
04.08.10 Projektstudien

Werkstadt Zürisee: Landverkäufe

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat:

1. Dem Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. 13526, Werkstadt Zürisee, zum Preis von CHF 6'290'520.00 an die Arbeitsgemeinschaft Baufeld A, bestehend aus Huber Getränkehandlung AG, Zürich, Kletterzentrum Gaswerk AG, Schlieren, Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG, Zürich, wird zugestimmt.
2. Dem Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. 13532, Werkstadt Zürisee, zum Preis von CHF 2'354'600.00 an die Füchslin Baugeschäft AG, Samstagern, wird zugestimmt. Der Stadtrat wird ermächtigt, vor der notariellen Beglaubigung geringfügige Änderungen am Vertrag vorzunehmen, sofern sie technisch bedingt sind oder vom Grundbuchamt gefordert werden.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

Bericht

1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat zum Ziel, Wädenswil als Wirtschaftsstandort zu stärken. Dazu wird das Grundstück alt Kat.-Nr. 13502 im Gebiet Rütihof zum Gewerbe- und Technologiestandort "Werkstadt Zürisee" entwickelt und parzellenweise an Betriebe verkauft oder im Baurecht abgegeben. Der Stadtrat will ortsansässigen Firmen eine Entwicklung ermöglichen, neue Arbeitsplätze ansiedeln und den Anteil der Steuern von juristischen Personen stärken.

Die Arbeiten begannen 2012, es folgten mehrere politische Entscheide. Am 1. September 2014 genehmigte der Gemeinderat den Kauf des Grundstücks alt Kat.-Nr. 13502 (Weisung 35 vom 27. Januar 2014), bestätigt von den Stimmberechtigten an der Urne am 30. November 2014. Am 18. Januar 2016 wurde vom Gemeinderat der dazu gehörige öffentliche Gestaltungsplan genehmigt (Weisung 9 vom 29. Juni 2015). Am 22. Mai 2017 bewilligte der Gemeinderat den Erschliessungskredit (Weisung 19 vom 23. Januar 2017), welcher von der Bevölkerung am 9. Juli 2017 an der Urne gutgeheissen wurde. Damit kann der Gewerbepark definitiv realisiert werden.

Im Herbst 2017 beginnen die Erschliessungsarbeiten. Parallel dazu läuft die Vermarktung des Gewerbeparks. Bis heute sind fünf Parzellen bzw. ca. 50% der Landfläche reserviert. Diese Landgeschäfte sollen in den kommenden Monaten abgewickelt werden.

Die Landparzellen sind städtische Liegenschaften im Finanzvermögen. Gemäss Art. 25e Gemeindeordnung (GO) liegen Verkäufe von Liegenschaften im Finanzvermögen ab CHF 2 Mio. in der Zuständigkeit des Gemeinderats. Zwei Verkäufe der fünf reservierten Parzellen fallen in diese Kategorie. Sie werden hiermit dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorgelegt.

2. Vertragskonzept

Betriebe, die eine Parzelle in der "Werkstadt Zürisee" kaufen oder im Baurecht erwerben, schliessen mit der Stadt einen Kauf- oder Baurechtsvertrag ab. Zudem wird ein separater Erschliessungsvertrag unterzeichnet, der ein integrierender Bestandteil des Kauf- oder Baurechtsvertrags bildet.

A. Kauf- / Baurechtsvertrag

Im Kaufvertrag wird das Kaufobjekt beschrieben und der fixe Kaufpreis festgelegt. Das Kaufobjekt (Bauparzelle mit zugehörigen Nebenflächen) wird in groberschlossenem Zustand abgegeben, d.h. ohne Arealerschliessung (Strassen, Werkleitungen, Nebenflächen). Die Zahlung des Kaufpreises wird mit der Eigentumsübertragung fällig.

Baurechtsverträge sind noch keine ausgestellt worden, da die Landabgabe im Baurecht bisher auf kein Interesse stiess.

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. Für die Erschliessungskosten werden von den Betrieben Vorschusszahlungen gemäss Baufortschritt verlangt.

3. Reservationen und Verkäufe

Seit dem 1. November 2016 ist die Stadt Eigentümerin des Grundstücks im Rütihof. Die Parzelle alt Kat.-Nr. 13502 wurde mit Mutationsbewilligung vom 2. Juni 2017 in Parzellen für Baubereiche, Strassen und Nebenflächen unterteilt (siehe Planbeilage). Der nördlichste Baubereich (Baubereich D) wurde direkt in fünf Parzellen unterteilt, Kat.-Nr. 13529 bis 13533. Für vier davon bestehen Reservationsverträge. Für den Baubereich A (Kat.-Nr. 13526) besteht eine Kaufrechtsvereinbarung.

Der Stadtrat beabsichtigt, alle fünf reservierten Grundstücke in den kommenden Monaten zu verkaufen. In Kompetenz des Stadtrats fallen dabei die Verkäufe an:

- Schnell Medical AG, Au-Wädenswil (Kat.-Nr. 13529)
- Corti Peter AG Transporte, Bäch (Kat.-Nr. 13530)
- Haab Bossert GmbH, Wädenswil (Kat.-Nr. 13531)

Die Kaufrechtsvereinbarung für die Parzelle Kat. 13526 und der Kaufvertrag für die Parzelle Kat.-Nr. 13532 sind gemäss Art. 25e GO dem Gemeinderat zu unterbreiten, da deren Landwert mehr als CHF 2 Mio. beträgt. Es geht um folgende Käufer und Landpreise:

Kat.-Nr. 13526

Landpreis: CHF 6'290'520.00

Käufer: Arbeitsgemeinschaft Baufeld A

- Huber Getränkehandlung AG, Zürich
- Kletterzentrum Gaswerk AG, Schlieren
- Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG, Zürich

Kat.-Nr. 13532

Landpreis: CHF 2'354'600.00

Käufer: Füchslin Baugeschäft AG, Samstagern

In diesem Vertrag sind noch geringfügige Änderungen möglich, zum Beispiel bezüglich genauer Landfläche. Der Stadtrat soll berechtigt werden, Bereinigungen vorzunehmen, die technisch bedingt sind oder vom Grundbuchamt gefordert werden.

Alle Vertragspartner entsprechen den Zielsetzungen der Werkstadt Zürisee und erfüllen die Vorgaben des öffentlichen Gestaltungsplans.

Die Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG sucht, wie schon länger bekannt ist, einen Standort für eine regionale Busgarage mit Werkstatt. Die Stadt Wädenswil bietet Hand hierzu mit der Auflage, die Busgarage bestmöglich in den Boden zu versenken, damit über ihr weitere Gewerberäume möglich sind. Zudem ist ein Teil der Busgarage tagsüber als Parkgarage für Mitarbeitende des Areals zur Verfügung zu stellen. Das von der SZU beauftragte Busunternehmen bringt über 80 Arbeitsplätze nach Wädenswil.

Über dem Busdepot entstehen Gewerbe- und Lagerräume sowie ein Kletterzentrum. Die Huber Getränkehandlung AG realisiert hier Büros und ein modernes Hochregallager. Sie beschäftigt ca. 40 Mitarbeitende.

Das geplante Kletterzentrum wird privatwirtschaftlich von der Kletterzentrum Gaswerk AG betrieben. Mit ihrem Zuzug nach Wädenswil werden 25 neue Arbeitsplätze geschaffen.

Die Füchslin Baugeschäft AG, heute in Samstagern, stammt ursprünglich aus Wädenswil und zügelte weg, weil sie sich in Wädenswil mangels verfügbarem Bauland nicht entwickeln konnte.

4. Vertragliche Inhalte

Grundlage des Kaufvertrags ist ein Mustervertrag, der durchgehend verwendet wird (vergleiche Kaufvertrag Füchslin). Wesentliche Inhalte des Kaufvertrags sind der Kaufpreis sowie der Beschrieb vom Baugrundstück, 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. Gemäss Zürcher Gemeindegesetz (GG) ist der Verzicht auf eine Einnahme als Ausgabe zu betrachten (§119 GG). 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

Der Gewerbepark kommt planmässig voran. Nächste Meilensteine sind der Baubeginn der Erschliessungsanlagen im Herbst 2017 und der Verkauf der fünf reservierten Flächen. Im optimalen Fall können alle fünf Verkäufe bis Ende Jahr abgewickelt werden. Damit wäre vor Fertigstellung der Erschliessung die Hälfte des Areals verkauft. Die Käufer könnten die Planung ihrer Hochbauten vorantreiben und die Stadt ihr unternehmerisches Risiko in nützlicher Frist markant reduzieren. Das Interesse an den Grundstücken der Werkstadt Zürisee ist weiterhin vorhanden, Gespräche mit weiteren Firmen laufen. Die Nachfrage wird vermutlich zusätzlich anziehen, sobald die Tiefbauarbeiten im Gang sind.

Positive Zeichen gibt es auch in der Frage des Wärmeverbunds. Bekanntlich verzichtete der Gemeinderat darauf, einen zentralen Wärmeverbund als verpflichtende Bestimmung in den Gestaltungsplan aufzunehmen. Unter anderem empfahl der Stadtrat, aus wirtschaftlichen Überlegungen von einer Verpflichtung abzusehen. Er stellte aber gleichzeitig in Aussicht, sich für Verbundlösungen einzusetzen. Nun zeichnet sich ab, dass die Haab Bossert GmbH einen Holz-Wärmeverbund erstellen wird, welcher mindestens einen Teil des Areals abdeckt.

7. Zusammenfassung und Antrag

Mit der Werkstadt Zürisee soll Wädenswil als Wirtschaftsstandort gefördert werden. Nach umfangreichen Vorarbeiten starten in Kürze die Arbeiten an der Erschliessung. Gleichzeitig können erste Parzellen verkauft werden. Die interessierten Firmen entsprechen den Zielsetzungen der Werkstadt Zürisee.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den Landverkäufen zuzustimmen.

21. August 2017

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter
Stadtpräsident

Heinz Kundert
Stadtschreiber

Referent des Stadtrats

Philipp Kutter
Stadtpräsident

Beilage:

- Kaufrechtsvereinbarung Baubereich A, Kat.-Nr. 13526
- Kaufvertrag mit Erschliessungsvertrag Grundstück Kat.-Nr. 13532
- Mutationsplan

Öffentliche Beurkundung

Kaufrechtsvereinbarung

Politische Gemeinde Wädenswil, besondere Rechtsformen

vertreten durch den Stadtrat, dieser wiederum vertreten durch

- Philipp Kutter, geb. 31. August 1975, Bürgerort: Wädenswil ZH, wohnhaft in Wädenswil ZH, Stadtpräsident,
- Heinz Kundert, geb. 22. April 1954, Bürgerort, Glarus Süd GL, wohnhaft in Wädenswil ZH, Stadtschreiber,

Grundeigentümerin, Verkäuferin genannt

räumt hiermit aufgrund der in diesem Vertrag enthaltenen Bestimmungen

den folgenden Personen, als „Arbeitsgemeinschaft Baufeld A“ bezeichnet, nämlich

- a) Huber Getränkehandlung AG**, mit Sitz in Zürich ZH, CHE-234.100.190, Allmendstrasse 91, 8041 Zürich,
vertreten durch
- Gabriela Huber, geb. 23.07.1968, Bürgerort: Horgen ZH, wohnhaft in 8800 Thalwil, Mitglied des Verwaltungsrates mit Kollektivunterschrift zu zweien,
 - Erwin Huber, geb. 07.03.1971, Bürgerort: Horgen ZH, wohnhaft in 8810 Horgen, Mitglied des Verwaltungsrates mit Kollektivunterschrift zu zweien,
- b) Kletterzentrum Gaswerk AG**, mit Sitz in Schlieren ZH, CHE-107.420.817, Kohlestrasse 12b, 8952 Schlieren,
vertreten durch

- Patrick Hilber, geb. 30.06.1961, Bürgerort: Neckertal SG, wohnhaft in 8824 Schönenberg, Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift,
- Christof Diener, geb. 14.02.1969, Bürgerorte: Uster ZH, Zürich ZH, wohnhaft in 8820 Wädenswil, Mitglied des Verwaltungsrates mit Kollektivunterschrift zu zweien,

c) Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG, mit Sitz in Zürich ZH, CHE-105.952.581, Wolframplatz 21, 8045 Zürich, heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Marcel Geser, geb. 18.01.1977, Bürgerort: Gaiserwald SG, wohnhaft in Zürich ZH,

- zu Gesamteigentum, einfache Gesellschaft -

nachstehend Kaufrechtsberechtigte und Käufer genannt

ein Kaufrecht im Sinne der Art. 216, 216a OR und 959 ZGB an den folgenden Grundstücken (Kaufobjekte) ein.

In der Stadt Wädenswil

1. Grundstück Kat.-Nr. A ...

mit 8109 m² Hinter Rüti (Baufeld A)

Von altKat.-Nr. 13502, aus Grundbuchblatt 1982

Anmerkungen, Vormerkungen und Grundpfandrechte

Keine

Vorgesehene Anmerkungen

1. Anteil an Servicestrasse 2

58/259 Miteigentumsanteile an Kat.-Nr. H (Servicestrasse 2)

2. Anteil an Retentions- und Erholungsfläche

58/227 Miteigentumsanteile an Kat.-Nr. F (Retentions- und Erholungsfläche)

Dienstbarkeiten

Laut Grundbuch

2. bis 26. Parkplätze

Miteigentumsanteile an Kat.-Nr. I.

Grundpfandrechte

Keine.

Grenzen

1. Grenzen bezüglich der Kaufobjekte gemäss Situationsplan (ÜBERSICHTSPLAN Situation 1:1000, dat. 29. Mai 2017) im Anhang eingezeichnet, von den Parteien eingesehen und anerkannt. Der Situationsplan ist Bestandteil dieses Kaufrechtsvertrages.
2. Sollte sich aufgrund der vom Grundbuchgeometer, gestützt auf die Grenzen gemäss genanntem Situationsplan, erstellten Vermessungsurkunde bezüglich des Kaufobjekts gegenüber dem vorn erwähnten Flächenmass ein Mehr- oder Mindermass ergeben, so bleibt der Kaufpreis unverändert, sofern die Abweichung nicht mehr als 100 m² beträgt.

Bemerkungen

1. Der Wortlaut der Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt. Sie verzichten ausdrücklich auf die Aufführung derselben in diesem Vertrag.
2. Die Bereinigung und Nachführung der auf dem Grundstück Kat.-Nr. 13502 eingetragenen Dienstbarkeiten im Rahmen der Abparzellierung des Kaufobjekts sowie die Bildung desselben im Grundbuch und die Begründung von neuen Dienstbarkeiten zusammen mit dem Vollzug der entsprechenden Mutation des Grundbuchgeometers hat bis zur Eigentumsübertragung erfolgt zu sein.

I. Vereinbarungen über das Kaufrecht

1. Das Kaufrecht wird bis zum 31. Dezember 2017 eingeräumt und ist bis zu diesem Datum im Grundbuch vorzumerken.
2. Das Kaufrecht ist für die Kaufrechtsberechtigte 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, einen langfristigen Mietvertrag mit den Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft abzuschliessen. Der Mietvertrag ist im Entwurf vorzulegen.
3. Die Kaufrechtsberechtigte bezahlt der Grundeigentümerin als Gegenleistung für die Einräumung des Kaufrechts 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 Stadt Wädenswil zu überweisen. Anlässlich der heutigen Kaufrechtseinräumung 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 Kaufrechts an den Kaufpreis angerechnet.

Bei Nichtausübung des Kaufrechts während der vereinbarten Dauer verfällt dieser Betrag zugunsten der Grundeigentümerin als Entschädigung für die Kaufrechtseinräumung.

4. Das Kaufrecht kann bis zum 31. Dezember 2017 jederzeit ausgeübt werden, sofern der grosse Gemeinderat der Stadt Wädenswil der vorstehenden Kaufrechtsvereinbarung zugestimmt hat (vgl. auch Zf. 20 hinten).

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

möglich. Die Ausübung des Kaufrechts hat durch eine eingeschriebene, schriftliche Willenserklärung an die Grundeigentümerin zu erfolgen. Massgebend für die rechtzeitige Ausübung ist das Datum des Poststempels, d.h. spätestens 31. Dezember 2017.

5. Das Kaufrecht erlischt mit seiner Ausübung, spätestens jedoch am 1. Januar 2018.
6. Sämtliche Gebühren und Auslagen des Notariats- und Grundbuchamtes Wädenswil für die öffentliche Beurkundung und Vormerkung dieses Kaufrechts bezahlt die Kaufrechtsberechtigte.
7. Die Kaufrechtsberechtigte 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 Kaufrechtsberechtigten 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 Grundeigentümergeinverständnis gemäss § 310 Abs. 3 PBG gilt hiermit als erteilt.

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

8. Das Kaufobjekt wird grob erschlossen verkauft. Die Käufer werden die Erschliessungskosten gemäss separat zu unterzeichnendem Erschliessungsvertrag zusätzlich zu bezahlen haben.

II. Bedingungen für die Kaufrechtsausübung

a) Der Kaufpreis beträgt Fr. 6'290'520.00 und wird wie folgt getilgt:

- | | |
|------------------|---|
| Fr. 50'000.00 | (fünfzigtausendfranken) durch Anrechnung der von der Kaufrechtsberechtigten für die Einräumung des Kaufrechts bezahlten Entschädigung. |
| Fr. 6'240'520.00 | (sechsmillionenzweihundertvierzigtausendfünfhundertzwanzigfranken) 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 Käufer haben der Verkäuferin 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. |

Fr. 6'290'520.00	Total Kaufpreis
------------------	-----------------

b) Den Käufern ist bekannt, dass zusätzlich zu diesem Kaufpreis Erschliessungskosten gemäss separatem Erschliessungsvertrag in der Höhe von ca. Fr. 2'710'000.00 anfallen. Bei dieser Preisangabe handelt es sich nicht um einen ungefähren Ansatz. Über die Erschliessungskosten wird offen abgerechnet.

Weitere Bestimmungen

1. Der Besitzesantritt in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen und Gefahr findet mit der Eigentumsübertragung statt. Diese hat innert 30 Tagen nach Ausübung des Kaufrechtes gemäss I. Zf. 4 vorn zu erfolgen.

2. 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.

3. Das Kaufobjekt wird im heutigen bekannten Zustand verkauft.

Jede Gewährspflicht der Verkäuferin 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 Verkäuferin den Käufern 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 Verkäuferin 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).

4. 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 Kaufvertrages ist und gleichzeitig mit diesem Kaufvertrag unterzeichnet wird.

Gemäss diesem Erschliessungsvertrag sind die Kosten der Feinerschliessung durch die beteiligten Grundeigentümer nach Grösse der Grundstücke und Nutzen der Beteiligung zu bezahlen.

Planung und Erstellung der Erschliessungsanlagen erfolgt durch die Verkäuferin, wobei die Käufer regelmässig über den Stand der Bauarbeiten und der Planung zu informieren sind. Ein Mitspracherecht der Käufer besteht nicht.

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

5. 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.
6. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer bezahlt die Verkäuferin. Die Käufer erklären, 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 haben. Die Käufer verzichten auf Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer.
7. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherungen gehen auf die Käufer über, sofern sie nicht binnen 30 Tagen von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilen, dass sie den Übergang ablehnen. Die Verkäuferin erklärt, dass keine solchen Versicherungen bestehen, welche auf die Käufer übergehen würden.

8. Allfällige im Zusammenhang mit den Dienstbarkeiten bestehende obligatorische Verpflichtungen und Rechte werden hiermit auf die Käufer übertragen, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung an ihre künftigen Rechtsnachfolger.
9. 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 das Kaufobjekt weder Miet- noch Pachtverhältnisse bestehen.
10. Die Urkundsperson hat die Käufer darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Käufer haben sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten, etc.) direkt zu informieren.
11. 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 erwerbende Partei 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

12. Die Käufer kennen die Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans „Werkstadt Zürisee“ und akzeptieren dessen Regelungen. Insbesondere sind sie mit den Grenzbaurechten zugunsten und zulasten des Kaufobjektes einverstanden. Sie verpflichten sich weiter, bei einer Überbauung gemäss Verpflichtungen des Gestaltungsplans auf die Pflichtbaulinien und insbesondere auf die Grenzen zu den Nachbargrundstücken zu bauen. Die Grenzbauten sind so zu erstellen, dass der Nachbar daran anbauen kann. Die Grenzbaupflicht besteht im Erdgeschoss der Grundstücke Baufeld C und Baufeld D ohne Einschränkung. Mit Bezug auf die Grundstücke Baufeld A und Baufeld B besteht lediglich ein Grenzbaurecht.

13. Die Käufer bevollmächtigen die Verkäuferin, 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 und die Nutzung des Grundstücks nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

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

14. Die Käufer verzichten auf privat- und öffentlich-rechtlichen Widerstand insbesondere Baurekurse gegenüber benachbarten Bauvorhaben im Areal „Werkstadt Zürisee“.

15. Die Käufer nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass die Verkäuferin das Recht hat, sämtliche in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke im Gestaltungsplan Gebiet „Werkstadt Zürisee“, insbesondere die Parzellen Kat.-Nr. Baufeld C und Baufeld D in beliebig viele Einzelparzellen aufzuteilen und Rechte und Pflichten aus den Dienstbarkeits- und Erschliessungsverträgen auf die Rechtsnachfolger zu übertragen.

16. Die Parteien vereinbaren Folgendes:

Rückkaufsrecht

Sofern die Käufer binnen drei Jahren seit der Eigentumsübertragung nicht mit dem Bau einer Gewerbebaute begonnen haben oder sofern nach Baubeginn binnen zwei Jahren eine Gewerbebaute nicht erstellt und bezogen ist, welche mindestens 60% der Grundstückfläche überstellt, steht der Verkäuferin 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 Käufer haben überdies allfällige Kosten für den Rückbau bereits begonnener Bauten und Anlagen zu übernehmen.

Das Rückkaufsrecht kann ab Eigentumsübertragung innert zehn Jahren ausgeübt werden. Es ist jedoch frühestens nach Ablauf von vier Jahren, zuzüglich einer allfälligen Verlängerung durch ein von Dritten eingereichtem Rechtsmittelverfahren, ausübbar. Es ist für die Dauer von zehn Jahren im Grundbuch einzutragen.

Wird innert Frist eine Baute erstellt und bezogen, haben die Käufer das Recht, das Rückkaufsrecht im Grundbuch löschen zu lassen.

17. 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 Verkäuferin hat die Käufer über alle bestehenden Beschlüsse, Vereinbarungen etc., welche nicht im

Grundbuch angemerkt und noch von Bedeutung sind, zu orientieren und ihnen die vorhandenen Unterlagen bis zur Eigentumsübertragung zu übergeben.

18. Die Verkäuferin erklärt, dass aufgrund der im Grundbuch noch anzumerkenden Nutzungs- und Verwaltungsordnung mit dem Vertragsobjekt Zf. 2 - 26 je ein ausschliessliches Benützungrecht an einem Autoabstellplatz verbunden und im Kaufpreis inbegriffen ist.

Die Zuweisung der ausschliesslichen Benützungrechte zu den jeweiligen Miteigentumsanteilen, gestützt auf den Bestandteil bildenden Vertragsplan, hat durch die Verkäuferin bis zur Eigentumsübertragung des Vertragsobjektes zu erfolgen.

19. Die Käufer wissen, dass im heutigen Zeitpunkt noch kein Verwaltungsvertrag bezüglich den gemeinschaftlichen Teilen besteht. Die Verkäuferin wird bis zur Eigentumsübertragung einen solchen Verwaltungsvertrag abschliessen.

Die Verkäuferin wird den Käufern alle erforderlichen Unterlagen anlässlich der Eigentumsübertragung separat übergeben und die Verwaltung über diese Handänderung orientieren.

20. Die vorliegende Kaufrechtsvereinbarung bedarf der Zustimmung des grossen Gemeinderates der Stadt Wädenswil. Die Zustimmung hat so schnell wie möglich, bis spätestens 30. November 2017 vorzuliegen. Sollte diese Zustimmung verweigert werden oder wird der Baukredit für die Erschliessungsanlagen im Juli 2017 abgelehnt, so ist die Zahlung von Fr. 50'000.00 zurück zu erstatten. Ausserdem sind den Käufern sämtliche Notariats- und Grundbuchkosten im Zusammenhang mit dem vorliegenden Vertrag zu erstatten.

21. Auf diesen Vertrag ist ausschliesslich Schweizer Recht anwendbar. Gerichtsstand ist Horgen.

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

Wädenswil, 15. Juni 2017

Die Grundeigentümerin:

Politische Gemeinde Wädenswil



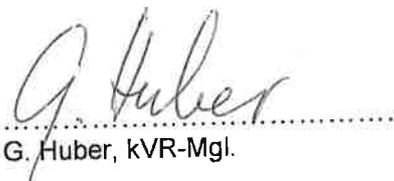
Ph. Kutter, Stadtpräsident



H. Kundert, Stadtschreiber

Die Kaufrechtsberechtigte („Arbeitsgemeinschaft Baufeld A“):

Huber Getränkehandlung AG



G. Huber, KVR-Mgl.



E. Huber, KVR-Mgl.

Kletterzentrum Gaswerk AG



P. Hilber, eVR-Präs.



Ch. Diener, KVR-Mgl.

Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG



M. Geser, mit Vollmacht

Private Erschliessung Werkstadt Zürisee

Vertragsbestimmungen Bestandteil des Kauf-/Baurechtsvertrages

Die Parteien

Politische Gemeinde Wädenswil, besondere Rechtsformen,
vertreten durch den Stadtrat, dieser wiederum vertreten durch

- Philipp Kutter, geb. 31. August 1975, Bürgerort: Wädenswil ZH, wohnhaft in Wädenswil ZH, Stadtpräsident,
- Heinz Kundert, geb. 22. April 1954, Bürgerort, Glarus Süd GL, wohnhaft in Wädenswil ZH, Stadtschreiber,

als Verkäuferschaft, Grundeigentümerin und Erstellerin der Anlagen

und folgende Personen, als „Arbeitsgemeinschaft Baufeld A“ bezeichnet,
nämlich

a) Huber Getränkehandlung AG, mit Sitz in Zürich ZH, CHE-234.100.190, Allmendstrasse 91, 8041 Zürich,

vertreten durch

- Gabriela Huber, geb. 23.07.1968, Bürgerort: Horgen ZH, wohnhaft in 8800 Thalwil, Mitglied des Verwaltungsrates mit Kollektivunterschrift zu zweien,
- Erwin Huber, geb. 07.03.1971, Bürgerort: Horgen ZH, wohnhaft in 8810 Horgen, Mitglied des Verwaltungsrates mit Kollektivunterschrift zu zweien,

b) Kletterzentrum Gaswerk AG, mit Sitz in Schlieren ZH, CHE-107.420.817, Kohlestrasse 12b, 8952 Schlieren,

vertreten durch

- Patrick Hilber, geb. 30.06.1961, Bürgerort: Neckertal SG, wohnhaft in 8824 Schönenberg, Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift,

- Christof Diener, geb. 14.02.1969, Bürgerorte: Uster ZH, Zürich ZH, wohnhaft in 8820 Wädenswil, Mitglied des Verwaltungsrates mit Kollektivunterschrift zu zweien,

c) **Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG**, mit Sitz in Zürich ZH, CHE-105.952.581, Wolframplatz 21, 8045 Zürich, heute mit schriftlicher Vollmacht vertreten durch Marcel Geser, geb. 18.01.1977, Bürgerort: Gaiserwald SG, wohnhaft in Zürich ZH,

- zu Gesamteigentum, einfache Gesellschaft -

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. E sowie als Verkäuferschaft und Erstellerin der Anlagen

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

Die Käuferschaft erwirbt die Parzelle Kat.-Nr. A (Baufeld A) mit einer anrechenbaren Fläche von 8109 m² sowie 25 Parkplätze

als Erwerber/Baurechtsnehmer eines Grundstückes im Bereich des Gestaltungsplanes Werkstatt ZÜRISSEE

1.2 Ausgangslage

Die Stadt Wädenswil ist Eigentümerin des Grundstücks alt Kat.-Nr. 13502 Hinter RÜTI, Wädenswil, mit einer Gesamtfläche von 40183 m². Dieses Grundstück wird 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 wird ebenfalls abparzelliert.

Mit dem privaten Verfahren kann der Perimeter auf die direktbetroffenen Grundstücke beschränkt werden. Hinzuweisen ist auf den Umstand, dass auch das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 9716 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 sind allesamt Bestandteil des Grundstückes alt Kat.-Nr. 13502. Die beteiligten Grundstücke sind aufgeteilt in die

Kat.-Nr. A mit ca.	8109 m ²
Kat.-Nr. B mit ca.	6172 m ²
Kat.-Nr. C mit ca.	5997 m ²
Kat.-Nr. D 1 bis D 6 mit ca.	7336 m ²
Kat.-Nr. G (Lagerflächen = G.1 bis G.10) mit ca.	3948 m ²
Kat.-Nr. I (Parkplätze) mit ca.	1522 m ²
Kat.-Nr. F (Retention- und Erholungsflächen) mit ca.	1466 m ²

Total **34550 m²**

Die Flächen der Grundstücke Kat.-Nr. A-D haben sich an den Kosten der Erschliessung zu beteiligen. Die Grundstücke G, I und F sind von einer Kostenbeteiligung befreit.

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

Öffentliche Strasse ca.	3100 m ²
Servicestrasse 2 ca.	2380 m ²
Rundungsdifferenz/Trottoir	153 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

5480 m² Erschliessung Gemeindestrasse und Servicestrasse 2

3948 m² Waldabstand

1466 m² Retentions- und Erholungsflächen

1522 m² Parkplätze

153 m² Trottoir etc.

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. E) 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 Servicestrasen.

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 Quartierplangengenossen.

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 A, B, C und D 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 A, B, C und D zu 100%.

6.2 Erholungsflächen

6.2.1 Grundsatz

Auf der Fläche F sowie auf einem kleinen Teil der Fläche I (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 A, B, C und D 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.

Die massgebenden prozentualen Kostenanteile basieren auf der Flächenberechnung der neuen Parzellen gemäss Tabelle VEC/Geozug.

7.2 Kostenverlegerprinzip

Die Kosten werden nach den allgemein anerkannten Grundsätzen des Quartierplanrechts verlegt. Danach werden sämtliche Kosten für die Anlagen der Feinerschliessungen von den Grundeigentümern getragen, diejenigen, welche der Groberschliessung dienen, von der Gemeinde. Die Kostenverlegung sämt-

licher Teilkosten erfolgt proportional zu den im Perimeter erfassten Flächen der Grundstücke A, B, C und D, soweit nicht nachfolgend spezielle Regelungen getroffen sind.

Die Flächenteile der Grundstücke E, F, G, H und I werden am Kostenperimeter nicht beteiligt.

7.3 Kostenverleger Strassen und Wege

7.3.1 Die Kosten der Gemeindestrasse (Kataster-Nr. E) werden den Grundeigentümern entsprechend der Grösse ihres Grundstückes nach Quadratmeter Grundfläche belastet.

Zu den Baukosten gehören auch die Kosten einer allfälligen Altlastenentsorgung.

Von den Baukosten tragen die Eigentümer der Grundstücke A, B, C, D 100 % nach anrechenbaren Flächen.

7.3.2 Von den Baukosten der Servicestrasse 1 tragen die Eigentümer der Grundstücke A, B 100 %, diejenigen des Grundstückes C 50 %. Zu diesen Baukosten gehört auch die Erstellung von Stützmauern soweit nötig.

7.3.3 Die Kosten der Servicestrasse 2 tragen die Eigentümer der Grundstücke D zu 100%, diejenigen der Grundstücke C zu 50% (halbe Flächen).

7.4 Kostenverleger Kanalisation

Die Kosten für die Erstellung der quartierinternen Kanalisationsleitungen werden von den Grundeigentümern der Grundstücke A, B, C und D zu 100%. Die Kostentragung erfolgt nach Grundstückgrösse.

7.5 Wasser

Die Kostenverteilung der Wasserversorgung dient einzig und allein den Grundstücken A, B, C, D 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 A, B, C, D 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 A, B, C und D 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 A, B, C, D 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 A, B, C und D zu 100% nach anrechenbaren Flächen auferlegt. Die übrigen Grundstücke sind an den Verfahrenskosten nicht beteiligt.

8. Kostenzusammenstellung / Abrechnung

Zur Vereinfachung der Abrechnung wird nach Unterzeichnung dieser Vereinbarung und Genehmigung dieser Kostenzusammenstellung die prozentuale Beteiligung eines jeden Grundstücks (A, B, C, D) an den gesamten Kosten mit einem pauschal errechneten Prozentsatz erfasst und am Schluss des Bauvorhabens entsprechend abgerechnet.

9. Ordnung der Rechtsverhältnisse

Die Ordnung der Rechtsverhältnisse erfolgt einerseits durch das Dokument „Parzellierung und Errichtung von Dienstbarkeiten“ der Stadt Wädenswil. Die entsprechenden Dienstbarkeiten sind im Grundbuch noch einzutragen, die obligatorischen Verpflichtungen daraus sind von den Grundeigentümern zu übernehmen.

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 vor-

gelegt. 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).

Wädenswil, 15. Juni 2017

Die Grundeigentümerin:

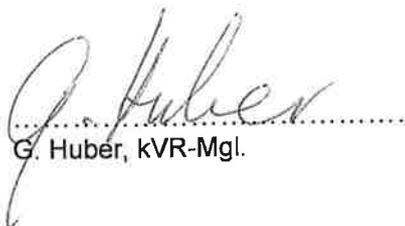
Politische Gemeinde Wädenswil


.....
Ph. Kutter, Stadtpräsident


.....
H. Kundert, Stadtschreiber

Die Kaufrechtsberechtigte („Arbeitsgemeinschaft Baufeld A“):

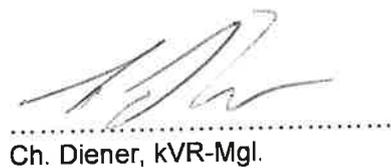
Huber Getränkehandlung AG


.....
G. Huber, kVR-Mgl.

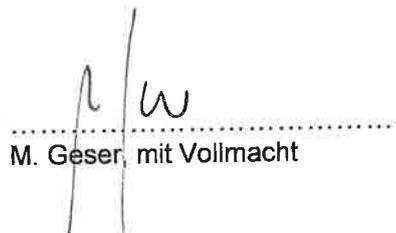

.....
E. Huber, kVR-Mgl.

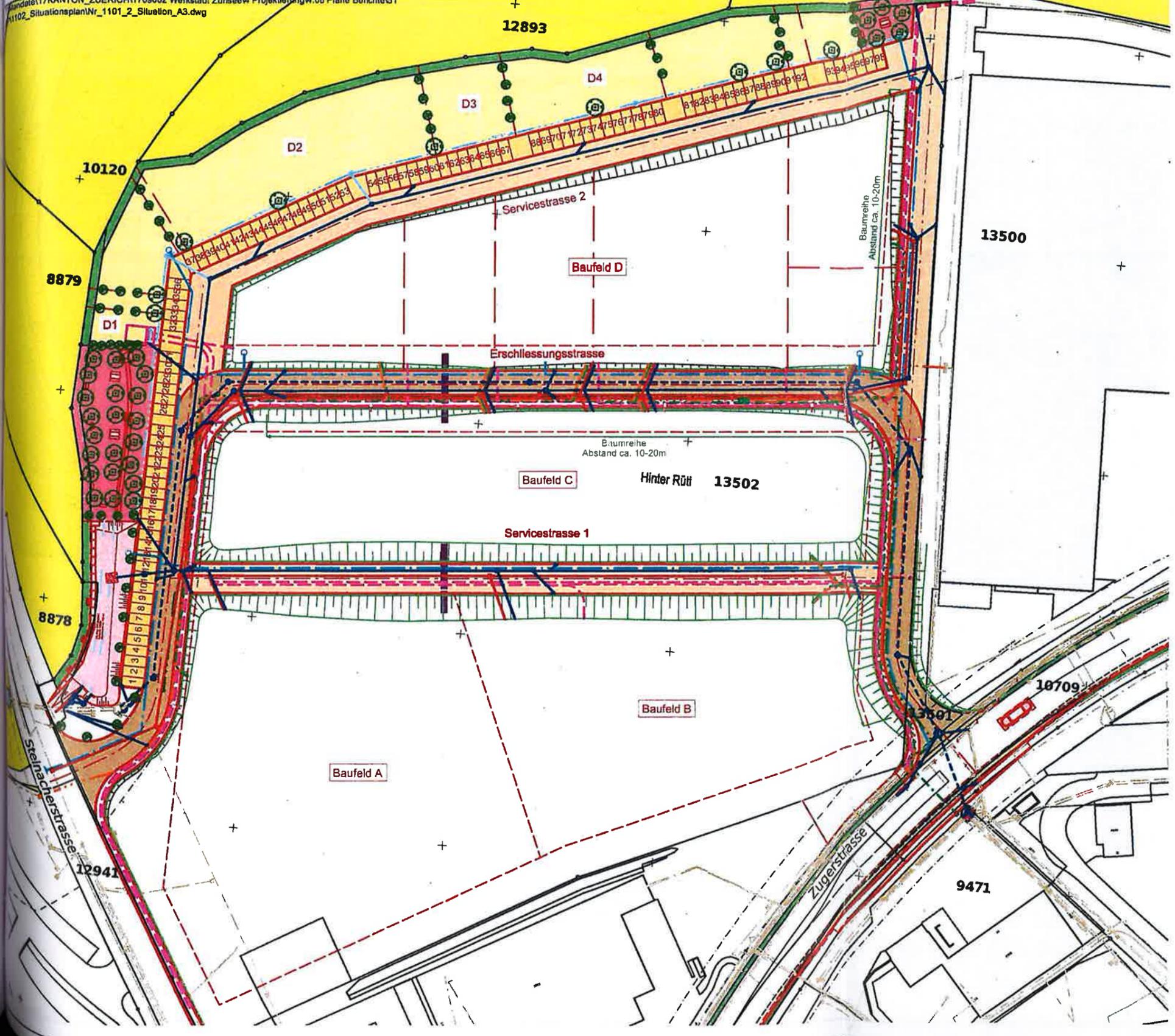
Kletterzentrum Gaswerk AG


.....
P. Hilber, eVR-Präs.


.....
Ch. Diener, kVR-Mgl.

Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG


.....
M. Geser, mit Vollmacht



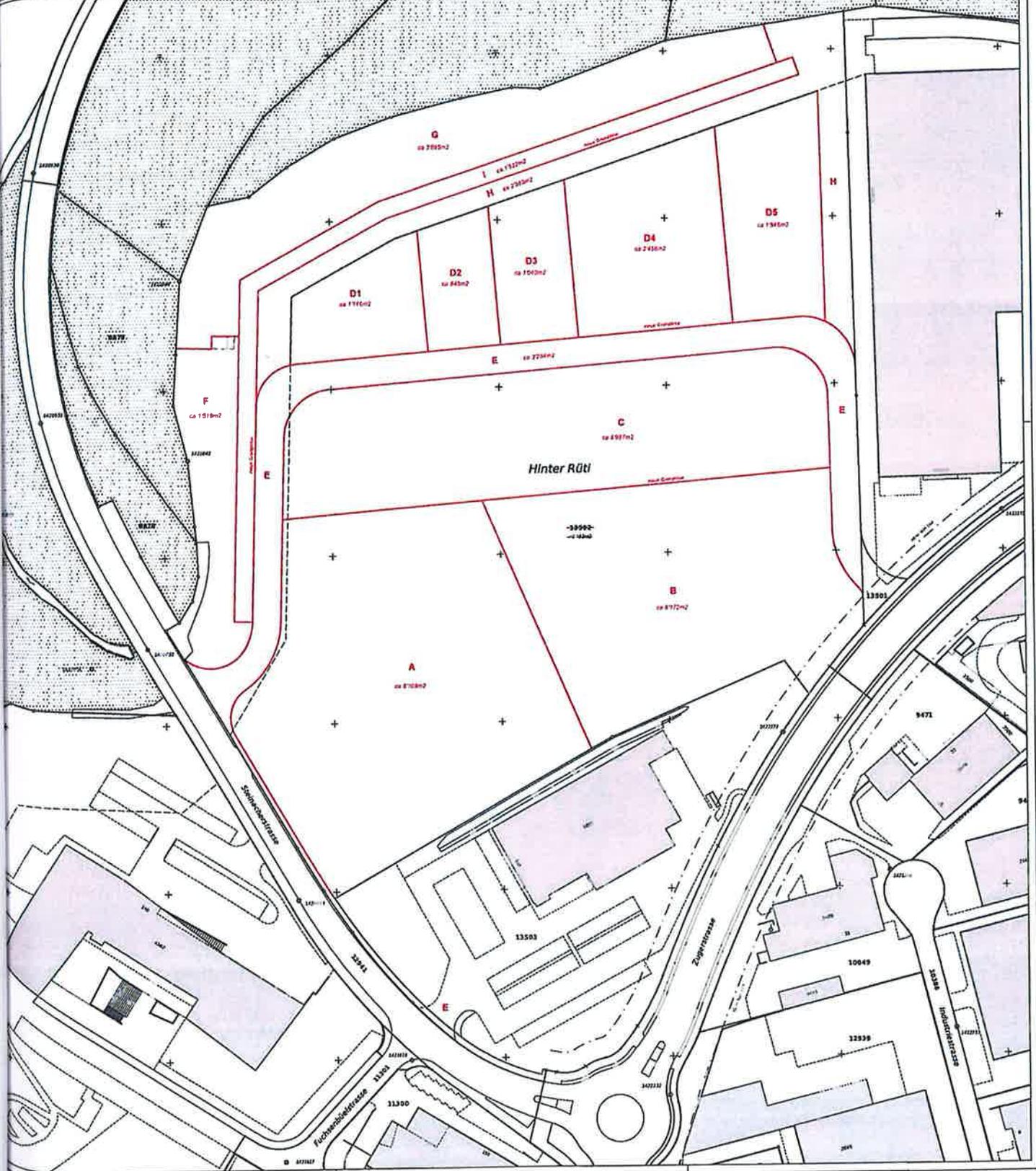
Legende

- | Bestehend: | Projekt: | |
|------------|----------|--------------------------------------|
| | | Fahrbahn Erschliessungsstrasse |
| | | Fahrbahn Servicestrassen |
| | | Gehweg |
| | | Parkplätze |
| | | Erholungsraum |
| | | Waldrandaufwertung |
| | | Lagerfläche |
| | | Retentionsraum |
| | | geschlossener Wald |
| | | Rabatte Zugerstrasse |
| | | Einschnittböschung |
| | | Dammböschung |
| | | Landi Bank-Tisch-Bank-Kombination |
| | | Landi Sitzbank |
| | | Bäume schematisch |
| | | Heister schematisch |
| | | Regenwasser RW |
| | | Regenabwasser (GEP) |
| | | Schmutzwasser SW |
| | | Sickerleitung |
| | | Trinkwasser |
| | | UPC-Leitung |
| | | Elektrische Kabel |
| | | Swisscom-Leitung |
| | | Fernwärme |
| | | Signalkabel |
| | | Gas |
| | | alle obigen Leitungen inkl. Bauwerke |

Planierungsauftrag vom 17.05.2017
Stadt Zürich
Anlage zu Baukommissionsbeschluss



stadt wädenswil
Vermessung und GIS

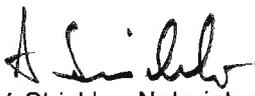


Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen selbst gelesen, als richtig anerkannt und vor mir unterzeichnet worden.

Wädenswil, 15. Juni 2017, 16.15 Uhr



NOTARIAT WÄDENSWIL


André Strickler, Notariatsassistent

Grundbuchanmeldung

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

Wädenswil Grundbuch Blatt 1982

Vormerkung

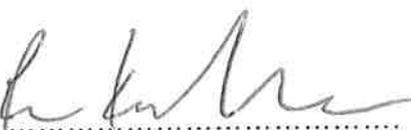
Kaufrecht für Fr. 6'290'520.00, zugunsten Huber Getränkehandlung AG, Zürich ZH, CHE-234.100.190, Kletterzentrum Gaswerk AG, Schlieren ZH, CHE-107.420.817, Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG, Zürich ZH, CHE-105.952.581, beschränkt abtretbar.

Vormerkungsdauer: bis 31.12.2017.

Wädenswil, 15. Juni 2017

Die Grundeigentümerin:

Politische Gemeinde Wädenswil


Ph. Kutter, Stadtpräsident


H. Kundert, Stadtschreiber

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

Wädenswil, 15. Juni 2017



**NOTARIAT und GRUNDBUCHAMT
WÄDENSWIL**

André Strickler, Notariatsassistent

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Politische Gemeinde Wädenswil, Besondere Rechtsformen,
vertreten durch den Stadtrat,
dieser wiederum vertreten durch

Philipp Kutter, geb. 31.08.1975,
von Wädenswil ZH, Bürglimatte 2A,
8820 Wädenswil (Stadtpräsident)

Heinz Kundert, geb. 22.04.1954,
von Glarus Süd GL, am Gulmenbach 10,
8820 Wädenswil (Stadtschreiber)

Verkäuferschaft genannt

verkauft an

Füchslin Baugeschäft AG
Bruggetenstrasse 1, 8833 Samstagern
Firmen-Nr. CHE109.683.084

vertreten durch Werner Füchslin und Hans-Rudolf Marti
Präsident und Mitglied des Verwaltungsrates
je mit Einzelunterschrift

Käuferschaft genannt

folgende Kaufobjekte:

In der Stadt Wädenswil

1. Grundstück Kat.-Nr. 13532
mit 2458 m² Grundstückfläche Hinter Rüti

Der detaillierte Grundstückbeschreibung erfolgt durch das Notariat gestützt auf die Parzellierung.

2.-10. GB ... bis GB ...

9/96 Miteigentum am Grundstück GB ..., Kat.-Nr. 13538 (Parkplatzparzelle)

Anmerkung

Nutzungs- und Verwaltungsordnung dat.

Vormerkung

Aufhebung des Miteigentümergebots dat.

Beschreibung des in Miteigentum aufgeteilten Grundstücks

Grundbuchblatt ..
Kat.-Nr. 13538 mit 1522 m² Land Hinter Rüti

Der definitive Grundstückbeschreibung erfolgt durch das Notariat gemäss Parzellierung.

11. **GB ..., Anteil an Kat.-Nr. 13536**

Kaufobjekt 663 m² Lager und Waldabstandsfläche, Hinter Rüti

Der definitive Grundstückbescrieb erfolgt gemäss Parzellierung durch das Notariat Wädenswil.

12. 26/259 Miteigentumsanteil an Servicestrasse 2

Der Grundstückbescrieb erfolgt durch das Notariat gemäss Parzellierung.

13. 21/227 Miteigentumsanteil an Grundstück Kat.-Nr. 13535, Retentions- und Erholungsfläche

Kaufobjekte 12 und 13 subjektiv dinglich verbunden mit dem Kaufobjekt Nr. 1

Der definitive Grundstückbescrieb erfolgt durch das Notariat Wädenswil gemäss Parzellierung.

Weitere Bemerkungen

1. Grenzen des Grundstücks 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.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt

Fr. 2'354'600.00

(Franken zweimillionendreihundertvierundfünfzigtausendsechshundert/00)

und wird wie folgt bezahlt:

Fr. 50'000.00	Fr. 50'000.00 Reservationszahlung ist bereits geleistet.
Fr. 2'304'600.00	Fr. 2'304'600.00 sind anlässlich der Eigentumsübertragung auf Rechnung der Verkäuferschaft durch Banküberweisung auf das Konto Postfinance, IBAN Nr. CH37 0900 0000 8000 1677 7, Zahlungsvermerk 1.942.8010.02, lautend auf die Verkäuferschaft, zu überweisen. Die Käuferschaft hat der Verkäuferschaft bei der Eigentumsübertragung ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank vorzulegen, wonach die Überweisung nach erfolgter Eigentumsübertragung, Wert Eigentumsübertragung, ausgeführt wird.

Weitere Bestimmungen

1. Der Besitzeserwerb in Rechten und Pflichten, mit Übergang von Nutzen und Gefahr findet mit der Eigentumsübertragung statt. Diese erfolgt unmittelbar im Anschluss an die öffentliche Beurkundung dieses Kaufvertrages.
2. 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.
3. Das Kaufobjekt wird im heutigen bekannten Zustand verkauft.

Jede Gewährspflicht der Verkäuferschaft 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 Verkäuferschaft der Käuferschaft 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 Verkäuferschaft 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).

4. 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 Kaufvertrages ist und gleichzeitig mit diesem Kaufvertrag 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. 680'000.00)

Planung und Erstellung der Erschliessungsanlagen erfolgt durch die Verkäuferschaft, wobei die Käuferschaft regelmässig über den Stand der Bauarbeiten und der Planung zu informieren ist. Ein Mitspracherecht der Käuferschaft besteht nicht.

Beim Bau der Erschliessungsanlagen geht die Verkäuferschaft 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.

5. 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.
6. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer bezahlt die Verkäuferschaft. Die Käuferschaft 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 Käuferschaft verzichtet auf Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer.
7. Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Art. 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Private Schaden- und Haftpflichtversicherung gehen auf die Käuferschaft über, sofern sie nicht binnen 30 Tagen von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich mitteilt, sie lehne den Übergang ab.
8. Allfällige im Zusammenhang mit den Dienstbarkeiten bestehende obligatorische Verpflichtungen und Rechte werden hiermit auf die Käuferschaft übertragen, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung an ihre künftigen Rechtsnachfolger.
9. 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 das Kaufobjekt weder Miet- noch Pachtverhältnisse bestehen.
10. Die Urkundsperson hat die Käuferschaft darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Käuferschaft hat sich daher bei den entsprechenden Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und

–beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten, etc.) direkt zu informieren.

11. Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung verwiesen worden. Die Käuferschaft erklärt, dass der Erwerb nicht für Rechnung von Personen im Ausland erfolgt und dass sie nicht von Personen im Ausland beherrscht wird (Art. 6 BewG) und dass es sich bei ihrer Gesellschaft um ein Schweizerisches Unternehmen handelt, auf welches die genannten Bestimmungen keine Anwendung finden und sie demnach ihrer Ansicht nach den BewG nicht untersteht. Im Übrigen kennt sie die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.
12. Die Käuferschaft kennt die Bestimmungen des öffentlichen Gestaltungsplans Werkstadt Zürisee und akzeptiert dessen Regelungen. Insbesondere ist sie mit den Grenzbaurechten zugunsten und zulasten des Kaufobjektes einverstanden. Sie verpflichtet sich weiter, bei einer Überbauung gemäss Verpflichtungen des Gestaltungsplans auf die Pflichtbaulinien und insbesondere auf die Grenzen zu den Nachbargrundstücken zu bauen. Die Grenzbauten sind so zu erstellen, dass der Nachbar daran anbauen kann. Die Grenzbaupflicht besteht im Erdgeschoss der Grundstücke Kat.-Nr. 13529 bis Kat.-Nr. 13533) ohne Einschränkung.
13. Die Käuferschaft bevollmächtigt die Verkäuferin, 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.

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

14. Die Käuferschaft verzichtet auf privat- und öffentlich-rechtlichen Widerstand insbesondere Baurekurse gegenüber benachbarten Bauvorhaben im Areal Werkstadt Zürisee.
15. Die Käuferschaft nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Verkäuferschaft 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.
16. Die Parteien vereinbaren Folgendes:

Rückkaufsrecht

Sofern die Käuferschaft binnen vier Jahren seit der Eigentumsübertragung nicht eine Gewerbebaute erstellt und bezogen hat, welche mindestens 60% der Grundstückfläche überstellt, steht der Verkäuferschaft 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 Käuferschaft hat überdies allfällige Kosten für den Rückbau bereits begonnener Bauten und Anlagen zu übernehmen.

Das Rückkaufsrecht kann ab Eigentumsübertragung innert zehn Jahren ausgeübt werden. Es ist jedoch frühestens nach Ablauf von vier Jahren, zuzüglich einer allfälligen Verlängerung durch ein von Dritten eingereichtem Rechtsmittelverfahren, ausübbar. Es ist für die Dauer von zehn Jahren im Grundbuch einzutragen.

Ein gleiches Rückkaufsrecht steht der Verkäuferschaft zu, wenn das Grundstück samt einer allfällig darauf erstellten Baute zu mehr als der Hälfte an Dritte vermietet ist und somit nicht mehr dem Eigengebrauch dient.

Wird innert Frist eine Baute erstellt und bezogen, hat der Käufer das Recht, das Rückkaufsrecht im Grundbuch löschen zu lassen.

17. 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 Verkäuferschaft hat die Käuferschaft 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.
18. Die Verkäuferschaft erklärt, dass aufgrund der im Grundbuch angemerkten Nutzungs- und Verwaltungsordnung mit dem Vertragsobjekt Zf. 2 bis 10 je das ausschliessliche Benützensrecht am Autoabstellplatz Nr. verbunden und im Kaufpreis inbegriffen ist.
19. Bis zur Fertigstellung der Erschliessungsanlagen wird die Verkäuferschaft einen Verwaltungsvertrag mit einer renommierten Verwaltungsgesellschaft abschliessen.

Die erforderlichen Unterlagen werden der Käuferschaft nach Abschluss übergeben.

20. Auf diesen Vertrag ist ausschliesslich Schweizer Recht anwendbar. Gerichtsstand ist Horgen.

Wädenswil, den , den

.....

Die Verkäuferschaft

.....

Die Käuferschaft

Private Erschliessung Werkstadt Zürisee

Vertragsbestimmungen

Bestandteil des Kauf-/Baurechtsvertrages

Die Parteien

Politische Gemeinde Wädenswil, Besondere Rechtsformen,
vertreten durch den Stadtrat,
dieser wiederum vertreten durch

Philipp Kutter, geb. 31.08.1975,
von Wädenswil ZH, Bürglimatte 2A,
8820 Wädenswil (Stadtpräsident)

Heinz Kundert, geb. 22.04.1954,
von Glarus Süd GL, am Gulmenbach 10,
8820 Wädenswil (Stadtschreiber)

als Verkäuferschaft, Grundeigentümerin und Erstellerin der Anlagen

und

Füchslin Baugeschäft AG

Bruggetenstrasse 1, 8833 Samstagern
Firmen-Nr. CHE109.683.084

vertreten durch Werner Füchslin und Hans-Rudolf Marti
Präsident und Mitglied des Verwaltungsrates
je 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. 13534 sowie als Verkäuferschaft und Erstellerin der Anlagen

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

Die Käuferschaft erwirbt die Parzelle Kat.-Nr. 13532 mit einer anrechenbaren Fläche von 2458 m² sowie 9 Parkplätze und 663 m² Lagerflächen

als Erwerber/Baurechtsnehmer eines Grundstückes im Bereich des Gestaltungsplanes Werkstatt 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 abparzelliert.

Mit dem privaten Verfahren kann der Perimeter auf die direktbetroffenen Grundstücke beschränkt werden. Hinzuweisen ist auf den Umstand, dass auch das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 9716 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. 13536 (Lagerflächen = G.1 bis G.10) mit ca.	3895 m ²
Kat.-Nr. 13538 (Parkplätze) mit ca.	1522 m ²
Kat.-Nr. 13535 (Retention- und Erholungsflächen) mit ca.	1519 m ²

Total	34550 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. 13536 und Kat.-Nr. 13538 sind von einer Kostenbeteiligung befreit.

3.2 Des Weitern besteht im Perimeter das Grundstück Kat.-Nr. 13534 als öffentliche Strasse sowie Kat.-Nr. 13535 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.	3254 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

1519 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 / Servicestrasse 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 Servicestrassen.

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. 13535 sowie auf einem kleinen Teil der Fläche Kat.-Nr. 13538 (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.

Die massgebenden prozentualen Kostenanteile basieren auf der Flächenberechnung der neuen Parzellen gemäss Tabelle VEC/Geozug.

7.2 Kostenverlegerprinzip

Die Kosten werden nach den allgemein anerkannten Grundsätzen des Quartierplanrechts verlegt. Danach werden sämtliche Kosten für die Anlagen der Feinerschliessungen von den Grundeigentümern getragen, diejenigen, welche der Groberschliessung dienen, von der Gemeinde. Die Kostenverlegung sämtlicher Teilkosten erfolgt proportional zu den im Perimeter erfassten Flächen der Grundstücke Kat.-Nr. 13526 bis Kat.-Nr. 13533, soweit nicht nachfolgend spezielle Regelungen getroffen sind.

Die Flächenteile der Grundstücke Kat.-Nr. 13534 bis Kat.-Nr. 13538 werden am Kostenperimeter nicht beteiligt.

7.3 Kostenverleger Strassen und Wege

7.3.1 Die Kosten der Gemeindestrasse (Kataster-Nr. 13534) werden den Grundeigentümern entsprechend der Grösse ihres Grundstückes nach Quadratmeter Grundfläche belastet.

Zu den Baukosten gehören auch die Kosten einer allfälligen Altlastenentsorgung.

Von den Baukosten tragen die Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nr. 13526 bis Kat.-Nr. 13533 100 % nach anrechenbaren Flächen.

7.3.2 Von den Baukosten der Servicestrasse 1 tragen die Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nr. 13526 und Kat.-Nr. 13527 100 %, diejenigen des Grundstückes Kat.-Nr. 13528 50 %. Zu diesen Baukosten gehört auch die Erstellung von Stützmauern soweit nötig.

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. 13532 wird gemäss angehängter Tabelle mit einem Pauschalsatz von 9,79% der gesamten Baukosten belastet.

9. Ordnung der Rechtsverhältnisse

Die Ordnung der Rechtsverhältnisse erfolgt einerseits durch das Dokument „Parzellierung und Errichtung von Dienstbarkeiten“ der Stadt Wädenswil vom 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). Ernennt 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).

Wädenswil, den

.....

Die Verkäuferschaft
Stadt Wädenswil

.....

Die Käuferschaft

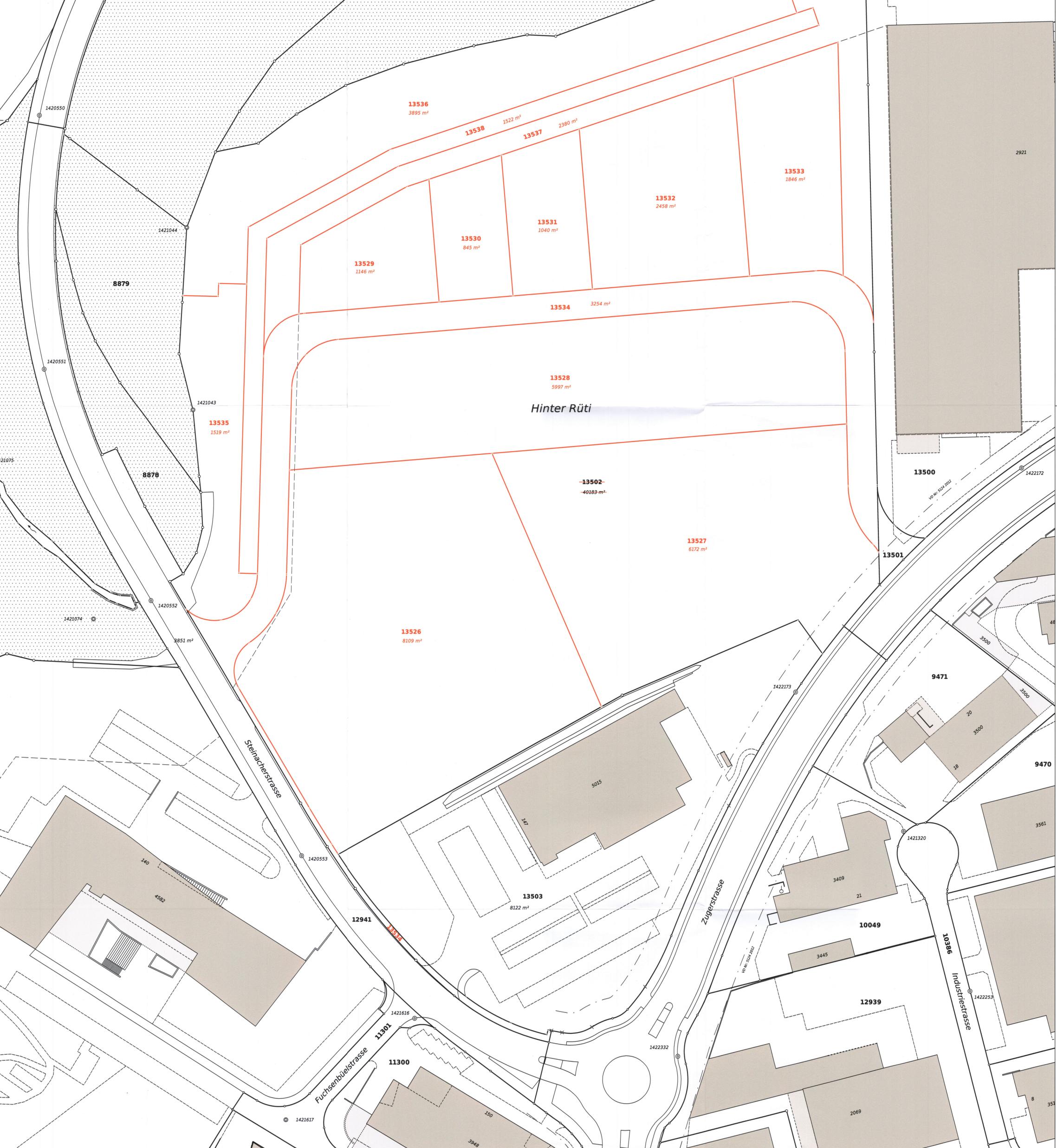
Alle Rechte an diesem Plan verbleiben bei der Gemeinde. Die Vervielfältigung ist nur für den internen Gebrauch gestattet. Jede weitere Verwendung, insbesondere zu gewerblichen Zwecken, ist gemäss § 11 KGeoG (LS 704.1) und der Gebührenverordnung für Geodaten (LS 704.15) bewilligungs- und gebührenpflichtig.
Unterstrichene Katasternummern bezeichnen noch nicht rechtsgültige Grundstücke.



Erstellt: 12. Juni 2017
Nachführungsgemeiter:
Ruedi Sperr
Patentierter Ingenieur-Geometer:
R. Sperr
Grundbuchplan-Nr. 30
Rot = neue Grenzlinie

Stadt Wädenswil
Planen und Bauen
Fluhofstrasse 3
8520 Wädenswil
Tel. 044 789 73 11

Büromutation



1420550
1420551
1420552
1420553
1420554
1420555
1421044
1421043
1421042
1421041
1421040
1421039
1421038
1421037
1421036
1421035
1421034
1421033
1421032
1421031
1421030
1421029
1421028
1421027
1421026
1421025
1421024
1421023
1421022
1421021
1421020
1421019
1421018
1421017
1421016
1421015
1421014
1421013
1421012
1421011
1421010
1421009
1421008
1421007
1421006
1421005
1421004
1421003
1421002
1421001
1420999
1420998
1420997
1420996
1420995
1420994
1420993
1420992
1420991
1420990
1420989
1420988
1420987
1420986
1420985
1420984
1420983
1420982
1420981
1420980
1420979
1420978
1420977
1420976
1420975
1420974
1420973
1420972
1420971
1420970
1420969
1420968
1420967
1420966
1420965
1420964
1420963
1420962
1420961
1420960
1420959
1420958
1420957
1420956
1420955
1420954
1420953
1420952
1420951
1420950
1420949
1420948
1420947
1420946
1420945
1420944
1420943
1420942
1420941
1420940
1420939
1420938
1420937
1420936
1420935
1420934
1420933
1420932
1420931
1420930
1420929
1420928
1420927
1420926
1420925
1420924
1420923
1420922
1420921
1420920
1420919
1420918
1420917
1420916
1420915
1420914
1420913
1420912
1420911
1420910
1420909
1420908
1420907
1420906
1420905
1420904
1420903
1420902
1420901
1420900
1420899
1420898
1420897
1420896
1420895
1420894
1420893
1420892
1420891
1420890
1420889
1420888
1420887
1420886
1420885
1420884
1420883
1420882
1420881
1420880
1420879
1420878
1420877
1420876
1420875
1420874
1420873
1420872
1420871
1420870
1420869
1420868
1420867
1420866
1420865
1420864
1420863
1420862
1420861
1420860
1420859
1420858
1420857
1420856
1420855
1420854
1420853
1420852
1420851
1420850
1420849
1420848
1420847
1420846
1420845
1420844
1420843
1420842
1420841
1420840
1420839
1420838
1420837
1420836
1420835
1420834
1420833
1420832
1420831
1420830
1420829
1420828
1420827
1420826
1420825
1420824
1420823
1420822
1420821
1420820
1420819
1420818
1420817
1420816
1420815
1420814
1420813
1420812
1420811
1420810
1420809
1420808
1420807
1420806
1420805
1420804
1420803
1420802
1420801
1420800
1420799
1420798
1420797
1420796
1420795
1420794
1420793
1420792
1420791
1420790
1420789
1420788
1420787
1420786
1420785
1420784
1420783
1420782
1420781
1420780
1420779
1420778
1420777
1420776
1420775
1420774
1420773
1420772
1420771
1420770
1420769
1420768
1420767
1420766
1420765
1420764
1420763
1420762
1420761
1420760
1420759
1420758
1420757
1420756
1420755
1420754
1420753
1420752
1420751
1420750
1420749
1420748
1420747
1420746
1420745
1420744
1420743
1420742
1420741
1420740
1420739
1420738
1420737
1420736
1420735
1420734
1420733
1420732
1420731
1420730
1420729
1420728
1420727
1420726
1420725
1420724
1420723
1420722
1420721
1420720
1420719
1420718
1420717
1420716
1420715
1420714
1420713
1420712
1420711
1420710
1420709
1420708
1420707
1420706
1420705
1420704
1420703
1420702
1420701
1420700
1420699
1420698
1420697
1420696
1420695
1420694
1420693
1420692
1420691
1420690
1420689
1420688
1420687
1420686
1420685
1420684
1420683
1420682
1420681
1420680
1420679
1420678
1420677
1420676
1420675
1420674
1420673
1420672
1420671
1420670
1420669
1420668
1420667
1420666
1420665
1420664
1420663
1420662
1420661
1420660
1420659
1420658
1420657
1420656
1420655
1420654
1420653
1420652
1420651
1420650
1420649
1420648
1420647
1420646
1420645
1420644
1420643
1420642
1420641
1420640
1420639
1420638
1420637
1420636
1420635
1420634
1420633
1420632
1420631
1420630
1420629
1420628
1420627
1420626
1420625
1420624
1420623
1420622
1420621
1420620
1420619
1420618
1420617
1420616
1420615
1420614
1420613
1420612
1420611
1420610
1420609
1420608
1420607
1420606
1420605
1420604
1420603
1420602
1420601
1420600
1420599
1420598
1420597
1420596
1420595
1420594
1420593
1420592
1420591
1420590
1420589
1420588
1420587
1420586
1420585
1420584
1420583
1420582
1420581
1420580
1420579
1420578
1420577
1420576
1420575
1420574
1420573
1420572
1420571
1420570
1420569
1420568
1420567
1420566
1420565
1420564
1420563
1420562
1420561
1420560
1420559
1420558
1420557
1420556
1420555
1420554
1420553
1420552
1420551
1420550

8879

8878

1421074

140
4582

1421617

13536
3895 m²
13538
1522 m²
13537
2380 m²
13533
1846 m²
13532
2458 m²
13531
1040 m²
13530
845 m²
13529
1146 m²
13534
3254 m²
13528
5997 m²
Hinter Rüti
13502
40183 m²
13527
6172 m²
13526
8109 m²
13535
1519 m²

12941
11301
11300
1421616
1421615
1421614
1421613
1421612
1421611
1421610
1421609
1421608
1421607
1421606
1421605
1421604
1421603
1421602
1421601
1421600
1421599
1421598
1421597
1421596
1421595
1421594
1421593
1421592
1421591
1421590
1421589
1421588
1421587
1421586
1421585
1421584
1421583
1421582
1421581
1421580
1421579
1421578
1421577
1421576
1421575
1421574
1421573
1421572
1421571
1421570
1421569
1421568
1421567
1421566
1421565
1421564
1421563
1421562
1421561
1421560
1421559
1421558
1421557
1421556
1421555
1421554
1421553
1421552
1421551
1421550
1421549
1421548
1421547
1421546
1421545
1421544
1421543
1421542
1421541
1421540
1421539
1421538
1421537
1421536
1421535
1421534
1421533
1421532
1421531
1421530
1421529
1421528
1421527
1421526
1421525
1421524
1421523
1421522
1421521
1421520
1421519
1421518
1421517
1421516
1421515
1421514
1421513
1421512
1421511
1421510
1421509
1421508
1421507
1421506
1421505
1421504
1421503
1421502
1421501
1421500
1421499
1421498
1421497
1421496
1421495
1421494
1421493
1421492
1421491
1421490
1421489
1421488
1421487
1421486
1421485
1421484
1421483
1421482
1421481
1421480
1421479
1421478
1421477
1421476
1421475
1421474
1421473
1421472
1421471
1421470
1421469
1421468
1421467
1421466
1421465
1421464
1421463
1421462
1421461
1421460
1421459
1421458
1421457
1421456
1421455
1421454
1421453
1421452
1421451
1421450
1421449
1421448
1421447
1421446
1421445
1421444
1421443
1421442
1421441
1421440
1421439
1421438
1421437
1421436
1421435
1421434
1421433
1421432
1421431
1421430
1421429
1421428
1421427
1421426
1421425
1421424
1421423
1421422
1421421
1421420
1421419
1421418
1421417
1421416
1421415
1421414
1421413
1421412
1421411
1421410
1421409
1421408
1421407
1421406
1421405
1421404
1421403
1421402
1421401
1421400
1421399
1421398
1421397
1421396
1421395
1421394
1421393
1421392
1421391
1421390
1421389
1421388
1421387
1421386
1421385
1421384
1421383
1421382
1421381
1421380
1421379
1421378
1421377
1421376
1421375
1421374
1421373
1421372
1421371
1421370
1421369
1421368
1421367
1421366
1421365
1421364
1421363
1421362
1421361
1421360
1421359
1421358
1421357
1421356
1421355
1421354
1421353
1421352
1421351
1421350
1421349
1421348
1421347
1421346
1421345
1421344
1421343
1421342
1421341
1421340
1421339
1421338
1421337
1421336
1421335
1421334
1421333
1421332
1421331
1421330
1421329
1421328
1421327
1421326
1421325
1421324
1421323
1421322
1421321
1421320
1421319
1421318
1421317
1421316
1421315
1421314
1421313
1421312
1421311
1421310
1421309
1421308
1421307
1421306
1421305
1421304
1421303
1421302
1421301
1421300
1421299
1421298
1421297
1421296
1421295
1421294
1421293
1421292
1421291
1421290
1421289
1421288
1421287
1421286
1421285
1421284
1421283
1421282
1421281
1421280
1421279
1421278
1421277
1421276
1421275
1421274
1421273
1421272
1421271
1421270
1421269
1421268
1421267
1421266
1421265
1421264
1421263
1421262
1421261
1421260
1421259
1421258
1421257
1421256
1421255
1421254
1421253
1421252
1421251
1421250
1421249
1421248
1421247
1421246
1421245
1421244
1421243
1421242
1421241
1421240
1421239
1421238
1421237
1421236
1421235
1421234
1421233
1421232
1421231
1421230
1421229
1421228
1421227
1421226
1421225
1421224
1421223
1421222
1421221
1421220
1421219
1421218
1421217
1421216
1421215
1421214
1421213
1421212
1421211
1421210
1421209
1421208
1421207
1421206
1421205
1421204
1421203
1421202
1421201
1421200
1421199
1421198
1421197
1421196
1421195
1421194
1421193
1421192
1421191
1421190
1421189
1421188
1421187
1421186
1421185
1421184
1421183
1421182
1421181
1421180
1421179
1421178
1421177
1421176
1421175
1421174
1421173
1421172
1421171
1421170
1421169
1421168
1421167
1421166
1421165
1421164
1421163
1421162
1421161
1421160
1421159
1421158
1421157
1421156
1421155
1421154
1421153
1421152
1421151
1421150
1421149
1421148
1421147
1421146
1421145
1421144
1421143
1421142
1421141
1421140
1421139
1421138
1421137
1421136
1421135
1421134
1421133
1421132
1421131
1421130
1421129
1421128
1421127
1421126
1421125
1421124
1421123
1421122
1421121
1421120
1421119
1421118
1421117
1421116
1421115
1421114
1421113
1421112
1421111
1421110
1421109
1421108
1421107
1421106
1421105
1421104
1421103
1421102
1421101
1421100
1421099
1421098
1421097
1421096
1421095
1421094
1421093
1421092
1421091
1421090
1421089
1421088
1421087
1421086
1421085
1421084
1421083
1421082
1421081
1421080
1421079
1421078
1421077
1421076
1421075
1421074
1421073
1421072
1421071
1421070
1421069
1421068
1421067
1421066
1421065
1421064
1421063
1421062
1421061
1421060
1421059
1421058
1421057
1421056
1421055
1421054
1421053
1421052
1421051
1421050
1421049
1421048
1421047
1421046
1421045
1421044
1421043
1421042
1421041
1421040
1421039
1421038
1421037
1421036
1421035
1421034
1421033
1421032
1421031
1421030
1421029
1421028
1421027
1421026
1421025
1421024
1421023
1421022
1421021
1421020
1421019
1421018
1421017
1421016
1421015
1421014
1421013
1421012
1421011
1421010
1421009
1421008
1421007
1421006
1421005
1421004
1421003
1421002
1421001
1421000
1420999
1420998
1420997
1420996
1420995
1420994
1420993
1420992
1420991
1420990
1420989
1420988
1420987
1420986
1420985
1420984
1420983
1420982
1420981
1420980
1420979
1420978
1420977
1420976
1420975
1420974
1420973
1420972
1420971
1420970
1420969
1420968
1420967
1420966
1420965
1420964
1420963
1420962
1420961
1420960
1420959
1420958
1420957
1420956
1420955
1420954
1420953
1420952
1420951
1420950
1420949
1420948
1420947
1420946
1420945
1420944
1420943
1420942
1420941
1420940
1420939
1420938
1420937
1420936
1420935
1420934
1420933
1420932
1420931
1420930
1420929
1420928
1420927
1420926
1420925
1420924
1420923
1420922
1420921
1420920
1420919
1420918
1420917
1420916
1420915
1420914
1420913
1420912
1420911
1420910
1420909
1420908
1420907
1420906
1420905
1420904
1420903
1420902
1420901
1420900
1420899
1420898
1420897
1420896
1420895
1420894
1420893
1420892
1420891
1420890
1420889
1420888
1420887
1420886
1420885
1420884
1420883
1420882
1420881
1420880
1420879
1420878
1420877
1420876
1420875
1