

Weisung 5

vom 10. September 2018



04.08.10 Projektstudien

Werkstadt Zürisee; Landverkauf Baufeld C

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat:

1. Dem Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. 13528 (Baufeld C), Werkstadt Zürisee, zum Preis von CHF 5'088'200.- an die MAXIMA Invest AG, Sihlhaldenstrasse 12, 8803 Rüslikon, wird zugestimmt.
 2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
-

Bericht

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat zum Ziel, Wädenswil als Wirtschaftsstandort zu stärken. Dazu wurde das Grundstück alt Kat.-Nr. 13502 im Gebiet Rütihof zum Gewerbe- und Technologiestandort "Werkstadt Zürisee" entwickelt und erschlossen. Es wird parzellenweise an Betriebe verkauft oder im Baurecht abgegeben.

Die Arbeiten am Projekt begannen 2012. Wesentliche Schritte waren die Verhandlungen mit der Grundeigentümerschaft, die Marktabklärungen, die Ausarbeitung des Gestaltungsplans, die Planung und der Bau der Erschliessungsanlagen sowie – während der ganzen Zeit – Gespräche mit interessierten Firmen.

Im Projektverlauf waren mehrere politische Entscheide nötig. Am 1. September 2014 genehmigte der Gemeinderat den Kauf des Grundstücks Kat.-Nr. alt 13502 (Weisung 35 vom 27. Januar 2014), bestätigt an der Urne am 30. November 2014. Am 18. Januar 2016 setzte der Gemeinderat den öffentlichen Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee fest (Weisung 9 vom 29. Juni 2015). Als nächstes bewilligte er am 22. Mai 2017 den Erschliessungskredit (Weisung 19 vom 23. Januar 2017), der von der Bevölkerung am 9. Juli 2017 an der Urne ebenfalls gutgeheissen wurde. Damit konnte mit den Bauarbeiten für den Gewerbepark begonnen werden. 2017 wurden auch erste Landverkäufen genehmigt. Davon fielen zwei in die Zuständigkeit des Gemeinderats. Am 6. November 2017 stimmte er dem Verkauf an die Fächslin/Marti AG und dem Kaufrechtsvertrag zugunsten der Arbeitsgemeinschaft Baufeld A zu (Weisung 23 vom 21. August 2017).

Die vorliegende Weisung behandelt den Verkauf der 5'997 m² grossen Parzelle Kat.-Nr. 13528 (genannt Baufeld C). Es handelt sich um eine städtische Liegenschaft im Finanzvermögen. Gemäss Art. 25e Gemeindeordnung (GO) liegen Verkäufe von Liegenschaften im Finanzvermögen ab CHF 2 Mio. in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

2. Vertragskonzept

Betriebe, die eine Parzelle in der Werkstadt ZÜRISSEE kaufen oder im Baurecht erwerben, schliessen mit der Stadt einen Kauf- oder Baurechtsvertrag ab sowie als Bestandteil davon den Erschliessungsvertrag.

A. Kauf- / Baurechtsvertrag

Der Kaufvertrag (Baurecht fand bisher kein Interesse) beschreibt das Kaufobjekt und legt den fixen Kaufpreis fest. Das Kaufobjekt (Bauparzelle mit zugehörigen Nebenflächen) wird in groberschlossenem Zustand abgegeben, d.h. ohne Arealerschliessung (Strassen, Werkleitungen, Nebenflächen). Der Kaufpreis wird mit der Eigentumsübertragung fällig.

B. Erschliessungsvertrag

Der Erschliessungsvertrag regelt die Arealerschliessung/Feinerschliessung. Darin sind die geschätzten Erschliessungs-, Sanierungs- und Arealentwicklungskosten aufgeführt sowie der jeweilige Anteil davon für den Käufer/Baurechtsnehmer. Die Bauarbeiten für die Erschliessung sind abgeschlossen und die Arealentwicklung weit fortgeschritten. Die Kosten für die Erschliessung werden nach der Eigentumsübertragung in Rechnung gestellt.

3. Verkauf Parzelle Kat.-Nr. 13528 (Baufeld C)

Drei Firmen aus der Region beabsichtigen, das Areal gemeinsam zu nutzen. Es sind dies:

- Stutz Medien AG, Wädenswil: Einst als Druckerei gegründet ist Stutz Medien heute ein umfassender Dienstleister im Bereich Marketing, Kommunikation und Medienproduktion.
- Mantel Digital AG, Wädenswil: Mantel Digital ist spezialisiert auf Druckmaschinen und Dienstleistungen im Bereich Digital- und Siebdruck.
- Firma SSM Schärer Schweiter Mettler AG, Horgen: SSM stellt Textilmaschinen her und ist eine Tochtergesellschaft des Rieter-Konzerns mit Sitz in Winterthur.

Die Firma SSM Schärer Schweiter Mettler AG, Horgen, beschäftigt ca. 120 Mitarbeitende, die beiden Betriebe Stutz Medien AG und Mantel Digital AG beschäftigen zusammen rund 40 bis 50 Mitarbeitende. Alle drei Firmen sind auf der Suche nach einem neuen Standort, der zu ihrer Geschäftsentwicklung passt. Die drei Betriebe entsprechen den Zielsetzungen der Werkstadt ZÜRISSEE und den Vorgaben des öffentlichen Gestaltungsplans.

Die drei Firmen haben sich in einer einfachen Gesellschaft organisiert und beabsichtigen mithilfe eines Investors einen gemeinsamen Neubau zu erstellen. Investorin und Käuferin der Parzelle ist die MAXIMA Invest AG mit Sitz in RÜSCHLIKON, welche das Grundstück Kat.-Nr. 13528 zum Landpreis von CHF 5'088'200.- erwerben will. Zwischen den Betrieben und dem Investor wurden rechtsgültige, langjährige Mietverträge abgeschlossen.

4. Vertragliche Inhalte

Grundlage des Kaufrechtsvertrags (vgl. Beilage) ist ein Mustervertrag, der durchgehend verwendet wird. Wesentliche Inhalte des Vertrags sind der Kaufpreis sowie der Beschrieb des Baugrundstücks, den zugehörigen Parkplätzen und Lagerflächen wie auch die Definition der Miteigentumsanteile an Servicestrassen, Retentions- und Erschliessungsflächen. Es wird festgehalten, dass das Kaufobjekt im heutigen bekannten Zustand verkauft wird und es lediglich grob erschlossen ist.

Im Erschliessungsvertrag, der Bestandteil des Kaufvertrags ist, werden die Modalitäten rund um den Bau der Feinerschliessung beschrieben. Diese umfasst u.a. eine Gemeindestrasse und zwei Servicestrassen, Retentions- und Erholungsflächen. Planung und Bau der Erschliessung erfolgen durch die Stadt Wädenswil, als Verkäuferin, welche die Kosten nach den Regeln des Quartierplanverfahrens weiterverrechnet. Die Aufwendungen werden offen abgerechnet und anteilmässig auf die beteiligten Grundeigentümer verteilt.

Der Kaufvertrag beinhaltet ein Rückkaufsrecht, wonach die Stadt das Land zurückkaufen kann, sofern der Käufer/die Käuferin binnen vier Jahren nicht eine Gewerbebaute erstellt und bezogen hat, die mindestens 60% der Grundstücksfläche beansprucht. Das Rückkaufsrecht kann innert zehn Jahren ausgeübt werden und wird für diese Zeit im Grundbuch eingetragen.

5. Verkehrswert

Besondere Beachtung schenkte der Stadtrat der Frage, welchen Wert das nunmehr erschlossene Areal Werkstadt Zürisee bzw. Teile davon haben. Aus finanzrechtlicher Sicht ist darauf zu achten, dass das Land nicht unter dem Verkehrswert verkauft wird, weil die Stadt sonst auf Einnahmen verzichten würde. Der Verzicht auf eine Einnahme ist finanzrechtlich gleich zu behandeln wie eine Ausgabe. Auch der Bezirksrat hat auf diesen Umstand hingewiesen.

Aus diesem Grund wurde für das Areal Werkstadt Zürisee eine Verkehrswertschätzung erstellt. Hierfür wurde ein anerkannter unabhängiger Gutachter beigezogen. Gemäss seiner Analyse hat das feinerschlossene Areal einen geschätzten Verkehrswert von CHF 32.9 Mio. Dieser Betrag entspricht dem Erlös, der mit dem Verkauf aller Parzellen erreicht wird. Somit erfolgt der Landverkauf in der Werkstadt Zürisee zum Verkehrswert. Durch den Verkauf zum Verkehrswert können sämtliche zu erwartenden Kosten wie vorgesehen gedeckt werden.

6. Ausblick

Wird dem vorliegenden Antrag zugestimmt, soll nach Möglichkeit Ende 2018 / Anfang 2019 die Eigentumsübertragung der Parzelle Kat.-Nr. 13528 erfolgen. Es verbleibt in der Werkstadt Zürisee damit noch eine Parzelle Kat.-Nr. 13533 mit ca. 1'850 m², die weder verkauft noch mittels Vereinbarung reserviert ist.

Die Planungen auf den reservierten bzw. verkauften Baufeldern kommen gut voran. Für drei Parzellen liegen bewilligte Baugesuche vor. Das erste Gewerbegebäude ist im Bau und wird im Herbst 2019 bezogen. Die Planungen auf der Parzelle Kat.-Nr. 13526 (Baufeld A, Arbeitsgemeinschaft Baufeld A, bestehend aus Huber Getränkehandel AG, Zürich; Kletterzentrum Gaswerk AG, Schlieren; Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG, Zürich) sowie auf dem Baufeld B (Kern & Sammet AG) laufen. Alles in allem ist die Werkstadt Zürisee auf gutem Wege zum anvisierten Gewerbe- und Technologiestandort von überregionaler Bedeutung.

7. Zusammenfassung und Antrag

Mit der Werkstadt Zürisee soll Wädenswil als Wirtschaftsstandort gefördert werden. Der Stadtrat will ortsansässigen Firmen eine Entwicklung ermöglichen, neue Arbeitsplätze ansiedeln und den Anteil der Steuern von juristischen Personen stärken. Die interessierten Firmen entsprechen den Zielsetzungen der Werkstadt Zürisee.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, dem Landverkauf zuzustimmen.

10. September 2018

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter
Stadtpräsident

Heinz Kundert
Stadtschreiber

Referent des Stadtrats

Philipp Kutter
Stadtpräsident

Beilage:

- Kaufrechtsvertrag Parzelle Kat.-Nr. 13528
- Situationsplan und Stand Landverkäufe

Öffentliche Beurkundung

Kaufsrechtsvertrag

Stadt Wädenswil, besondere Rechtsformen

vertreten durch den Stadtrat, dieser wiederum vertreten durch

Philipp Kutter, geboren 31. August 1975, Bürgerort: Wädenswil ZH,
wohnhaft in Wädenswil, Stadtpräsident

Esther Ramirez, geboren 5. April 1961, Bürgerort: Schönengrund AR,
wohnhaft in Stäfa, Stadtschreiber-Stellvertreterin

nachstehend **«Grundeigentümerin»** oder **«Kaufsrechtsgeberin»** genannt

räumt hiermit aufgrund der in diesem Vertrag enthaltenen Bestimmungen

der folgenden Person,

MAXIMA Invest AG, mit Sitz in Rüschlikon ZH, CHE-113.229.771, Sihlhaldenstrasse 12, 8803 Rüschlikon

vertreten durch Hans-Ulrich Ritschard, geboren 25.02.1956, Bürgerorte: Interlaken BE und Rüschlikon ZH, wohnhaft in 8803 Rüschlikon, Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift

nachstehend **«Kaufsrechtsberechtigte»** genannt

ein Kaufsrecht im Sinne von Art. 216 ff. OR und 959 ZGB an den folgenden Grundstücken (Kaufobjekte) ein

Grundbuchamtskreis: Wädenswil**Gemeinde Wädenswil**

1.

Grundbuch Blatt 50035, Liegenschaft, Kataster Nr. 13528, Hinter Rüti**Angaben der amtlichen Vermessung:**Kataster Nr. 13528, Hinter Rüti, Plan Nr. 305'997 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- Acker, Wiese, Weide

5'997 m²**Anmerkungen**

- Subjektiv-dingliche Verbindungen: Zu dieser Liegenschaft gehört 50/259 Miteigentum an Wädenswil Grundbuch Blatt 50044, Kataster Nr. 13537.
- Subjektiv-dingliche Verbindungen: Zu dieser Liegenschaft gehört 50/227 Miteigentum an Wädenswil Grundbuch Blatt 50042, Kataster Nr. 13576.

Vormerkungen, Grundpfandrechte

Keine

Dienstbarkeiten

- a) Recht
Fuss- und Fahrwegrecht. Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht.
- b) Last
Duldungspflicht für Bepflanzung.
- c) Last
Duldungspflicht für Anlagen der Strassenbeleuchtung. Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht.
- d) Last
Durchleitungsrecht für Wärmetransportleitung. Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht.
- e) Last und Recht
Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen. Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht.
- f) Last
Bau- und Nutzungsbeschränkung sowie beschränktes Überfahrrecht.

2. - 22.

Grundbuch Blatt 50071 - 50074, 50104, 50105, 50110 - 50124, Miteigentumsanteil, Hinter Rüti

je 1/96 Miteigentum an GBBI 50045, Kataster Nr. 13577.

Anmerkung

Mit- und Stockwerkeigentum: Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

Vormerkung

Aufhebung des Miteigentümergebotsrechtes.

Dienstbarkeiten, Grundpfandrechte

Keine

Beschreibung der beherrschten Grundstücke**A)**

Grundbuch Blatt 50044, Liegenschaft, Kataster Nr. 13537, Hinter Rüti

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 13537, Hinter Rüti, Plan Nr. 30

2'380 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- Acker, Wiese, Weide

2'380 m²

Anmerkung

Mit- und Stockwerkeigentum: Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

Vormerkungen, Grundpfandrechte

Keine

Dienstbarkeiten

a) Last

Fuss- und Fahrwegrecht. Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht. SP 11192

b) Last

Fuss- und Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit. Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht.

- c) Last
Durchleitungsrecht für Wärmetransportleitung. Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht.
- d) Last
Fuss- und Fahrwegrecht, beschränkt übertragbar. Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht.
- e) Last
Leitungsbaurecht für Kabelleitungen, beschränkt übertragbar.
- f) Last und Recht
Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen. Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht.

B)

Grundbuch Blatt 50042, Liegenschaft, Kataster Nr. 13576, Hinter Rüti

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 13576, Hinter Rüti, Plan Nr. 30

1'506 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:	
- Strasse, Weg, Acker, Wiese, Weide	1'506 m ²

Anmerkung

Mit- und Stockwerkeigentum: Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

Vormerkungen, Grundpfandrechte

Keine

Dienstbarkeiten

- a) Last
Fuss- und Fahrwegrecht für forstwirtschaftliche Zwecke. SP 9837
- b) Last
Baurecht für Transformatorenstationsgebäude und Kabelkeller samt Vorschacht, mit Zugangs- und Zufahrtsrecht, beschränkt übertragbar. Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht.
- c) Last
Bau- und Nutzungsbeschränkung NISV, beschränkt übertragbar.
- d) Last
Leitungsbaurecht für Kabelleitungen, beschränkt übertragbar.
- e) Last und Recht
Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen. Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht.

- f) Last
Durchleitungsrecht für GEP-Leitung. Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht.
- g) Recht
Fuss- und zwecks Unterhalt beschränktes Fahrwegrecht. Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht.

Beschreibung des in Miteigentum aufgeteilten Grundstücks

Grundbuch Blatt 50045, Liegenschaft, Kataster Nr. 13577, Hinter Rüti

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 13577, Hinter Rüti, Plan Nr. 30

1'522 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:
- Acker, Wiese, Weide 1'522 m²

Anmerkungen

Keine

Vormerkungen, Grundpfandrechte

Keine

Dienstbarkeiten

- a) Last
Bau- und Nutzungsbeschränkung NISV, beschränkt übertragbar.
- b) Last
Fuss- und Fahrwegrecht, beschränkt übertragbar. Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht.
- c) Last
Leitungsbaurecht für Kabelleitungen, beschränkt übertragbar.
- d) Last und Recht
Gegenseitiges Durchleitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen. Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht.
- e) Last
Durchleitungsrecht für GEP-Leitung. Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht.
- f) Last
Fuss- und zwecks Unterhalt beschränktes Fahrwegrecht. Weiteres: nebensächliche Leistungspflicht.

coll: 

Grenzen / Bemerkungen

1. Grenzen laut Plan.
2. Der Wortlaut der angeführten Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt. Sie verzichten auf eine wörtliche Wiedergabe derselben in diesem Vertrag.

I. Kaufsrechtsbestimmungen

1. Das Kaufsrecht wird ab heute bis zum 31. Januar 2020 eingeräumt und ist bis zu diesem Datum im Grundbuch den bereits bestehenden Rechten im Range nachgehend vorzumerken.
2. Die Ausübung des Kaufsrechtes erfolgt mit eingeschriebenem Brief an die Grundeigentümerin. Dem Grundbuchamt Wädenswil ist eine Kopie der Ausübungserklärung zuzustellen. Nach Eingang der Ausübungserklärung bei der Grundeigentümerin ist diese verpflichtet, innert 15 Tagen (vom Datum des Poststempels an gerechnet) der Kaufsrechtsberechtigten unter den Bedingungen gemäss Ziffer II das Eigentum an den Vertragsobjekten 1 bis 22 vorn zu übertragen.
3. Das Kaufsrecht ist für die Kaufsrechtsberechtigte mit Zustimmung der Grundeigentümerin auf einen Dritten übertragbar. Die Zustimmung kann nur verweigert werden, wenn der Erwerber nicht über die notwendige Bonität verfügt und nicht bereit ist, die betreffend das Kaufsrechtsobjekt bestehenden langfristigen durch die Kaufsrechtsberechtigte bereits abgeschlossenen Mietverträge zu übernehmen. Die Mietverträge sind bei der Beurkundung in Kopie an die Grundeigentümerin übergeben worden.
4. Die Kaufsrechtsberechtigte bezahlt der Grundeigentümerin als Gegenleistung für die Einräumung des Kaufsrechts eine Entschädigung von Fr. 50'000.00 (fünfzigtausendfranken).

Dieser Betrag ist auf das Konto Nr. IBAN CH37 0900 0000 8000 1677 7 bei der Postfinance (Zahlungsvermerk: 1.2009.005), lautend auf Politische Gemeinde Wädenswil zu überweisen. Anlässlich der heutigen Kaufsrechtseinräumung liegt ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank mit Sitz in der Schweiz vor, wonach die Überweisung im Anschluss an die öffentliche Beurkundung dieses Vertrages Valuta heute erfolgt.

Diese Entschädigung wird bei Ausübung des Kaufsrechts an den Kaufpreis angerechnet.

Bei Nichtausübung des Kaufsrechts während der vereinbarten Dauer verfällt dieser Betrag zugunsten der Grundeigentümerin bzw. Kaufsrechtsgeberin als Entschädigung für die Kaufsrechtseinräumung, sofern der Grosse Gemeinderat der Stadt Wädenswil diesem Kaufsrechtsvertrag fristgerecht zugestimmt hat (vgl. auch Ziff. 21 der weiteren Bestimmungen hinten).

5. Das Kaufsrecht kann bis zum 31. Januar 2020 jederzeit ausgeübt werden, sofern der Grosse Gemeinderat der Stadt Wädenswil der vorstehenden Kaufsrechtsvereinbarung zugestimmt hat (vgl. auch Ziff. 21 der weiteren Bestimmungen hinten).

Die Ausübung hat sich auf die gesamte Grundstückfläche des Kaufobjekts sowie alle übrigen Bestandteile (Servicestrasse 2, Retentions- und Erholungsflächen) zu beziehen. Eine Ausübung für Teilgrundstücksflächen ist nicht möglich.

6. Das Kaufsrecht erlischt mit seiner Ausübung spätestens jedoch am 1. Februar 2020.
7. Sämtliche Gebühren und Auslagen des Notariats- und Grundbuchamtes Wädenswil für die öffentliche Beurkundung und Vormerkung dieses Kaufsrechts bezahlt die Kaufsrechtsberechtigte.
8. Die Kaufsrechtsberechtigte ist ab sofort berechtigt, das Kaufobjekt für alle mit dem Baubewilligungsverfahren erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen zu beanspruchen. Solche Massnahmen können beispielsweise sein, Erstellen von Bauvisieren, Vornahme von Sondierbohrungen, Durchführung von Vermessungen etc. Der Kaufsrechtsberechtigten ist jedoch bekannt, dass für die Erstellung

der Erschliessungsanlagen das Grundstück durch die Grundeigentümerin genutzt werden darf.

Die Kaufrechtsberechtigte ist auch befugt, auf ihren Namen und eigene Rechnung ein Bauprojekt auszuarbeiten und der Baubewilligungsbehörde zur Genehmigung einzureichen. Sämtliche in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten gehen zulasten der Kaufrechtsberechtigten. Das Grundeigentümereinstverständnis gemäss § 310 Abs. 3 PBG gilt als erteilt. Als Partei des Baubewilligungsverfahrens ist die Kaufrechtsberechtigte auch befugt gegen eine Bauverweigerung oder Auflagen in der Baubewilligung Rekurse einzureichen, resp. ihr Bauvorhaben gegen Nachbarrekurse zu vertreten. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, dieses Einverständnis mit der Durchführung eines Baubewilligungs- und allenfalls Rechtsmittelverfahren in einer separaten Urkunde zu bestätigen.

Wird das Kaufrecht nicht ausgeübt, sind sämtliche Veränderungen auf Kosten der Kaufrechtsberechtigten rückgängig zu machen.

9. Das Kaufobjekt wird grob erschlossen verkauft. Die Kaufrechtsberechtigte wird die Erschliessungskosten gemäss separat zu unterzeichnendem Erschliessungsvertrag zusätzlich zu bezahlen haben.
10. Mit obligatorischer Wirkung vereinbaren die Parteien, dass die Grundeigentümerin während der Dauer des Kaufrechtes ohne Zustimmung der Kaufrechtsberechtigten keine dinglichen Verfügungen über das Kaufrechtsobjekt vornehmen darf (vorbehalten bleibt Ziffer 14 der weiteren Bestimmungen).

II. Bedingungen für die Kaufrechtsausübung

- a) Der Kaufpreis beträgt Fr. 5'088'200.00 (fünfmillionennullachtundachzigtausendzweihundert Franken) und wird folgt getilgt:
- Fr. 50'000.00 (fünfzigtausend Franken) durch Anrechnung der von der Kaufrechtsberechtigten für die Einräumung des Kaufrechts bezahlten Entschädigung
- Fr. 5'038'200.00 (fünfmillionennullachtunddreissigtausendzweihundert Franken) sind anlässlich der Eigentumsübertragung mittels Banküberweisung auf das Konto Nr. IBAN CH37 0900 0000 8000 1677 7 bei der Postfinance (Zahlungsvermerk: 1.942.8010.02), lautend auf Stadt Wädenswil, zu bezahlen. Die Kaufrechtsberechtigte hat der Grundeigentümerin und Kaufrechtsgeberin anlässlich der Eigentumsübertragung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank mit Sitz in der Schweiz zu übergeben, wonach die Überweisung nach erfolgter Eigentumsübertragung, Valuta Eigentumsübertragung, erfolgt.
- b) Der Kaufrechtsberechtigten ist bekannt, dass zusätzlich zu diesem Kaufpreis Erschliessungskosten gemäss separatem Erschliessungsvertrag in der Höhe von ca. Fr. 1'290'000.00 anfallen. Bei dieser Preisangabe handelt es sich nicht um einen ungefähren Ansatz. Über die Erschliessungskosten wird offen abgerechnet

Weitere Bestimmungen

1. Die Eigentumsübertragung hat innerhalb von 15 Tagen nach der Ausübung des Kaufsrechtes zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Zeitpunktes ist die säumige Vertragspartei in Verzug.

Bei Verzug der Kaufsrechtsgeberin als auch bei Verzug der Kaufsrechtsberechtigten ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

2. Der Besitzesantritt in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen und Gefahr findet mit der Eigentumsübertragung statt (Antrittstag).
3. Die Vertragsparteien rechnen separat, Wert Antrittstag, über die mit dem Kaufobjekt verbundenen laufenden Abgaben, Auslagen (inkl. allfällige bereits aufgelaufene Erschliessungskosten) etc. ab. Diese Abrechnung erfolgt ohne Mitwirkung des Notariats und Grundbuchamtes Wädenswil.
4. Das Kaufobjekt wird im heutigen bekannten Zustand verkauft.

Jede Gewährspflicht der Grundeigentümerin und Kaufsrechtsgeberin für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Nach Art. 192 Abs. 3 und Art. 199 OR ist diese Vereinbarung ungültig, wenn die Grundeigentümerin und Kaufsrechtsgeberin der Kaufsrechtsberechtigten die Gewährsmängel absichtlich bzw. arglistig verschwiegen hat.

Den Parteien ist bekannt, dass das Kaufobjekt nicht im Kataster der belasteten Standorte enthalten ist. Sollten entgegen diesen Annahmen jedoch Belastungen irgendwelcher Art, insbesondere Abfälle und sogenannte Bauherrenaltlasten, vorhanden sein, so werden auch diesbezüglich seitens der Grundeigentümerin und Kaufsrechtsgeberin jegliche Gewährleistungen wegbedungen.

Vor Baubeginn sind die massgeblichen Erschliessungsanlagen zu erstellen. Eine Baufreigabe erfolgt erst nach der Bezahlung der fälligen Teilbeträge für die Erschliessungskosten (vorbehalten bleibt die Erstellung des Deckbelages auf der

Quartierstrasse, welche später erfolgt, ebenso die Schlussabrechnung mit Schlusszahlung).

5. Die Parteien stellen fest, dass das Kaufobjekt lediglich groberschlossen ist.

Für die Feinerschliessung mit Gemeindestrasse sowie Servicestrassen 1 und 2, Leitungen etc., besteht ein Erschliessungsvertrag, welcher Bestandteil dieses Kaufrechtsvertrages ist und gleichzeitig mit diesem Kaufrechtsvertrag unterzeichnet wird.

Gemäss diesem Erschliessungsvertrag sind die Kosten der Feinerschliessung durch die beteiligten Grundeigentümer nach Grösse der Grundstücke und Nutzen der Beteiligung zu bezahlen. (Der Anteil der Erschliessungskosten beträgt gemäss heutigem Kenntnisstand ca. Fr. 1'290'000.00).

Planung und Erstellung der Erschliessungsanlagen erfolgt durch die Grundeigentümerin und Kaufrechtsgeberin, wobei die Kaufrechtsberechtigte regelmässig über den Stand der Bauarbeiten und der Planung zu informieren ist. Ein Mitspracherecht der Kaufrechtsberechtigten besteht nicht.

Beim Bau der Erschliessungsanlagen geht die Grundeigentümerin und Kaufrechtsgeberin nach Regeln des Quartierplanverfahrens vor. Sie wird die entsprechenden Planungs- und Bauarbeiten in Auftrag geben, jedoch auf die beteiligten Grundeigentümer verteilen und mit diesen abrechnen. Sie ist berechtigt, Vorschüsse zu verlangen, so dass die Zahlungen der Bauleistungen aus diesen Vorschüssen erfolgen können.

6. Die Parteien bezahlen die Kosten des Notariats und Grundbuchamtes Wädenswil für die Beurkundung und Eintragung des vorliegenden Kaufs im Grundbuch unter solidarischer Haftbarkeit je zur Hälfte.
7. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer bezahlt die Grundeigentümerin und Kaufrechtsgeberin. Die Kaufrechtsberechtigte erklärt, dass sie durch Selbstlesen der gesetzlichen Bestimmungen (§ 205 ff. StG, Formular NK54) vom Bestehen und der Tragweite des gesetzlichen Pfandrechts der Politischen Gemeinde

Wädenswil für Grundsteuern Kenntnis genommen hat. Die Kaufrechtsberechtigte verzichtet auf Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer.

8. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die Kaufrechtsberechtigte über, sofern sie nicht binnen 30 Tagen von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab. Die Grundeigentümerin und Kaufrechtsgeberin erklärt, dass keine solchen Versicherungen bestehen, welche auf die Kaufrechtsberechtigte übergehen würden.
9. Allfällige im Zusammenhang mit den Dienstbarkeiten bestehende obligatorische Verpflichtungen und Rechte werden hiermit auf die Kaufrechtsberechtigte übertragen, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung an ihre künftigen Rechtsnachfolger.
10. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR). Die Parteien stellen fest, dass über die bereits durch die Kaufrechtsberechtigte direkt über das Kaufobjekt abgeschlossenen Mietverträge hinaus keine weiteren Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen.
11. Die Urkundsperson hat die Kaufrechtsberechtigte darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Kaufrechtsberechtigte hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und –beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten, etc.) direkt zu informieren.
12. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die Kaufrechtsberechtigte erklärt, dass

- sie das Vertragsobjekt für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit (als ständige Betriebsstätte) im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG erwirbt,

- diese Nutzung zonenkonform ist,
- der Erwerb somit weder gesamthaft noch teilweise zur Nutzung als Wohnraum erfolgt,
- die Grundstücksfläche mindestens zu 2/3 für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens dient,
- daher der Erwerb gestützt auf Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG in Verbindung mit Art. 18a Abs. 1 der dazugehörigen Verordnung (BewV) keiner Bewilligung zum Erwerb des Vertragsobjektes bedarf.

Im Übrigen kennen die Vertragsparteien die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

13. Die Kaufrechtsberechtigte kennt die Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans Werkstadt Zürisee und akzeptiert dessen Regelungen.
14. Die Kaufrechtsberechtigte bevollmächtigt die Grundeigentümerin und Kaufrechtsgeberin, befristet bis ein Jahr nach Vollendung der Erschliessungsanlagen, bei dem Kaufobjekt und den gemeinschaftlichen Grundstücken bestehende Anmerkungen und Dienstbarkeiten zu löschen, zu ändern oder weitere zu begründen, soweit sich dies für die Überbauung aufgrund gesetzlicher Bestimmung oder rechtlicher Absicherung als notwendig erweist. Die Kaufrechtsberechtigte ist mindestens zwei Wochen im Voraus über derartige Absichten zu informieren.

Das Recht zur Doppelvertretung, Selbstkontrahierung und Substitutionsbefugnis wird ausdrücklich genehmigt.

Insbesondere hat die Grundeigentümerin und Kaufrechtsgeberin das Recht, ein Durchleitungsrecht für eine Heizleitung ab Kat.-Nr. 13532 an einer für alle Beteiligten zweckmässigen Stelle im Grundbuch eintragen zu lassen, um die Wärmeversorgung der Parzelle Kat.-Nr. 13507, 13527 und 13526 sicherzustellen.

15. Die Kaufrechtsberechtigte verzichtet auf privat- und öffentlich-rechtlichen Widerstand insbesondere Baurekurse gegenüber benachbarten Bauvorhaben im Areal Werkstadt Zürisee.

16. Die Kaufrechtsberechtigte nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Grundeigentümerin und Kaufrechtsgeberin das Recht hat, sämtliche in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke im Gestaltungsplangebiet Werkstadt Zürisee in beliebig viele Einzelparzellen aufzuteilen und Rechte und Pflichten aus den Dienstbarkeits- und Erschliessungsverträgen auf die Rechtsnachfolger zu übertragen.
17. Die Parteien vereinbaren Folgendes:

Rückkaufsrecht

Sofern die Kaufrechtsberechtigte binnen vier Jahren seit der Eigentumsübertragung nicht eine Gewerbebaute erstellt und bezogen hat, welche mindestens 60% der Grundstückfläche überstellt, steht der Grundeigentümerin und Kaufrechtsgeberin ein Rückkaufsrecht zu den Bedingungen dieses Kaufvertrages zu. Dieses Rückkaufsrecht ist nicht übertragbar und nicht vererblich.

Diese Frist verlängert sich um die Dauer eines von Dritten eingereichten Rechtsmittelverfahrens gegen eine Baubewilligung.

Allfällige Zins- und Planungskosten sowie allfällige Baukosten bereits begonnener Bauten sind nicht zu entschädigen, hingegen die Kosten für Zahlungen im Zusammenhang mit der Erschliessung gemäss Erschliessungsvertrag. Die Kaufrechtsberechtigte hat überdies allfällige Kosten für den Rückbau bereits begonnener Bauten und Anlagen zu übernehmen.

Das Rückkaufsrecht ist nach Eintritt der Bedingung innert sechs Monaten auszuüben. Es ist für die Dauer von fünf Jahren im Grundbuch vorzumerken.

Wird innert Frist eine Baute erstellt, hat die Kaufrechtsberechtigte das Recht, das Rückkaufsrecht im Grundbuch sofort löschen zu lassen.

Die Grundeigentümerin und Kaufrechtsgeberin bevollmächtigt hiermit die Kaufrechtsberechtigte, bei Erfüllung der vorstehenden Bedingung das Rückkaufsrecht zu löschen. Die Grundeigentümerin ist mindestens zwei Wochen im Voraus über derartige Absichten zu informieren.

Das Recht zur Doppelvertretung, Selbstkontrahierung und Substitutionsbefugnis wird ausdrücklich genehmigt.

18. Die Grundeigentümerin erklärt, dass aufgrund der im Grundbuch angemerkten Nutzungs- und Verwaltungsordnung mit den Vertragsobjekten Ziff. 2 bis 22 je das ausschliessliche Benützungsrecht an den Autoabstellplätzen Nr. 26 bis 29 und Nr. 65 bis 79 und Nr. 59 bis 60 verbunden und im Kaufpreis inbegriffen ist.
19. Den Vertragsparteien ist Art. 649a ZGB bekannt, wonach vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnungen, gefasste Verwaltungsbeschlüsse sowie richterliche Urteile und Verfügungen bezüglich den gemeinschaftlichen Teilen für jeden Rechtsnachfolger eines Miteigentümers verbindlich sind. Die Grundeigentümerin und Kaufrechtsgeberin hat die Kaufrechtsberechtigte über alle bestehenden Beschlüsse, Vereinbarungen etc., welche nicht im Grundbuch angemerkt und noch von Bedeutung sind, zu orientieren und ihr die vorhandenen Unterlagen bis zur Eigentumsübertragung zu übergeben.
20. Bis zur Fertigstellung der Erschliessungsanlagen wird die Grundeigentümerin und Kaufrechtsgeberin einen Verwaltungsvertrag mit einer renommierten Verwaltungsgesellschaft abschliessen.

Die erforderlichen Unterlagen werden der Kaufrechtsberechtigten nach Abschluss übergeben.

21. Der vorliegende Kaufrechtsvertrag bedarf der Zustimmung des Grossen Gemeinderates der Stadt Wädenswil. Die Zustimmung hat so schnell wie möglich, jedoch spätestens bis 10. November 2018 vorzuliegen. Sollte diese Zustimmung verweigert werden, so ist die Anzahlung von Fr. 50'000.00 zurückzuerstatten. Ausserdem sind der Kaufrechtsberechtigten sämtliche Notariats- und Grundbuchkosten im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag zu erstatten.
22. Auf diesen Vertrag ist ausschliesslich Schweizer Recht anwendbar. Gerichtsstand ist Horgen.

Die vorstehende Urkunde wird hiermit zwecks öffentlicher Beurkundung in allen Teilen anerkannt.

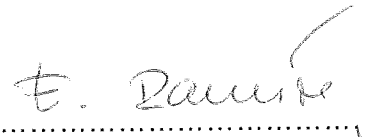
Wädenswil, 10. September 2018

Die Grundeigentümerin und Kaufrechtsgeberin:

Stadt Wädenswil



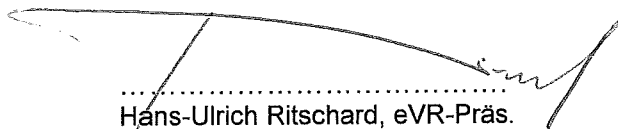
.....
Ph. Kutter, Stadtpräsident



.....
E. Ramirez, Stadtschreiber-Stv.

Die Kaufrechtsberechtigte:

MAXIMA Invest AG



.....
Hans-Ulrich Ritschard, eVR-Präs.

Private Erschliessung Werkstadt Zürisee

Vertragsbestimmungen Bestandteil des Kauf-/Baurechtsvertrages

Die Parteien

Stadt Wädenswil, besondere Rechtsformen

vertreten durch den Stadtrat, dieser wiederum vertreten durch

Philipp Kutter, geboren 31. August 1975, Bürgerort: Wädenswil ZH,
wohnhaft in Wädenswil, Stadtpräsident

Esther Ramirez, geboren 5. April 1961, Bürgerort: Schönengrund AR,
wohnhaft in Stäfa, Stadtschreiber-Stellvertreterin

als Verkäuferschaft, Grundeigentümerin und Erstellerin der Anlagen

und

MAXIMA Invest AG, mit Sitz in Rüslikon ZH, CHE-113.229.771, Sihlhaldenstrasse 12,
8803 Rüslikon

vertreten durch Hans-Ulrich Ritschard, Bürgerorte: Interlaken BE und Rüslikon ZH,
wohnhaft in 8803 Rüslikon, Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift

Käuferschaft, Bauberechtigter, Nutzer der Anlagen

vereinbaren betreffend private **Erschliessung Werkstadt Zürisee** was folgt:

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1. Vertragsparteien
 - 1.2. Ausgangslage
 - 1.3. Aufgabenstellung
2. Grundlagen
3. Beteiligte Grundstücke
 - 3.1. Grundsätzliches zu den Flächen
4. Erschliessungsanlagen / Grundsätze
 - 4.1. Grundsätze der Erschliessung
 - 4.2. Anzahl der zu erschliessenden Flächen
5. Erschliessungsanlagen
 - 5.1. Erschliessung an die öffentlichen Strassen
 - 5.2. Werkleitungen
 - 5.3. Gasversorgung
 - 5.4. Elektrizitätsversorgung
 - 5.5. Telefon und Kommunikation
 - 5.6. Wärmeversorgung
6. Gemeinsame Anlagen
 - 6.1. Retentionsflächen
 - 6.2. Erholungsflächen

7. Kostenverleger
 - 7.1. Allgemein
 - 7.2. Kostenverlegerprinzip
 - 7.3. Kostenverleger Strassen und Wege
 - 7.4. Kostenverleger Kanalisation
 - 7.5. Wasser
 - 7.6. Elektrizität und Kommunikation
 - 7.7. Wärmeleitungen
 - 7.8. Verfahrenskosten

8. Kostenzusammenstellung

9. Ordnung der Rechtsverhältnisse

10. Weitere Bestimmungen
 - 10.1. Gestaltungsplan
 - 10.2. Bau der Erschliessungsanlagen
 - 10.3. Finanzierung
 - 10.4. Schlussabrechnung
 - 10.5. Rechtsnachfolge
 - 10.6. Rechtswahl
 - 10.7. Gerichtsstand

11. Schlussbestimmungen

1. Allgemeines

1.1 Vertragsparteien

Die Vertragsparteien sind:

1. a) Stadt Wädenswil

als Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 13578 sowie als Verkäuferschaft und Erstellerin der Anlagen

b) Die Käuferschaft (zusammen mit weiteren Nutzern und Grundeigentümern)

Die Käuferschaft erwirbt die Parzelle Kat.-Nr. 13528 mit einer anrechenbaren Fläche von 5'997 m²

als Erwerber/Baurechtsnehmer eines Grundstückes im Bereich des Gestaltungsplanes Werkstadt Zürisee

1.2 Ausgangslage

Die Stadt Wädenswil war Eigentümerin des Grundstücks alt Kat.-Nr. 13502 Hinter Rüti, Wädenswil, mit einer Gesamtfläche von 40183 m². Dieses Grundstück wurde in Einzelparzellen parzelliert. Diese Parzellen werden an Grundeigentümer verkauft oder im Baurecht abgegeben. Die Übertragung erfolgt lediglich groberschlossen. Mit dem nachfolgenden Vertrag soll die Kostentragung und Regelung der Feinerschliessung sichergestellt werden.

1.3 Aufgabenstellung

Mit dem privaten Erschliessungsvertrag soll das Bauland zur Baureife geführt werden. Analog einem Quartierplanverfahren sollen alle planerischen und rechtlichen Grundlagen für die Erschliessung des Baulandes geregelt werden. Die Strassenparzelle der Gemeinde ist bereits abparzellierte.

Mit dem privaten Verfahren kann der Perimeter auf die direktbetroffenen Grundstücke beschränkt werden. Hinzuweisen ist auf den Umstand, dass auch das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 13500 von der Erschliessung profitiert, sich jedoch erst beim Anschluss der rückwärtigen Erschliessung an den Kosten beteiligen muss.

Ab Anschluss des Nachbarn an die private Erschliessungsstrasse gehen dessen Kosten vorab zu Gunsten Unterhaltskosten an die Gemeinschaft.

Das private Verfahren bedingt das Einverständnis aller beteiligten Grundeigentümer. Das privat-rechtliche Vertragswerk umfasst diese Vertragsbestimmungen sowie die notwendigen Pläne (Geozug Ingenieure AG, Baar). Dieser Vertrag wird gleichzeitig mit dem Kaufvertrag oder dem Baurechtsvertrag über das Grundstück unterzeichnet und ist integrierender Bestandteil der entsprechenden Verträge.

2. Grundlagen

Grundlagen für das Erschliessungsverfahren sind

- Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil
- öffentlicher Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee, samt Bestimmungen, Plänen und Bericht nach RPV 47
- Grundbuchplan 1:500
- Auszug aus dem Grundbuch sämtlicher beteiligter Grundstücke
- Werkleitungspläne

Das Bearbeitungsgebiet liegt in der Zone IA und umfasst das Grundstück alt Kat.-Nr. 13502.

3. Beteiligte Grundstücke

3.1 Grundsätzliches zu den Flächen

Die beteiligten Grundstücke waren allesamt Bestandteil des Grundstückes alt Kat.-Nr. 13502. Die beteiligten Grundstücke sind aufgeteilt in die

Kat.-Nr. 13526 mit ca.	8109 m ²
Kat.-Nr. 13527 mit ca.	6172 m ²
Kat.-Nr. 13528 mit ca.	5997 m ²
Kat.-Nr. 13529 bis Kat.-Nr. 13533 mit ca.	7336 m ²
Kat.-Nr. 13568 bis Kat.-Nr. 13575 (Lagerflächen = G.1 bis G.10) mit ca.	3895 m ²
Kat.-Nr. 13577 (Parkplätze) mit ca.	1522 m ²
Kat.-Nr. 13576 (Retention- und Erholungsflächen) mit ca.	1506 m ²
Total	34537 m²

Die Flächen der Grundstücke Kat.-Nr. 13526 bis Kat.-Nr. 13533 haben sich an den Kosten der Erschliessung zu beteiligen. Die Grundstücke Kat.-Nr. 13534, Kat.-Nr. 13537, Kat.-Nr. 13577 und Kat.-Nr. 13568 bis Kat.-Nr. 13575 sind von einer Kostenbeteiligung befreit.

3.2 Des Weiteren besteht im Perimeter das Grundstück Kat.-Nr. 13578 als öffentliche Strasse sowie Kat.-Nr. 13576 mit dem Erholungsraum und der Retentionsfläche, und das Grundstück Kat.-Nr. 13537 mit der Servicestrasse 2 sowie dem kleinen östlichen Erholungsraum. Diese Flächen betragen was folgt:

Öffentliche Strasse ca.	3267 m ²
Servicestrasse 2 ca.	2380 m ²
Rundungsdifferenz/Trottoir	- 1 m ²
Total	40183 m²

4. Erschliessungsanlagen, Grundsätze

4.1 Grundsätze der Erschliessung

Die grundsätzlichen Überlegungen der Erschliessung sind in den Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans Werkstadt Zürisee enthalten. Nachfolgend sind die wichtigsten Überlegungen zusammengefasst.

4.2 Anzahl der zu erschliessenden Flächen

40183 m²

5634 m² Erschliessung Gemeindestrasse und Servicestrasse 2

3995 m² Waldabstand

1506 m² Retentions- und Erholungsflächen

1522 m² Parkplätze

Total verbleiben 27614 m² nutzbare Fläche für Hochbauten in der Industriezone IA. Die Baumasse wird definiert durch den Gestaltungsplan.

Nach Vollzug der Mutation mit den Nachbarn Lidl und Planzer verbleiben 27'614 m² Industriebaulandzone IA. Die zulässige Baumasse wird definiert durch den Gestaltungsplan.

5. Erschliessungsanlagen

5.1 **Anschluss Gemeindestrasse / Servicestrassen** an die öffentlichen Strassen

5.1.1. Die Erschliessung erfolgt einerseits von und zur Steinacherstrasse, andererseits von und zur Zugerstrasse (Kantonsstrasse).

5.1.2. Erschliessung quartierintern

Die Erschliessung erfolgt zunächst über die Quartierstrasse im Eigentum der Stadt Wädenswil als quartierinterne Hauptverkehrsachse mit einer Breite von mindestens 6,5 m. Ausserdem ist ein 2 m breites Trottoir anzulegen, welches allerdings überfahren werden kann.

Des Weiteren sind im Gebiet zwei Servicestrassen mit einer Breite von ca. 6,5 m, zuzüglich Bankette, geplant.

5.1.3. Fuss- und Radwege

Durch das Quartier führt der im Gestaltungsplan schematisch bezeichnete öffentliche Fussweg. Ausserdem sind die Fusswegverbindungen zu den Erholungsräumen sicherzustellen. Zu guter Letzt bestehen die Zugangs- und Zufahrtsmöglichkeiten zum Wald zwecks Waldbewirtschaftung.

Radwege sind im Gestaltungsplan nicht separat bezeichnet.

5.1.4. Strassenraumgestaltung

Die motorisierten Verkehrsteilnehmer sollen mit einer Einfahrt bei der Steinacherstrasse und einer weiteren, bei der Zugerstrasse ins Quartier einfahren. Entlang der Gemeindestrasse (Kat.-Nr. 13634) soll im schraffierten Bereich eine Vorplatzzone bestehen, welche für Ausweichbewegungen, temporär jedoch auch als Park- und Abstellfläche für die anstossenden Grundeigentümer genutzt werden kann. Die entsprechenden Zonen sind im Plan ad acta schraffiert bezeichnet.

Entlang der öffentlichen Strasse besteht ein zwei Meter breites Trottoir.

5.1.5. Bauausführung und Planung

Die Planung der Strassen und Wege sowie die Bauausführung erfolgt durch die Stadt Wädenswil auf Kosten der Käuferschaft im Bereich des Gestaltungsplanareals. Die Kosten der Erstellung der Vorplätze tragen die einzelnen Grundeigentümer alleine.

5.1.6. Nutzung der Privatgrundstücke

Während der Bauzeit für Leitungen und Strassen sowie andern Erschliessungsanlagen steht der Stadt das Recht zu, nach entsprechender Voranzeige an die Grundeigentümer deren Grundstücke als Bauinstallationsplatz zu nutzen. Bei Vollendung der Bauarbeiten sind die Grundstücke vollständig zu räumen und wieder (exklusiv Begrünung) instand zu stellen.

5.1.7 Als Folge der bestehenden Geländesituation können entlang der Servicestrassen und der Gemeindestrasse Böschungen entstehen. Die Anpassung der Grundstücke an das Strassenniveau ist Sache der jeweiligen Eigentümer.

5.2 Werkleitungen

5.2.1. Kanalisation

a) Bestehende Leitung

Im Moment besteht im Gestaltungsplanareal keine Kanalisationsleitung.

Die Leitungen aus dem Gestaltungsplanareal können in das öffentliche Kanalisationsnetz eingeführt werden.

Gemäss Erschliessungsprojekt werden die Leitungen im Trennsystem erstellt.

b) Geplante Anlagen

Die geplanten Anlagen der Kanalisationsleitungen ergeben sich aus dem Werkleitungsplan im Anhang. Das Projekt wurde durch die Stadt Wädenswil auf Kosten der Käuferschaft und Arealbeteiligten ausgearbeitet und garantiert eine hinreichende Erschliessung der beteiligten Grundstücke. Nach Erstellung der Anlagen gehen die Leitungen in der Erschliessungsstrasse ins Eigentum der Stadt Wädenswil über.

5.2.2. Wasserversorgung

a) Das Konzept der Wasserversorgung wurde in Zusammenarbeit mit den Werken Wädenswil ausgearbeitet.

b) Bestehende Anlagen

Die bestehenden und geplanten Leitungen sind im Werkleitungsplan des Wasserversorgungsprojekts schematisch eingetragen.

c) Geplante Anlagen

Die zu erstellenden Leitungen (Stichleitungen, Ringleitungen) wie auch die Ringleitung mit den geplanten Hydranten werden auf Kosten der Käuferschaft und Arealbeteiligten erstellt.

Mit Bezug auf die Leitungen ist der Werkleitungsplan massgebend. Es sind auch entsprechende Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

5.3 Gasversorgung

Gemäss Energieplan der Stadt Wädenswil ist die Beheizung der Kaufobjekte mit Gas nicht vorgesehen. Sofern die jeweilige Käuferschaft aus betrieblichen Gründen für seine Produktion einen Gasanschluss benötigt, hat er das Recht, ab der Zugerstrasse eine entsprechende Leitung zu seinem Grundstück zu erstellen. Sämtliche Kosten für Erstellung, Erneuerung und Unterhalt dieser Gasleitung gehen zulasten des entsprechenden Nutzers. Die übrigen Arealbeteiligten sind verpflichtet, die Durchleitung zu dulden.

5.4 Elektrizitätsversorgung

5.4.1 Allgemein

Das Konzept der Elektrizitätsversorgung wurde in Zusammenarbeit mit den EKZ ausgearbeitet.

5.4.2 Bestehende Anlagen

Die Groberschliessung des Quartiers wird durch eine oder mehrere Trafostationen gewährleistet. Die Feinerschliessung erfolgt über Kabelleitungen in den geplanten Quartierstrassen und Servicestrasse.

5.4.3 Geplante Anlagen

Die notwendigen Leitungen in der entsprechenden Dimension werden durch die Elektrizitätswerke erstellt. Die Elektrizitätswerke werden auch an geeigneter Stelle eine oder mehrere Trafostationen auf eigene Kosten erstellen. Das Leitungsnetz ist schematisch im Werkleitungsplan der Stadt Wädenswil eingetragen.

5.4.4 Beim Übergangsbereich zwischen Erholungsflächen und Lagerflächen im westlichen Grundstückteil wird eine Trafostation (TS) errichtet. Die Erstellung und der bauliche Unterhalt der Trafostation erfolgt durch die EKZ.

5.4.5 Entlang der Strassen erfolgt die Installation einer Strassenbeleuchtung. Die Kosten von Leitungen und Beleuchtungsmasten tragen die Quartierplangenosser.

5.5 Telefon und Kommunikation

Diese Anlagen werden durch die jeweiligen Betreiber projektiert und gebaut.

5.6 Wärme und Kälteversorgung

Gemäss Gestaltungsplan besteht die fakultative Möglichkeit einer gemeinsamen Energieversorgung. Abklärungen haben gezeigt, dass eine solche im Moment nicht rationell betrieben werden kann. Es wird daher auf eine entsprechende Regelung im Moment verzichtet.

Damit eine gemeinsame Energieversorgung zwischen verschiedenen Grundstücken später erstellt und in Betrieb genommen werden können, werden Leerrohre zwischen den Grundstücken Kat.-Nr. 13526 bis Kat.-Nr. 13533 nach Parzellengrösse bereits heute verlegt, sodass ein späterer Anschluss einfach möglich ist.

6. Gemeinsame Anlagen

6.1 Retentionsflächen

6.1.1 Allgemein

Gemäss Art. 10 des Gestaltungsplans ist das anfallende Meteorwasser versickern zu lassen. Die Retentionsfläche ist im Gestaltungsplan mit R bezeichnet. Sie steht im unselbständigen Miteigentum der Grundeigentümer.

6.1.2 Kosten

Die Kosten für die Erstellung der Anlagen sowie der zugehörigen Leitungen tragen die Eigentümer der Parzellen Kat.-Nr. 13526 bis Kat.-Nr. 13533 nach Parzellengrössen zu 100%.

6.2 Erholungsflächen

6.2.1 Grundsatz

Auf der Fläche Kat.-Nr. 13576 sowie auf einem kleinen Teil der Fläche Kat.-Nr. 13537 (östlich) bestehen Erholungsflächen für die Eigentümer sowie deren Mieter und Arbeitnehmer. Betreffend Nutzung dieser Erholungsflächen besteht ein Reglement.

6.2.2 Planung Erstellung

Die Planung, Ausgestaltung und Erstellung der Erholungsflächen erfolgt durch die Stadt Wädenswil.

6.2.3 Die Kosten für die Erstellung der Anlagen tragen die Eigentümer der Perimetergrundstücke Kat.-Nr. 13526 bis Kat.-Nr. 13533 nach Parzellengrösse zu 100%.

7. Kostenverleger

7.1 Allgemein

Die Gesamtkosten für den Bau der Erschliessungsanlagen, der sogenannten Feinerschliessung werden auf die einzelnen Grundstücke gemäss den Kostenverlegerplänen verlegt. Die Gesamtkosten setzen sich aus folgenden Teilkosten zusammen:

- Entwicklungskosten gemäss Aufstellung
- Strassen und Wege (inklusive Servicestrassen)
- Kanalisation (inklusive Retentionsflächen)
- Werkleitungen
- Leerrohre für allfällige Wärmeversorgungsleitungen
- Allfällige Altlastensanierung
- Verfahrens- und Vollzugskosten
- Kosten der Gestaltung der Erholungsräume und der gemeinschaftlichen Ausstattungen wie Retentionsflächen, etc.
- Baukosten Parkplätze und Lagerflächen

Da die effektiven Kosten erst nach dem Bau der betreffenden Erschliessungsanlagen ermittelt werden können, sind sämtliche nachstehenden Kostenangaben als Kostenschätzung zu verstehen. Die einzelnen Kostenverleger bestimmen sich nur nach dem massgebenden prozentualen Anteil der von den einzelnen Beteiligten zu erbringen ist. Erst die Schlussabrechnung bringt Klarheit über die genauen Beitragszahlungen, weshalb dannzumal die effektiven Kosten der betreffenden Erschliessungen gemäss den ermittelten Anteilen noch berechnet werden müssen.

Das Recht zur Doppelvertretung, Selbstkontrahierung und Substitutionsbefugnis wird ausdrücklich genehmigt.

18. Die Grundeigentümerin erklärt, dass aufgrund der im Grundbuch angemerkten Nutzungs- und Verwaltungsordnung mit den Vertragsobjekten Ziff. 2 bis 22 je das ausschliessliche Benützungrecht an den Autoabstellplätzen Nr. 26 bis 29 und Nr. 65 bis 79 und Nr. 59 bis 60 verbunden und im Kaufpreis inbegriffen ist.
19. Den Vertragsparteien ist Art. 649a ZGB bekannt, wonach vereinbarte Nutzungs- und Verwaltungsordnungen, gefasste Verwaltungsbeschlüsse sowie richterliche Urteile und Verfügungen bezüglich den gemeinschaftlichen Teilen für jeden Rechtsnachfolger eines Miteigentümers verbindlich sind. Die Grundeigentümerin und Kaufrechtsgeberin hat die Kaufrechtsberechtigte über alle bestehenden Beschlüsse, Vereinbarungen etc., welche nicht im Grundbuch angemerkt und noch von Bedeutung sind, zu orientieren und ihr die vorhandenen Unterlagen bis zur Eigentumsübertragung zu übergeben.
20. Bis zur Fertigstellung der Erschliessungsanlagen wird die Grundeigentümerin und Kaufrechtsgeberin einen Verwaltungsvertrag mit einer renommierten Verwaltungsgesellschaft abschliessen.

Die erforderlichen Unterlagen werden der Kaufrechtsberechtigten nach Abschluss übergeben.

21. Der vorliegende Kaufrechtsvertrag bedarf der Zustimmung des Grossen Gemeinderates der Stadt Wädenswil. Die Zustimmung hat so schnell wie möglich, jedoch spätestens bis 10. November 2018 vorzuliegen. Sollte diese Zustimmung verweigert werden, so ist die Anzahlung von Fr. 50'000.00 zurückzuerstatten. Ausserdem sind der Kaufrechtsberechtigten sämtliche Notariats- und Grundbuchkosten im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag zu erstatten.
22. Auf diesen Vertrag ist ausschliesslich Schweizer Recht anwendbar. Gerichtsstand ist Horgen.

7.3.3 Die Kosten der Servicestrasse 2 tragen die Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nr. 13529 bis Kat.-Nr. 13533 zu 100%, diejenigen der Grundstücke Kat.-Nr. 13528 zu 50% (halbe Flächen).

7.4 Kostenverleger Kanalisation

Die Kosten für die Erstellung der quartierinternen Kanalisationsleitungen werden von den Grundeigentümern der Grundstücke Kat.-Nr. 13526 bis Kat.-Nr. 13533 zu 100%. Die Kostentragung erfolgt nach Grundstückgrösse.

7.5 Wasser

Die Kostenverteilung der Wasserversorgung dient einzig und allein den Grundstücken Kat.-Nr. 13526 bis Kat.-Nr. 13533 und wird auch nur diesen Grundstücken im Verhältnis der Grundstückgrössen belastet.

7.6 Elektrizität und Kommunikation

Die Erstellung der Elektrizitätsversorgung dient einzig und allein den Grundstücken Kat.-Nr. 13526 bis Kat.-Nr. 13533 und wird diesen nach Grundstückgrösse verrechnet.

7.7 Wärme- und Kälteleitungen

Die Kosten für die Erstellung der Leerrohre für Wärme- und Kälteleitungen werden den Grundstücken Kat.-Nr. 13526 bis Kat.-Nr. 13533 nach Grundstückgrösse getragen.

7.8 Retentions- und Erholungsflächen

Die Kosten für die Erstellung der Retentions- und Erholungsfläche inkl. allfälliger technischer Anlagen tragen die Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nr. 13526 bis Kat.-Nr. 13533 nach Grundstückgrösse.

7.9 Verfahrenskosten / Planung

Die Verfahrenskosten des vorliegenden Erschliessungsverfahrens bestehen aus

- Planungskosten für die Strassen, Grundbuchkosten, Notariatskosten, Kosten der Vermessung und Vermarchung
- Aufwand für die Erstellung der vorliegenden Vereinbarung
- Kosten der Planung der Erschliessungsanlagen.

Die Kosten für die Erstellung des Gestaltungsplanes Werkstadt Zürisee werden über den Kaufpreis abgerechnet.

Der Kostenperimeter für die Verfahrenskosten wird den Grundstücken Kat.-Nr. 13526 bis Kat.-Nr. 13533 zu 100% nach anrechenbaren Flächen auferlegt. Die übrigen Grundstücke sind an den Verfahrenskosten nicht beteiligt.

8. Kostenzusammenstellung / Abrechnung

Eine Kostenzusammenstellung ergibt sich aus den Berechnungen im Anhang, woraus die mutmasslichen Kosten gemäss Unternehmerangebot für die Erschliessung definiert sind. Die Erschliessungskosten werden nach Aufwand offen abgerechnet.

Zur Vereinfachung der Abrechnung wird nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung und Genehmigung dieser Kostenzusammenstellung die prozentuale Beteiligung eines jeden Grundstücks (Kat.-Nr. 13526 bis Kat.-Nr. 13533) an den gesamten Kosten mit einem pauschal errechneten Prozentsatz erfasst und am Schluss des Bauvorhabens entsprechend abgerechnet.

Das Grundstück der Käuferschaft Kat.-Nr. 13528 wird mit einem Pauschalsatz von 22,26 % der gesamten Baukosten belastet (zurzeit ca. Fr. 1'290'000.00).

9. Ordnung der Rechtsverhältnisse

Die Ordnung der Rechtsverhältnisse erfolgt einerseits durch die Dokumente „Parzellierung und Errichtung von Dienstbarkeiten“ der Stadt Wädenswil vom 20. Dezember 2017. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eingetragen, die obligatorischen Verpflichtungen daraus sind von den Grundeigentümern übernommen.

Die weiteren Verpflichtungen folgen aus dem Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee, welche den Grundeigentümern ebenfalls bekannt sind und von diesen im Sinne einer Verpflichtung übernommen werden.

10. Weitere Bestimmungen

10.1 Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan Werkstadt Zürisee **ist rechtskräftig und festgesetzt**. Es sind die Verkehrsanlagen zu planen. Nach Rechtskraft dieser Voraussetzungen kann mit dem Bau der Erschliessungsanlagen begonnen werden.

10.2 Bau der Erschliessungsanlagen

10.2.1 Nach Erfüllen der Voraussetzungen gemäss Ziff. 10.1 vorstehend kann seitens der Stadt Wädenswil jederzeit der Bau der Erschliessungsanlagen in Angriff genommen und eingeleitet werden. Die Erschliessungsbauwerke sind so zu erstellen, wie dies in rechtskräftigen Baubewilligungsbeschlüssen der Stadt Wädenswil in diesem Gebiet verlangt wird.

10.2.2 Planung und Erstellung der Erschliessungsanlagen erfolgt durch die Stadt Wädenswil, wobei die Grundeigentümer regelmässig über den Stand der Bauarbeiten und der Planung zu informieren sind. Ein Mitspracherecht der Grundeigentümer besteht jedoch nicht.

Beim Bau der Erschliessungsanlagen geht die Stadt nach Regeln des Quartierplanverfahrens vor (§ 167 Abs.2 PBG). Die Stadt wird die entsprechenden Planungs- und Bauarbeiten in Auftrag geben, jedoch auf die Grundeigentümer verteilen und mit diesen abrechnen. Sie hat das Recht, entsprechende Vorschüsse zu verlangen.

10.3 Finanzierung

- a) Die Administrativkosten für die Verfahrensaufstellung und deren Vollzug sind innert 30 Tagen nach dem grundbuchlichen Vollzug fällig.
- b) Die Baukosten für die Strassen und Wege, die Kanalisationsleitungen, die Wasserleitungen, Elektrizitätsversorgung sowie für das „Erholungsgrundstück“ und die Retention werden mit dem Bau der jeweiligen Anlage fällig. Die Kostenumlegung auf die beteiligten Grundstücke erfolgt gemäss Kostenverlegern der vorliegenden Erschliessung. Die Stadt Wädenswil wird die entsprechenden Verträge abschliessen und auch finanzieren, sie hat jedoch das Recht, von den Grundeigentümern Teilzahlungen oder Kostenvorschüsse zu verlangen. Verlangte Teilzahlungen und Kostenvorschüsse sind innert 30 Tagen zu begleichen. Alsdann gerät der Grundeigentümer ohne Mahnung in Verzug. Es ist ein Verzugszins von 5% geschuldet.
- c) Die Kosten für die Erstellung der Parkplätze und Lagerflächen sind in die Preise eingerechnet und werden im Rahmen der Gesamtabrechnung berücksichtigt und angerechnet.

10.4 Schlussabrechnung

Nach Vollendung der Arbeiten ist zuhanden der Grundeigentümer eine Schlussabrechnung zu erstellen.

10.5 Rechtsnachfolge

Sämtliche Bedingungen dieser privaten Erschliessung sind einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung unter Schadenhaftung im Unterlassungsfalle.

10.6 Rechtswahl

Für den Vollzug dieses Quartierplans ist Privatrecht anwendbar.

10.7 Schiedsgericht

Streitigkeiten aus diesem Vertrag im Zusammenhang mit der Abrechnung der Bau- und Erschliessungskosten werden, falls diese nicht gütlich beigelegt werden können, einem Dreierschiedsgericht mit Sitz in Wädenswil vorgelegt. Jede Partei ernennt ein Mitglied. Diese bestimmen eine Drittperson als Vorsitzenden (Obmann). Ernennet eine Partei ihr Mitglied nicht innert Monatsfrist nachdem das Begehren von der Gegenseite gestellt wurde, wird dieses Mitglied vom Präsidenten des Bezirksgerichts Horgen ernannt. Können sich die beiden Parteivertreter über die Ernennung des Obmanns nicht innert Monatsfrist nachdem sie benannt wurden, einigen, wird dieser Obmann ebenfalls durch den Präsidenten des Bezirksgerichts Horgen ernannt. Das Verfahren richtet sich nach Art. 357 ff. der schweizerischen Zivilprozessordnung.

10.8 Gerichtsstand

Gerichtsstand für Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung ist ausschliesslich Wädenswil.

11. Schlussbestimmungen

Dieser Vertrag bedarf als superprivater Quartierplan der Genehmigung durch den Stadtrat Wädenswil (§ 160a V PBG).

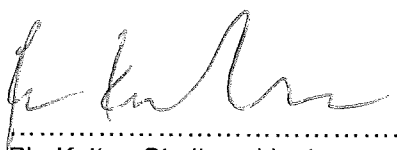
Dieser Vertrag unterliegt zu seiner Gültigkeit der folgenden Suspensivbedingung:
Die Maxima Invest AG oder ihre Rechtsnachfolger müssen rechtskräftig im Grundbuch als Eigentümer des Grundstückes Wädenswil, Kat. Nr. 13528 eingetragen worden sein.

Ohne die Erfüllung dieser Suspensivbedingung bleibt dieser Vertrag in allen Teilen gegenstandslos.

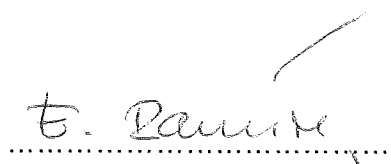
Wädenswil, 10. September 2018

Die Grundeigentümerin und Kaufsrechtsgeberin:

Stadt Wädenswil



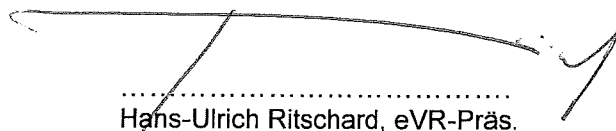
.....
Ph. Kutter, Stadtpräsident



.....
E. Ramirez, Stadtschreiber-Stv.

Die Kaufsrechtsberechtigte:

MAXIMA Invest AG



.....
Hans-Ulrich Ritschard, eVR-Präs.

Werkstadt Zürichsee

Situationsplan:
Bau- und Nutzungsbeschränkung

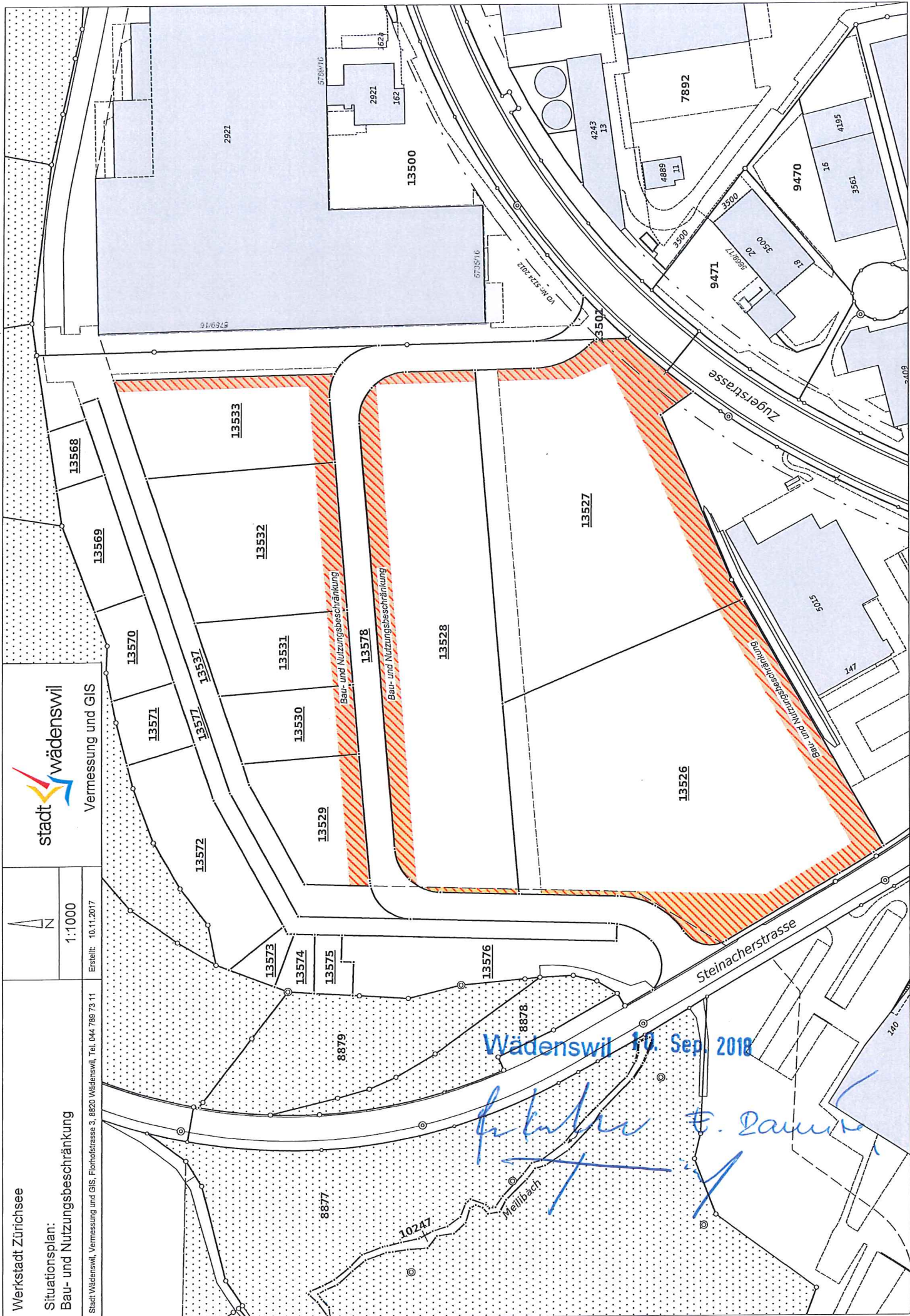
Stadt Wädenswil, Vermessung und GIS, Flohofstrasse 3, 8820 Wädenswil, Tel. 044 789 73 11



1:1000

Erstellt: 10.11.2017

stadt wädenswil
Vermessung und GIS



Wädenswil 10. Sep. 2018

Handwritten signature: E. Baum

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen selbst gelesen, als richtig anerkannt und vor mir unterzeichnet worden.

Wädenswil, 10. September 2018, 09.25 Uhr



NOTARIAT WÄDENSWIL

A. Strickler

André Strickler, Notariatsassistent

Grundbuchanmeldung

Gestützt auf die vorliegende Urkunde wird hiermit zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet:

Wädenswil Grundbuch Blatt 50035, 50071 - 50074, 50104, 50105, 50110 - 50124

Vormerkung

Kaufrecht für Fr. 5'088'200.00, zugunsten MAXIMA Invest AG, Rüschlikon ZH, CHE-113.229.771, beschränkt abtretbar. Vormerkungsdauer: bis 31.01.2020.

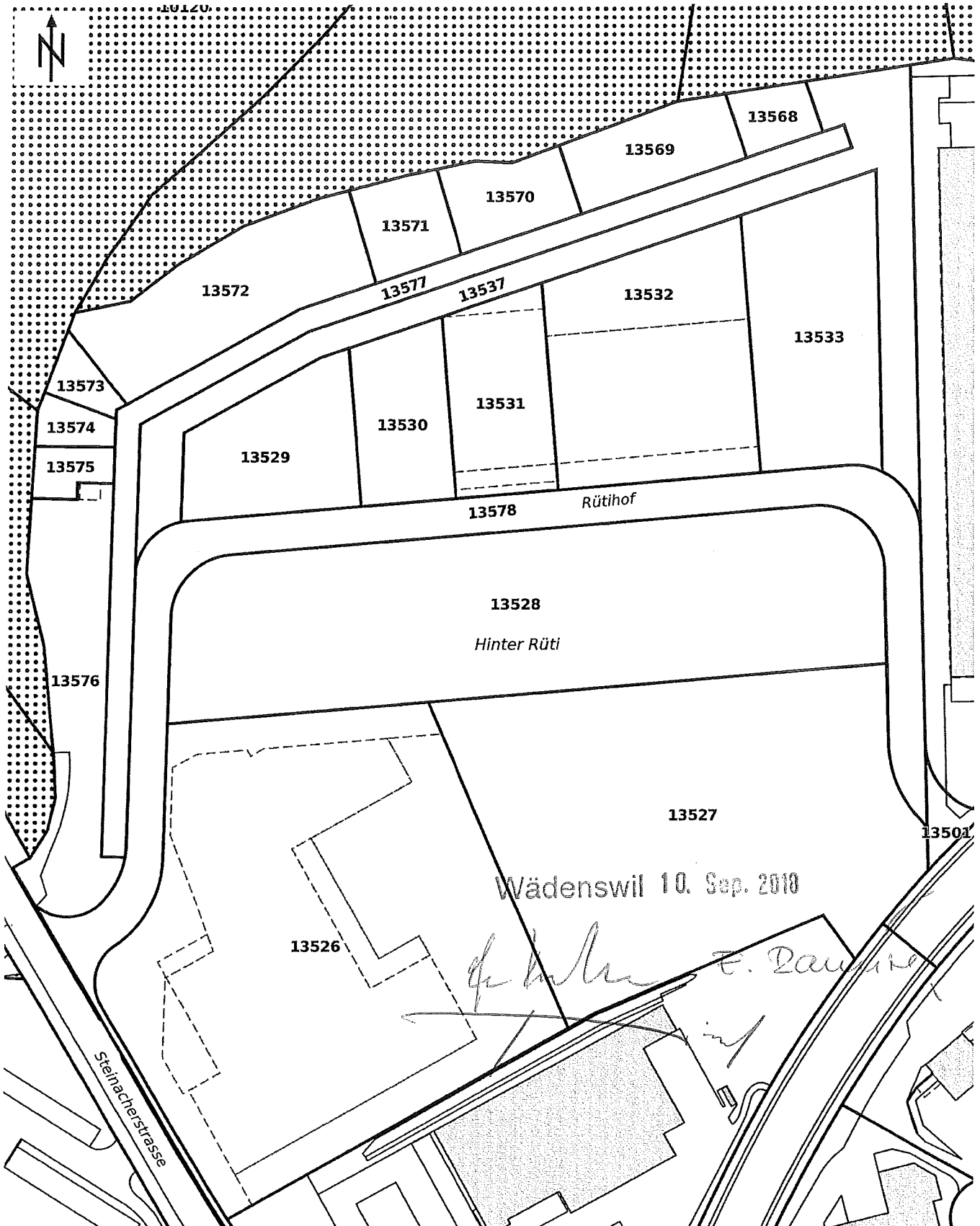
Wädenswil, 10. September 2018

Die Grundeigentümerin:

Stadt Wädenswil

Ph. Kutter
.....
Ph. Kutter, Stadtpräsident

E. Ramirez
.....
E. Ramirez, Stadtschreiber-Stv.



Der vorstehende Vertrag wurde heute öffentlich beurkundet und die Vormerkung zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet.

Wädenswil, 10.09.2018



NOTARIAT WÄDENSWIL


André Strickler, Notariatsassistent

