

Vertrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile

zwischen der
Schönau Immobilien AG, Wädenswil

der
Zürcher Kantonalbank, Bahnhofstrasse 9, 8001 Zürich

und der
Stadt Wädenswil

betreffend den

Privaten Gestaltungsplan «Zugerstrasse / Poststrasse» Wädenswil.

I. Einleitung

1. Das Areal befindet sich gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Wädenswil in der Kernzone A und die Grundstücke sind im Besitz der Schönau Immobilien AG, der Zürcher Kantonalbank und der Stadt Wädenswil. Das Areal im Zentrum der Stadt Wädenswil ist heute mit dem Coop-Gebäude, dem ZKB-Gebäude und zwei weiteren Punktbauten entlang der Zugerstrasse mehrheitlich mit Gewerbebauten bebaut. Die Entwicklungsstrategie für das Areal sieht vor, die bestehenden Bauten abzurechen und mit einer gegliederten Grossform neu zu bebauen.
2. Aufgrund der ortsbaulich sensiblen Lage und den städtebaulichen Diskussionen mit Vertretern der Stadt Wädenswil und dem Kanton Zürich wird ein privater Gestaltungsplan aufgestellt.
3. Gestützt auf diesen Sachverhalt vereinbaren die Parteien Folgendes.

II. Vereinbarung

A. Grundsätzliche Rechte und Pflichten

1. Ausgleich planungsbedingter Vorteile

4. Gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 262 vom 5. Oktober 2015 soll, sobald ein Projekt im Stadtrat diskutiert wird, auch die Frage des Ausgleichs von Planungsvorteilen besprochen werden. Aufgrund des vorliegenden privaten Gestaltungsplans, durch den Abbruch des städtischen Gebäudes Zugerstrasse 14 (Rosengarten), den Grenzbereinigungen und die Zugangs-/Wegrechte über den neuen Hirschenplatz werden die Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke verbessert. Mit dieser vorliegenden Vereinbarung regeln die Parteien sämtliche gegenseitige Ansprüche unter dem Titel der planungsbedingter Vorteile abschliessend.
5. Weitere rechtsverbindliche Punkte, wurden in Kaufverträgen zwischen Vertragsparteien innerhalb des und angrenzend an den privaten Gestaltungsplanperimeter, in Dienstbarkeiten und Nutzungsvereinbarungen festgehalten. Diese sind nicht Bestandteil des vorliegenden Vertrages.
- 5.1 Zwischen der Stadt Wädenswil und der Zürcher Kantonalbank betrifft dies folgende Punkte: privilegiertes Bewirtschaftungsrecht auf dem Hirschenplatz, Landkauf durch die Zürcher Kantonalbank, inkl. den Dienstbarkeiten: Fuss- und Fahrwegrecht für die Anlieferung, Näherbaurecht, Mitbenutzungsrecht, Löschung von alten Dienstbarkeiten.
- 5.2 Zwischen der Stadt Wädenswil und der Coop Genossenschaft (Reblaubenweg 6) betrifft dies folgenden Punkt: Unterhaltsvereinbarung Poststrasse.
- 5.3 Zwischen der Stadt Wädenswil, der Zürcher Kantonalbank, der Schönau Immobilien AG, sowie der Coop Genossenschaft (Reblaubenweg 6), betrifft dies folgende Punkte: Fuss- & Fahrwegrecht.

2. Einzelne Leistungen

6. Die Schönau Immobilien AG sichert den Bau des öffentlichen Postplatzes gemäss Privatem Gestaltungsplan «Zugerstrasse / Poststrasse» zu.
7. Die Schönau Immobilien AG sichert der Stadt Wädenswil eine Kostenbeteiligung von $\frac{1}{4}$ der Erstellungskosten bis maximal CHF 100'000.- (inkl. allfälliger MwSt.) an dem künftigen öffentlichen Hirschenplatz gemäss Privatem Gestaltungsplan «Zugerstrasse / Poststrasse» zu. Sollte mit dem Projekt die Gestaltungsvariante des Hirschenplatzes gemäss Erläuternder Bericht Kap. 3.3 Freiraum, S. 21 umgesetzt werden, so erhöht sich der Maximal-Betrag auf CHF 112'500.-. Zusätzlich sichert die Schönau Immobilien AG der Stadt Wädenswil eine Kostenbeteiligung von maximal CHF 21'250.- (inkl. allfälliger MwSt.) für den Abbruch der städtischen Liegenschaft Zugerstrasse 14 (Rosengarten) auf alt Kat. Nr. WE7550 zu, welche zu Gunsten der Schaffung des Hirschenplatzes von der Stadt Wädenswil ins Projekt eingebracht wird.
8. Die Zürcher Kantonalbank sichert der Stadt Wädenswil eine Kostenbeteiligung von $\frac{1}{4}$ der Erstellungskosten bis maximal CHF 100'000.- (inkl. allfälliger MwSt.) an dem künftigen öffentlichen Hirschenplatz gemäss Privatem Gestaltungsplan «Zugerstrasse / Poststrasse» zu. Sollte mit dem Projekt die Gestaltungsvariante des Hirschenplatzes gemäss Erläuternder Bericht Kap. 3.3 Freiraum, S. 21 umgesetzt werden, so erhöht sich der Maximal-Betrag auf CHF 112'500.-. Zusätzlich sichert die Zürcher Kantonalbank der Stadt Wädenswil eine Kostenbeteiligung von maximal CHF 21'250.- (inkl. allfälliger MwSt.) für den Abbruch der städtischen Liegenschaft Zugerstrasse 14 (Rosengarten) auf alt Kat. Nr. WE7550 zu, welche zu Gunsten der Schaffung des Hirschenplatzes von der Stadt Wädenswil ins Projekt eingebracht wird.
9. Eine über die Ziff. 7 bis 8 hinausgehende Kostenbeteiligung (beispielsweise Sanierung von Altlasten etc.) gehen zu Lasten der Stadt Wädenswil.

3. Fälligkeit Leistung

10. Die oben stehenden Leistungen werden fällig, sobald sämtliche Baubewilligungen im Hinblick auf die Realisierung des Gestaltungsplans rechtskräftig geworden sind. Die Geldforderungen zu Gunsten der Stadt Wädenswil gemäss Ziff. 7 bis 8 hiervoor sind innert 30 Tagen ab Zahlungsaufforderung zu begleichen. Der Zahlungsaufforderung ist eine Abrechnung über die Erstellungskosten des Hirschenplatzes bzw. der Abbruchkosten beizulegen.

4. Überbindungspflicht

11. Die Vertragsparteien sind im Falle einer Veräusserung ihres jeweiligen Eigentums an den beteiligten Grundstücken verpflichtet, die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag ihrem Rechtsnachfolger vollständig zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

5. Verzicht

12. Sollte die Schönau Immobilien AG oder die Zürcher Kantonalbank – aus welchem Grund auch immer – auf die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens verzichten und liegt der Stadt Wädenswil ein schriftlicher Antrag von allen am Gestaltungsplan beteiligten Grundeigentümern in Berücksichtigung von § 87 PBG auf Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Poststrasse/Zugerstrasse» vor, so fällt die Vereinbarung rückwirkend als gegenstandslos dahin.

B. Weitere Bestimmungen

1. Inkrafttreten

13. Der vorliegende Vertrag tritt mit der Unterzeichnung durch alle Vertragsparteien in Kraft. Er ist rechtsbeständig. Weder die Schönau Immobilien AG, die Zürcher Kantonalbank noch die Stadt Wädenswil können aus einem späteren Inkrafttreten des Mehrwertausgleichsgesetzes Rechte ableiten.

2. Änderungen

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

3. Salvatorische Klausel

15. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages aus irgendwelchen Gründen nichtig, unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Parteien vereinbaren anstelle dieser Bestimmung eine andere Regelung, die der ursprünglich gewollten Regelung am nächs-

ten kommt und dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung am besten entspricht. Dasselbe gilt, falls der Vertrag eine Lücke enthält, die einer Regelung bedarf.

4. Gerichtszuständigkeit

16. Zuständig für die gerichtliche Beurteilung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist ausschliesslich das Bezirksgericht Horgen.

5. Zugänglichkeit

17. Die Parteien sind sich einig, dass der vorliegende Vertrag mit den Festsetzungsakten einzureichen ist und damit öffentlich wird, respektive den zuständigen Organen vorgelegt wird, soweit nicht Geheimhaltung beschlossen wird. Der vorliegende Vertrag untersteht dem Gesetz über die Information und den Datenschutz (IDG; LS 170.4) und der dazugehörigen Verordnung (IDV; LS 170.41).

6. Ausfertigung

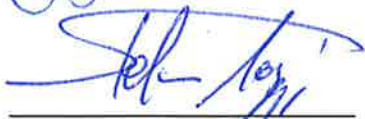
18. Dieser Vertrag wird 4-fach (einschliesslich Anhang 4x visiert) ausgefertigt. Die Parteien erhalten je 2 Exemplare.

Wädenswil, den 29/04/20

Zürcher Kantonalbank



Sandra Schieferli, Mitglied der Direktion



Stefan Jäggi, Mitglied der Direktion

Wädenswil, den 29. April 2020

Schönau Immobilien AG



Walter Blattmann, Verwaltungsrat



Stephan Blattmann, Verwaltungsrat

Wädenswil, den 29. April 2020

Namens der Stadt Wädenswil



Philipp Kutter, Stadtpräsident



Esther Ramirez, Stadtschreiberin

Anhang 1 Unterlagen Gestaltungsplan vom 30. September 2019