

Städtebaulicher Vertrag

zwischen Stadt Kloten, besondere Rechtsform, UID CHE-114.859.756,
Kirchgasse 7, 8302 Kloten

nachfolgend Stadt

und Specogna Immobilien AG, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Er-
lenbach (ZH), UID CHE-113.234.772, Lerchenbergstrasse 92,
8703 Erlenbach ZH

nachfolgend Eigentümerin

betreffend Mehrwertausgleich

Ausgangslage und Zweck

Bei Um- und Aufzonungen ist zu prüfen, ob ein kommunaler Mehrwertausgleich geschuldet ist (§ 19 ff. Mehrwertausgleichsgesetz, nachfolgend «MAG», sowie Art. 4a BZO). Gemäss § 19 Abs. 6 MAG ist es zulässig, einen städtebaulichen Vertrag abzuschliessen, anstatt eine Mehrwertabgabe zu verfügen.

Mit dem Abschluss dieser Vereinbarung wollen die Parteien eine Regelung treffen, wie die Leistungen der Eigentümerin zugunsten gebietsbezogener Infrastruktur bewertet und in Ergänzung zu einer Mehrwertabgabe treten soll.

Die Parteien sind der Überzeugung, dass dieses Vorgehen im beidseitigen Interesse ist und wollen mit dieser Vereinbarung alle damit verbundenen Fragen möglichst abschliessend regeln.

Sie vereinbaren deshalb was folgt:

Inhaltsübersicht

1.	Gesetzliche Grundlagen und Geltungsbereich	- 3 -
1.1	Kommunale gesetzliche Grundlagen.....	- 3 -
1.2	Geltungsbereich	- 3 -
1.3	Bedingung.....	- 3 -
2.	Höhe des Planungsmehrwerts, Mehrwertabgabe	
	sowie Form der Ausgleichsleistung	- 4 -
3.	Konkrete Leistungen der Eigentümerin	- 5 -
3.1	Begründung Dienstbarkeit für Wegverbindung	- 5 -
3.2	Erstellung Wegverbindung	- 6 -
3.3	Gewährleistung Wegrecht zu Einstellhalle	- 6 -
3.4	Zahlung in Mehrwertausgleichsfonds	- 7 -
4.	Erfüllung und Leistungsstörungen	- 7 -
4.1	Fälligkeit.....	- 7 -
4.2	Leistungsstörungen	- 8 -
5.	Einzelfragen	- 8 -
5.1	Anmerkung im Grundbuch.....	- 8 -
5.2	Sicherstellung mittels Grundpfandrecht	- 8 -
5.3	Grundsatz betreffend Kostentragung	- 8 -
5.4	Gebühren Notariat und Grundbuchamt	- 8 -
5.5	Verhältnis zu sonstigen Abgaben	- 8 -
6.	Schlussbestimmungen	- 9 -
6.1	Vertragsdauer und Zweckerreichung.....	- 9 -
6.2	Rechtsnachfolge und Überbindungspflicht.....	- 9 -
6.3	Anpassungen des Vertrages	- 10 -
6.4	Salvatorische Klausel	- 10 -
6.5	Anwendbares Recht und Streitbeilegung	- 10 -

1. Gesetzliche Grundlagen und Geltungsbereich

1.1 Kommunale gesetzliche Grundlagen

Gestützt auf Art. 4a BZO gelten in der Gemeinde Kloten zusätzlich zu den Bestimmungen im kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz und der Mehrwertausgleichsverordnung folgende Regelungen:

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200

Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.

Die Erträge aus Mehrwertabgaben fliessen gemäss Art. 4b BZO in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

1.2 Geltungsbereich

Der vorliegende Vertrag regelt den Mehrwertausgleich mittels städtebaulichem Vertrag im Zusammenhang mit dem Erlass des Gestaltungsplans Gwärfihölzli auf dem Grundstück Kat. Nr. 6353.

1.3 Bedingung

Die Wirksamkeit dieser Vereinbarung steht unter der aufschiebenden Bedingung des rechtskräftigen Erlasses des Gestaltungsplans Gwärfihölzli auf dem Grundstück Kat. Nr. 6353.

Gemäss § 22 Abs. 2 MAG gilt der Grundsatz, dass jede Partei vom Vertrag zurücktreten kann, wenn die rechtskräftige Planungsmassnahme erheblich von den Annahmen abweicht, die dem städtebaulichen Vertrag zugrunde lagen. Das Verständnis der Parteien ist, dass eine erhebliche Abweichung vorliegt, falls sich der Mehrwert dadurch um mehr als 10% nach oben oder unten verändert. Können sich die Parteien innert zweier Monate nach Rechtskraft der Planungsmassnahme nicht darüber einigen, ob eine Wertveränderung aufgrund der Veränderung der Planungsmassnahme von mehr oder weniger als 10% eingetreten ist, ist die Wertveränderung durch FPRE definitiv

festzulegen. FPRE wendet dabei die gleiche Methodik an, wie bei der ursprünglichen Schätzung. Das Ergebnis dieser Schätzung ist im Sinne eines Schiedsgutachtens gemäss Art. 189 ZPO für beide Parteien verbindlich. Die Kosten dieser Bewertung trägt diejenige Partei, die dadurch ins Unrecht versetzt wurde. Wenn beispielsweise eine Partei behauptet, es sei einer Wertveränderung von weniger als 10% erfolgt, die Schätzung von FPRE diese Annahme aber nicht stützt, hat die Partei die Kosten der Schätzung zu zahlen, die davon ausging, dass die Wertveränderung weniger als 10% beträgt.

Bei einem gültigen Rücktritt vom städtebaulichen Vertrag wird der Mehrwertausgleich mittels anfechtbarer Verfügung festgesetzt.

2. Höhe des Planungsmehrwerts, Mehrwertabgabe sowie Form der Ausgleichsleistung

Fahrländer Partner hat für den Perimeter des GP Gwärfihölzli die Wertdifferenz zwischen aktuellem Recht und neuem Recht ermittelt. Dementsprechend gehen die Parteien für das Grundstück Kat.-Nr. 6353 (nach Abzug Freibetrag und Zusatzkosten Studienauftrag) von einem Mehrwert in der Höhe von CHF 12'914'502.00 aus.

Daraus errechnet sich eine Mehrwertabgabe in der Höhe von CHF 3'228'626.00 für Kat. Nr. 6353.

Die Parteien vereinbaren, dass die Eigentümerin dafür neben einer Zahlung in den Mehrwertausgleichsfonds auch konkrete Sachleistungen erbringt.

Die Parteien vereinbaren, dass die konkreten Sachleistungen gemäss Ziff. 3.1 bis 3.2 zu einem Betrag von CHF 600'000.00 (resp. 432'000.00, falls der Wegabschnitt auf Kat. Nr. 6354 nicht von der Eigentümerin erstellt wird) bewertet werden.

3. Konkrete Leistungen der Eigentümerin

3.1 Begründung Dienstbarkeit für Wegverbindung

Die Eigentümerin verpflichtet sich, der Stadt mittels Dienstbarkeit ein Wegrecht mit einer Breite von 2m vom Punkt A bis zum Punkt B gemäss Plan vom 16. Mai 2024 einzuräumen, wobei den Parteien bewusst ist, dass die Breite der belasteten Fläche auf dem Grundstück Kat. Nr. 6353 entlang des Grundstücks Kat.-Nr. 6354 lediglich ca. 1m beträgt. Der genaue Verlauf des Weges resp. die präzise Lage der belasteten Fläche ist zwischen den Parteien auf der Grundlage des später noch einzureichenden Baugesuchs festzulegen. Diese Dienstbarkeit ist spätestens bis zur Baufreigabe öffentlich zu beurkunden und umgehend nach erfolgter Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

Der Wortlaut dieser Personaldienstbarkeit lautet wie folgt:

Personaldienstbarkeit

Unbeschränktes Fusswegrecht für die Öffentlichkeit

zugunsten

Stadt Kloten, besondere Rechtsform, CHE-

zulasten

Kat. Nr. 6353

Blatt 3736

Die jeweilige Grundeigentümerin des belasteten Grundstücks räumt der Stadt Kloten für die Öffentlichkeit ein unbeschränktes Fusswegrecht über die im Plan zu dieser Dienstbarkeit ___ eingezeichnete Wegfläche auf dem belasteten Grundstück ein.

Die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt (inkl. erforderlicher Reparaturen und Erneuerungen) sind von der jeweiligen Grundeigentümerin des belasteten Grundstücks zu tragen. Die Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt der jeweiligen Grundeigentümerin des belasteten Grundstücks.

Weitere Bestimmungen

1. Die Dienstbarkeit ist sofort nach Erteilung der Baufreigabe ins Grundbuch einzutragen, den bereits bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range nachgehend.
2. Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes werden von den Parteien je zur Hälfte getragen. Die Parteien wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.
3. Für die Einräumung dieser Dienstbarkeit hat die Berechtigte keine Entschädigung zu leisten.

3.2 Erstellung Wegverbindung

Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Wegverbindung von Punkt A nach Punkt B (Ziffer 3.1 vorstehend) mit einer Breite von 2m auf eigene Kosten zu erstellen und den baulichen Unterhalt (inkl. erforderlicher Reparaturen und Erneuerungen) zu tragen. Die Wegverbindung ist vor der Erteilung der Bezugsbewilligung der ersten Etappe im Sektor C (entsprechend Art. 28 Gestaltungsplanbestimmungen) zu erstellen. Die Wegverbindung entlang des Grundstücks Kat.-Nr. 6354 ist erst zu erstellen, wenn die rechtlichen Voraussetzungen für einen Weg mit einer Breite von 2m geschaffen sind.

Die Anforderungen an Ausgestaltung und Qualität dieser Wegfläche richten sich nach den allgemeinen Anforderungen für die Erstellung öffentlicher Wege. Sie sind insbesondere hindernisfrei auszugestalten und ausreichend zu beleuchten. Vor der Erteilung der Bezugsbewilligung der ersten Etappe im Sektor C erfolgt eine Abnahme der Wegflächen durch die Stadt. Falls bei dieser Abnahme Mängel festgestellt werden, ist es die Aufgabe der Eigentümerin, innert nützlicher Frist die erforderlichen Nachbesserungsarbeiten durch ihre Unternehmerinnen zu erwirken.

3.3 Gewährleistung Wegrecht zu Einstellhalle

Die Eigentümerin ist dafür verantwortlich, dass die Einstellhalle auch während der Bauphase jederzeit zugänglich bleibt. Die Stadt hat dafür keinerlei Leistungen zu erbringen und die Eigentümerin würde die Stadt schadlos

halten, sofern die Stadt in diesem Zusammenhang von Dritten belangt werden sollte.

3.4 Zahlung in Mehrwertausgleichsfonds

Die Eigentümerin verpflichtet sich, den Betrag von CHF 2'628'626.00 in den Mehrwertausgleichsfonds zu bezahlen. Falls der Wegabschnitt auf Kat. Nr. 6354 von der Eigentümerin nicht erstellt werden kann, erhöht sich die Zahlung an den Mehrwertausgleichsfonds um CHF 168'000.00. Ab Rechtskraft des Gestaltungsplans bis zur Bezahlung wird dieser Betrag der Teuerung (LIK) angepasst (vgl. § 8 MAG).

Dieser Betrag wird fällig im Zeitpunkt der Erteilung der Baufreigabe oder beim Verkauf des Grundstücks Kat. Nr. 6353 oder Teilen davon.

Sollte sich bis zur Bezugsbewilligung der ersten Etappe im Sektor C (entsprechend Art. 28 Gestaltungsplanbestimmungen) abzeichnen, dass die Erstellung der Wegverbindung gemäss vorstehend Ziffern 3.1 und 3.2 aus irgendwelchen Gründen nicht möglich ist, so kann sich die Eigentümerin von der Erstellungspflicht durch Bezahlung des Mehrwertanteils in der Höhe von CHF 400'000 befreien und die Stadt hat das Recht, diese Zahlung vor Erteilung der Bezugsbewilligung zu fordern. In beiden Fällen ist die Stadt verpflichtet, der Löschung der Dienstbarkeit gemäss Ziffer 3.1 vorstehend zuzustimmen.

4. Erfüllung und Leistungsstörungen

4.1 Fälligkeit

Die Eigentümerin erklärt sich ausdrücklich damit einverstanden, dass die Stadt die entsprechenden Pflichten als Auflagen in der Baubewilligung festsetzen kann (z.B. indem in der Baubewilligung festgehalten wird, dass eine Baufreigabe oder Bezugsbewilligung erst erteilt wird, wenn die Sachleistung x erbracht wurde).

4.2 Leistungsstörungen

Falls Leistungsstörungen auftreten, kommen subsidiär zu den Regelungen dieses Vertrags die allgemeinen Bestimmungen des Obligationenrechts zur Anwendung.

5. Einzelfragen

5.1 Anmerkung im Grundbuch

Die Eigentümerin erklärt in Übereinstimmung mit § 22 Abs. 3 MAG ausdrücklich, dass sie damit einverstanden ist, dass dieser Vertrag im Grundbuch auf allen Grundstücken im Geltungsbereich gemäss Ziff. 1.2 angemerkt wird.

5.2 Sicherstellung mittels Grundpfandrecht

Gemäss § 24 MAG verfügt die Stadt über ein gesetzliches Pfandrecht entsprechend § 194 lit. h EG ZGB zur Absicherung von Ansprüchen aus städtebaulichen Verträgen.

5.3 Grundsatz betreffend Kostentragung

Soweit in diesem Vertrag keine abweichende Regelung getroffen wird, trägt jede Partei die bei ihr anfallenden Kosten allein. Dies gilt im Besonderen für die eigene Rechtsberatung sowie für die Kosten von Bewertungen, welche eine Partei allein in Auftrag gegeben hat.

5.4 Gebühren Notariat und Grundbuchamt

Die Parteien vereinbaren, sämtliche Gebühren des Notariats und Grundbuchamtes, welche im Zusammenhang mit diesem Vertrag anfallen (insb. für die Begründung von beschränkten dinglichen Rechten), je hälftig zu übernehmen. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.

5.5 Verhältnis zu sonstigen Abgaben

Die Erbringung von Ausgleichsleistungen gemäss diesem Vertrag entbindet nicht von der Entrichtung von Grundeigentümerbeiträgen, Gebühren, Steuern und sonstigen Abgaben, die im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan,

der Realisierung der Überbauung und / oder der Veräusserung von Grundstücken oder Teilen davon erhoben werden.

6. Schlussbestimmungen

6.1 Vertragsdauer und Zweckerreichung

Die Parteien vereinbaren, dass nach gegenseitiger Unterzeichnung dieses Vertrags keine der Parteien vom Vertrag zurücktreten oder diesen kündigen kann. Vorbehalten bleiben davon abweichende zwingende Bestimmungen (wie § 22 Abs. 2 MAG).

Wenn sämtliche Leistungen gemäss Ziff. 3 vertragskonform erbracht sind, ist der Zweck des Vertrags erfüllt und der Vertrag geht infolge Erfüllung unter. Dementsprechend ist auf diesen Zeitpunkt auch die Anmerkung des städtebaulichen Vertrags im Grundbuch zu löschen.

6.2 Rechtsnachfolge und Überbindungspflicht

Wenn die Eigentümerin Grundstücke innerhalb des Geltungsbereichs gemäss Ziff. 1.2 verkauft oder daran zugunsten Dritter beschränkte dingliche Rechte begründet, bevor der Vertrag infolge Erfüllung untergegangen ist, ist sie verpflichtet, der neuen Eigentümerin resp. der neuen Inhaberin von beschränkten dinglichen Rechte (sofern es sich nicht um beschränkte dingliche Rechte handelt, die im Kontext des vorliegenden städtebaulichen Vertrags nicht relevant sind) sämtliche Pflichten aus diesem Vertrag zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.

Tut sie dies nicht, wird sie der Stadt gegenüber schadenersatzpflichtig.

Nach unbenütztem Ablauf einer dreimonatigen Nachfrist zur Gewährleistung der Übernahme der Pflichten durch die neue Eigentümerin resp. die neue Inhaberin von beschränkten dinglichen Rechte ist die Eigentümerin zusätzlich verpflichtet, eine Konventionalstrafe in der Höhe von CHF 500'000.- zu leisten, welche an einen allfälligen darüber hinausgehenden Schadenersatzanspruch angerechnet wird.

6.3 Anpassungen des Vertrages

Anpassungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Das Erfordernis der Schriftform kann nur durch schriftliche Vereinbarung beider Parteien aufgehoben werden.

6.4 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder nichtig sein, wird der übrige Teil des Vertrages davon nicht berührt. Im Falle der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einer Bestimmung ist diese durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck dieser Bestimmung am nächsten kommt. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

6.5 Anwendbares Recht und Streitbeilegung

Auf den vorliegenden Vertrag ist Schweizer Recht anwendbar.

Bei sämtlichen sich aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Differenzen vereinbaren die Parteien folgendermassen vorzugehen. Zuerst versuchen die Parteien nochmals, sich untereinander über die kontroversen Fragen zu einigen, allenfalls unter Beizug eines Mediators. Führt dies innert drei/___ Monaten seit dem schriftlichen Antrag auf Durchführung einer Einigungsverhandlung oder Mediation zu keinem Ergebnis, ist jede Partei berechtigt, das in dieser Sache zuständige Gericht anzurufen.

Anhänge:

- Anhang 1: Plan Wegrecht

Im Doppel

Stadt Kloten

Ort und Datum

Specogna Immobilien AG

Kloten, 6.6.2024

Ort und Datum



