
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 ZÜRISSEE 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

- 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.

WERKSTADT ZÜRISSEE

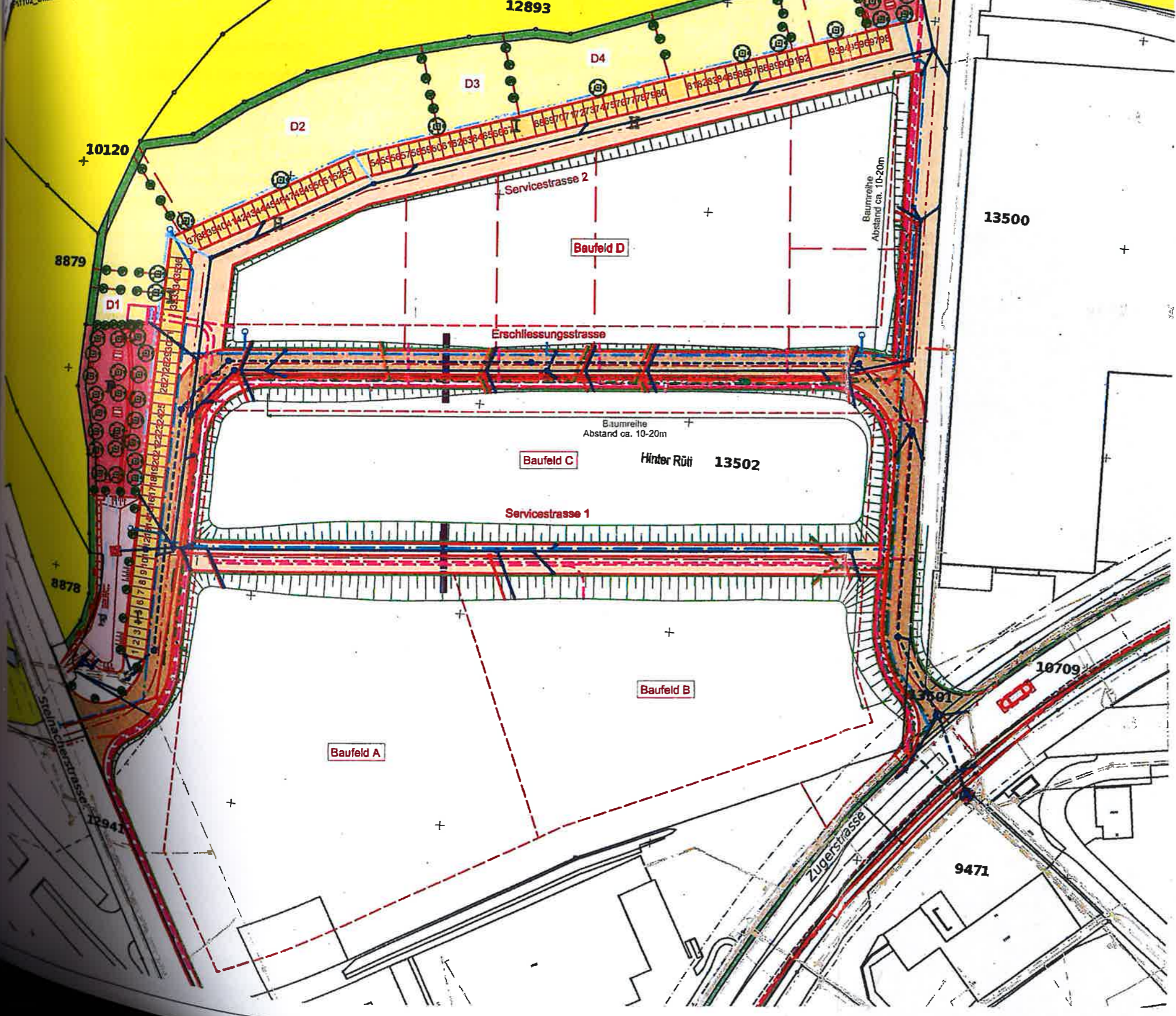
ÜBERSICHTSPLAN
SITUATION 1:1000

Auftragsnummer:	17 09 002.2
Plannummer:	-
Datum/Gez:	29. Mai 2017 / Debr
Grösse:	A3

**GEOZUG
INGENIEURE**

WEGGANGS-INGENIEURE AG, GBERGSTRASSE 9, 6310 BRÄU
TEL. +41 (0) 744 98 98, FAX +41 (0) 744 98 99
WWW.GEOZUG-INGENIEURE.CH, WWW.WEGGANGS-INGENIEURE.CH

Planname: 17KANTON_ZUERICH\1709002 Werkstadt Zürisee\4 Projekt\04.08 Pläne Berichte\51
1102_Situationsplan\Nr_1101_2_Situation_A3.dwg



Legende

Bestehend:

Projekt:

- Fahrbahn Erschliessungsstrasse
- Fahrbahn Servicestrasse
- 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

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

Wädenswil, 15. Juni 2017

Die Grundeigentümerin:

Politische Gemeinde Wädenswil



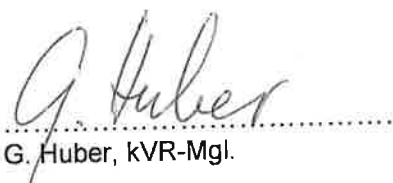
Ph. Kutter, Stadtpräsident



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 Werkstadt 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 / 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. 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:

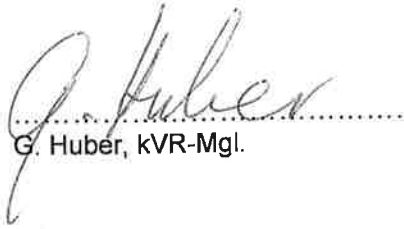
Politische Gemeinde Wädenswil


.....
Ph. Kutter, Stadtpräsident


.....
H. Kundert, Stadtschreiber

Die Kaufrechtsberechtigte („Arbeitsgemeinschaft Baufeld A“):

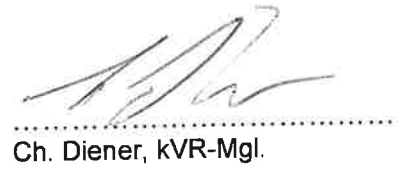
Huber Getränkehandlung AG


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

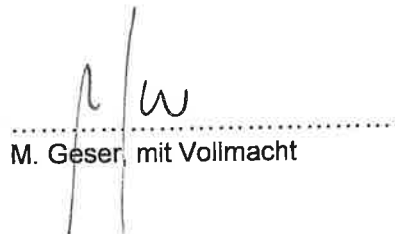

.....
E. Huber, kVR-Mgl.

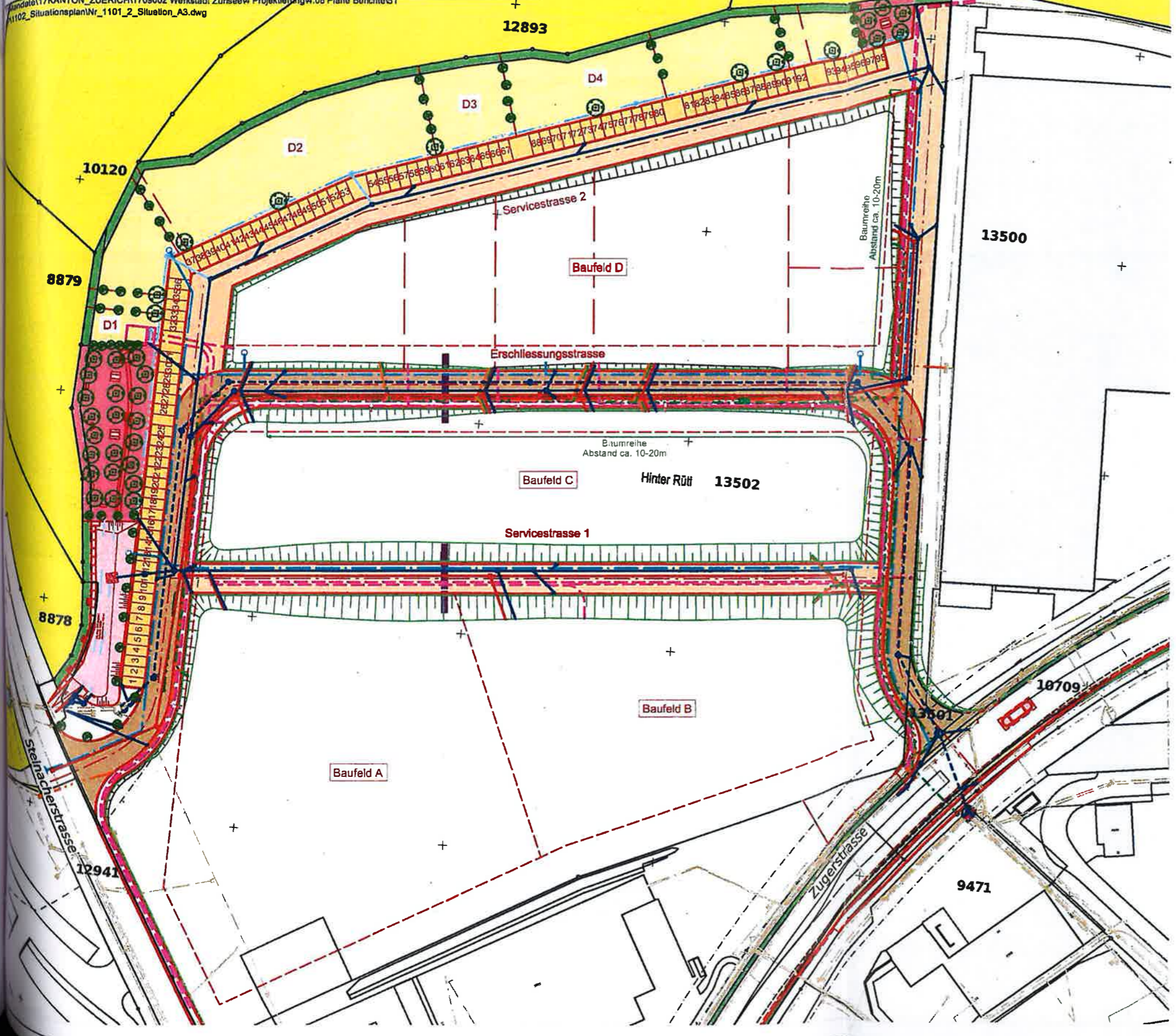
Kletterzentrum Gaswerk AG


.....
P. Hilber, eVR-Präs.


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

Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG


.....
M. Geser, mit Vollmacht



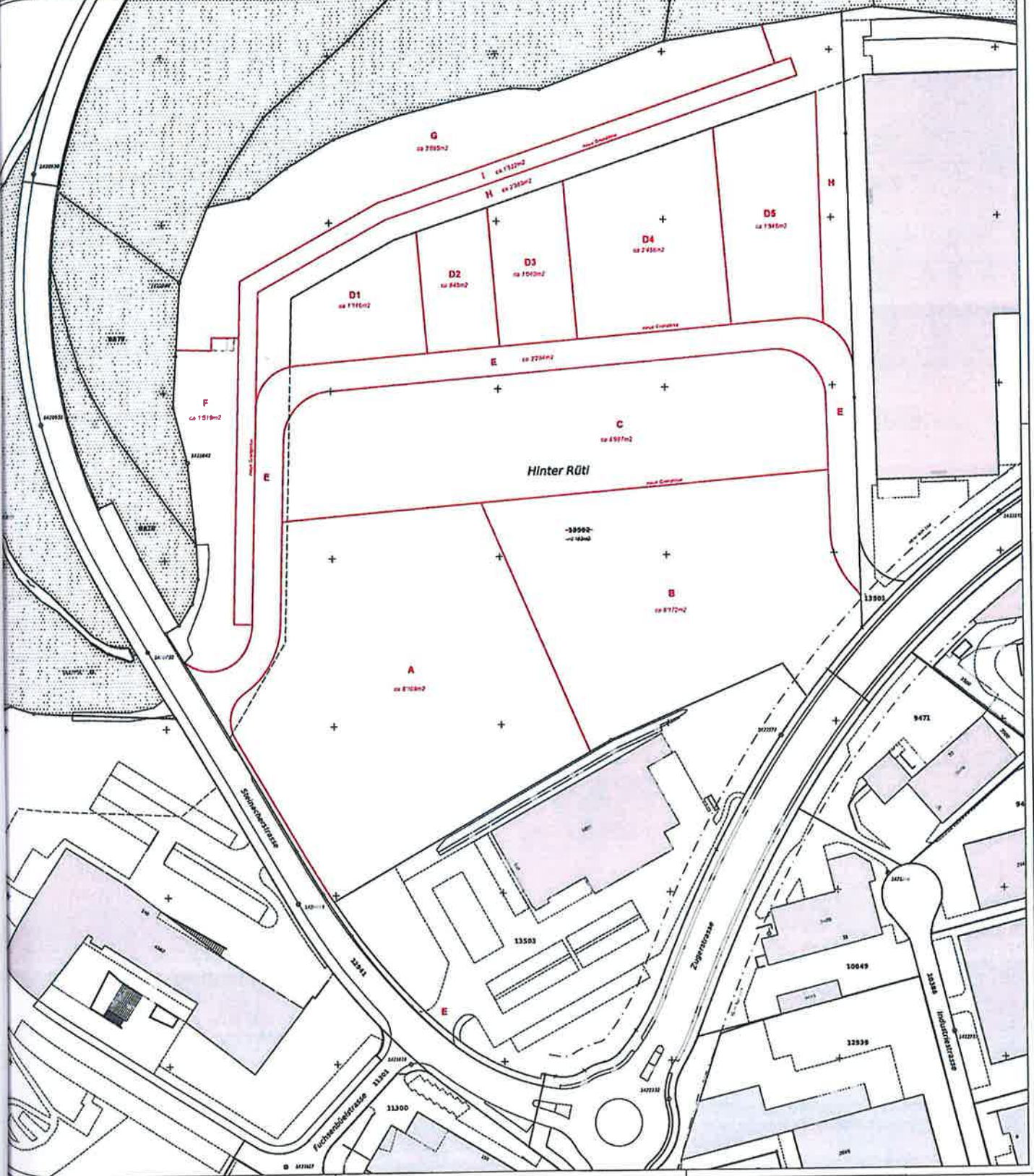
Legende

- | 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

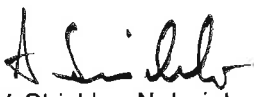


Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen selbst gelesen, als richtig anerkannt und vor mir unterzeichnet worden.

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

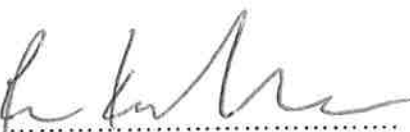
Kaufrecht für Fr. 6'290'520.00, zugunsten Huber Getränkehandlung AG, Zürich ZH, CHE-234.100.190, Kletterzentrum Gaswerk AG, Schlieren ZH, CHE-107.420.817, Sihltal Zürich Uetliberg Bahn SZU AG, Zürich ZH, CHE-105.952.581, beschränkt abtretbar.

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 zweimillionendriehundertvierundfünfzigtausendsechshundert/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 Besitzesantritt 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 / Servicestrasen 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). 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, den

.....

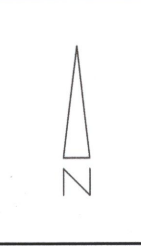
Die Verkäuferschaft
Stadt Wädenswil

.....

Die Käuferschaft

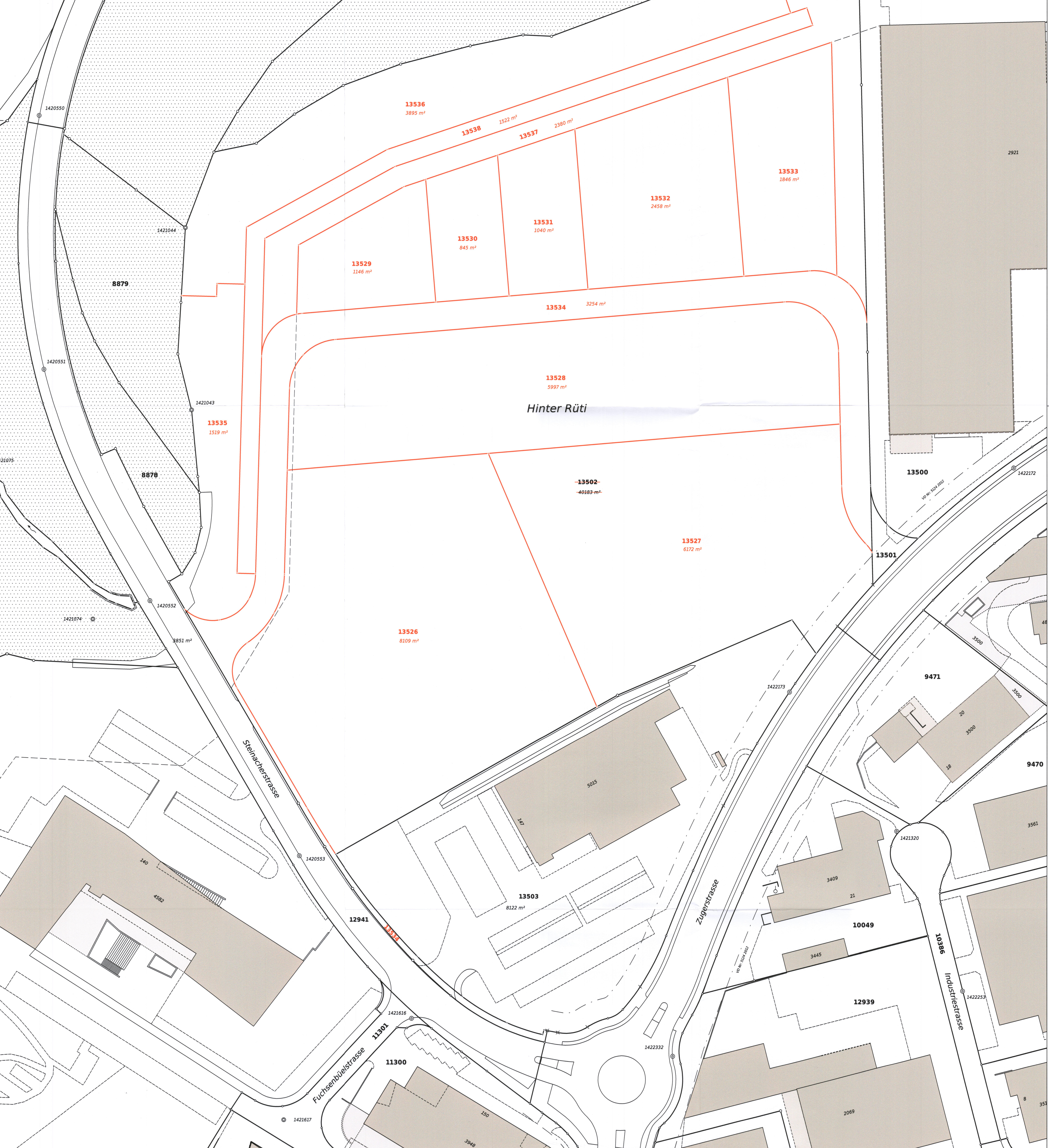
Alle Rechte an diesem Plan verbleiben bei der Gemeinde. Die Vervielfältigung ist nur für den internen Gebrauch gestattet. Jede weitere Verwendung, insbesondere zu gewerblichen Zwecken, ist gemäss § 11 KGeoG (LS 704.1) und der Gebührenverordnung für Geodaten (LS 704.15) bewilligungs- und gebührenpflichtig.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

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



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

Büromutation



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

13500

9471

9470

13503
8122 m²

12941

11300

11301

10049

12939

10386

1422253

3409
21

3445

2069

140
4582

9851 m²

8878

8879

1421044

1421043

13535
1519 m²

1420552

1421074

1420550

1420551

421075

1422173

1421320

1422172

2921

1421617

1422332

3946

351

3561

3500

3500

48

1422172

1422172

1422172

1422172

1422172

1422172

1422172

1422172

1422172

1422172