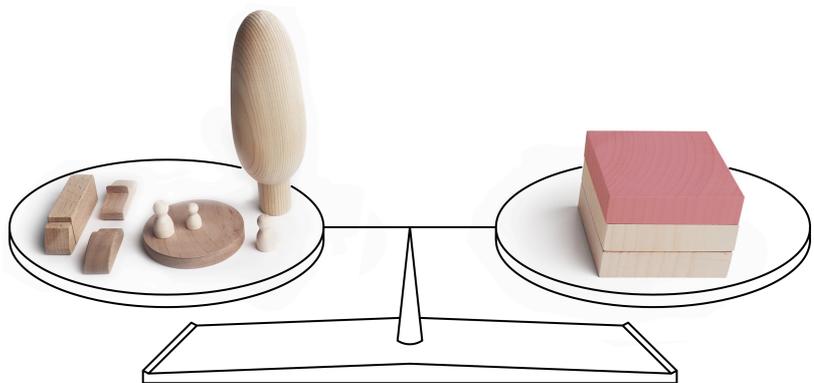


Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Umzonung Truninger-Areal

STÄDTEBAULICHER VERTRAG



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Inhalt

1	PARTEIEN	4
2	EINLEITUNG	4
2.1	Anlass	4
2.2	Vertragszweck	5
2.3	Geltungsbereich	6
2.4	Vorvertrag	6
3	MEHRWERTABGABE	7
3.1	Rechtsgrundlage	7
3.2	Berechnung des Mehrwerts	7
3.3	Berechnung der Mehrwertabgabe	7
3.4	Abzugsberechtigte Kosten	8
4	AUSGLEICHSLEISTUNGEN	10
4.1	Grundsatz	10
4.2	Sachleistungen Grundeigentümerin	10
4.3	Geldleistung	11
4.4	Anpassung Mehrwertberechnung	12
4.5	Sicherung im Privaten Gestaltungsplan	12
4.6	Anmerkung im Grundbuch	12
5	FINANZIERUNG	13
5.1	Fälligkeit der Ausgleichsleistungen	13
5.2	Teuerung / Indexierung	13
6	WEITERE BESTIMMUNGEN	14
6.1	Rechtsnatur des Vertrags und Rechtsschutz	14
6.2	Zustandekommen des Vertrags	14
6.3	Rechtsnachfolge / Überbindung	14
6.4	Rücktritt vom Vertrag	15
6.5	Änderung des Vertrags	15
6.6	Anmerkung im Grundbuch	15
6.7	Kompetenzen Gemeinderat	15
6.8	Beendigung	16
6.9	Ausfertigung	16
7	UNTERZEICHNUNG	17

Gemeinde Rickenbach

Vertreter

Gemeinde Rickenbach
Hauptstrasse 9
8545 Rickenbach
Andy Karrer, Gemeindepräsident
Michael Frey, Gemeinderat
Patrik Neuhäusler, Leiter Bauamt
Andreas Bietenhader, Leiter Tiefbau

Autoverwertung Truninger AG

Vertreter

Autoverwertung Truninger AG
Stationsstrasse 53
8545 Rickenbach Sulz
Manuela Kaufmann
Andreas Kaufmann
René Truninger

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Förrlibuckstrasse 30
8005 Zürich
Fiona Mera, Kilian Müller

Titelbild

Eigene Darstellung

Städtebaulicher Vertrag

betreffend

Umzonung Parzelle Kat.-Nr. 3479 in Wohnzone W3.25 mit Gestaltungsplanpflicht

1 PARTEIEN

Gemeinde Rickenbach ZH,

vertreten durch den Gemeinderat,

(nachfolgend «**Gemeinde**»)

und

Grundeigentümerin Parzelle Kat.-Nr. 3479, Rickenbach ZH

Autoverwertung Truninger AG, mit Sitz in Rickenbach-Sulz, Stations-
strasse 53, 8545 Rickenbach,

handelnd durch:

Andreas Kaufmann, geb. 09.02.1961, von Horw LU,

Manuela Kaufmann, geb. 30.04.1963, von Rickenbach ZH, und

René Truninger, geb. 10.09.1967, von Rickenbach ZH

(nachfolgend «**Grundeigentümerin**»)

2 EINLEITUNG

2.1 Anlass

Ausgangslage

Das Grundstück Kat.-Nr. 3479 in Rickenbach Sulz (sogenanntes «Truninger-Areal») liegt gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rickenbach in der Gewerbezone.

Entwicklung Truninger-Areal

Die Autoverwertung Truninger AG beabsichtigt den bestehenden Gewerbebetrieb aufzugeben und das Truninger-Areal wird somit künftig nicht mehr als Betriebsstandort genutzt werden.

Aufgrund der zentralen Lage des Truninger-Areals im Ortsteil Sulz soll das Areal künftig überbaut werden und es sollen Wohnungen, ein Anteil öffentlicher und gewerblicher Nutzungen sowie ein öffentlicher Platz entstehen.

Zur Erreichung einer hohen städtebaulichen Qualität wurde 2023 ein Konkurrenzverfahren durchgeführt. In diesem Rahmen konnte der Mehrwert einer neuen Nutzung des Areals aufgezeigt werden. Das aus dem Konkurrenzverfahren hervorgegangene Siegerprojekt wurde anschliessend zum Richtprojekt weiterentwickelt. Die Eckwerte des

Richtprojekts werden im Privaten Gestaltungsplan «Truninger-Areal» gesichert.

Damit die beabsichtigte Entwicklung des Truninger-Areals baurechtlich umgesetzt werden kann, ist im Zuge der Teilrevision der Nutzungsplanung die Umzonung des Areals von der Gewerbezone in die Wohnzone W3/25 erforderlich. Für das Truninger-Areal wird zudem eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Die Festsetzung des Privaten Gestaltungsplans «Truninger-Areal» erfolgt nachgelagert zur Teilrevision der Nutzungsplanung mit der Umzonung des Truninger-Areals in die Wohnzone W3/25 mit Gestaltungsplanpflicht.

Ausgleich von Planungsvorteilen

Mit der Umzonung des Truninger-Areals von der Gewerbezone in die Wohnzone W3/25 mit Gestaltungsplanpflicht erfährt das Grundstück eine erhebliche Wertsteigerung gegenüber der heute zulässigen Grundstücksnutzung, und es entstehen Planungsvorteile für die Grundeigentümerin. Solche Planungsvorteile, die durch Planungsmaßnahmen im Sinne des Raumplanungsgesetzes entstehen, sind gemäss § 5 Raumplanungsgesetz (RPG) und gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) respektive Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) auszugleichen. Der Ausgleich kann über Geldleistungen oder in Form von Sachleistungen über Städtebauliche Verträge erfolgen.

Massgebende Planungsmaßnahme gemäss § 3 MAG

Die für die Bemessung des Mehrwerts massgebende Planungsmaßnahme gemäss Art. 3 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) ist die Umzonung des Truninger-Areals in die Wohnzone W3/25 mit Gestaltungsplanpflicht.

2.2 Vertragszweck

Zweck des Städtebaulichen Vertrags

Dieser Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Grundeigentümerin und der Gemeinde im Zusammenhang mit der Umzonung des Truninger-Areals von der Gewerbezone in eine Wohnzone W3/25 mit Gestaltungsplanpflicht.

Die Parteien haben im Vorvertrag (vgl. Ziffer 2.4) zu diesem Städtebaulichen Vertrag vereinbart, den planungsbedingten Mehrwert gemeinsam zu ermitteln und mittels Städtebaulichem Vertrag primär in Form von Sachleistungen auszugleichen. Der vorliegende Städtebauliche Vertrag bestimmt entsprechend die Höhe des Mehrwerts gestützt auf ein gemeinsames Gutachten und die geschuldeten Ausgleichsleistungen.

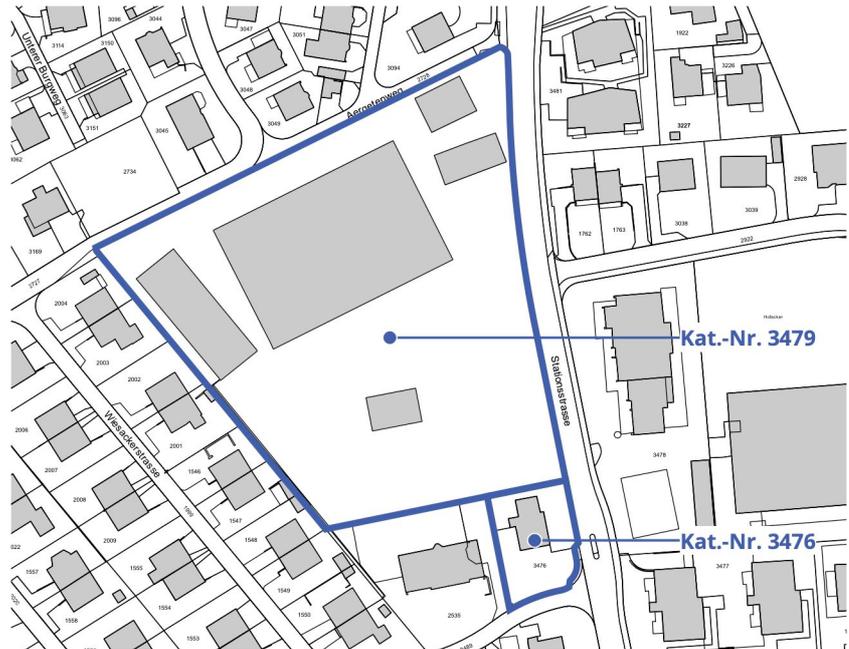
2.3 Geltungsbereich

Perimeter

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat.-Nr. 3479 («Truninger-Areal») in Rickenbach Sulz.

Das daran angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 3476 befindet sich im Besitz einer am Städtebaulichen Vertrag beteiligten Grundeigentümerschaft und ist ebenfalls in die Planung miteinbezogen. Die vertraglichen Bedingungen werden jedoch separat geregelt.

Übersicht Geltungsbereich



Fussweg entlang Stationsstrasse inkl. öffentliches Fusswegrecht

Entlang der Stationsstrasse soll ein Trottoir von 2.0 m Breite erstellt werden. Von der Mindestbreite kann ausschliesslich im Bereich der Liegenschaft Stationsstrasse 53 (Bestandesbau nahe an Strasse) abgewichen werden. Das Trottoir soll durchgehend vom Aergetenweg bis zum Gassenacker erstellt werden. Auf dem angrenzenden Grundstück Kat. Nr. 3476 ist die Fortführung des Trottoir mit einer Breite von 1.5 m vorgesehen. Die Übernahme der Kosten der Erstellung und Landabtretung erfolgt durch den Kanton. Das Trottoir ist daher nicht Bestandteil des vorliegenden Städtebaulichen Vertrags.

2.4 Vorvertrag

Dieser Städtebauliche Vertrag basiert auf dem rechtskräftigen Vorvertrag vom 6. Juli 2022.

3 MEHRWERTABGABE

3.1 Rechtsgrundlage

3.1.1 Raumplanungsgesetz (RPG)

Gemäss § 5 Raumplanungsgesetz (RPG) sind erhebliche Planungsvorteile, die durch Planungsmassnahmen im Sinne des Raumplanungsgesetzes entstehen, auszugleichen.

3.1.2 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und -verordnung (MAV)

Die Berechnung des Mehrwerts und die Festlegung der Ausgleichsleistungen erfolgt gestützt auf das kantonale Gesetz über den Mehrwertausgleich (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV).

3.2 Berechnung des Mehrwerts

3.2.1 Massgebliche Grundlage

Die Bestimmung des Mehrwerts basiert auf dem Gutachten der von beiden Parteien einvernehmlich beauftragten Zürcher Kantonalbank vom 5. November 2024 (siehe Beilage).

3.2.2 Grundsätze der Berechnung

Die Berechnung erfolgt gesamthaft über das Areal und berechnet sich aufgrund des durch die Umzonung geschaffenen Mehrwerts.

3.2.3 Mehrwert

Gestützt auf die Berechnung gemäss Ziffer 3.2.1 wird der Mehrwert des Grundstücks auf Fr. 9'812'000.– festgesetzt.

3.3 Berechnung der Mehrwertabgabe

3.3.1 Rechtsgrundlage: Bau- und Zonenordnung Gemeinde Rickenbach ZH

Im Sinne von § 19 MAG regeln die Gemeinden die Berechnung der Mehrwertabgabe in ihrer Bau- und Zonenordnung. Sie bestimmt eine Freifläche und einen Abgabesatz. Die Gemeinde Rickenbach verlangt bei Grundstücken mit einer Grundstücksfläche über 2'000 m² einen Abgabesatz von 20% des um Fr. 100'000.– gekürzten Mehrwerts (§ 1a BZO). Das Truninger-Areal ist mit einer Grösse von 11'945 m² von der Mehrwertabgabe betroffen.

3.3.2 Abzug Freibetrag

Vom berechneten Mehrwert kann entsprechend ein Freibetrag von Fr. 100'000.– abgezogen werden.

3.3.3 Abgabesatz

Auf diesem um Fr. 100'000.– gekürzten Mehrwert wird ein Abgabesatz von 20% berechnet.

3.3.4 Mehrwertabgabe

Es ergibt sich eine Mehrwertabgabe von Fr. 1'942'400.-.

Mehrwert	Fr. 9'812'000.-
Abzug Freibetrag	- Fr. 100'000.-
Mehrwert nach Abzug Freibetrag	Fr. 9'712'000.-
zu leistende Mehrwertabgabe (20%)	Fr. 1'942'400.-

Erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt eine Unterteilung des Areals, ist eine anteilmässige Zuweisung der Ausgleichsleistungen vorzunehmen.

3.4 Abzugsberechtigte Kosten

3.4.1 Abzugsberechtigte Kosten

Gemäss § 19 Abs. 5 MAG können Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, in Abzug gebracht werden. Die Parteien haben im Vorvertrag vom 6. Juli 2022 vereinbart, dass diese abzugsberechtigten Kosten direkt von der geschuldeten Mehrwertabgabe in Abzug gebracht werden können.

3.4.2 Abzug Konkurrenzverfahren

Gemäss Vorvertrag vom 6. Juli 2022 können die effektiven Kosten für das Konkurrenzverfahren bis maximal Fr. 400'000.- in Abzug gebracht werden. Von den effektiven Kosten werden Fr. 50'000.- abgezogen, welche als Planungskosten zu Lasten der Grundeigentümerin gehen. Eigenleistungen können dabei nicht verrechnet werden und sind von den Parteien selber zu tragen.

Effektive Kosten für Konkurrenzverfahren	Fr. 382'387.-
(bis max. Fr. 400'000.-)	
Abzug Planungskosten	- Fr. 50'000.-
Abzugsberechtigte Kosten	Fr. 332'387.-

3.4.3 Abzug Revision Nutzungsplanung: Umzonung Truninger-Areal

Gemäss Vorvertrag vom 6. Juli 2022 können die effektiven Kosten für die Revision der Nutzungsplanung bis maximal Fr. 20'000.- in Abzug gebracht werden (Umzonung Truninger-Areal). Da die Umzonung im Rahmen der Ortsplanungsrevision erfolgte, wurden sämtliche Aufwände durch die Gemeinde übernommen.

Effektive Kosten für die Umzonung	keine
(bis max. Fr. 20'000.-)	
Abzugsberechtigte Kosten	keine

3.4.4 Abzug Privater Gestaltungsplan

Gemäss Vorvertrag vom 6. Juli 2022 können die effektiven Kosten für den Privaten Gestaltungsplan bis maximal Fr. 50'000.- in Abzug gebracht werden.

Effektive Kosten für den Privaten Gestaltungsplan Fr. 50'000.-
(bis max. Fr. 50'000.-)

Abzugsberechtigte Kosten Fr. 50'000.-

3.4.5 Abzug Städtebaulicher Vertrag

Gemäss Vorvertrag vom 6. Juli 2022 können die effektiven Kosten für den Städtebaulichen Vertrag bis maximal Fr. 50'000.- in Abzug gebracht werden. Eigenleistungen können nicht verrechnet werden und sind von jeder Partei selber zu tragen.

Effektive Kosten für den Städtebaulichen Vertrag Fr. 14'091.-
(bis max. Fr. 50'000.-)

Abzugsberechtigte Kosten Fr. 14'091.-

3.4.6 Übersicht abzugsberechtigte Kosten

Die Mehrwertabgabe nach Abzug der abzugsberechtigten Kosten beträgt Fr. 1'514'309.-. Die Mehrwertabgabe ist durch die Grundeigentümerin zugunsten der Gemeinde Rickenbach zu leisten.

zu leistende Mehrwertabgabe (20%) Fr. 1'942'400.-

Abzug Konkurrenzverfahren	- Fr. 332'387.-
Abzug Revision Nutzungsplanung (Umzonung)	- Fr. 0.-
Abzug Privater Gestaltungsplan	- Fr. 50'000.-
Abzug Städtebaulicher Vertrag	- Fr. 14'091.-

Mehrwertabgabe nach abzugsberechtigten Kosten Fr. 1'545'922.-
= Wert Ausgleichsleistungen

4 AUSGLEICHSLEISTUNGEN

4.1 Grundsatz

4.1.1 Rechtsgrundlage

Der Verwendungszweck der Mehrwertabgabe ist gemäss § 1a Abs. 4 BZO im Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds geregelt. Der Ausgleich mittels Städtebaulicher Verträge anstelle der Abgabe ist zulässig (§ 19 Abs. 6 MAG).

4.1.2 Vereinbarung

Die Leistungen der Grundeigentümerin, die als Ausgleich des Mehrwerts fällig werden, sind in erster Linie als Sachleistungen zu erbringen und in zweiter Linie als Geldleistung zur Finanzierung von kommunalen Projekten im Arealumfeld zu verwenden.

4.2 Sachleistungen Grundeigentümerin

Durch die Grundeigentümerin sind folgende Sachleistungen zu erbringen, welche von der Mehrwertabgabe in Abzug gebracht werden können:

4.2.1 Übersicht Sachleistungen

- Öffentlich nutzbarer Platz zur Stärkung des Zentrums
- Arealquerender Fussweg inkl. öffentliches Fusswegrecht (Schulweg)

1

Öffentlich nutzbarer Platz

Es ist ein öffentlich nutzbarer Platz mit einer Grösse von mind. 550 m² zu erstellen. Der öffentliche Platz hat eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen und ist mit einem Wasserelement sowie Beschattung auszustatten.

Die öffentliche Nutzung beinhaltet 1–2 öffentliche Anlässe pro Jahr. Die Grundeigentümerin kommuniziert die öffentliche Nutzung gegenüber den Bewohnenden in geeigneter Form (bspw. Nutzungsreglement).

Der öffentlich nutzbare Platz kann als Spiel- und Ruhefläche der Überbauung angerechnet werden.

Der Unterhalt erfolgt durch die Grundeigentümerin und ist mit vorliegendem Vertrag abgegolten.

2

Arealquerender Fussweg inkl. öffentliches Fusswegrecht (Schulweg)

Es ist ein arealquerender Fussweg mit öffentlichem Fusswegrecht zwischen der Aergetenstrasse resp. dem Aergetenweg und der Stationsstrasse von mind. 2.5 m Breite zu erstellen.

Der Betrieb und Unterhalt (z.B. Beleuchtung, Bodenbelag und Reinigung) liegt bei der Grundeigentümerin und ist mit vorliegendem Vertrag abgegolten.

Der Winterdienst erfolgt durch die Gemeinde.

- 1 Öffentlicher Platz mit Anordnungsspielraum
 - 2 Öffentlicher arealquerender Fussweg inkl. öffentliches Fusswegrecht
- Informationsinhalt
- Grundriss Gebäude gemäss Richtprojekt vom 17. Juni 2024
 - Abbruch Gebäude



4.2.2 Übersicht Finanzierung Sachleistungen

Realisierung eines öffentlichen nutzbaren Platzes (550 m²) mit hoher Aufenthaltsqualität, Wasserelement und Beschattung

– Wert Nutzungsrecht	Fr. 194'040.–
– Mehrkosten Erstellung gegenüber gewöhnlicher Umgebungsfläche	Fr. 82'500.–

Arealquerender Fussweg mit öffentlichem Fusswegrecht

– Wert Wegrecht	Fr. 66'150.–
– Mehrkosten Erstellung gegenüber arealinterner Durchwegung	Fr. 15'000.–

Total Sachleistungen	Fr. 357'690.–
-----------------------------	----------------------

4.3 Geldleistung

4.3.1 Geschuldete Geldleistung

Basierend auf der nach Abzug der abzugsberechtigten Kosten zu leistenden Mehrwertabgabe von Fr. 1'548'923.– und den vereinbarten Mehrwertausgleichsleistungen (Sachleistungen) von Fr. 357'690.– ergibt sich eine Mehrwertabgabe (Geldleistung) von Fr. 1'191'233.–.

Zu leistende Mehrwertabgabe	Fr. 1'545'922.–
-----------------------------	-----------------

Abzug Sachleistungen	– Fr. 357'690.–
----------------------	-----------------

Total Geldleistung	Fr. 1'188'232.–
---------------------------	------------------------

4.3.2 Verwendung des Geldbetrags

Die Geldleistung wird für die Kosten im Zusammenhang mit der Planung, Projektierung, Bau und Unterhalt von Trakt E des Schulhauses Hofacker verwendet.

4.4 Anpassung Mehrwertberechnung

Die Grundeigentümerin und die Gemeinde können eine Ergänzung des Gutachtens gemäss Ziff. 3.2.1 und gegebenenfalls eine Revision der Ziff. 3.2.3 sowie 3.3.4 verlangen, wenn sich der Mehrwertausgleich aufgrund des Erlasses des oder der nachfolgenden Gestaltungspläne gegenüber dem in diesem Vertrag stipulierten Mehrwert verändert. Eine mögliche Erhöhung des Mehrwertausgleichs muss dabei auf gegenüber der Grundordnung verbesserte Nutzungsmöglichkeiten aufgrund des Gestaltungsplans zurückzuführen sein.

Eine Anpassung der abzugberechtigten Kosten gemäss Ziff. 3.4.6 ist möglich, falls sich die Begebenheiten geändert haben. Bspw. falls die Anforderungen des AWEL bezüglich Altlasten einen Sanierungsbedarf bedingen, welcher bei einer Entwicklung des Areal für eine gewerbliche Nutzung nicht auch bestehen würde.

4.5 Sicherung im Privaten Gestaltungsplan

4.4.1 Sicherung Sachleistungen im Privaten Gestaltungsplan

Die vereinbarten Sachleistungen werden rechtlich bindend im Privaten Gestaltungsplan «Truninger-Areal» gesichert.

4.6 Anmerkung im Grundbuch

4.5.1 Begründung neuer Dienstbarkeiten

Die nachfolgenden Dienstbarkeiten werden nach Inkrafttreten des Städtebaulichen Vertrags und dem Eintritt der Rechtskraft des Privaten Gestaltungsplans «Truninger-Areal» neu ins Grundbuch aufgenommen. Allfällige durch das Notariat vorgenommene Änderungen an den Formulierungen werden von den Vertragsparteien geduldet.

Nutzungsrecht z.G. der Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht

- Einfaches Nutzungsrecht mit Nebenleistungspflicht zu Gunsten der Gemeinde Rickenbach bzw. der Öffentlichkeit zu Lasten von Parzelle Kat.-Nr. 3479 (Nutzungsrecht Platz)

Fusswegrecht z.G. der Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht

- Fusswegrecht mit Nebenleistungspflicht zu Gunsten der Gemeinde Rickenbach bzw. der Öffentlichkeit zu Lasten von Parzelle Kat.-Nr. 3479 (Fussweg)

Die Grundeigentümerin der belasteten Grundstücke räumt der Gemeinde Rickenbach bzw. der Öffentlichkeit das unbeschränkte Recht ein, die in diesem Vertrag bezeichneten Verbindungen als Fusswege zu benützen. Baulicher und betrieblicher Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 Obligationenrecht (OR) obliegt der belasteten Grundeigentümerin. Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 Obligationenrecht (OR) obliegt der belasteten Grundeigentümerin.

5 FINANZIERUNG

5.1 Fälligkeit der Ausgleichsleistungen

5.1.1 Zeitpunkt

Die Sachleistungen sind bis zur Bauabnahme zu erbringen. Die Geldleistung wird unter Vorbehalt von Abs. 2 fällig, sobald das Grundstück oder ein Teil davon veräussert wird (vgl. § 12a BBV I).

Die Sanierung und Erweiterung von Gebäuden, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Vertrags bereits bestehen, lösen die Fälligkeit nicht aus, soweit die Bewilligung im Rahmen der Vorschriften von § 357 PBG erfolgt.

5.1.2 Etappierung

Bei etappierten Bauvorhaben wird die Sachleistung in Absprache mit der Gemeinde mit den jeweils angrenzenden Etappen fällig, in Anlehnung an § 10 Abs. 2 MAG spätestens jedoch 10 Jahre nach Bezugsfreigabe (vgl. § 12a BBV I) für die erste Etappe.

5.1.3 Grundpfand

Bei der gesamthaften oder teilweisen Veräusserung des Grundstücks kann die Gemeinde die Sicherung der Sachleistungen mittels Grundpfandrecht verlangen. Die Errichtung eines Baurechts oder dessen gesamthafte oder teilweise Übertragung sind dem Verkauf gleichgestellt.

5.2 Teuerung / Indexierung

5.2.1 Berechnung Teuerung

Die Kostenbeiträge werden der Teuerung angepasst. Die Teuerung beginnt ab dem vollendeten Jahr nach Rechtskraft der Teilrevision der Nutzungsplanung zu laufen.

5.2.2 Massgebender Index

Die Teuerungsberechnung richtet sich gemäss Art. 8 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nach den Ansätzen Landesindex der Konsumentenpreise.

5.2.3 Bezug

Die Gemeinde stellt nach Eintritt der Fälligkeit der Geldleistung Rechnung. Die Forderung wird 30 Tage seit Zustellung der Rechnung fällig. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird der Schuldner gemahnt. Ab Datum der Mahnung schuldet er Verzugszins (hypothekarischer Referenzzinssatz).

Liegen besondere Verhältnisse vor, können fällige Beträge gestundet oder Ratenzahlungen durch die Gemeinde bewilligt werden.

6 WEITERE BESTIMMUNGEN

6.1 Rechtsnatur des Vertrags und Rechtsschutz

6.1.1 Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Dieser Vertrag ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag und ist nach den Bestimmungen des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) und des Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) anfechtbar.

6.1.2 Schlichtungsverfahren

Bei sämtlichen sich aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Differenzen vereinbaren die Parteien unter Anwendung von Art. 353 ff. Zivilprozessordnung (ZPO) zunächst ein Schiedsgericht beizuziehen. Sie bestimmen das Schiedsgericht gemeinsam.

6.1.3 Gerichtsstand

¹ Den Parteien steht es frei, den ordentlichen Prozessweg nach § 25 MAG resp. gemäss §§ 81 ff. VRG einzuschlagen, wenn die Differenzen nicht innerhalb von 60 Tagen seit Ernennung des Schiedsgerichts beigelegt werden können. Eine einvernehmliche Fristerstreckung bleibt vorbehalten.

² Zuständig für die gerichtliche Beurteilung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist ausschliesslich das Verwaltungsgericht Zürich.

6.2 Zustandekommen des Vertrags

6.2.1 Zeitpunkt

Der vorliegende Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung durch die Grundeigentümerin und den Gemeinderat Rickenbach in Kraft.

6.3 Rechtsnachfolge / Überbindung

6.3.1 Überbindung

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

6.3.2 Baubewilligungen

Die Gemeinde ist berechtigt, die in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Pflichten in den jeweiligen Beschlüssen und Verfügungen, insbesondere in den Baubewilligungen, als auf das betreffende Grundstück zugeschnittene Auflagen und Bedingungen zu formulieren.

6.4 Rücktritt vom Vertrag

6.4.1 Rücktrittsrecht

Sollte aufgrund des Festsetzungsbeschlusses, des Genehmigungsverfahrens oder von Rechtsmittelverfahren keine Umzonung und/oder kein Gestaltungsplan zustande kommen, so kann eine Partei vom vorliegenden Vertrag zurücktreten. Die Rücktrittserklärung hat schriftlich zu erfolgen und ist an den Gemeinderat zu richten. Dieser informiert die übrigen Parteien und setzt allen eine einmalige Frist von 30 Tagen zur Rückmeldung (Rücktrittsrecht).

6.5 Änderung des Vertrags

6.5.1 Form

Änderungen des Vertrags bedürfen der Schriftform.

6.5.2 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung des vorliegenden Städtebaulichen Vertrags aufgrund des Festsetzungsbeschlusses, des Genehmigungsverfahrens oder von Rechtsmittelverfahren substantielle Änderungen erfahren, 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 gleichwertige Regelung, die dem Sinn und Geist des vorliegenden Vertrags möglichst nahe kommt. Die salvatorische Klausel gilt auch für andere unvorhersehbare Änderungen und Lücken.

6.6 Anmerkung im Grundbuch

6.6.1 Grundlage

Dieser Städtebauliche Vertrag wird gemäss Art. 22 Abs. 3 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) im Grundbuch angemerkt.

6.6.2 Eintragung

Mit der Unterzeichnung dieses Vertrags wird der Gemeinderat ermächtigt, diesen Städtebaulichen Vertrag im Grundbuch zur Anmerkung anzumelden.

6.7 Kompetenzen Gemeinderat

6.7.1 Rechtssicherheit

Der Gemeinderat schliesst diesen Vertrag unter Vorbehalt allfälliger Änderungen des übergeordneten öffentlichen Rechts ab, soweit dieses zwingend anzuwenden und eine entsprechende Rückwirkung zulässig ist. Sämtliche Parteien können für den Fall, dass bezüglich einzelner hier geregelter Punkte die abschliessenden Beschlüsse der Gemeinde nicht gegeben sind, keine Rechte aus diesem Vertrag für sich ableiten, d.h. der Vertrag wird auch vollzogen, wenn z.B. einzelne Anlagen wegfallen (vgl. Salvatorische Klausel).

6.8 Beendigung

6.8.1 Erfüllung aller Verpflichtungen und Abrechnung

Der Vertrag endet mit der Erfüllung aller Verpflichtungen und erfolgter Abrechnung (einschliesslich Saldoerklärung) und die Anmerkung im Grundbuch zum Städtebaulichen Vertrag wird gelöscht. Die Parteien erstellen hierüber ein Abschlussprotokoll.

6.8.2 Keine Umzonung und kein Privater Gestaltungsplan

Der Vertrag fällt ersatzlos dahin sofern die Umzonung nicht in Kraft tritt und innert 30 Tagen eine Rücktrittserklärung durch eine Partei erfolgt oder wenn für das Areal bis zehn Jahre nach Unterzeichnung kein Privater Gestaltungsplan rechtskräftig festgesetzt wird (Ablehnung durch Gemeindeversammlung, Nichtgenehmigung durch Baudirektion oder in Folge von Rechtsmittelverfahren).

6.9 Ausfertigung

6.9.1 Vertragsausfertigung

Dieser Städtebauliche Vertrag ist 4-fach ausgefertigt und unterzeichnet. Die Parteien erhalten je zwei unterzeichnete Exemplare im Original.

7 UNTERZEICHNUNG

Rickenbach, 23. Juni 2025

Gemeinde Rickenbach ZH

Für die Gemeinde Rickenbach

Ort, Datum:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindevorsteher:

Andy Karrer

Beat Maugweiler

**Grundeigentümerin
Autoverwertung Truninger AG**

Für die Grundeigentümerin

Ort, Datum:

Andreas Kaufmann

Manuela Kaufmann

René Truninger

A1 Annahmen Kostenschätzung

Für die Berechnung des Werts der Nutzungsrechte sowie der Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten wurden die folgenden Annahmen getroffen. Es wird jeweils von den Mehrkosten gegenüber der gemäss der Gestaltungsplanpflicht ohnehin geforderten besonders guten Überbauung ausgegangen.

Quartierplatz

Annahmen Nutzungsrecht für	
- Fläche öffentlich nutzbarer Platz*	550 m ²
- Landwert gemäss Gutachten ZKB	Fr. 1'323.-/m ²
- Wert Umgebungsfläche unbaubar	1/3 des Landwerts
- Nutzungsanteil durch Bewohnende (Spielplatz, Aussenraum)	-20%

* Es sind max. 1-2 öffentliche Anlässe zulässig

Total **Fr. 194'040.-**

Annahmen Mehrkosten Erstellung (für 550 m ²)	
- Erstellungskosten allgemeine Platzfläche (inkl. Möblierung)	Fr. 300.-/m ²
- Erstellungskosten hochwertige Platzfläche (inkl. Möblierung)	Fr. 450.-/m ²

Total **Fr. 82'500.-**

Fussweg

Annahmen Nutzungsrecht Fussweg (150 m)	
- Breite des ohnehin notwendigen Fusswegs für gute Durchwegung gemäss GP-Pflicht	1.5 m
- Breite des Fusswegs für eine öffentliche Durchwegung	2.5 m
- Zusätzliche Breite des Fusswegs	1.0 m
- Landwert gemäss ZKB	Fr. 1'323.-/m ²
- Wert Umgebungsfläche unbaubar	1/3 des Landwerts.

Total **66'150.-**

Annahmen Mehrkosten Erstellung Abschnitt ohne Notzufahrt (50 m)	
- Erstellungskosten allgemeine Grünfläche	Fr. 180.-/m ²
- Erstellungskosten öffentlicher Fussweg	Fr. 240.-/m ²

Annahmen Mehrkosten Erstellung Abschnitt mit Notzufahrt (100 m)	
- Erstellungskosten Notzufahrt (z.B. Chaussierung)	Fr. 120.-/m ²
- Erstellungskosten öffentlicher Fussweg	Fr. 240.-/m ²

Total **Fr. 15'000.-**
