

Städtebaulicher Vertrag

zwischen

Grundeigentümerschaft Parzelle Kat.-Nr. 9521, Frau Elisabeth Kuster-Kölliker und Herr Paul Kuster

E. und P. Kuster
Alte Landstrasse 165
8800 Thalwil

(nachfolgend «Bauherrschaft» genannt)

und

Gemeinde Thalwil

Alte Landstrasse 112
8800 Thalwil

(nachfolgend «Gemeinde Thalwil» genannt)

(nachfolgend gemeinsam «die Vertragspartner» genannt)

ergänzend

zum Erlass des privaten Gestaltungsplans «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon»

Inhaltsverzeichnis

Präambel.....	3
1. Inhalt des städtebaulichen Vertrags	3
2. Herleitung des Wertes des Über- und Unterbaurechts sowie des Planungsmehrwertes.....	4
3. Über- und Unterbaurecht von Parz. Kat.-Nr. 9522	4
4. Heimfall	5
5. Verwendung des Ausgleichsbeitrags	5
5.1. Berechnung «Verbleibender Ausgleichsbetrag»	5
5.2. Fälligkeit «Verbleibender Ausgleichsbetrag»	6
6. Schlussbestimmungen	6

Präambel

Das vom Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» und dem städtebaulichen Vertrag betroffene Areal umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 9521, 9522 und 9523. Diese Grundstücke liegen zwischen den Gleisen der SBB und der Kreuzung Ludretikoner- / Gotthardstrasse. Die SBB plant, die angrenzenden Bahnanlagen mit einem dritten Gleis auszubauen, dazu werden Teile der oben genannten Grundstücke benötigt. Im Gegenzug würde die SBB der Grundeigentümerschaft des Grundstücks Kat.-Nr. 9521 den restlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 9523 verkaufen. Das dazwischenliegende Grundstück Kat.-Nr. 9522 ist eine Wegparzelle im Eigentum der Gemeinde Thalwil. Die Gemeinde Thalwil hat nun die Bereitschaft erklärt, der privaten Grundeigentümerschaft von Kat.-Nr. 9521 ein Über- und Unterbaurecht zu gewähren, um eine Gesamtüberbauung (mit altersgerechten Wohnungen und gemischten Gewerberäumen) zu ermöglichen. Da zwischen den Grundstücken Kat.-Nr. 9522 und 9523 eine Zonengrenze verläuft (WG3 im Westen und Zentrumszone im Osten) und um die Gesamtidee planungsrechtlich zu sichern, wurde der private Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» erarbeitet.

Der vorliegende städtebauliche Vertrag beinhaltet die Vereinbarungen zwischen der Bauherrschaft und der Gemeinde Thalwil betreffend Über- und Unterbaurechts von Parzelle Kat.-Nr. 9522, der Fixierung des durch den Gestaltungsplan erzielten Mehrwerts sowie die Verwendung dieser Mittel.

Voraussetzung für das Zustandekommen des vorliegenden städtebaulichen Vertrags ist der rechtskräftige Erlass und Genehmigung des mit Datum vom 6. August 2020 von der Bauherrschaft eingereichten privaten Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» sowie das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für ein nach dem Gestaltungsplan projektierten Bauvorhaben.

1. Inhalt des städtebaulichen Vertrags

Mit dem städtebaulichen Vertrag werden folgende Inhalte geregelt:

- Herleitung und Fixierung der Werte der durch die Gemeinde gewährten Bebauungsmöglichkeiten.
- Wert, Laufzeit und Nebenbestimmungen für das Über- und Unterbaurecht des Grundstücks Kat.-Nr. 9522.
- Festlegung des Verwendungszwecks der Mittel aus dem Über- und Unterbaurecht sowie des Planungsmehrwerts.
- Vertragsbestimmungen

2. Herleitung des Wertes des Über- und Unterbaurechts sowie des Planungsmehrwertes

Die Realisierung des Richtprojekts setzt die Gewährung eines Über- und Unterbaurechts des Gemeindegrundstücks sowie eine erhöhte Ausnutzungsmöglichkeit gegenüber der Regelbauweise voraus. Damit werden Mehrwerte - respektive zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten - generiert. Um den Wert bestimmen zu können, der zuhanden der Gemeinde für die Inanspruchnahme dieser zusätzlichen Überbaumöglichkeiten ausgeglichen werden soll, wurde die Differenz der Grundstückspreise mit und ohne Gestaltungsplan ermittelt. Dafür wurden von der Bauherrschaft und von der Gemeinde jeweils separate Schätzungen in Auftrag gegeben. Der gemittelte Mehrwert aus den beiden Schätzungen beträgt insgesamt CHF 1'805'000 (Über- und Unterbaurecht sowie erhöhte Ausnutzungsmöglichkeiten).

Von diesem Mehrwert wird der Anteil von CHF 687'000 für das Über- und Unterbaurecht veranschlagt. Da das Grundstück nur durch den Einbezug in die Überbauung der benachbarten Parzellen einen Baulandwert erhält, wird die Wertsteigerung des Grundstücks auf beide Parteien aufgeteilt. Somit bleibt als Entschädigung der Gemeinde Thalwil durch die Bauherrschaft für das Über- und Unterbaurecht ein Wert von CHF 343'500.

Mit den zusätzlichen Ausnutzungsmöglichkeiten resultiert somit zugunsten der Bauherrschaft ein Planungsmehrwert von CHF 1'118'000.-. Gemäss Praxis der Gemeinde müssen 20% des Planungsmehrwerts zugunsten der Öffentlichkeit ausgeglichen werden. Es resultiert also ein durch die Bauherrschaft auszugleichender Planungsmehrwert von CHF 223'600.-.

Somit resultiert insgesamt ein Gesamtbetrag (fortan Ausgleichsbeitrag genannt) von CHF 567'100.- (Entschädigung Über- und Unterbaurecht + auszugleichender Planungsmehrwert).

3. Über- und Unterbaurecht von Parz. Kat.-Nr. 9522

Der Bauherrschaft wird das Über- und Unterbaurecht für Parzelle Kat.-Nr. 9522 (Parzelle 9522) so lange gewährt, wie die aufgrund des privaten Gestaltungsplans «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» erstellten Bauten Bestand haben, längstens jedoch über eine Laufzeit von 99 Jahren. Nach Ablauf der 99 Jahre ist ein neues Baurecht auszuhandeln. Sollte dieses nicht zu Stande kommen, hat der Rückbau der aufgrund des privaten Gestaltungsplans «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» erstellten Bauten zu erfolgen.

Das Über- und Unterbaurecht wird nach Fertigstellung der Überbauung als Grunddienstbarkeit zugunsten der Eigentümerschaft der anderen vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke eingetragen.

Das Über- und Unterbaurecht erlischt vorzeitig, wenn die - gestützt auf den Gestaltungsplan erstellte Überbauung - rückgebaut wird oder sie aus anderem Grunde nicht mehr besteht. Nach Fertigstellung der Überbauung wird die Parzelle 9522 mittels Neuparzellierung den dannzumaligen Verhältnissen zweckmässig angepasst.

Für die bauliche Neugestaltung der Parzelle 9522 (exkl. Trottoir) ist die Bauherrschaft zuständig und trägt auch deren Kosten. Ebenso für den baulichen Unterhalt der Parzelle.

Für die durch die Öffentlichkeit genutzten Flächen macht die Gemeinde den betrieblichen Unterhalt. Falls Flächen mehrheitlich einer privaten Nutzung zugeführt werden, bestreitet die Bauherrschaft den betrieblichen Unterhalt auf eigene Kosten.

4. Heimfall

Der Heimfall des Grundstücks Parz. 9522 tritt ein, wenn

- die - gestützt auf den Gestaltungsplan «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» erstellte - Überbauung rückgebaut wird oder aus anderen Gründen nicht mehr besteht;
- beim Ablauf des Über- / Unterbaurechts (nach 99 Jahren) kein von den Vertragspartnern akzeptierter Nachfolgevertrag zu Stande gekommen ist.

Da bei einem Heimfall von Parzelle 9522 das Über- und Unterbaurecht nicht mehr beansprucht wird, muss diese dannzumal durch die Bauherrschaft so wiederhergestellt werden, dass sie durch die Öffentlichkeit als attraktiver Gehweg und die Unterführung behindertengerecht genutzt werden kann. Der vom Über- und Unterbaurecht betroffene Bereich der Baute muss in diesem Fall von der Bauherrschaft zurückgebaut werden.

5. Verwendung des Ausgleichsbeitrags

Die Vertragspartner vereinbaren, dass die auszugleichenden Mittel primär in im öffentlichen Interesse stehende Aufwertungen der unmittelbaren Umgebung des Gestaltungsplanareals investiert werden sollen. Der exakte Verwendungszweck der Mittel wird nach Möglichkeit im vorliegenden Vertrag geregelt. Übriggebliebene Mittel sollen durch den Gemeinderat Thalwil ohne Zustimmung der Bauherrschaft innert fünf Jahren primär in die unmittelbare Umgebung des Gestaltungsplans oder sekundär in Massnahmen zur Aufwertung des Zentrums respektive in die Begrünung der Strassenräume „Gotthardstrasse“, „Ludretikerstrasse“ und ggf. „Bahnhofstrasse“ investiert werden.

5.1. Berechnung «Verbleibender Ausgleichsbetrag»

Der Ausgleichsbetrag gemäss Kapitel 2 beträgt CHF 567'100.

CHF 200'000.- hiervon werden als Gemeindeanteil an die hindernisfreie Erschliessung der Unterführung durch den Lift sowie für das bereits durchgeführte Konkurrenzverfahren als verrechnet betrachtet.

Zudem soll die Unterführung aufgewertet werden. Für die Sanierung und Aufwertung der Unterführung wird gemäss vorliegender Kostenschätzung von der Bauherrschaft CHF 120'000.-

verwendet. Der effektive Betrag für die Sanierung kann hiervon abweichen, wird aber in diesem Falle vollumfänglich vom Ausgleichsbeitrag gedeckt und entsprechend abgezogen.

Zusammenstellung / Übersicht

Ausgleichsbetrag (Planungsmehrwert + Über-/Unterbaurecht)	CHF 567'100
Gemeindeanteil (Behindertengerechtigkeit + Planungsverfahren)	- CHF 200'000
Sanierung und Aufwertung Unterführung (Kostenschätzung)	- <u>CHF 120'000</u>
Verbleibender Ausgleichsbetrag	CHF 247'100

Die Verwendung der verbleibenden ca. CHF 250'000.- ist noch unbestimmt. Sie hat jedoch im vorgenannten Sinne durch den Gemeinderat zu erfolgen. Die Verwendung der Mittel soll bis spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der Überbauung bestimmt sein. Ansonsten sollen die übriggebliebenen Mittel für weitere ökologische und spezielle Klimaschutzmassnahmen nach Vorgabe der Bauherrschaft verwendet werden müssen

5.2. Fälligkeit «Verbleibender Ausgleichsbetrag»

Der „Verbleibende Ausgleichsbetrag“ gemäss Kapitel 5.1 (CHF 247'100) ist in 5 Tranchen à CHF 49'420 von der Bauherrschaft der Gemeinde Thalwil zweckgebunden zu überweisen. Die erste Zahlung wird fällig mit der Bezugsbewilligung der gesamten - gestützt auf den Gestaltungsplan erstellten – Überbauung, die Zahlung der weiteren Tranchen wird jeweils fällig am 31. Januar des folgenden Jahres.

6. Schlussbestimmungen

Haftungsausschluss

Scheitert das Projekt an der Finanzierung oder an der Zustimmung durch Behörden oder anderer Organe, so ist dieser Vertrag gegenstandslos. Die Vertragsparteien können unter sich keine Haftungsansprüche geltend machen. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass bereits getätigte Planungsaufwendungen und andere Investitionen unnütz geworden sind.

Genehmigungsvorbehalt

Aus dem vorliegenden Vertrag entstehen den öffentlich-rechtlichen Vertragsparteien weder Verpflichtungen zur Genehmigung der das Areal betreffenden Nutzungsplanungen noch zur Erteilung von Baubewilligungen.

Sollten sich die raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen grundlegend ändern, verpflichten sich die Vertragsparteien, allenfalls erforderliche vertragliche Anpassungen vorzunehmen.

Vertragsdauer

Der vorliegende städtebauliche Vertrag gilt so lange die aufgrund des privaten Gestaltungsplans «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» erstellten Bauten Bestand haben. Änderungen können im gegenseitigen Einvernehmen jederzeit vorgenommen werden.

Sollte der Gestaltungsplan aus planerischen, umweltrechtlichen, wirtschaftlichen oder anderen, heute nicht bekannten Gründen nicht oder nur teilweise umgesetzt werden können, verständigen sich die Vertragsparteien über eine Anpassung dieses Vertrages.

Eine massgebliche Anpassung des Gestaltungsplans – welche z.B. zusätzliche Überbaumöglichkeiten schaffen würde - ist nur im gegenseitigen Einverständnis der Vertragspartner möglich. Eine solche massgebliche Anpassung würde einen noch auszuhandelnden neuen Städtebaulichen Vertrag bedingen.

Weiterüberbindung

Die Vertragspartner verpflichten sich, diesen Vertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, und der Gemeinde Thalwil den entsprechenden Nachweis zu erbringen. Die vorstehenden Verpflichtungen gelten gleichermassen bei der Einräumung von Baurechten.

Salvatorische Klausel

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags undurchführbar oder aus rechtlichen Gründen unwirksam sein, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen davon nicht berührt. Die Vertragspartner werden in einem solchen Fall die betreffende Bestimmung durch eine gleichwertige, wirksame und durchführbare Bestimmung ersetzen.

Publikation / Einsichtnahme

Die Vertragspartner sind berechtigt, den vorliegenden Vertrag im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu publizieren oder Interessierten Einsicht zu gewähren.

Gerichtsstand

Über Streitigkeiten aus diesem Vertrag entscheiden die ordentlichen Gerichte des Kantons Zürich.

Inkrafttreten

Der vorliegende städtebauliche Vertrag tritt mit der Unterzeichnung beider Vertragspartner und Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Wohnen und Arbeiten am Geleise, Ludretikon» in Kraft.

[Ort, Datum]

Thalwil, 23. 12. 2020

E. und P Kuster
Alte Landstrasse 165
8800 Thalwil

E. und P. Kuster

Gemeinde Thalwil
Gemeindepräsident



Märk Fankhauser

Gemeindeschreiber



Pascal Kuster

Die Zustimmung der Planungs- und Baukommission Thalwil erfolgte am 15. Dezember 2020.