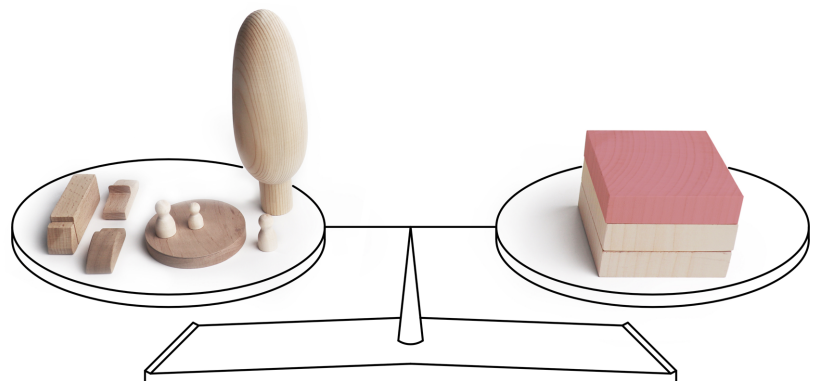


Privater Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse

STÄDTEBAULICHER VERTRAG



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

1	PARTEIEN	3
2	EINLEITUNG	3
2.1	Vertragszweck	3
2.2	Wertvermehrende Planungsmassnahme	4
3	MEHRWERT UND MEHRWERTABGABE	4
3.1	Rechtsgrundlage	4
3.2	Berechnung des Mehrwerts	4
3.3	Gestehungskosten des Planungsmehrwerts	5
3.4	Abgabesatz	5
3.5	Mehrwertabgabe	5
4	ORDNUNG DER RECHTSVERHÄLTNISSE	7
4.1	Begründung neuer Dienstbarkeiten	7
4.2	Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen	7
5	FINANZIERUNG	8
5.1	Fälligkeit der Mehrwertausgleichsleistungen	8
5.2	Teuerung / Indexierung	8
6	WEITERE BESTIMMUNGEN	9
6.1	Rechtsnatur des Vertrags und Rechtsschutz	9
6.2	Rechtsnachfolge	9
6.3	Zustandekommen des Vertrags	9
6.4	Gesonderte Ermittlung Mehrwertabgabe	9
6.5	Anmerkung im Grundbuch	10
6.6	Nebenbestimmungen	10
6.7	Änderungen des Vertrags	10
7	UNTERZEICHNUNG	11
	BEILAGEN	12

Auftraggeberinnen

RWD Reppisch-Werke AG, Bergstrasse 23, 8953 Dietikon
ImmoZins AG, Dreikönigstrasse 34, 8002 Zürich

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Mirta Niederhauser, Sachbearbeiterin

1 PARTEIEN

Stadt Dietikon, vertreten durch den Stadtrat

(nachfolgend "**Stadt**")

und

den Grundeigentümerinnen der Liegenschaften Kat.-Nrn. 643, 9546, 9547 und 9548, vertreten durch die jeweils bevollmächtigten Personen

(nachfolgend "**Grundeigentümerinnen**")

2 EINLEITUNG

2.1 Vertragszweck

Bestimmung Mehrwert und Ausgleichsleistungen

Die Liegenschaften Kat. Nrn. 643, 9546, 9547 und 9548, Dietikon, liegen gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Dietikon in der Zentrumszone Z5. Die Liegenschaften Kat. Nrn. 643 und 9546 sind im Eigentum der ImmoZins AG und die Liegenschaften Kat. Nrn. 9547 und 9548 sind im Eigentum der RWD Reppisch Werke AG. Die Liegenschaften sind Bestandteil des privaten Gestaltungsplans Post-/ Zürichstrasse.

Die Grundeigentümerinnen schaffen mit dem privaten Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse die Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung im Gebiet Post-/Zürcherstrasse. Der Gestaltungsplan gewährleistet die Realisierung einer hochwertigen Überbauung, welche sich gut in den städtebaulichen Kontext von Dietikon einordnet und auf die inventarisierte Siedlung Berta-/Poststrasse gebührend Rücksicht nimmt. Zusätzlich soll mit dem Gestaltungsplan eine dichte Bauweise an einer gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage ermöglicht, die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sowie eine energiesparende Bauweise in Anlehnung an die städtischen Richtlinien sichergestellt werden.

Die Parteien sind sich einig, dass die Liegenschaften im Gestaltungsplanperimeter durch die gegenüber den Vorschriften der Regelbauweise erhöhte Nutzung einerseits einen Mehrwert erfahren. Andererseits verpflichten sich die Grundeigentümerschaften mit den Gestaltungsplanvorschriften dazu, verschiedene Leistungen für die Öffentlichkeit zu erbringen.

Im vorliegenden Vertrag wird der entstehende Mehrwert bestimmt und es werden die von den Grundeigentümerinnen geschuldeten Ausgleichsleistungen sowie deren Verwendung geregelt.

Privater Gestaltungsplan

2.2 Wertvermehrende Planungsmassnahme

Für die Bemessung des Mehrwerts massgebende Planungsmassnahme (§ 3 MAG [Mehrwertausgleichsgesetz]) ist der private Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse.

3 MEHRWERT UND MEHRWERTABGABE

MAG und MAV

3.1 Rechtsgrundlage

Die Berechnung des Mehrwerts und die Festlegung der Ausgleichsleistungen erfolgt gestützt auf das Gesetz über den Mehrwertausgleich (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV). Gemäss § 3 MAG entspricht der Mehrwert eines Grundstückes der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstückes mit und ohne Planungsmassnahme. Der Verkehrswert gemäss § 3 Abs. 1 MAG entspricht dem Erlös, der bei einer Veräusserung der Parzelle am massgebenden Stichtag gemäss § 3 Abs. 2 MAG erzielt werden könnte.

3.2 Berechnung des Mehrwerts

3.2.1 Massgebliche Grundlage

Die Bestimmung des Mehrwerts basiert auf der Mehrwertermittlung «Post-/Zürcherstrasse» Dietikon von Fahrländer Partner Raumentwicklung AG vom 12.5.2023 mit dem Ergänzungsbericht zur Mehrwertermittlung vom 6.9.2023 (siehe Beilage).

3.2.2 Grundsätze der Berechnung

¹ Die Berechnung des Mehrwerts erfolgt gesamthaft und bezogen auf die Festlegungen des Gestaltungsplans und berechnet sich aufgrund des durch den Gestaltungsplan geschaffenen Mehrwertes. Dieser berücksichtigt die Mikro-Lage der Grundstücke und die Veränderung von Nutzungsmass und Art der Nutzung.

² Die Erstellungskosten und weitere Leistungen zur Erreichung des Mehrwerts sind im Gutachten berücksichtigt.

3.2.3 Festsetzung des Mehrwerts

Der Mehrwert für die Planungsmassnahme beträgt insgesamt Fr. 1'274'000.--. Für die Liegenschaften Kat.-Nrn. 643 und 9546 beträgt der Mehrwert Fr. 318'500.-- und für die Liegenschaften Kat.-Nrn. 9547 und 9548 Fr. 955'500.--.

3.3 Gestehungskosten des Planungsmehrwerts

Abzug von Gestehungskosten

¹ Vom gesamten Planungsmehrwert von Fr. 1'274'000.-- können folgende Gestehungskosten im Umfang von Total Fr. 518'310.-- in Abzug gebracht werden.

- Durchführung eines Studienauftrages mit vier Planungsteams zur Evaluierung einer städtebaulich besonders guten Lösung inkl. Vorarbeiten mit Machbarkeitsstudie in Zusammenarbeit mit der Stadt Dietikon (Anteil ImmoZins AG): Fr. 66'274.--
- Durchführung eines Studienauftrages mit vier Planungsteams zur Evaluierung einer städtebaulich besonders guten Lösung inkl. Vorarbeiten mit Machbarkeitsstudie in Zusammenarbeit mit der Stadt Dietikon (Anteil RWD): Fr. 198'824.--
- Sicherung der städtebaulichen Qualitäten mit einem Gestaltungsplanverfahren (Anteil ImmoZins AG): Fr. 63'378.--
- Sicherung der städtebaulichen Qualitäten mit einem Gestaltungsplanverfahren (Anteil RWD): Fr. 189'834.--

² Der bereinigte Mehrwert beträgt Fr. 188'848.-- für die Liegenschaften Kat.-Nrn. 643 und 9546 und Fr. 566'842.-- für die Liegenschaften Kat.-Nrn. 9547 und 9548 beträgt. Insgesamt beträgt der bereinigte Mehrwert somit Fr. 755'690.--.

3.4 Abgabesatz

Höhe des Abgabesatzes

Basierend auf Art. 26h der Bauordnung der Stadt Dietikon beträgt der Abgabesatz 40% des um Fr. 100'000.-- gekürzten, bereinigten Mehrwerts.

3.5 Mehrwertabgabe

3.5.1 Mehrwertausgleich

Anhand des berechneten, bereinigten Mehrwerts (siehe auch Absatz 3.3) und dem Abgabesatz (siehe auch Absatz 3.4) ergibt sich ein – durch die Grundeigentümerinnen – zu leistender Mehrwertausgleich von insgesamt Fr. 262'276.--.

Mehrwert	Fr. 1'274'000.--
Abzüglich Kürzung des Mehrwerts	Fr. 100'000.--
Abzüglich Gestehungskosten	Fr. 518'310.--
Gekürzter, bereinigter Mehrwert	Fr. 655'690.--
Zu leistender Mehrwertausgleich (Abgabesatz 40%)	Fr. 262'276.--
davon von der ImmoZins AG zu leistender Mehrwehrausgleich	Fr. 65'569.--
davon von der RWD zu leistender Mehrwehrausgleich	Fr. 196'707.--

**3.5.2 Zweck des
Mehrwertausgleichs**

Der Mehrwertausgleich wird zu Gunsten von Massnahmen im öffentlichen Interesse, welche einen räumlichen und / oder funktionalen Bezug zum Gestaltungsplan aufweisen, eingesetzt – namentlich für eine qualitätsvolle Verdichtung sowie zur Aussenraumgestaltung.

Vom Mehrwertausgleich können somit die folgenden Mehrwertausgleichsleistungen gemäss Ziff. 3.5.3 und 3.5.4 in Abzug gebracht werden.

**3.5.3 Mehrwertausgleichs-
leistungen ImmoZins AG**

Öffentlich zugänglicher Gehbereich entlang der
Post- und Zürcherstrasse

- Erstellungskosten	Fr.	64'265.--
- Betrieb und Unterhalt während 20 Jahren	Fr.	83'000.--

Total Mehrwertausgleichsleistungen ImmoZins AG	Fr.	147'265.--
---	------------	-------------------

davon Realleistungen (Realisierung durch Bauherrschaft, Ausführung gemäss Absprache mit Stadt)	Fr.	147'265.--
--	-----	------------

**3.5.4 Mehrwertausgleichs-
leistungen RWD**

Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas durch
eine vertikale Fassadenbegrünung

- Erstellungskosten	Fr.	133'350.--
- Betrieb und Unterhalt während 20 Jahren	Fr.	129'250.--

Öffentlich zugänglicher Gehbereich entlang der
Schul- und Zürcherstrasse

- Erstellungskosten	Fr.	138'200.--
- Betrieb und Unterhalt während 20 Jahren	Fr.	158'400.--

Total Mehrwertausgleichsleistungen RWD	Fr.	559'200.--
---	------------	-------------------

davon Realleistungen (Realisierung durch Bauherrschaft, Ausführung gemäss Absprache mit Stadt)	Fr.	559'200.--
--	-----	------------

**3.5.5 Mehrwertabgabe
ImmoZins AG**

Basierend auf dem zu leistenden Mehrwertausgleich von Fr. 65'569.-- und den Mehrwertausgleichsleistungen von Fr. 147'265.-- ergibt sich eine Mehrwertabgabe von Fr. 0.--.

**3.5.6 Mehrwertabgabe
RWD**

Basierend auf dem zu leistenden Mehrwertausgleich von Fr. 196'707.-- und den Mehrwertausgleichsleistungen von Fr. 559'200.-- ergibt sich eine Mehrwertabgabe von Fr. 0.--.

4 ORDNUNG DER RECHTSVERHÄLTNISSE

4.1 Begründung neuer Dienstbarkeiten

Fuss- und Fahrradwegrecht

Die nachfolgende Dienstbarkeit wird nach Inkrafttreten des städtebaulichen Vertrags und dem Eintritt der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans Post-/Zürcherstrasse neu ins Grundbuch aufgenommen. Allfällige durch das Notariat vorgenommene Änderungen an den Formulierungen werden von den Vertragsparteien geduldet.

Fusswegrecht

Fusswegrecht z.G. der Stadt Dietikon
bzw. der Öffentlichkeit mit
Nebenleistungspflicht

zugunsten		zulasten	
Kat Nr.	Berechtigte	Kat Nr.	Belastete
	Stadt Dietikon bzw. Öffentlichkeit	neuA neuB	RWD Reppisch-Werke AG ImmoZins AG

Der Grundeigentümerinnen der belasteten Grundstücke räumen der Stadt Dietikon bzw. der Öffentlichkeit das unbeschränkte Recht ein, die im privaten Gestaltungsplan Post-/Zürcherstrasse als «Boulevard» bezeichnete Fläche als Fussweg zu benützen. Baulicher und betrieblicher Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt den belasteten Grundeigentümerinnen. Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegen den belasteten Grundeigentümerinnen.

4.2 Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerinnen

Separate Vereinbarungen

Die notwendigen Dienstbarkeiten zwischen den Grundeigentümerinnen der Parzellen Kat. Nrn. 643, 9546, 9547 und 9548 werden in einem separaten Verfahren geregelt und im Anschluss im Grundbuch aufgenommen.

5 FINANZIERUNG

5.1 Fälligkeit der Mehrwertausgleichsleistungen

5.1.1 Zeitpunkt

¹ Die Ausgleichsleistung wird unter Vorbehalt von Abs. 2 mit der Baufreigabe fällig.

² Die Sanierung von Gebäuden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Vertrags bereits bestehen sowie deren untergeordnete Erweiterung lösen die Fälligkeit nicht aus.

5.1.2 Schuldner

¹ Ausgleichspflichtig ist der Grundeigentümer oder der Baurechtsnehmer im Zeitpunkt der Baufreigabe. Bei der Übertragung des Eigentums und der Errichtung und Übertragung eines Baurechts ist die veräussernde Partei ausgleichspflichtig.

² Der neue Grundeigentümer oder der Baurechtsnehmer haftet solidarisch.

5.2 Teuerung / Indexierung

5.2.1 Zeitpunkt

Die Kostenbeiträge werden der Teuerung angepasst. Die Teuerung beginnt ab dem vollendeten Jahr nach Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans Post-/Zürcherstrasse zu laufen.

5.2.2 Massgebender Index

Die Teuerungsberechnung richtet sich gemäss § 8 MAG nach dem Landesindex der Konsumentenpreise.

5.2.3 Bezug

¹ Die Stadt stellt nach Eintritt der Fälligkeit der Ausgleichsleistung Rechnung. Die Forderung wird 30 Tage seit Zustellung der Rechnung fällig. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird der Schuldner gemahnt. Ab Datum der Mahnung schuldet er Verzugszins (hypothekarischer Referenzzinssatz).

² Liegen besondere Verhältnisse vor, können fällige Beträge gestundet oder Ratenzahlungen durch die Stadt bewilligt werden.

6 WEITERE BESTIMMUNGEN

6.1 Rechtsnatur des Vertrags und Rechtsschutz

Öffentlich rechtlicher Charakter

¹ Dieser Vertrag ist öffentlich-rechtlicher Natur und ist nach den Bestimmungen des MAG und des VRG anfechtbar.

² Die Vertragsparteien verpflichten sich, nach Rechtskraft der wertvermehrenden Planungsmassnahme bei sämtlichen sich aus oder in Zusammenhang mit dem Vollzug dieses Vertrags ergebenden Differenzen unter Anwendung von Art. 353 ff. ZPO (Zivilprozessordnung) ein Schiedsgericht beizuziehen, soweit die Differenzen nicht innert Monatsfrist einvernehmlich beseitigt werden können.

³ Die Parteien vereinbaren, Streitigkeiten aus diesem Vertrag zunächst mittels Schiedsgericht/Mediation mit gemeinsamer Kostentragung zu regeln. Sie bestimmen den Mediator oder die Mediatorin gemeinsam. Den Parteien steht es frei, den ordentlichen Prozessweg (nach § 25 MAG resp. gemäss §§ 81 ff. VRG [Verwaltungsrechtspflegegesetz]) einzuschlagen, wenn die Differenzen aus dem Vertrag nicht innerhalb von 60 Tagen seit Ernennung der Mediatorin oder des Mediators beigelegt werden können. Einvernehmliche Fristerstreckung bleibt vorbehalten.

6.2 Rechtsnachfolge

Überbindung

Sämtliche Bedingungen dieses Vertrages sind einem allfälligen Rechtsnachfolger vorbehaltlos zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, unter Schadenshaftung im Unterlassungsfalle.

6.3 Zustandekommen des Vertrags

6.3.1 Unterzeichnung

Dieser Vertrag kommt zustande mit seiner Unterzeichnung durch den Stadtrat Dietikon und durch die Grundeigentümerinnen.

6.3.2 Inkrafttreten Planungsvorlagen

Der vorliegende Vertrag wird mit Eintritt der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans Post-/Zürcherstrasse nachstehend verzeichneten Planungswerke rechtsverbindlich.

6.4 Gesonderte Ermittlung Mehrwertabgabe

Kommt der städtebauliche Vertrag nicht zustande oder tritt eine Partei gestützt auf § 22 Abs. 2 MAG vom Vertrag zurück, wird der Mehrwert gesondert bzw. im ordentlichen Verfahren verfügt.

6.5 Anmerkung im Grundbuch

- 6.5.1 Grundlage** Dieser städtebauliche Vertrag wird gemäss § 22 Abs. 3 MAG im Grundbuch angemerkt.
- 6.5.2 Eintragung** Mit dem Abschluss dieses Vertrags wird der Stadtrat ermächtigt, diesen Vertrag im Grundbuch zur Anmerkung anzumelden.
- 6.5.3 Vertragsüberbindungspflicht** Sämtliche Verpflichtungen dieses Vertrags sind von der Grundeigentümerschaft vorbehaltlos an einen Rechtsnachfolger zu überbinden.

6.6 Nebenbestimmungen

- Sichernde Nebenbestimmungen** Die Stadt ist berechtigt, die in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Pflichten in den jeweiligen Beschlüssen und Verfügungen, insbesondere in den Baubewilligungen, als auf das betreffende Grundstück zugeschnittene sichernde Nebenbestimmungen zu formulieren.

6.7 Änderungen des Vertrags

- 6.7.1 Form** Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.
- 6.7.2 Anpassungen untergeordneter Natur** Für teilweise kleine Änderungen des vorliegenden Vertrags ist lediglich die Zustimmung der Stadt und der betroffenen Grundeigentümerin notwendig, sofern die Änderung die Interessen der anderen Grundeigentümerin nicht tangiert.
- 6.7.3 Substanzielle Anpassungen (Salvatorische Klausel)** Dieser Vertrag basiert auf der Vorlage des privaten Gestaltungsplans Post-/Zürcherstrasse als wertvermehrende Planungsmassnahme. Sollte diese Vorlage aufgrund von Festsetzungsbeschlüssen, von Genehmigungsverfahren oder von Rechtsmittelverfahren für die Vertragsparteien substanzielle mehrwertrelevante Änderungen erfahren, so verpflichten sich die Parteien, Vertragsbestandteile durch neue Bestimmungen zu ergänzen oder zu ersetzen, die dem Sinn und Geist des vorliegenden Vertrags möglichst nahekommen. Falls sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aus technischen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen als undurchführbar, unwirksam oder unverhältnismässig erweisen, so berührt das die Gültigkeit des Vertrages als Ganzes nicht und es wird durch die Vertragsparteien nach einer gleichwertigen Regelung gesucht.
- 6.7.4 Beendigung** Der Vertrag endet mit der Erfüllung aller Verpflichtungen und erfolgreicher Abrechnung (einschliesslich Saldoerklärung) und die Anmerkung im Grundbuch wird gelöscht.

7 UNTERZEICHNUNG

Dietikon, 18. Dezember 2024

Für die Stadt Dietikon

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin

Für die ImmoZins AG

Louis-Philippe Müller

Elvira Müller

Für die RWD Reppisch-Werke AG

Dr. Michael Soormann

Carol Pieper

BEILAGEN

- 1 Mehrwertermittlung «Post-/Zürcherstrasse» Dietikon von
Fahrländer Partner Raumentwicklung AG vom 12.5.2023 mit
dem Ergänzungsbericht zur Mehrwertermittlung vom
6.9.2023
- 2 Beschrieb der Qualität der Mehrwertausgleichsleistungen
und Herleitung zu den Beträgen der Mehrwertausgleichs-
leistungen