

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zwischen

Swiss Life AG

General-Guisan-Quai 40, 8002 Zürich, CHE-105.928.677
Vertreten durch Giorgio Engeli, Head Real Estate Portfolio Management und
Marino Küng, Head Real Estate Construction
(Eigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. 8449 in Adliswil)

und

Stadt Adliswil

Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil
vertreten durch Felix Keller, Ressortvorsteher Bau und Planung und
Thomas Vonrufs, Ressortleiter Bau und Planung

Privater Gestaltungsplan «Isengrund», Adliswil

Vertrag über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen

I Einleitung

1. Ausgangslage

An der Isengrundstrasse 6, 8, 10 und 12 in Adliswil (ZH) stehen zurzeit ein 4-geschossiges und drei 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 62 Wohnungen. Die 1952/53 erbauten Wohnbauten sind mittlerweile sanierungsbedürftig und erfüllen die Anforderungen an eine zeitgemässe Wohnüberbauung nicht mehr. Die Grundeigentümerin hat sich daher für einen Ersatzneubau entschieden und dazu einen privaten Studienauftrag durchgeführt.

Gemäss Siegerprojekt sollen innerhalb des Perimeters des privaten Gestaltungsplans drei Wohngebäude mit unterschiedlichem Wohnungsmix erstellt werden. Der private Gestaltungsplan auf Basis des überarbeiteten Siegerprojektes aus dem Studienauftrag erlaubt eine Mehrausnützung der Grundstücke von 86% auf 122% bzw. von 70% (AZ gemäss Zonenplan) auf 122%.

2. Gegenstand des städtebaulichen Vertrags über den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen

Die Stadt Adliswil und die Swiss Life AG haben gemeinsam die Firma Wüest Partner AG beauftragt, den Mehrwert zu ermitteln. Diese Mehrwertermittlung liegt mit Datum vom 16. März 2021 vor. Wüest Partner AG schätzt den Mehrwert infolge der Planungsmassnahme (GP Isengrund) zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme bei rund CHF 3.22 Mio. ein.

Mit der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans "Isengrund" entsteht der Eigentümerschaft Swiss Life AG ein planungsbedingter Vorteil. Mit der vorliegenden Vereinbarung soll ein angemessener Ausgleich dafür geschaffen werden.

Zu diesem Zweck vereinbaren die Parteien was folgt:

II Vereinbarung

1. Höhe der Ausgleichsleistung

Der planungsbedingte Mehrwert des Grundstücks Kat-Nr. 8449 wird auf Grundlage der Berechnung in der Beilage 1 auf CHF. 3.22 Mio. (ohne Abzüge) festgelegt.

Als Berechnungsgrundlage für den vorliegenden Vertrag wird unter Anrechnung von Mehrleistungen eine Ausgleichsleistung von CHF 536'000.- festgelegt. Dies entspricht dem ermittelten Betrag gemäss Schätzung Wüest Partner vom 16. März 2021. Veränderungen des Mehrwerts führen zu keiner Anpassung der Höhe dieses Betrages. Der Beitrag ist unabhängig der Wertentwicklung geschuldet.

Kann die gemäss Beilage 1 berechnete maximale Ausnützung infolge von Rechtsmittelverfahren (z.B. Rekurse gegen den privaten Gestaltungsplan, das Baugesuch usw.) nicht realisiert werden, sind die Berechnung von Mehrleistungen und Ausgleichsleistung entsprechend anzupassen.

2. Mehrleistungen

Zwischen der Swiss Life AG und der Stadt Adliswil wurden Leistungen vereinbart, die zur Verbesserung der Qualität des Projektes beitragen und über die normalen Leistungen im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens hinausgehen. Diese Mehrleistungen werden in den Erstellungskosten der künftigen Überbauung berücksichtigt und sind damit bereits in die Ermittlung des Mehrwertes eingeflossen. Die Swiss Life AG verpflichtet sich zur Übernahme bzw. zur Realisierung von folgenden Mehrleistungen gemäss Beilage 1, Kapitel 4.9:

- Studienauftrag	CHF 200'000
- Erstellung der Überbauung nach Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS Hochbau, Zertifizierung mit Ziel Gold-Auszeichnung	CHF 900'000
- Bauliche Gestaltung Fassade / Dach	CHF 300'000
- Tiefgaragenkonstruktion aufgrund höherer Überdeckung	CHF 300'000
- Umgebungsgestaltung / Baumpflanzungen	CHF 116'000

Zusätzlich wird folgende Mehrleistung als nachträglicher Abzug von der Mehrwertabgabe anerkannt:

- Öffentliche Langsamverkehrswege / öffentliches Wegrecht	CHF 400'000
---	-------------

Insgesamt werden somit Mehrleistungen im Umfang von rund CHF 2'216'000.- durch die Swiss Life AG finanziert und eine einmalige Sachleistung von CHF 536'000.- seitens der Swiss Life AG an die

Stadt Adliswil bezahlt. Die Stadt Adliswil verzichtet im Gegenzug auf die Abschöpfung von weiteren Mehrwerten. Mit Erfüllung dieser Vereinbarung sind die planungsbedingten Vorteile aus dem privaten Gestaltungsplan "Isengrund" vollumfänglich abgegolten.

3. Entstehung der Forderung

Die vertraglich vereinbarte Pflicht der Swiss Life AG zur Bezahlung der Sachleistung in der Höhe von CHF 536'000 entsteht im Zeitpunkt des Eintritts der nachfolgend bezeichneten und zu erfüllenden Bedingung:

- Es liegt ein rechtskräftiger und genehmigter privater Gestaltungsplan «Isengrund» gemäss Anhang 2 vor.

4. Fälligkeit der Forderung

Die Fälligkeit der Forderung richtet sich nach dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz und der zugehörigen Verordnung.

Bei der Überbauung wird die Mehrwertabgabe, welche unter Ziff. II Abs. 2 festgelegt wurde, mit der behördlichen Baufreigabe für die Hochbauten fällig.

Bei etappierten Bauvorhaben wird die Mehrwertabgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappe fällig, spätestens aber 10 Jahre nach der Baufreigabe für die erste Etappe des Grundstücks Kat-Nr. 8449.

Bei der Veräusserung wird die Mehrwertabgabe mit dem Übergang des Eigentums oder des Baurechts auf die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger fällig. Keine Veräusserung stellen Eigentümerwechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorzug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar.

Bei der Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Mehrwertabgabe im Verhältnis zum Wertanteil des veräusserten Teils fällig.

5. Überbindungspflicht

Die Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 8449 ist berechtigt und verpflichtet, ihre Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf allfällige Rechtsnachfolger im Eigentum ihres beteiligten Grundeigentums zu übertragen und zu überbinden und zwar einschliesslich dieser Überbindungsverpflichtung.

Diese Vereinbarung steht - mit Ausnahme der Regelung über die Verpflichtung zur Überbindung dieses Vertrages auf Rechtsnachfolger - unter der aufschiebenden Bedingung, dass der private Gestaltungsplan "Isengrund" in Kraft tritt.

6. Verzicht

Sollte die Swiss Life AG - aus welchem Grund auch immer - auf die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens verzichten und liegt der Stadt Adliswil ein schriftlicher Antrag auf Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Isengrund» vor, so fällt die Vereinbarung rückwirkend als gegenstandslos dahin.

7. Verwendung der Sachleistung

Die vertragliche Sachleistung in der Höhe von CHF 536'000 wird für folgende Projekte der Stadt Adliswil verwendet:

- Fussweg entlang der Sihl im Abschnitt Soodstrasse – Werdsteg
- Flutlichtanlage für Kunstrasen Schulanlage Dietlimoos

Sollte aus irgendwelchen Gründen die Sachleistung nicht für die oben erwähnten Projekte verwendet werden können, sind die folgenden Projekte in der Priorität der Abfolge zu finanzieren:

1. Planungskosten für Entwicklung Zentrum Ost
2. Fussgängerbrücke über Sihl vom Zentrum Ost zur Einmündung Bahnhofstrasse/Soodstrasse (unterhalb Bahnhofbrücke)

8. Inkrafttreten

Die rechtliche Verbindlichkeit dieses Vertrags setzt die allseitige Unterzeichnung sowie den Eintritt der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Isengrund» voraus.

Geringfügige Anpassungen des privaten Gestaltungsplans hindern die Gültigkeit dieses Vertrags nicht.

Die Stadt Adliswil veranlasst die Anmerkung dieses Vertrags im Grundbuch.

9. Beendigung

Dieser Vertrag endet mit der Erfüllung sämtlicher sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen und der erfolgten Abrechnung über die entstandenen Kosten.

Die Parteien erstellen hierüber ein Abschlussprotokoll einschliesslich einer Saldoerklärung.

Sie ermächtigen und verpflichten den Stadtrat zur Löschung des Grundbucheintrags gemäss § 27 Mehrwertausgleichsverordnung (MAV).

10. Änderungen

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

11. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages 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.

12. Schlichtungsverfahren

Vorgängig der Einreichung von Klageverfahren verpflichten sich die Parteien Streitigkeiten aus diesem Vertrag zunächst auf dem Weg der Mediation zu regeln. Sie bestimmen die Mediatorin / den Mediator gemeinsam.

Den Parteien steht es frei, den ordentlichen Prozessweg zu beschreiten, wenn:

- a) Die Mediatorin/der Mediator nicht innert 30 Tagen seit dem Mediationsbegehren einer Vertragspartei bestimmt werden kann;
- b) Die Differenzen aus diesem Vertrag nicht innerhalb von 60 Tagen seit der Ernennung der Mediatorin/ des Mediators beigelegt werden können.

Eine einvernehmliche Erstreckung dieser Frist bleibt vorbehalten.

Die Kosten für das Mediationsverfahren werden von den Parteien je hälftig getragen.

13. Gerichtsstand

Der Gerichtsstand ist Adliswil.

14. Weitere Bestimmungen

Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes im Zusammenhang mit diesem Vertrag und mit der Grundbuchanmeldung werden von der Swiss Life AG getragen.

15. Ausfertigung

Dieser Vertrag wird 4-fach (einschliesslich Anhang) 4mal visiert und ausgefertigt. Die Parteien erhalten je 2 Exemplare.

Adliswil, TT.MM.JJJJ

Grundeigentümerin der Parzelle Kat-Nr. 8449:

Für die Swiss Life AG:

Giorgio Engeli
Head Real Estate Portfolio Management

Marino Küng
Head Real Estate Construction

Für die Stadt Adliswil:

Felix Keller
Ressortvorsteher Bau und Planung

Thomas Vonrufs
Ressortleiter Bau und Planung

Beilagen:

1. Mehrwertermittlung Adliswil, privater Gestaltungsplan «Isengrund»
Wüest Partner AG vom 16. März 2021, ergänzt 18. Juni 2021
2. Privater Gestaltungsplan «Isengrund» vom 17. September 2021