

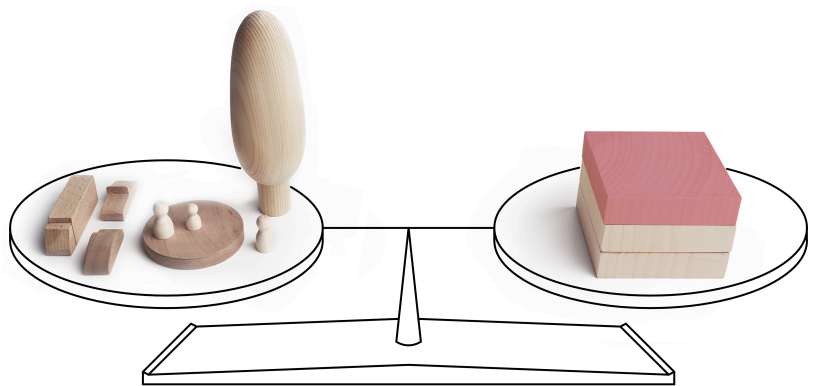
Entwicklung Gebiet Niderfeld, Dietikon

ENTWURF

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

mit Erläuterungen

Stand 29. August 2023



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Hinweis zu den Erläuterungen

Die Erläuterungen sind zur besseren Lesbarkeit direkt in die Entwurfsfassung des städtebaulichen Vertrags integriert. In der Schlussfassung werden die Erläuterungen in den Bericht nach Art. 47 RPV integriert.

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Claudia Pfister, Reto Wild

Inhalt

1	EINLEITUNG	7
1.1	Vertragszweck	7
1.2	Wertvermehrende Planungsmassnahme	7
2	MEHRWERT UND AUSGLEICHSLEISTUNG	9
2.1	Rechtsgrundlage	9
2.2	Berechnung des Mehrwerts	9
2.3	Befreiung vom Ausgleich	12
2.4	Bestimmung der Ausgleichsleistung	13
3	VERWENDUNG DES AUSGLEICHS	15
3.1	Grundsatz	15
3.2	Massnahmen	15
3.3	Schaffung von preisgünstigem Wohnraum	17
3.4	Konkurrenzverfahren	18
4	FINANZIERUNG	19
4.1	Fälligkeit der Ausgleichsleistungen	19
4.2	Bezug der Ausgleichsleistungen	20
4.3	Kredite zur Finanzierung der Massnahmen	21
4.4	Finanztechnische Abwicklung der Refinanzierung	22
5	WEITERE BESTIMMUNGEN	23
5.1	Rechtsnatur des Vertrags und Rechtsschutz	23
5.2	Rechtsnachfolge / Überbindung	24
5.3	Zustandekommen des Vertrags	24
5.4	Rücktritt vom Vertrag	24
5.5	Anmerkung im Grundbuch	25
5.6	Nebenbestimmungen	25
5.7	Änderungen des Vertrags	26
5.8	Grundstückgewinnsteuer	27
6	UNTERZEICHNUNG	28

Anhang

Mehrwertausgleichstabelle (gemäss Ziff. 2.2.3 Abs. 2)

Städtebaulicher Vertrag zwischen den

Grundeigentümern im Entwicklungsgebiet Niderfeld Dietikon
(vertreten durch die jeweils bevollmächtigten Personen/Organe)

und

der Stadt Dietikon
(vertreten durch den Stadtrat)

Erläuterung zur Vertragspartei Stadt

Die Gemeindeexekutive (Stadtrat Dietikon) ist Vertragspartei. Die Legislative (Gemeinderat oder Volksabstimmung) käme nur zum Zug, wenn Inhalte des Vertrags gemäss Gemeindeordnung in ihre Kompetenz fallen würden (insbesondere Kreditbeschlüsse). Für die Groberschliessung des Gebiets erfolgt dies mit dem Teilerschliessungsplan und für weitere Vorhaben wie z.B. die Schulanlage mit entsprechenden Einzelvorlagen (vgl. Ziff. 4.3.1 und 4.3.2).

Kat. Nr. xxxxx (Alter Bestand)

xxxxxx AG, mit Sitz in xxxxx, heute handelnd durch
xxxx xxxxx, von xxxxx, in xxxx mit Einzelunterschrift oder
xxx xxx, Grundeigentümer ...

Erläuterung zu den Vertragsparteien Ordentliche Bemessung auf Wunsch einzelner Grundeigentümer

Der Vertrag wird durch die Grundeigentümer im «Alten Bestand» gemäss Quartierplan unterzeichnet werden. Eigentümer von Grundstücken, die aufgrund der kleinen Parzellengrössen nicht ausgleichspflichtig sind, unterzeichnen den Vertrag ebenfalls. Damit wird allseits anerkannt, dass keine Ausgleichspflicht besteht, und dass für das betreffende Grundstück auch keine Abgabe im ordentlichen Verfahren veranlagt wird.

Für Grundstücke von Eigentümern, die den städtebaulichen Vertrag nicht unterzeichnen, erfolgt die Mehrwertermittlung und Erhebung der Abgabe gestützt auf eine «ordentliche Bemessung» und wird von der Gemeinde gemäss Art. 26h BZO verfügt (§§ 19 ff. MAG und §§ 12 ff. und 18 ff. MAV). Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ist eine Mehrwertprognose zu erstellen (§ 11 Abs. 1 und 2 MAV). Die prognostizierte Mehrwertabgabe entspricht dem eingesetzten Betrag des städtebaulichen Vertrags. Bei einer individuellen Schätzung auf Verlangen des Eigentümers wird dieser kostenpflichtig (§ 15 Abs. 4 lit. c MAV); diese Kosten sind abhängig vom Aufwand. Es besteht kein Mitbestimmungsrecht bei der Wahl des Schätzers (§ 14 Abs. 2 MAV). Individuell verfügte Mehrwertabgabebeträge werden dem kommunalen Fonds gemäss Art. 26h Abs. 4 BZO gutgeschrieben und stehen für Planungsmassnahmen im Gebiet Niderfeld nicht zur Verfügung.

Erläuterung der mehrstufigen
Unterzeichnung

Nachfolgend ist der Ablauf der mehrstufigen Unterzeichnung detailliert dargelegt.

1. Entwürfe
§ 22 Abs. 1 MAG sieht vor, dass die Verträge zusammen mit der wertvermehrenden Planungsmassnahme gemäss § 7 Abs. 2 PBG öffentlich aufzulegen sind. Damit können selbstredend erst Entwürfe gemeint sein. Denn nach der öffentlichen Auflage (und der für das Gebiet Niderfeld gleichzeitig durchzuführenden zweiten Vorprüfung des Quartierplans) sind aller Voraussicht nach Änderungen an diesen Planvorlagen nötig, welche auch – zumindest kleine – Anpassungen am Vertrag nach sich ziehen können (z.B. genaue Zuordnung der Ausgleichsleistung auf jedes einzelne Grundstück).
2. Unterschied zu Vorvertrag
Mit dem nachfolgend dargestellten mehrstufigen Unterzeichnungsverfahren wird sichergestellt, dass die Inhalte des städtebaulichen Vertrags – dem jeweiligen Reifegrad der zugrundeliegenden Planungsmassnahmen entsprechend – zwischen dem Stadtrat Dietikon und den Grundeigentümern zumindest als jeweils aktuelles gefestigtes Verhandlungsergebnis festgehalten sind. Die Kenntnisnahme und Unterzeichnung des Entwurfs (bzw. je nach Planungsverlauf: der Entwürfe) durch die Grundeigentümer ist insofern eine formelle Verpflichtung der Vertragsparteien zu den Ergebnissen der Zusammenarbeit. Und auch gegenüber Dritten ist dies Ausdruck der Ernsthaftigkeit der Bemühungen der Vertragsparteien, eine sachlich tragfähige und politisch mehrheitsfähige Gesamtvorlage zustande zu bringen. Die Kenntnisnahme resp. Unterzeichnung des Vertragsentwurfs ist nicht zu verwechseln mit einem Vorvertrag im Sinne von § 28 MAV.
3. Unterzeichnung erste Stufe
«Verpflichtung»
Die vor der öffentlichen Auflage des öffentlichen Gestaltungsplans Niderfeld vorgesehene Vorunterzeichnung des Vertrags (Absichtserklärung zur Unterzeichnung) erfolgt deshalb im Sinne einer «ersten Stufe». Auf Änderungen an Vertragsentwürfen, wie sie bis zum Zeitpunkt der Verabschiedung des öffentlichen Gestaltungsplans Niderfeld (= wertvermehrende Planungsmassnahme) erforderlich sein können, kommt deshalb Ziffer 5.7 dieses Vertrages noch nicht zur Anwendung. Jede Art von Änderung am Entwurf bedarf gegebenenfalls weiterer Verhandlungen und jedenfalls der Zustimmung der Vertragsparteien.
4. Unterzeichnung zweite Stufe
«Konsolidierung»
Nach der Vorunterzeichnung erste Stufe des Vertrags wird der Gestaltungsplan gestützt auf die Anträge aus der Anhörung der benachbarten Gemeinden und der Planungsregion (§ 7 Abs. 1 PBG) und aus der öffentlichen Auflage (Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 Abs. 2 PBG) sowie unter Berücksichtigung der Kritik aus der zweiten Vorprüfung (§§ 87 a. und 89 Abs. 2 PBG) zu überarbeiten sein.

Mit Änderungen am Quartierplan, die sich auf einzelne Inhalte des Städtebaulichen Vertrags auswirken können, muss bis nach der Durchführung der zweiten Quartierplanversammlung und der anschliessenden Planbereinigung gerechnet werden (§§ 156 und 157 PBG).

Eine zweite Stufe Vorunterzeichnung (abermals Absichtserklärung zur Unterzeichnung) des städtebaulichen Vertrags ist nach Abschluss der vorgenannten Arbeitsschritte am Gestaltungsplan und am Quartierplan angezeigt, damit stufengerecht die im vorstehenden Punkt 2 aufgeführten Wirkungen erzielt werden können.

5. Definitive Unterzeichnung
«Finalisierung»

Gestützt auf die bereinigten Planungsvorlagen wird der Stadtrat Antrag an den Gemeinderat zur Festsetzung des Gestaltungsplans stellen. Diesem Antrag ist der definitiv unterzeichnete städtebauliche Vertrag beizulegen. Ob Änderungen am «Vertrag zweite Stufe» nötig sind, wird aus dem stadträtlichen Antrag und der entsprechenden Weisung ersichtlich sein. Dies ist der Zeitpunkt für allfällig nötige Anpassungen am Vertrag und für die definitive Unterzeichnung des Vertrags durch alle Parteien.

6. Verfahren ab definitiver
Unterzeichnung

Nach definitiver Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags ist die Behandlung des öffentlichen Gestaltungsplans Niderfeld Sache der Legislative, der Genehmigungsbehörde sowie allenfalls der Gerichte. Auf Änderungen in diesen Verfahren haben weder der Stadtrat noch die Grundeigentümer direkten Einfluss. Deshalb greifen nach Verabschiedung des Gestaltungsplans an den Gemeinderat durch den Stadtrat die Bestimmungen des 5. Abschnitts des Vertrages. Namentlich die Ziffer 5.2 zu «Rechtsnachfolge / Überbindung» und Ziffer 5.3 zu «Zustandekommen des Vertrags» entfalten bereits ab definitiver Vertragsunterzeichnung und also vor Rechtskraft der wertvermehrenden Planungsmassnahme Wirkung. Demgegenüber kommen die Ziffer 5.4 zum «Rücktritt vom Vertrag», Ziffer 5.5 zu «Anmerkung im Grundbuch» und Ziffer 5.7 zu «Änderungen des Vertrags» erst nach Rechtskraft des öffentlichen Gestaltungsplans Niderfeld zur Anwendung.

1 EINLEITUNG

1.1 Vertragszweck

Bestimmung Mehrwert und Ausgleichsleistungen

¹ Die Gebietsplanung Niderfeld schafft die Voraussetzungen für die Entwicklung des Gebiets Niderfeld.

² In diesem Vertrag wird der durch den öffentlichen Gestaltungsplan Niderfeld entstehende Mehrwert bestimmt und es werden die von den Grundeigentümern geschuldeten Ausgleichsleistungen sowie deren Verwendung geregelt.

Erläuterung

Gemäss § 21 MAG regeln städtebauliche Verträge Rechte und Pflichten der Bauherrschaft und des Gemeinwesens im Zusammenhang «mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens», d.h. sie regeln Ausgleichsleistungen, die in direktem geographischem oder sachlichem Zusammenhang mit der wertvermehrenden Planungsmassnahme stehen. Im Niderfeld geht es im Wesentlichen um die einvernehmliche Bestimmung des Mehrwerts (das entsprechende Gutachten ist wichtige Grundlage, schliesst aber Verhandlungslösungen nicht aus, vgl. sinngemäss § 19 Abs. 6 MAG) sowie um die Regelung der Ausgleichsleistungen (spezielle Leistungen im öffentlichen Interesse gemäss § 21 Abs. 2 MAG). Gemäss diesem Vertrag wird der Ausgleich grundsätzlich in Form von Geldleistungen zur Refinanzierung der öffentlichen Infrastruktur (Groberschliessung gem. §§ 90 ff. PBG) und der öffentlichen Siedlungsausstattung im Gebiet Niderfeld erbracht (vgl. § 21 Abs. 2 Bst. a.–c. MAG). Der Spezialfall «preisgünstiger Wohnungsbau» (§ 21 Abs. 2 lit. e MAG) ist in der Ziffer 3.3 dieses Vertrags abgehandelt.

1.2 Wertvermehrende Planungsmassnahme

Öffentlicher Gestaltungsplan

Für die Bemessung des Mehrwerts massgebende Planungsmassnahme (§ 3 MAG) ist der öffentliche Gestaltungsplan Niderfeld.

Erläuterung

Die Planungsmassnahmen im Gebiet Niderfeld greifen ineinander. Die Einzonung der Baugrundstücke (ca. 332'700 m²) und die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht erfolgten bereits 2007. Mit der gleichzeitig als Basis zur Festlegung des Gestaltungsplans erforderlichen Teilrevision der Nutzungsplanung wurde eine geringere Baulandfläche ausgeschieden (ca. 303'800 m²). Es handelt sich gesamthaft um eine Auf- und Umzonung im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans (vgl. «verbesserte Nutzungsmöglichkeiten infolge einer Sondernutzungsplanung» gemäss § 13 Abs. 1 Bst. a. MAV), welche folglich nicht dem kantonalen, sondern dem kommunalen Mehrwertausgleich untersteht.

Dementsprechend kann die Ausgleichsleistung vertraglich geregelt werden (§ 19 Abs. 1 und 6 MAG).

Parallel mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Niderfeld und in gegenseitiger Abstimmung wurden andere Planungsvorlagen erarbeitet, namentlich die Teilrevision «Niderfeld» der Bau- und Zonenordnung (BZO), der Quartierplan Niderfeld, das Ausbau-/Renaturierungsprojekt Teischlibach sowie öffentliche Strassenbauprojekte der Stadt und des Kantons.

Unter diesen weiteren Planungsvorlagen sind insbesondere die Teilrevision BZO und der Quartierplan massgebend dafür, wie die neuen Grundstücke genutzt werden können. Mit der Teilrevision BZO wird als Grundlage die Nutzungsverteilung vorgenommen. Der Quartierplan schafft eine neue, erschlossene Parzellierung. Die Aufzoning (Mehrnutzung) erfolgt im Gestaltungsplan. Weil mit einem Gestaltungsplan nicht beliebig von der nutzungsplanerischen Grundordnung abgewichen werden kann, werden die Nutzungskategorien in der Zoneneinteilung gemäss BZO-Teilrevision geregelt. Damit ist sichergestellt, dass der Gestaltungsplan die Grundordnung nicht ihres Sinngehaltes entleert. Ein Zusammenhang zum Quartierplan besteht, weil die Parzellierung und der Kostenteiler vollumfänglich auf die Festlegungen des Gestaltungsplans abgestimmt sind, und weil nach diesem Vertrag Kosten für die öffentliche Siedlungsausstattung teilweise als Quartierplankosten gelten. Damit der vorliegende Vertrag nach Rechtskraft des Gestaltungsplans vollumfängliche Geltung erlangen kann, ohne dass gegebenenfalls umgehend Anpassungen im Sinne von Ziffer 5.7 nötig würden, ist vorgesehen, dass der Stadtrat Dietikon alle diese Vorlagen gleichzeitig in Kraft setzt, vgl. § 5 Abs. 3 PBG in Verbindung mit Art. 56 Abs. 2 GP und Art. 36 BZO, sowie § 159 Abs. 3 PBG zum Quartierplan (und Erläuterungen zu Ziff. 2.2.3).

2 MEHRWERT UND AUSGLEICHSLEISTUNG

2.1 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.

2.2 Berechnung des Mehrwerts

2.2.1 Massgebliche Grundlage

Die Bestimmung des Mehrwerts basiert auf dem Gutachten «Mehrwertberechnung Niederfeld Dietikon» von Fahrländer Partner Raumentwicklung AG vom 5. Juli 2021.

Erläuterung

Das Gutachten (individuelle Schätzung im Sinne von § 13 Abs. 1 lit. a MAV) wurde in zwei Stufen durch die beauftragten Gutachter erstellt. Die Kosten für die erste Stufe (Bericht Wüest Partner vom 13. Januar 2020) trägt der VGND, diejenigen für die zweite Stufe (Gutachten Fahrländer Partner vom 5. Juli 2021) werden durch die Stadt und den VGND gemeinsam zu gleichen Teilen getragen (vgl. Vereinbarung zwischen der Stadt und den Grundeigentümern zur Zusammenarbeit bei der Entwicklung des Gebiets Niederfeld und für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags im Sinne des MAG vom 11. und 22. März 2021). Das mehrstufige Schätzungsverfahren mit Mehrwertprognose und Mehrwertermittlung gemäss §§ 11 ff. MAV und das gesonderte Verfahren mit Verfügung der Höhe der Abgabe gemäss § 18 MAV kommen für städtebauliche Verträge nicht zur Anwendung. Somit kommt auch § 15 Abs. 4 MAV nicht zwingend zur Anwendung: Die Kostentragung der individuellen Schätzung kann von den Parteien vertraglich frei geregelt werden. Ausgeschlossen ist einzig, dass der kommunale Mehrwertausgleichsfonds die Schätzungskosten trägt.

2.2.2 Grundsätze der Berechnung

¹ Die Berechnung des Mehrwerts erfolgt gesamthaft und bezogen auf den Neuen Bestand des Quartierplans 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 zur Erreichung des Mehrwerts sind im Gutachten berücksichtigt.

³ Das Gutachten weist den Gesamtmehrwert der Planungsmassnahme für das Gebiet Niderfeld aus. Die Zuteilung auf die einzelnen Grundstücke erfolgt anschliessend bezüglich Lagequalität des einzelnen Baufeldes und dessen spezifischen Nutzungsmöglichkeiten.

Dabei ist in der Gesamtbetrachtung des Mehrwertes zu berücksichtigen, dass gewisse Grundstücke über- und andere unterproportional oder gar nicht am Mehrwert partizipieren können oder partizipieren wollten. So erhöhen sich die Nutzungsmöglichkeiten im Arbeitsgebiet kaum, da die Baumasse schon in der Ausgangslage (heute geltende BZO) vorhanden war, während in einzelnen Baufeldern im Mischgebiet ein überproportional grosses zusätzliches Nutzungsmass durch die Planung ermöglicht wird. Auch bei der Verteilung des Mehrwertanteiles auf die einzelnen Grundstücke sind im Sinne einer Gesamtsicht und Generalisierung gewisse Unschärfen zu akzeptieren. Die Bezugsgrösse für die Festlegung bildet das jeweilige Bau-
feld gemäss Gestaltungsplan.

Erläuterung

Der Ausgleich mittels städtebaulicher Verträge kann von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen (§ 19 Abs. 6 MAG). Das bedeutet nicht nur, dass der Ausgleich in Prozenten des Mehrwerts individuell frei bestimmt werden kann (Reduktion oder Erhöhung gegenüber dem Abgabesatz gemäss BZO), sondern auch, dass die Festsetzung des Betrags, der als Mehrwert gilt, aufgrund der spezifischen Interessenlagen und Umstände individuell festgesetzt werden kann (deshalb ist die Schätzung als «Basis» bezeichnet, vgl. vorstehend Ziffer 2.2.1) und die Höhe der Abgabe im Vertrag «festgesetzt» (nachstehend Ziffer 2.2.3) wird. Weil keine individuelle, ordentliche Bemessung, sondern ein städtebaulicher Vertrag vorgesehen ist, erfolgt keine Mehrwertprognose. Die Verfügung der Abgabe gemäss § 18 Abs. 1 MAV würde ohnehin erst später erfolgen. Es soll aber bei Vertragsschluss für jedes ausgleichspflichtige Grundstück feststehen, wie hoch die geschuldete Ausgleichsleistung ist (vgl. dazu die Mehrwertausgleichstabelle gemäss Ziffer 2.2.3), um Rechtssicherheit für die Unterzeichnenden zu erhalten.

Für Grundstücke von Grundeigentümern, die den städtebaulichen Vertrag nicht unterzeichnen, wird das Gutachten Grundlage für eine ordentliche Bemessung sein und es erfolgt in diesen Fällen nach Inkrafttreten des öffentlichen Gestaltungsplans Niderfeld eine Festsetzungsverfügung (§ 18 MAV), die anfechtbar ist.

Die Grundsätze und Details zur Berechnung wurden vom Gutachter in Absprache mit der Stadt und dem VGND festgelegt. Dabei war insbesondere die Besonderheit zu beachten, dass im Gebiet Niderfeld gleichzeitig sowohl die Zonierung als auch das Grundeigentum der einzelnen Flächen ändert. Zu bestimmen waren unter anderen die folgenden Bedingungen:

- **Landwert (Bewertungsansatz):**
Gemäss § 6 MAV ist der Landwert zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans massgebend (§ 3 Abs. 2 MAG). D.h. es handelt sich im Niderfeld dannzumal um weitgehend unerschlossenes resp. um teilerschlossenes Land (teils arrondiert, teils nicht arrondiert). Da keine belastbaren Daten zu solchen Landverkäufen vorhanden sind, ist im Gutachten eine Rückwärtsrechnung (dynamische Residualwertmethode) von erschlossenem Bauland zum Landwert vor und nach der Planungsmassnahme vorgenommen worden. Die Residualwertmethode ergibt die Bodenwertsteigerung. Mehrwertermittlungen von Planungsmassnahmen beruhen auf Annahmen, die zu einem sehr frühen Zeitpunkt getroffen werden müssen. Die Mehrwertermittlungen stützen sich auf hypothetische Projekte mit Unsicherheiten bezüglich Festlegung von Ertragsflächen, Erstellungskosten, usw. Planungsbedingte Risiken und Marktrisiken werden mit einer Sicherheitsmarge berücksichtigt, welche den Landwert reduziert.
- **Veränderung Zonengrösse:**
Die gleichzeitig stattfindende Veränderung der Zonengrösse wird mit einer Gesamtbetrachtung berücksichtigt. Die Freifläche wird aufgrund der Neuzuteilung beurteilt.
- **Gestehungskosten (Erschliessung):**
Die Quartierplankosten sind bei beiden Zuständen (vor und nach der Planungsmassnahme) bezüglich Erschliessung gleich. Diese Gestehungskosten sind auch ohne Aufzonung praktisch gleich hoch (Grösse Park mit Platz, Strassenbreite, Durchmesser Kanalisation usw.). Diese sind daher in der Mehrwertbetrachtung nach MAG irrelevant und bleiben unberücksichtigt, da die Mehrwertermittlung eine Differenzbetrachtung ist und die Erschliessungskosten auf beiden Seiten anfallen.
- **Erstellungskosten, Ertragspotenzial und Risiken:**
Die Erstellungskosten, das Ertragspotenzial und die massgebenden Annahmen zur Bebauung (Geschossfläche und Verhältnis HNF/GF, Baumasse, Nutzungssplit) sind in der Rückwärtsrechnung gemeinsam bestimmt worden. Dasselbe gilt für die Planungs-, Kosten- und Marktrisiken.
- **Kapitalisierungssätze:**
Ebenfalls gemeinsam bestimmt worden sind die vom Gutachter errechneten massgebenden Kapitalisierungssätze.

2.2.3 Festsetzung des Mehrwerts

¹ Der Mehrwert für das gesamte Areal wird auf Fr. 74'060'000.- festgesetzt. Davon abgezogen wird der Mehrwertanteil der vom Ausgleich befreiten Grundstücken gemäss Ziffer 2.3.

² Der Mehrwert pro Grundstück ist im Anhang dieses Vertrags als Mehrwertausgleichstabelle Niderfeld aufgeführt.

Erläuterung

Der Mehrwert für das gesamte Areal wird, auf Grundlage des Gutachtens als wegleitende Einschätzung, vertraglich verbindlich festgelegt.

In der Mehrwertausgleichstabelle erfolgt die Zuteilung der geschuldeten Leistung auf die einzelnen ausgleichspflichtigen Grundstücke. Ausgehend von den Grundstücken im Neuen Bestand, sind die durch den Gestaltungsplan gesteigerten Ausnutzungsmöglichkeiten (Erhöhung des Nutzungsmasses) pro Baubereich bzw. Grundstück ermittelt worden. Sollten sich diese im Laufe des Planungsverfahrens noch ändern, wird die Aufteilung in der Mehrwertausgleichstabelle entsprechend nachgeführt. Die Mehrwerttabelle in Form eines Anhangs ist integrierender Bestandteil dieses Vertrages.

2.3 Befreiung vom Ausgleich

2.3.1 Freifläche

Es gilt eine Freifläche von 1'200 m² analog der Bauordnung (Art. 26h BZO). Massgebend ist die Grundstücksgrösse im Neuen Bestand gemäss Quartierplan. Folgende Grundstücke weisen eine geringere Grundstücksfläche auf und werden deshalb von der Ausgleichspflicht ausgenommen:

In definitiver Version zu aktualisieren

Grundstück neu/alt	Grundstücksfläche neu in m ²
• N46 (144)	1'006
• N45 (143)	779
• N44 (142)	786
• N33 (160)	996
• N34 (2071a)	832
• N36 (10207)	1'001
• N43 (9466)	1'130
• N39 (3217)	1'121
• N49/49.1/48.1 (11282)	1'117
• N42 (141)	773
• N5 (2071b)	826
• N48/48.1-B/49.1 (146)	1'066
• N60 (10965)	1'008

Erläuterung

Analog zu den Regelungsmöglichkeiten der Gemeinden zur Bestimmung einer Freifläche in der BZO (§ 19 Abs. 2 MAG) werden die wirtschaftlich selbstständigen Grundstücke im Neuen Bestand mit einer Fläche von weniger als 1'200 m² vom Ausgleich ausgenommen. Eine Vertragsbestimmung im Sinne der Ausnahmereglung von § 19 Abs. 4 MAG erübrigt sich, weil keines der vom Ausgleich befreiten Grundstücke einen Mehrwert von mehr als Fr. 250'000.- aufweist.

2.3.2 Spätere Zusammenfassung von Grundstücken

Wird ein nicht ausgleichspflichtiges Grundstück vor der rechtskräftigen Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans rechtlich oder wirtschaftlich mit einem oder mehreren ausgleichs- oder nicht ausgleichspflichtigen Grundstücken zusammengefasst, wird die Ausgleichspflicht neu evaluiert und der Vertrag, wenn nötig angepasst (Liste in Ziffer 2.3.1 und Mehrwertausgleichstabelle gemäss Ziffer 2.2.3 Abs. 2).

Erläuterung

Diese Spezialbestimmung zur Anpassung gilt nur bis zur Rechtskraft der massgebenden Planungsvorlage, später kommen die Bestimmungen gemäss Ziff. 5.6 betreffend «Änderungen des Vertrags» zur Anwendung.

2.4 Bestimmung der Ausgleichsleistung

2.4.1 Abgabesatz

Die Höhe der gesamten Ausgleichsleistungen beträgt 40 % des in Ziff. 2.2.3 festgesetzten Mehrwerts von 74'060'000 Fr.

Erläuterung

Der Abgabesatz entspricht dem in der BZO Dietikon festgesetzten Wert, welcher dem Höchstwert gemäss § 19 Abs. 3 MAV entspricht. Die gesamten, gestützt auf diesen Vertrag zu erbringenden Ausgleichsleistungen belaufen sich demnach auf rund Fr. 30 Mio. Unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere auch der Kostenstelle «Park mit Platz» im Quartierplan (Erstellung zu 2/3 als Quartierplananlage), erscheint dieser Betrag angemessen. 1/3 der Ausgestaltung des Parks (der Teil, der nicht über den Quartierplan als Erschliessung / Ausstattung erstellt wird), wird über die Mehrwertausgleichsabgabe aus dem städtebaulichen Vertrag finanziert.

2.4.2 Ausgleichsleistung pro Grundstück

Die Ausgleichsleistung pro Grundstück ist in der Mehrwertausgleichstabelle aufgeführt. Sie ist dort im Verhältnis der zusätzlich zulässigen Geschossflächen im Mischgebiet und Wohngebiet der Grundstücke im Neuen Bestand gemäss Quartierplan festgesetzt.

Erläuterung

Die Betrachtung erfolgt als Gesamtgebiet (Ausgangslage Neuer Bestand, effektive Neuzuteilung) und damit muss der Ausgleich für den Neuen Bestand geleistet werden. Alle Grundstücke im Mischgebiet und Wohngebiet profitieren von der gesamthaften besseren Lagequalität im neuen Stadtteil Niderfeld. An den Auf- und Umzonungen partizipieren nicht alle wertmässig gleichermassen. Daher wird die Ausgleichsleistung proportional zur zulässigen Mehrnutzung gemäss Gestaltungsplan (Aufzonung gegenüber Bau- und Zonenordnung) errechnet. Diese Geschossflächenzuteilung bildet auch den Landwert gemäss der Mehrwertberechnung ab.

3 VERWENDUNG DES AUSGLEICHS

3.1 Grundsatz

Alle Leistungen der Grundeigentümer, die aus dem städtebaulichen Vertrag als Ausgleich des Mehrwerts fällig werden, sind zur Refinanzierung von kommunalen Projekten im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans Niderfeld und von Massnahmen zu dessen öffentlichen Erschliessung und Ausstattung zu verwenden.

3.2 Massnahmen

Im Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrags sind die nachfolgend aufgeführten Projekte für eine, wenigstens teilweise, Refinanzierung mit Mitteln des Ausgleichs vorgesehen.

Die Leistungen der Grundeigentümer können auch für andere Projekte verwendet werden, und zwar auch für solche, die nicht ausdrücklich in dieser Ziffer 3.2 aufgeführt sind, die aber den Anforderungen von Ziffer 3.1 entsprechen. Wenn auf eines der aufgeführten Projekte verzichtet oder ein Projekt geändert wird, bzw. wenn die Kosten für ein Projekt schliesslich höher oder tiefer ausfallen, hat dies also keinen Einfluss auf die Gültigkeit dieses Vertrags, der unverändert anwendbar bleibt.

3.2.1 Städtebaulicher Vertrag

Der städtebauliche Vertrag wird durch die Stadt ausgearbeitet.

- Die Kosten, zu deren Refinanzierung die Ausgleichsleistungen zu verwenden sind, umfassen:
- Gutachten Mehrwert
(Schätzung Stufe 2, 100%) Fr. 150'000.-
- Vertragserarbeitung Fr. 100'000.-

3.2.2 Park mit Platz

Der Park mit dem Platz ist teilweise eine Feinerschliessungsanlage (Hochwasserschutz), teilweise eine gemeinsame Ausstattung des Quartierplans (Grünflächenkompensation) und teilweise eine öffentliche Siedlungsausstattung im Sinne von § 21 Abs. 2 lit. b MAG (Groberschliessung).

Die Kostenanteile, zu deren Refinanzierung die Ausgleichsleistungen zu verwenden sind, umfassen:

- Ausbau/Renaturierung Teischlibach Fr. 1'400'000.-*
- Park mit Platz – Grundausrüstung Fr. 4'830'000.-**
- Park mit Platz – Zusatzausrüstung Fr. 3'000'000.-***

* Im Teilerschliessungsplan Niderfeld festgelegt (Bruttokredit).

** Im Teilerschliessungsplan Niderfeld festgelegt (Bruttokredit entspricht Netto-Anteil Stadt).

*** Im Quartierplan Niderfeld als Bestandteil enthalten.

3.2.3 Plätze LTB-Haltestellen

Die beiden Plätze bei den LTB-Haltestellen Niderfeld und Maienweg sind zu einem Teil eine Feinerschliessungsanlage und zum anderen Teil eine Groberschliessungsanlage.

Die Kostenanteile, zu deren Refinanzierung die Ausgleichsleistungen zu verwenden sind, umfassen:

- LTB-Haltestellen Niderfeld
Anteil Groberschliessung Fr. 250'000.- *
- LTB-Haltestellen Maienweg
Anteil Groberschliessung Fr. 1'000'000.- *

* Im Teilerschliessungsplan Niderfeld festgelegt (Bruttokredit entspricht Netto-Anteil Stadt).

3.2.4 Ausbau Überlandstrasse

Der Ausbau der Überlandstrasse (Staatsstrasse) wird als Basiserschliessung grundsätzlich vom Kanton gebaut und finanziert. Ein Teil davon gilt als Groberschliessung, wie sie von der Stadt zu erstellen ist.

Die Kosten, zu deren Refinanzierung die Ausgleichsleistungen zu verwenden sind, umfassen:

- Anschlüsse Quartier ab ausgebauter Überlandstrasse
Anteil Groberschliessung Fr. 4'500'000.- *

* Im Teilerschliessungsplan Niderfeld festgelegt (Bruttokredit entspricht Netto-Pauschale Stadt).

3.2.5 Veloinfrastruktur

Die Erstellung von Veloanlagen respektive Mitbeteiligung an Anlagen, die auch der Veloinfrastruktur dienen, sind Teil der Groberschliessung.

Die Kosten, zu deren Refinanzierung die Ausgleichsleistungen zu verwenden sind, umfassen:

- Veloinfrastruktur im Gebiet Fr. 1'700'000.- *
- Veloquerung Überlandstrasse/Grabacker Fr. 1'750'000.- *

* Im Teilerschliessungsplan Niderfeld festgelegt (Bruttokredite, Betrag Städtebaulicher Vertrag entspricht voraussichtlichem Nettobetrag Stadt).

3.2.6 Ver- und Entsorgung

Der Ausbau der Hauptstränge der Ver- und Entsorgung ist Teil der Groberschliessung.

Die Kosten, zu deren Refinanzierung die Ausgleichsleistungen zu verwenden sind, umfassen:

- Kanalisation Fr. 2'800'000.- *
- Wasserversorgung Fr. 500'000.- *

* Im Teilerschliessungsplan Niderfeld festgelegt (Bruttokredit).

3.2.7 Planungsinstrumente

Die Planungsinstrumente der Nutzungsplanung und Sondernutzungsplanung wurden durch die Stadt erarbeitet.

Die Kosten, zu deren Refinanzierung die Ausgleichsleistungen zu verwenden sind, umfassen:

- Gestaltungsplan Fr. 1'500'000.-
- Teilrevision BZO Fr. 50'000.-
- Umweltverträglichkeitsprüfung Fr. 50'000.-

3.2.8 Gesellschaft und Bildung

Die verschiedenen Projekte im Bereich Gesellschaft und Bildung wie Quartier-/Jugendtreff, Kinderbetreuungseinrichtungen, Sportanlagen und das neue Schulhaus sind öffentliche Aufgaben.

Die Kosten, zu deren teilweisen Refinanzierung die Ausgleichsleistungen zu verwenden sind, können nicht quantifiziert werden.

Erläuterung

Die Ausgleichsleistungen sind für die öffentliche Infrastruktur (Groberschliessung) und die öffentliche Siedlungsausstattung im Sinne von § 21 Abs. 2 lit. a–c MAG zu verwenden. Zum Spezialfall "preisgünstiger Wohnungsbau" (§ 21 Abs. 2 lit. e MAG) ist Ziff. 3.3 massgebend.

3.3 Schaffung von preisgünstigem Wohnraum

Es wird im Einzelfall auf Antrag des betreffenden Grundeigentümers durch den Stadtrat entschieden, ob eine Ausgleichsleistung in Form der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum erbracht werden kann (vgl. § 21 Abs. 2 lit. e MAG). Im Gebiet Niderfeld wird diese Möglichkeit auf gemeinnützige Genossenschaften beschränkt. Für die Mietzinsgestaltung und die angemessene Belegung der Wohnräume gelten die Anforderungen gemäss § 49b Abs. 2 und 3 PBG und der Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV).

Erläuterung

Es werden mit dem öffentlichen Gestaltungsplan Niderfeld keine zwingenden Anteile im Sinne von § 49b Abs. 1 PBG festgelegt: Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum unter Anrechnung an den Mehrwertausgleich ist als Option für den Grundeigentümer ausgestellt, welche nur auf dessen Antrag zum Tragen kommt.

Entsprechend der Praxis der Stadt Dietikon (auch ausserhalb des Niderfelds) können nur "gemeinnützige Genossenschaften" als Bauträger und Vermieter dieser Wohnungen auftreten.

Der mutmassliche Wert der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für die Öffentlichkeit ist zu monetarisieren und der betreffende Wert wird mit der gemäss Ziffer 2.4.2 festgesetzten Ausgleichsleistung verrechnet.

3.4 Konkurrenzverfahren

3.4.1 Pflicht

Zur Sicherstellung der Qualitätsanforderungen gemäss dem öffentlichen Gestaltungsplan Niderfeld sind auf den Baufeldern A (Grundstück N20) und B1.1/B1.2 (Grundstück N19) Konkurrenzverfahren nach allgemein anerkannten Regeln durchzuführen (z.B. in Anlehnung an SIA-Norm 142 Projektwettbewerb). Die Stadt (Baubehörde) ist bei der Gestaltung und Durchführung der Konkurrenzverfahren einzubeziehen.

3.4.2 Verrechenbare Pauschalen

Die Kosten für das Konkurrenzverfahren können mit der gemäss Ziff. 2.4.2 festgesetzten Ausgleichsleistung verrechnet werden. Es werden folgende Pauschalen (Indexierung analog 4.2.1) festgelegt:

- Baufeld A: Fr. 250'000.-
- Baufeld B1.1/ B1.2: Fr. 250'000.-

Erläuterung

Die Stadt und die betroffenen Grundeigentümer vereinbaren auf den städtebaulich besonders exponierten Baufeldern beim Eingang ins Gebiet die Durchführung von Konkurrenzverfahren. Das jeweilige Konkurrenzverfahren ist in enger Zusammenarbeit mit der Baubehörde vorzubereiten und durchzuführen. Einerseits muss sichergestellt sein, dass die im Verfahren definierte Qualität umgesetzt wird (u.a. Wahl und Beauftragung eines geeigneten Architekturbüros). Andererseits muss auch die Gewähr bestehen, dass das gewählte Projekt mit den nötigen Auflagen baurechtlich bewilligungsfähig ist.

Die Kosten für die Konkurrenzverfahren können in Analogie zu § 19 Abs. 5 MAG abgezogen werden. Es wird ein pauschaler Beitrag aufgrund von Erfahrungswerten festgelegt.

4 FINANZIERUNG

4.1 Fälligkeit der Ausgleichsleistungen

4.1.1 Zeitpunkt

¹ Die Ausgleichsleistung wird unter Vorbehalt von Abs. 2 entweder mit der Baufreigabe fällig oder mit der gesamthaften oder teilweisen Veräusserung von Grundstücken (Grundstücke im Neuen Bestand Quartierplan). Die Errichtung eines Baurechts oder dessen gesamthafte oder teilweise Übertragung sind dem Verkauf gleichgestellt. Keine Veräusserung stellen Eigentümerwechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, güterrechtliche Auseinandersetzung oder Schenkung dar.

² Die Sanierung von Gebäuden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Vertrags bereits bestehen sowie deren untergeordnete Erweiterung lösen die Fälligkeit nicht aus, wenn sie vom Eigentümer oder Baurechtsnehmer vorgenommen werden, der das betreffende Recht bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans inne hatte.

Erläuterung

Die Regelung lehnt sich an die Bestimmungen gemäss § 10 Abs. 1 und 3 MAG an.

Zu beachten ist, dass die Neuparzellierung im Rahmen des Quartierplans keine Veräusserung im Sinne dieser Vertragsbestimmung über die Fälligkeit der Ausgleichsleistung darstellt, da dieser der Gestaltungsplan als Planungsmassnahme zugrunde liegt (zur Grundsteuergewinnsteuer, vgl. Ziffer 5.8 dieses Vertrages).

Bestandesbauten von Eigentümern und Baurechtsnehmern, welche das betreffende Recht bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Gestaltungsplans Niderfeld inne hatten, können im Sinne von § 10 Abs. 1 MAG (zweiter Satz) in untergeordnetem Masse erweitert werden, ohne dass dies die Fälligkeit der Ausgleichsleistung auslöst (bei Handänderungen besteht diese Möglichkeit nicht, weil in diesem Fall Abs. 1 zur Anwendung kommt). Das zusätzliche Nutzungsmass wird jedoch bewusst nicht festgelegt (§ 20 MAV, lässt maximal zusätzliche 100 m² anrechenbare Geschossfläche zu). Die Bestandesbauten dürfen erhalten und sowieso höchstens massvoll erweitert werden (Bestandesgarantie), da sie in der Regel den Gestaltungsplanvorschriften widersprechen.

4.1.2 Umfang

Bei etappierten Bauvorhaben wird die Ausgleichsleistung im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappe fällig, spätestens aber zehn Jahre nach Baufreigabe für die erste Etappe.

Erläuterung

Die Regelung lehnt sich an die Bestimmungen gemäss § 10 Abs. 2 MAG an.

4.1.3 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.

Erläuterung

Die Regelung lehnt sich an die Bestimmungen gemäss § 10 Abs. 2 MAG an.

Analog der Solidarhaftung bei der Grundstücksgewinnsteuer ist eine Solidarhaftung für die Ausgleichsleistung angezeigt. Damit kann auch auf die Eintragung eines Grundpfandes verzichtet werden (Grundlage bietet § 24 MAG), da das Ausfallrisiko sehr unwahrscheinlich wird.

4.2 Bezug der Ausgleichsleistungen

4.2.1 Allgemeines

Die geschuldeten Ausgleichszahlungen werden der Teuerung angepasst. Die Teuerung wird ab dem vollendeten Jahr nach Inkrafttreten des öffentlichen Gestaltungsplans Niderfeld berücksichtigt.

4.2.2 Massgebender Index

Die Teuerungsberechnung richtet sich nach den Ansätzen des Baupreisindex Schweiz-Region Zürich, Tiefbau-Neubau Strasse (Projekterstellung-orientiert).

Erläuterung

Die Regelung lehnt sich an die Bestimmungen gemäss § 8 MAG an. Anstelle des LIK (Landesindex der Konsumentenpreise) wird der Baupreisindex verwendet, da die Ausgleichsleistungen grösstenteils der Refinanzierung von Bauleistungen dienen.

4.2.3 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.

Erläuterung

Die Regelung lehnt sich an die Bestimmungen gemäss § 12 MAG resp. § 29 a VRG (Verwaltungsrechtspflegegesetz) an. Anstelle des Verzugszinses von 5 % wird ein Verzugszins in der Höhe des hypothekarischen Referenzzinssatzes vereinbart.

4.3 Kredite zur Finanzierung der Massnahmen

- 4.3.1 Teilerschliessungsplan** Die Massnahmen gemäss Ziffer 3.2.2–3.2.6 werden mit der Bruttokosten-Schätzung in den Teilerschliessungsplan Niderfeld (1. Etappe) aufgenommen.
- 4.3.2 Einzelkredite** Die weiteren Massnahmen werden gestützt auf separate Projektanträge mittels entsprechender einzelner Kreditvorlagen finanziert.
- 4.3.3 Weitere Finanzierungsquellen** Die Stadt Dietikon ist bestrebt, in Zusammenarbeit mit den zuständigen kantonalen Stellen weitere Quellen zur Finanzierung oder Refinanzierung zu mobilisieren.

Erläuterung

Alle für die planungsrechtliche Erschliessung des Gebiets Niderfeld erforderlichen Massnahmen werden im Teilerschliessungsplan Niderfeld als 1. Etappe aufgenommen (vgl. §§ 90–95 PBG). Die von der Legislative bewilligten Kredite für diese 1. Etappe gelten als gebundene Ausgaben. Die weiteren Kredite wurden teils bereits gesprochen (Planungsinstrumente) respektive können erst aufgrund der erforderlichen Projektierung beantragt werden (z.B. Schulhaus).

Die Massnahmen sind teils staats- und bundesbeitragsberechtigt (z.B. Ausbau/Renaturierung Teischlibach). Die Festlegung solcher Beiträge erfolgt mit der Festsetzung der Projekte. Weitere Finanzierungsquellen sind Beiträge aus dem Fonds Natur- und Heimatschutz des Kantons oder von privater Seite (z.B. Naturemade). Im Bereich Verkehr sind rechtzeitig geeignete Projekte ins Agglomerationsprogramm 5 einzuspeisen. Weitere Programme seitens Bund und Kanton sind unter anderem im Bereich Energie vorhanden.

Die Vergütung der Kosten an die Stadt in Form der später definitiv feststehenden Beiträge von Bund und Kanton haben keinen Einfluss auf den festgesetzten Mehrwert und die Ausgleichszahlungen der einzelnen Grundeigentümer gemäss Ziffer 2.2.3 und 2.4. Die Erschliessung dieser Finanzquellen soll mithelfen, dass die Projekte gemäss Ziffer 3 möglichst zeitgerecht zur angestrebten Qualität der öffentlichen Ausstattung im Planungssperimeter führen. Trotz der Zuordnung einzelner Projekte zur 1. Etappe Erschliessungsplan ist die Freigabe der Kredite durch den Stadtrat erforderlich und die Erschliessung **ist** erst auf den Ablauf der 1. Etappe hin vorgeschrieben (§ 93 PBG).

4.4 Finanztechnische Abwicklung der Refinanzierung

Die Ausgleichsleistungen werden zweckgebunden ausschliesslich für Projekte gemäss Ziffer 3 dieses Vertrags zur Refinanzierung der dort umschriebenen Massnahmen verwendet, weshalb sie nicht dem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen werden können.

Erläuterung

Die Ausgleichsleistungen fliessen nicht in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds, sondern werden direkt zur Refinanzierung der Massnahmen im Niderfeld verwendet.

Allfällige Abgaben auf Grundstücken, welche separat eingeschätzt und von der Gemeinde verfügt werden, fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und können nach dessen Reglement verwendet werden. Dies betrifft ausgleichspflichtige Grundstücke von Grundeigentümern, welche den Vertrag nicht unterzeichnen oder vom Vertrag zurücktreten.

5 WEITERE BESTIMMUNGEN

5.1 Rechtsnatur des Vertrags und Rechtsschutz

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 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) 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.

Erläuterung

Der Rechtsschutz richtet sich nach § 25 MAG.

Dritte haben den Vertrag (zusammen mit dem Festsetzungs- und dem Genehmigungsbeschluss über die massgebende Planungsmassnahme) beim Baurekursgericht des Kantons Zürich (BRG) anzufechten (§ 25 Abs. 3 MAG).

Für Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien, die ausschliesslich Vertragsinhalte betreffen, kann eventuell auch das Klageverfahren beim Verwaltungsgericht Anwendung finden (§§ 81 ff. VRG, vgl. Erläuterungen zum damaligen § 24 E-MAG gemäss Antrag 5434 des RR vom 7.2.2018).

Für Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien im Vollzug des Vertrags, insbesondere im Falle von Änderungen des Vertrags (Ziffer 5.7) und für Streitigkeiten über den Bezug der Ausgleichsleistung (Ziffer 4.2) oder den monetarisierten Wert der Schaffung von preisgünstigem Wohnraum (Ziffer 3.3), verpflichten sich die Parteien, ein Schiedsgericht zu bestellen, wenn nicht innert nützlicher Frist (ein Monat) eine einvernehmliche Lösung gefunden wird.

5.2 Rechtsnachfolge / Überbindung

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

Erläuterung

Die Pflicht zur Überbindung des Vertrags besteht bereits nach dessen Unterzeichnung, d.h. bereits vor Rechtskraft der wertvermehrenden Planungsmassnahme und der allfälligen Geltendmachung des Rücktrittsrechts gemäss Ziffer 5.4.

5.3 Zustandekommen des Vertrags

Dieser Vertrag kommt zustande mit seiner Unterzeichnung durch den Stadtrat Dietikon und durch die Grundeigentümer. Die Abgabepflicht steht unter der auflösenden Bedingung, dass der Vertrag ersatzlos dahinfällt, wenn für das Gebiet Niderfeld bis zehn Jahre nach Unterzeichnung kein öffentlicher Gestaltungsplan rechtskräftig festgesetzt ist. Geringfügige Anpassungen am Gestaltungsplan hindern die Gültigkeit dieses Vertrages nicht. Bei Nichtzustandekommen des Vertrages erfolgt die Bemessung des Mehrwertausgleichs je Grundstück gestützt auf § 19 Abs. 3 MAG und einer Festsetzungsverfügung (§ 18 MAV), welche anfechtbar ist.

Erläuterung

Für den Fall, dass der Vertrag mangels rechtskräftigem Vorliegen der wertvermehrenden Planungsmassnahme ersatzlos dahinfällt, ist er formell neu zu verhandeln und entsprechend auch neu zu unterzeichnen, wenn eine neue Planungsmassnahme vorliegt.

5.4 Rücktritt vom Vertrag

Eine unterzeichnende Partei kann innert 60 Tagen (Datum des Poststempels) nach öffentlicher Bekanntmachung des Genehmigungsentscheids durch die Gemeinde (§ 5 Abs. 3 PBG) von diesem Vertrag zurücktreten, wenn die rechtskräftige wertvermehrende Planungsmassnahme erheblich von den Annahmen abweicht, die dem städtebaulichen Vertrag zugrunde liegen (§ 22 Abs. 2 MAG). Die Rücktrittserklärung hat schriftlich zu erfolgen und ist an den Stadtrat zu richten. Dieser informiert die übrigen Parteien.

Erläuterung

Die Abweichung in den Beurteilungsgrundlagen muss von Gesetzes wegen «wesentlich» sein. Der Rücktritt ist also nicht zulässig, wenn die erforderliche Änderung «untergeordnet» ist und nur einzelne Grundeigentümer betrifft (Ziffer 5.7.2). Im Übrigen ist in erster Linie gestützt auf die Salvatorische Klausel gemäss Ziffer 5.7.3 zu verfahren, wonach auch bei substantziellen Änderungen der Beurteilungsgrundlagen zuerst eine einvernehmliche vertragliche Lösung zu suchen ist.

Für ausgleichspflichtige Grundstücke von Eigentümern, die vom städtebaulichen Vertrag zurücktreten, erfolgt die Festsetzung der Abgabe gestützt auf eine «ordentliche Bemessung» und wird von der Gemeinde verfügt (§§ 19 ff. MAG und §§ 12 ff. und 18 ff. MAV), vgl. dazu auch Erläuterungen zu Ziff. 2.4.1.

5.5 Anmerkung im Grundbuch

5.5.1 Grundlage

Dieser städtebauliche Vertrag wird gemäss § 22 Abs. 3 MAG im Grundbuch angemerkt.

5.5.2 Eintragung

Mit dem Abschluss dieses Vertrags wird der Stadtrat ermächtigt, diesen Vertrag im Grundbuch zur Anmerkung anzumelden. Die vereinbarte Mehrwertabgabe ist nach Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplans als Grundpfandrecht zugunsten der Stadt im Grundbuch anzumerken (die Sicherstellung der monetären Abgeltung wird nach Bezahlung gelöscht).

Erläuterung

Mit der Anmerkung wird zusätzlich zur Überbindungspflicht gemäss Ziff. 5.2 sichergestellt, dass den KäuferInnen von Grundstücken der städtebauliche Vertrag bekannt ist. Die Anmerkung wird auf die Grundstücke im Neuen Bestand eingetragen. Um den administrativen Aufwand gering zu halten, erfolgt die Eintragung gesamthaft auf Antrag des Stadtrates.

5.6 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.

Erläuterung

Allfällige Nebenbestimmungen (Auflagen, Befristungen und Bedingungen) werden in aller Regel mit Baubewilligungen erfolgen, je nachdem aber allenfalls auch mit Konzessionen oder Beitragsleistungen, weshalb die allgemeine Formulierung «Beschlüsse» gewählt ist.

5.7 Änderungen des Vertrags

5.7.1 Form

Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.

5.7.2 Anpassungen untergeordneter Natur

Notwendige Vertragsänderungen können vom Stadtrat und der betreffenden Grundeigentümerschaft vereinbart werden, sofern sie untergeordneter Natur sind, lediglich einzelne Grundeigentümer betreffen und die Rechte der übrigen Grundeigentümer nicht wesentlich beeinträchtigen. Vertragsänderungen richten sich im Übrigen nach den Bestimmungen über die Revision gemäss § 86a - 86g VRG.

5.7.3 Substanzielle Anpassungen (Salvatorische Klausel)

Dieser Vertrag basiert auf der Vorlage des öffentlichen Gestaltungsplans Niderfeld als wertvermehrende Planungsmassnahme, welche ihrerseits mit den separaten Vorlagen Teilrevision Niderfeld der Bau- und Zonenordnung, Quartierplan Niderfeld und Ausbau/Renaturierungsprojekt Teischlibach sowie mit öffentlichen Strassenbauprojekten verknüpft ist. Sollten diese Vorlagen 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.

5.7.4 Beendigung

Der Vertrag endet mit der Erfüllung aller Verpflichtungen und erfolgter Abrechnung (einschliesslich Saldoerklärung).

Erläuterung

Die hier geregelten Fälle von Vertragsänderungen kommen nach Inkrafttreten der wertvermehrenden Planungsmassnahme und der entsprechend definitiven Geltung dieses Vertrags zum Tragen. Unterschiedlich geregelt sind Anpassungen «untergeordneter» Natur (Ziffer 5.7.2) und die Folgen von «substanziellen mehrwertrelevanten Änderungen» der genannten Planungsvorlagen (Ziffer 5.7.3). Änderungen an Projekten, für welche die Ausgleichleistungen verwendet werden, lösen keinen Anpassungsbedarf des Vertrages aus, der diesfalls unverändert anwendbar bleibt (vgl. Ziff. 3.2).

Beide Regelungen kommen auch zur Anwendung, wenn sich einzelne Vertragsbestandteile als unwirksam oder undurchführbar erweisen sollten. Damit wird erreicht, dass trotz teilweiser unwirksamer oder undurchführbarer Regelungen das Ziel des Vertrags erreicht werden kann.

Vorbehalten bleiben Vertragsanpassungen gemäss Ziffer 2.3.2, die in der Folge der Zusammenlegung von Grundstücken vor Rechtskraft der wertvermehrenden Planungsmassnahme nötig werden.

5.8 Grundstückgewinnsteuer

Die Bemessungsregeln der Grundstückgewinnsteuer wurden im Schreiben (Ruling) des Stadtrates vom 9. November 2020 soweit möglich geklärt (Grundlage Ruling vom 8. Juli 2020, SwissInterTax Zürich, Prof. Dr. F. Richner).

Eine aufgeschobene Grundstückgewinnsteuer wird mit der Fälligkeit der Ausgleichsleistung gemäss Ziffer 4.1 dieses Vertrages ebenfalls fällig.

Erläuterung

In dem Masse, in welchem einem Quartierplangenosser neues Land zugeteilt wird, wird die Grundstückgewinnsteuer aufgeschoben (§ 216 Abs. 3 lit. c StG). Der geleistete Mehrwertausgleich für Planungsvorteile ist bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbar (§ 221 Abs. 1 lit. f StG). Der Aufschub der Grundstücksgewinnsteuer soll im Zeitpunkt der Fälligkeit der nach diesem Vertrag geschuldeten Ausgleichsleistung enden (vgl. Ziffer 4.1.1).

Bei der Grundstückgewinnsteuer ist der geleistete Mehrwertausgleich als abzugsfähige Aufwendung anrechenbar (§ 221 Abs. 1 lit. f StG). Der ausgleichspflichtige Mehrwert wird also nicht von der Berechnung der Höhe des Grundstückgewinns ausgenommen, sondern die bezahlte Mehrwertabgabe wird vom Grundstückgewinn abgezogen.

6 UNTERZEICHNUNG

In definitiver Version zu ergänzen:
Liste der Grundeigentümer mit ihren Parzellen