festsetzung des Gestaltungsplans ausgeglichen und die Walim AG kann nicht zu einem weiteren Ausgleich verpflichtet werden.

Die Parteien verpflichten sich, die notwendigen Unterschriften zu leisten und Erklärungen abzugeben, um die in diesem Vertrag vorgesehenen grundbuchlichen Anpassungen vorzunehmen.

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf der Schriftform und der rechtsgültigen Unterzeichnung durch beide Parteien. Mündliche Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag sind ungültig.

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags aus irgendwelchen Gründen nichtig, unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Parteien vereinbaren anstelle dieser Bestimmung eine andere Regelung, die der ursprünglich gewollten Regelung am nächsten kommt und dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung am besten entspricht. Dasselbe gilt, falls der Vertrag eine Lücke enthält, die einer Regelung bedarf.

Dieser Vertrag wird im Grundbuch angemerkt (§ 22 Abs. 3 MAG).

Gerichtsstand ist Wangen-Brüttisellen.

Dieser Vertrag wird 3-fach ausgefertigt und unterzeichnet (1 Ex. Walim AG, 1 Ex. Gemeinde, 1 Ex. Notariat)

5. ANHÄNGE

Privater Gestaltungsplan Nr. 18 «Walder Areal» / Vorschriften vom 22.11.2022, rev. 11.05.2023

Privater Gestaltungsplan Nr. 18 «Walder Areal» / Situationsplan vom 16.9.2022

Unterschriften auf der nächsten Seite

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.

UNTERSCHRIFTEN

Gemeinde Wangen-Brüttisellen

Wangen-Brüttisellen, 12.6.2023
Datum

H. Duttweiler
Heidi Duttweiler

Wangen-Brüttisellen, 12.06.2023
Datum

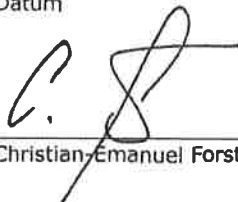
M. Dürst
Marlis Dürst

Wallm AG

Brüttisellen, 08.06.2023
Datum


Daniel Walder

Brüttisellen, 08.06.2023
Datum


Christian-Emanuel Forster