

Vertrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile

zwischen der

Blattmann Metallwarenfabrik AG, Zugerstrasse 64, 8820 Wädenswil

und der

Stadt Wädenswil

betreffend

Umzonung und Gestaltungsplan Mewa-Areal Wädenswil

I. Einleitung

1. Das Mewa-Areal wurde 2016 von der Industriezone in die Zone WG5/85% mit Gestaltungsplanpflicht überführt. Die Parteien beabsichtigen nun, das Areal basierend auf einem 2017/18 durchgeführten Architekturwettbewerb einer neuen Nutzung zuzuführen.
2. Hierfür wurde ein Gestaltungsplan ausgearbeitet, der die Sicherstellung einer wirtschaftlichen Bebauung bezweckt und die in der Wädenswiler BZO unter Art. 26a geforderten Sachverhalte verbindlich regelt.
3. Gestützt auf diesen Sachverhalt vereinbaren die Parteien Folgendes.

II. Vereinbarung

A. Mehrwertabgabe

a) Höhe der Abgabe

4. Im Zusammenhang mit der Umzonung und dem Gestaltungsplan Mewa-Areal leistet die Blattmann Metallwarenfabrik AG im Sinne eines Ausgleichs des mit diesen Planungsmaßnahmen bewirkten Bodenmehrwertes (gem. kommunalem Mehrwertausgleich) einen Gesamtbeitrag an die Stadt Wädenswil in der Höhe von CHF 1'890'000.- (inkl. allfälliger MwSt;).
5. Herleitung: dieser Betrag entspricht 30% des Mehrwertes von CHF 6'300'000.-, der auf der Basis einer Mehrwertanalyse der WüestPartner AG vom 13. August 2021 und einer Kostenschätzung der PBK AG vom 28. Februar 2022 ermittelt wurde. Veränderungen des Mehrwertes führen zu keiner Anpassung der Höhe des Gesamtbeitrages gem. Rz 4. Der Beitrag ist unabhängig von der Wertentwicklung geschuldet.

b) Einzelne Leistungen

6. Ein Anteil von CHF 70'000.- wird der Blattmann Metallwarenfabrik AG als Gegenwert für die Abtretung, bzw. den Abtausch von Bodenfläche zur Errichtung der Bachparzelle für den Gulmenbach angerechnet. Ein entsprechender Kaufvertrag wird gleichzeitig mit der Fälligkeit der Mehrwertabgabe gem. Rz 13. rechtsgültig.
7. Ein Anteil von CHF 100'000.- wird der Blattmann Metallwarenfabrik AG pauschal angerechnet. Damit ist der Mehraufwand infolge öffentlicher Durchwegung (Brücke) abgegolten.
8. Ein Anteil von CHF 1'720'000 wird im Zeitpunkt der Fälligkeit gem. Rz 14. der Stadt Wädenswil überwiesen. Die Stadt Wädenswil verwendet diesen Betrag ausschliesslich für Massnahmen, die der Bevölkerung im betroffenen Quartier (insbesondere Gartenhaus B, Parzelle WE5281) zu Gute kommen, für preisgünstigen Wohnraum (insbesondere Gartenhaus B, Parzelle WE5281) oder im Zusammenhang mit dem Nachhaltigkeitskonzept (insbesondere der Energieversorgung und der Aussenraumqualität) stehen.
9. Die Blattmann Metallwarenfabrik AG übernimmt die Kosten für die Umsetzung des Gulmenbachprojekts. Die entsprechenden Aufwendungen wurden bei der Berechnung des Mehrwertes unter Berücksichtigung der Kostenbeteiligung der andere private Grundeigentümer bereits einkalkuliert. Die Projektorganisation, Finanzierung und Kostentragung sowie Staats- und Bundesbeträge werden unter Ziffer B geregelt.

c) Entstehung der Forderung

10. Die vertraglich vereinbarte Pflicht der Blattmann Metallwarenfabrik AG zur Leistung eines Beitrages in der Höhe von CHF 1'890'000 (inkl. allfälliger MwSt.) entsteht erst im Zeitpunkt des Eintritts der nachfolgend bezeichneten und zu erfüllenden Bedingung:
11. Es liegt ein genehmigter und rechtskräftiger Gestaltungsplan «Mewa-Areal» gemäss Anhang 1 vor.

d) Fälligkeit der Forderung

12. Die vertraglich vereinbarten Pflichten der Blattmann Metallwarenfabrik AG werden je nach einzelner Leistung und unter Vorbehalt von Rz 18. bei Erfüllung unterschiedlicher Bedingungen fällig:
13. Die Eigentumsübertragung sowie die Mutation betreffend Landabtretung, -abtausch für die Gulmenbachparzelle gem. Rz 6. erfolgt nach Schlussabnahme des Wasserbauprojektes
14. Die Überweisung des Geldbetrages gemäss Rz 8. hat innerhalb von 30 Tagen nach der ersten Bau freigabe der Hochbauten für das Neubauprojekt zu erfolgen.
15. Die Erstattung von 70% des Subventionsanteiles hat gemäss Rz 24. innerhalb von 30 Tagen nach Eingang der Subventionen für das Gulmenbachprojekt zu erfolgen.

16. Die pauschal abgeholzten Forderungen gemäss Rz 7. werden im Rahmen der Baurealisierung erfüllt und sind spätestens bei Bauvollendung, bzw. Bauabnahme fällig.

e) Überbindungspflicht

17. Die Blattmann Metallwarenfabrik AG ist im Falle einer Übertragung verpflichtet, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einem Rechtsnachfolger vollständig zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung. Die Blattmann Metallwarenfabrik AG kann stattdessen erklären, dass diese Rechte und Pflichten bei ihr verbleiben.

f) Verzicht

18. Sollte die Blattmann Metallwarenfabrik AG – aus welchem Grund auch immer – auf die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens verzichten und liegt der Stadt Wädenswil ein schriftlicher Antrag auf Aufhebung des Gestaltungsplans «Mewa-Areal» vor, so fällt die Vereinbarung rückwirkend als gegenstandlos dahin. Bei einem solchen Verzicht verpflichtet sich die Blattmann Metallwarenfabrik AG der Stadt eine Konventionalstrafe im Umfang von CHF 100'000 zu bezahlen.

B. Wasserbauprojekt, Verlegung und Ausdolung Gulmenbach

a) Projektorganisation

19. Gemäss § 13 Abs. 2 des Wasserwirtschaftsgesetzes stellt die Stadt den Hochwasserschutz für kommunale Gewässer sicher. Sie ist daher Bauherrschaft des Wasserbauprojekts. Sie schliesst die Verträge mit Planern, Ingenieuren, Unternehmern.

20. Sie ist auch Gesuchstellerin von Subventionsgesuchen.

21. Es wird im Auftrag der Stadt eine externe Gesamtprojektleitung zur Unterstützung der Stadt als Bauherrschaft eingesetzt. Diese Bauherrenunterstützung umfasst sowohl die fachtechnische Beratung der Stadt im Bereich Wasserbau als auch organisatorische und administrative Massnahmen. Insbesondere überwacht die Gesamtprojektleitung die Planung und Ausführung des Projektes und macht die entsprechend nötige Koordination zwischen dem Gesamtprojektleiter des Bauvorhabens Blattmann Metallwarenfabrik AG und weiteren betroffenen Anstössern.

b) Finanzierung und Kostentragung

22. Blattmann Metallwarenfabrik AG finanziert die Gesamtkosten des Wasserbauprojekts sowie die Kosten Gesamtprojektleitung.

c) Staats- und Bundesbeträge

23. Sofern das Gulmenbachprojekt gemäss § 15 WWG und § 14 der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei vom 14. Oktober 1992 (HWSchV) staatsbeitragsberechtigt ist, ist die Stadt verpflichtet, derartige Subventionsgesuche fristgerecht einzufordern.

24. Die Stadt zieht die Staats- und Bundesbeiträge ein und erstattet diese gemäss Rz 15 der Blattmann Metallwarenfabrik AG zurück.
25. Die Blattmann Metallwarenfabrik AG hat jederzeit Einsicht in die Unterlagen des Subventionsgesuchs.

C. Parkanlage / Aussenräume Mewa-Areal

d) Unterhalt Bachparzelle / Gewässerraum

26. Der Gulmenbach wird innerhalb des Gestaltungsplanperimeters künftig auf der ganzen Länge offen geführt und ist jeweils einseitig, oder zweiseitig von einer Mauer abgegrenzt. Für den Bach ist eine eigene Parzelle definiert, welche die Mauern nicht enthält. Sie ist im Eigentum des Kantons Zürich. Des Weiteren ist ein Gewässerraum festgelegt worden, der sowohl die Bachparzelle wie auch die Mauern und weitere Flächen enthält (vgl. Anhang 2).
27. Die Stadt Wädenswil ist in der Pflicht, den betrieblichen und baulichen Unterhalt des Gulmenbaches innerhalb der Gewässerparzelle und an der äusseren Verschleisschicht der Mauern auf eigene Kosten vorzunehmen. Damit einhergehend sind zugleich sämtliche Vorkehrungen zu treffen, die zur Vermeidung von Schäden durch Hochwasserereignisse entstehen könnten. Hierzu gehört auch der betriebliche und bauliche Unterhalt, oder gegebenenfalls der Ersatz der Fein- und Grobrechen, die im Gestaltungsplanperimeter installiert werden.
28. Der Stadt Wädenswil werden die zur Erfüllung der Pflichten aus Rz 27. notwendigen Zutritts- und Zufahrtsrechte mittels Dienstbarkeiten auf den betroffenen Parzellen gewährt. Diese Dienstbarkeiten müssen vor der Erteilung der Baubewilligung im Wortlaut vorliegen.
29. Die Blattmann Metallwarenfabrik AG verpflichtet sich, die Mauern sowie die Bachüberführungen (Tiefgaragenzufahrt und Fussgängersteg) baulich zu unterhalten. Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist die äusserste Verschleisschicht der Mauer gemäss Rz 27. sowie der Mauerabschnitt auf der Parzelle WE6968 (Châlet).
30. Für die weiteren Flächen innerhalb des Gewässerraumes teilt sich die Blattmann Metallwarenfabrik AG die Verpflichtungen zum betrieblichen Unterhalt mit den weiteren Grundeigentümern auf dem Gestaltungsplanperimeter. Eine diesbezügliche Grundsatzvereinbarung liegt vor (vgl. Anhang 3).

e) Unterhalt öffentliche Flächen / Durchwegung

31. Auf der Nordseite des Gulmenbaches teilen sich die Grundeigentümer innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und die Stadt Wädenswil die Verpflichtungen zum betrieblichen Unterhalt der öffentlich zugänglichen Flächen (Grünraum, Flächen und Wege), welche durch ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht gesichert sind, gemäss separater Vereinbarung (vgl. Grundsatzvereinbarung Anhang 3).

32. Auf der Südseite des Gulmenbaches teilen sich die Blattmann Metallwarenfabrik AG und die Stadt Wädenswil die Verpflichtungen zum betrieblichen Unterhalt der öffentlich zugänglichen Flächen, welche durch ein öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht gesichert sind, gemäss separater Vereinbarung (vgl. Grundsatzvereinbarung Anhang 3).

D. Weitere Bestimmungen

a) Steuern

33. Nach Art. 5 Abs. 1sexies RPG ist die bezahlte Mehrwertabgabe bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Aufwendungen vom Gewinn in Abzug zu bringen.

b) Inkrafttreten

34. Der vorliegende Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch alle Vertragsparteien in Kraft. Er ist rechtsbeständig. Weder die Blattmann Metallwarenfabrik AG noch die Stadt Wädenswil können aus späteren Änderungen am Mehrwertausgleichsgesetz, oder dessen Verordnungen Rechte ableiten. Der vorliegend vereinbarte Beitrag von CHF 1'890'000 gilt den Beitrag nach Mehrwertausgleichsgesetz an alle irgendwie Berechtigten (insbesondere Stadt und Kanton) abschliessend ab.

c) Änderungen

35. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages und seiner Anhänge 1 und 2 bedürfen der Schriftform und der rechtsgültigen Unterzeichnung durch beide Parteien. Mündliche Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag sind ungültig.

d) Salvatorische Klausel

36. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages aus irgendwelchen Gründen nichtig, unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Parteien vereinbaren anstelle dieser Bestimmung eine andere Regelung, die der ursprünglich gewollten Regelung am nächsten kommt und dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung am besten entspricht. Dasselbe gilt, falls der Vertrag eine Lücke enthält, die einer Regelung bedarf.

e) Anwendbares Recht / Gerichtstand

37. Anwendbares Recht für diesen Vertrag ist Verwaltungsrecht. Zuständig für Beurteilung von Streitigkeiten ist das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich.

f) Zugänglichkeit

38. Die Parteien sind sich einig, dass der vorliegende Vertrag mit den Festsetzungsakten einzureichen ist und damit öffentlich wird, respektive den zuständigen Organen vorgelegt wird, soweit nicht Geheimhaltung beschlossen wird.

g) Ausfertigung

39. Dieser Vertrag wird 4-fach (einschliesslich Anhänge 4x visiert) ausgefertigt. Die Parteien erhalten je 2 Exemplare.

Blattmann Metallwarenfabrik AG

Stadt Wädenswil

Ort, Datum Wädenswil, 4. 8. 2022

Ort, Datum Wädenswil, 18. 8. 2022

Name, Unterschrift

Name, Unterschrift

P. Blattmann
Ch. Diener

Stadtrat Wädenswil
Stadtpräsident Stadtschreiberin
F. Müller E. Baum

Anhänge:

- 1 Gestaltungplan Mewa-Areal (Eingabe-Dossier vom 4. Mai 2022)
- 2 Situationsplan Gulmenbach (Bachparzelle, Gewässerraum) für Unterhaltsregelung (dat. 6.5.22)
- 3 Grundsatzvereinbarung der zwischenparteilichen Regelungen auf dem Mewa-Areal (dat. 13.7.22)