



Stadtrat Gotthardweg 1 Postfach 1442 8610 Uster

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

13. September 2022

Seite 1/7

zwischen der

Schliiffi AG, Balthasar Trüb Weg 18, 8610 Uster
vertreten durch VRP Cécile Niederer und VR Mitglied Annette Schärer
Kat.-Nrn.: C2629 und C3073

und der

Stadt Uster, Bahnhofstrasse 17, 8610 Uster,
vertreten durch den Stadtrat Uster

betreffend

Revision «Gestaltungsplan Schliiffi Nord, Niederuster»

Ausgangslage

Um- oder Aufzonungen erhöhen den Wert eines Grundstückes erheblich. Gemäss § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes MAG vom 28. Oktober 2019 haben Gemeinden den Ausgleich solcher Planungsvorteile zu regeln (§ 19 Abs. 1 MAG). In der Stadt Uster wird auf Mehrwerte aus Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des um 100 000 Franken gekürzten Mehrwertes erhoben (§ 55 Abs. 3 BZO). Die Freifläche beträgt 1200 m² (§ 55 Abs. 2 BZO).

§ 19 Abs. 6 MAG ermächtigt die Gemeinden, den Mehrwertausgleich anstelle einer Abgabe mittels städtebaulichem Vertrag vorzunehmen. Solche städtebaulichen Verträge müssen Art und Wert dieser Ausgleichsleistung regeln (§ 29 MAV). Der Ausgleich kann dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen (§ 19 Abs. 6 MAG). Weiter definieren städtebauliche Verträge Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung der vorgesehenen Bauvorhaben (§ 21 Abs. 1 MAG).

Der vorliegende städtebauliche Vertrag regelt den Mehrwertausgleich für den Gestaltungsplan Schliiffi Nord. Mit Inkrafttreten des Gestaltungsplans entsteht auf den Grundstücken in dessen Perimeter ein Planungsvorteil im Sinne von § 19 Abs. 1 MAG. Die Parteien vereinbaren im vorliegenden städtebaulichen Vertrag unter anderem, dass die Schliiffi AG als Ausgleich für den Planungsvorteil einen erhöhten Anteil an Gewerbeflächen zur Seestrasse bereit stellt (Ausgleichsleistung 1) und zu Gunsten der Veloroute an der Hohlen Gasse Grundstücksfläche abgibt (Ausgleichsleistung 2). Im weiteren werden öffentliche Wegerechte als Zugang zum Kanal mit attraktiver Station am Industrielehrpfad als auch ökologische Aufwertungen geregelt.

Erarbeitungsschritte Gestaltungsplan Schliiffi Nord

Für das Areal Schliiffi Nord besteht ein privater Gestaltungsplan, welcher am 27.01.1997 vom Gemeinderat festgesetzt und am 28.05.1997 vom Regierungsrat genehmigt wurde. Die



Eigentümerschaft hat dieser einer Revision unterzogen und die Festlegung des Gewässerraums vorgenommen. Dabei wurden folgende Planungsschritte unternommen:

- Arbeitsaufnahme Machbarkeitsstudie und Entwurf privater Gestaltungsplan Anfang 2016
- Richtprojekt: Behandlung in der Stadtbildkommission 02.02.2017
- GP: Vorprüfung durch die Stadt Uster (Abteilung Sicherheit, Abteilung Bau) 26.07.2018
- Gewässerraum: Vorprüfung durch den Kanton (AWEL) 26.04.2019
- GP: 1. Kantonale Vorprüfung (ARE) 07.05.2019
- GP: Öffentliche Auflage (60 Tage) 08.05.2020
- GP: 2. Kantonale Vorprüfung (ARE) 09.06.2020
- MAG: Die Stadt Uster setzt das Mehrwertausgleichsgesetz in Kraft 25.03.2022
- MAG: Der durch das Gestaltungsplanverfahren entstehende Planungsvorteil wird gemäss § 19 Abs. 6 MAG mittels städtebaulichem Vertrag ausgeglichen.
- MAG: Zustimmung Stadtrat zu Städtebaulichem Vertrag mit Überweisung an Gemeinderat
- MAG: Öffentliche Auflage städtebaulicher Vertrag mit Überweisung an Gemeinderat
- GP: Festsetzung durch Gemeinderat nach Überweisung durch Stadtrat
- GP: Genehmigung durch Regierungsrat nach Festsetzung durch Gemeinderat
- MAG: Grundbuchanmerkungen zum Städtebaulichen Vertrag nach Rechtskraft privater GP

1. Feststellung Mehrnutzung

Mit dem Gestaltungsplan Schliiffi Nord soll unter anderem die Nutzung auf den Grundstücken im Gestaltungsplangebiet, welche alle in Besitz der Schliiffi AG sind, im Baubereich für Neubauten angepasst werden. Die Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter befinden sich aktuell in der Industriezone (I4). Mit der Festsetzung des Gestaltungsplans ist eine Umzonung in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (W3/70) vorgesehen. Die Parteien sind mit einer Umzonung einverstanden.

Im rechtskräftigen Gestaltungsplan von 1997 ist in allen Baubereichen die Industriezone (I4) hinterlegt, obwohl gemäss Gestaltungsplan Wohnnutzungen möglich sind. Mit der Revision des Gestaltungsplans Schliiffi Nord entsteht durch die vorgesehene Umzonung kein zusätzliches Potenzial in den Baubereichen für Bestandsbauten. Im Bereich der Halle (Baubereich 9) ist im bestehenden Gestaltungsplan bereits ein Ersatzneubau vorgesehen, jedoch ohne Wohnnutzung und mit einer ähnlichen Kubatur. Hier bietet der Gestaltungsplan ein Potenzial für einen Mehrwert.

2. Grundlagen und Höhe des Planungsmehrwerts

Die Parteien stellen übereinstimmend fest, dass mit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplans Schliiffi Nord ein Planungsvorteil und ein Potenzial für einen Mehrwert im Sinne von § 2 Abs. 1 MAG und Art. 5 Abs. 1 RPG auf den Grundstücken im Perimeter des Gestaltungsplans entsteht.

Der Mehrwert entspricht der Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit Planungsmassnahme (§ 3 Abs. 1 MAG). Im Vorliegenden Fall geht es um die Differenz des rechtsgültigen Gestaltungsplans von 1997 zur nun vorliegenden Revision. Der Verkehrswert



entspricht dem Erlös, der bei einer Veräusserung im freien Handel am massgebenden Stichtag gemäss § 3 Abs. 2 MAG hätte erzielt werden können.

Für die Abschätzung des Mehrwertes kamen die Bewertungsgrundsätze nach § 7 MAV zur Anwendung. Die Parteien beauftragten gemeinsam das Büro Heller & Partner GmbH zur Schätzung des aus dem Gestaltungsplan resultierenden Mehrwerts. Dafür einigten sich die Parteien auf die folgenden Rahmenbedingungen:

- Bewertungsmethode: Residualwertmethode
- Berücksichtigung des Realisierungsaufschubs

3. Ausgleich von Planungsmehrwerten

Seitens Stadt Uster wurde als Mehrwertausgleich primär der Erhalt und die Förderung von Arbeitsplätzen gefordert. Damit kann das traditionelle Industrieensemble am Aabach weiterhin einen wichtigen Beitrag zu einer nutzungsdurchmischten Stadt leisten. Die Nutzungsverlagerungen stellen eine Einschränkung der Nutzungsfreiheiten gemäss GP dar und sind ertragsmindernd. Entsprechend stellen sie eine Form des Mehrwertausgleiches dar.

Die Eigentümerin verpflichtet sich deshalb, den ermittelten Mehrwert durch die nachfolgenden Massnahmen auf dem Areal auszugleichen. Dabei stehen insbesondere die geforderten Nutzungseinschränkungen zur Stärkung des Arbeitsplatzstandorts Uster im Fokus des Ausgleichs.

Im Einzelnen legen die Parteien dazu Folgendes fest:

NUTZUNGEN

- Im Baubereich A sind ausschliesslich Gewerbeflächen möglich.
(Anmerkung: Der GP lässt einen Wohnanteil von bis zu 80% zu)

Sollte das Angebot keine Nachfrage erlangen, gelten nachfolgende Regelungen:

Wenn im 1., 2. oder 3. Obergeschoss innerhalb von 4 Jahren ein Leerstand pro Geschoss betrachtet (kleinste Mieteinheit) von 24 Monaten besteht ist die Eigentümerschaft berechtigt diese Flächen zu preisgünstigem Wohnen umzunutzen. Sie hat vorgängig der Stadt (Stadtplanung) seine aktiven Bemühungen zur Vermietung über 18 Monate zu belegen. Anschliessend erhält die Stadt (Standortförderung) für 6 Monate die Gelegenheit einen Mieter zu den marktüblichen Konditionen zu vermitteln. Finden die Flächen über eine Zeitspanne von 4 Jahren betrachtet während total 24 Monaten keinen Nutzer, ist eine Umnutzung möglich. Konnten die Flächen für mind. 24 Monate am Stück vermietet werden, fängt die Leerstandberechnung wieder bei null an.

Die Mieterträge werden folgendermassen definiert (Basis für Indexierung):

Gewerbeflächen 1., 2. und 3. Obergeschoss: 180 Franken/m²a

Preisgünstiges Wohnen: 1. und 2. Obergeschoss: 215 Franken/m²a und

3. Obergeschoss 220 Franken/m²a

(Anmerkung: Marktmieten gemäss Mehrwertberechnung Heller & Partner GmbH mit Pauschalabzug von 25 Franken/m²a)

Allfällige Verluste durch Leerstände aus der von der Stadt geforderten Gerwerbenutzung können seitens Schliiffi AG nicht gefordert werden. Auf Mehrwertansprüche für die Umnutzung von Gewerbeflächen zu preisgünstigem Wohnen wird unter Berücksichtigung der Verluste vom Leerstand und der Auflage von preisgünstigem Wohnen verzichtet.

- Im Baubereich B sind ausschliesslich Gewerbeflächen möglich.
(Anmerkung: Der GP lässt einen Wohnanteil von bis zu 80% zu)



- Im Baubereich C wird auf 1/3 Fläche für preisgünstiges Wohnen verzichtet, die Gestaltungsplanvorschriften werden entsprechend angepasst.

Mit diesen Nutzungen beträgt der ermittelte Mehrwert nach MAG (vor Abzug der abzugsberechtigten Aufwendungen) 170 000 Franken.

Anmerkung: Gemäss Gestaltungsplan wäre im Baubereich A und B 80% Wohnen zulässig. Durch die im städtebaulichen Vertrag definierte Reduktion vom Wohnanteil in diesen Baubereichen zu Gunsten von 100% Dienstleistungs- und Gewerbeflächen können gemäss Richtprojekt zusätzlich 1 048 m² für Arbeitsflächen gesichert werden. Dies ergibt je nach konkreter Nutzung ein Arbeitsplatzpotential von rund 52 Arbeitsplätzen (Annahme 20m²/AP). Demgegenüber wird abweichend zur 2. Vorprüfung im Baubereich C auf 656 m² preisgünstigen Wohnraum verzichtet, was 6 bis 8 Wohnungen entspricht. Bei einer allfälligen Nutzungsanpassung in den Obergeschossen im Baubereich A reduzieren sich dann gemäss Richtprojekt die zusätzlichen Gewerbeflächen im Baubereich für Neubauten auf 670 m², respektive auf ein Arbeitsplatzpotential von rund 34 Arbeitsplätzen. Dafür sind dann 640 m² preisgünstiger Wohnraum zu schaffen, was 6 bis 9 Wohnungen entspricht. Basis für diese Berechnungen ist das Vorprojekt gemäss Erläuternder Bericht zum Gestaltungsplan.

AUSSENRAUM

Die Eigentümerin verpflichtet sich einen attraktiven, qualitativ hochwertigen Aussenraum mit Bäumen und Aufenthaltsqualität zu schaffen der öffentlich zugänglich ist. Das Zugangsrecht wird im Grundbuch eingetragen (Plan Beilage 1). Damit wird eine attraktive Station am Industrielehrpfad gesichert. Dazu zählen namentlich:

- Zugang West: gesamter «Schliiffplatz» bis und mit Brücke zu Baubereich 4 bis an den Aabach
- Zugang Mitte: zwischen Haus A und Haus B bis an den Kanal
- Zugang Ost: analog Zugangsbereich für Gewässerunterhalt bis an den Kanal

Der bauliche und betriebliche Unterhalt dieser Flächen steht in der ausschliesslichen Zuständigkeit der Eigentümerin.

Diese wichtigen Rechte des Zugangs der Öffentlichkeit und der ideelle Wert des Industrielehrpfades werden im Rahmen dieses Vertrages nicht monetarisiert.

VELOURTE HOHLE GASSE

Die Veloroute vom Stadtpark an den See stellt eine wichtige Freizeitroute im städtischen Velowegenetz dar. Dabei gilt es den Einmündungsbereich der Hohlen Gasse in die Seestrasse aufzuwerten und die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Die Eigentümerin tritt hierfür 34 m² westlich des Baubereichs 1 (Plan Beilage 2) zum pauschal vereinbarten Preis von 0 Franken an die Stadt ab. Die Abtretung erfolgt im zum Zeitpunkt der Abtretung vorherrschenden baulichen Zustand. Der Rückbau und die Neuinstallation der vorhandenen technischen Ausstattung (Rückkühler) geht bei Vollzug nach 2027 vollumfänglich zu Lasten der Eigentümerin.

Der Eigentümerin entstehen durch die Verlegungen der technischen Installationen Aufwendungen von rund 20 000 Franken (Kostenannahme).

ÖKOLOGISCHE AUFWERTUNGEN

Für ökologische Aufwertungen verpflichtet sich die Eigentümerin zu folgenden baulichen Massnahmen:



- Nistkästen und Brutstätten im Bereich der Dachvorsprünge zur Förderung von Gebäudebrütern
- Ökologisch wertvolle Dachbegrünung in Form von Kleinstrukturen (Sandlinsen etc.) oder alternativ Nutzung der Dächer für die ökologische Energiegewinnung

Im Gegenzug verpflichtet sich die Stadt Uster zu folgenden Leistungen:

- Unterhalt aller Einrichtungen der ökologischen Aufwertungen in Form von Nistkästen und Brutstätten im Bereich der Dachvorsprünge
- Unterhalt von ökologisch wertvollen Dachbegrünungen in Form von Kleinstrukturen (Sandlinsen etc.)

Diese ökologischen Aufwertungen werden im Rahmen dieses Vertrages nicht monetarisiert.

FAZIT ZU DEN MEHRWERTAUSGLEICHSMASSNAHMEN

Der planerische Mehrwert wird unter Berücksichtigung der monetarisierten Ausgleichsmassnahmen auf 170 000 Franken fixiert. Werden von diesem Betrag der Freibetrag von 100 000 Franken und die anrechenbaren Planerleistungen über 395 000 Franken abgezogen verbleibt ein Mehrwert von minus 325 000 Franken. Zusätzlich tritt die Grundeigentümerin 34 m² im Wert von 600 Franken/m² (Landwert total rund 20 000 Franken) für 0 Franken ab, womit sich ein errechneter Mehrwert von minus 345 000 Franken ergibt. Ebenso sind die nicht monetarisierten Mehrwerte des Aussenraums und der ökologischen Aufwertung zu beachten.

Ein finanzieller Ausgleich zu Gunsten der Stadt Uster wird unabhängig zukünftiger Projektanpassungen damit hinfällig.

Die Parteien sind sich einig, dass diese Massnahmen gemäss dem vorliegenden Vertrag einen rechtmässigen und angemessenen Ausgleich zu Gunsten der Stadt Uster für die Planungsvorteile schafft, die mit dem Inkrafttreten des revidierten Gestaltungsplans «Schliiffi – Nord» entstehen. Dies gilt auch für den Fall, dass die im rechtskräftigen Gestaltungsplan zulässige Ausnützungsziffer geringfügig höher oder tiefer ausfällt oder der Gestaltungsplan ansonsten geringfügig abgeändert wird.

Voraussetzung für die Realisierung dieser Mehrwerte ist ein rechtskräftiger Gestaltungsplan.

4. Fälligkeit

Die mit diesem Vertrag definierte Mehrwertausgleichsmassnahmen sind mit der baulichen Entwicklung gemäss festgesetztem Gestaltungsplan zu erbringen. Abtretung von Aussenraum für die Velokomfortroute im Übergang zur Hohlen Gasse wird mit Rechtskraft vom Gestaltungsplan grundbuchamtlich vollzogen. Für die technischen Installationen im Bereich der Velokomfortroute gilt bis zur abgeschlossenen Realisierung der Baubereiche für Neubauten bzw. bis 2027 eine Bestandsgarantie. Die Entschädigungszahlung über 0 Franken ist bei der Grundbuchanmeldung fällig.

Auf Begehren der Stadt sind in Koordination mit den Strassenraumprojekten «Velokomfortroute Hohle Gasse» und/oder Seestrasse die technischen Installationen durch die Grundeigentümerin bereits vor 2027 aus dem Bereich der Landabtretung (gemäss Beilage 2) zu entfernen. In diesem Fall hat sich die Stadt an den Kosten für die erforderlichen Anpassungsarbeiten bis zu einem Maximalbetrag von 20 000 Franken zu beteiligen. Allfällige Mehrkosten sind durch die Grundeigentümerin zu tragen.



5. Dienstbarkeiten

Die Parteien vereinbaren, nach Genehmigung des Gestaltungsplans auf der Parzelle C2629 die folgenden Dienstbarkeiten gemäss Vorlage und Plan im Anhang vertraglich zu regeln und diese im Grundbuch einzutragen:

- Zugang West: «Schliiffplatz» bis und mit Brücke zu Baubereich 4 über den Aabach
- Zugang Mitte: zwischen Haus A und Haus 2 bis an den Kanal
- Zugang Ost: analog Zugangsbereich für Gewässerunterhalt bis an den Kanal

Die Einräumung dieser Dienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt Uster wird nicht an den vertraglichen Mehrwertausgleich angerechnet und erfolgt entschädigungslos, aber ohne Schenkungsabsicht. Die Dienstbarkeiten müssen vor einer Baufreigabe für das Gestaltungsplangebiet vereinbart, öffentlich beurkundet und im Grundbuch eingetragen sein. Die Dienstbarkeitsverträge werden nach den Vorlagen der Stadt Uster vereinbart.

7. Überbindung und Rechtsnachfolge

Die Eigentümerin Schliiffi AG verpflichtet sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, im Unterlassungsfall mit Schadenersatzpflicht. Die Überbindung bedarf der Zustimmung der Stadt Uster. Ihr ist dafür eine schriftliche Erklärung des Rechtsnachfolgers vorzulegen, dass dieser die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag vollumfänglich übernimmt. Die Stadt Uster kann die Zustimmung bei fehlender Kreditwürdigkeit des Rechtsnachfolgers verweigern. Unterbleibt die Zustimmung der Stadt Uster oder die vollständige Überbindung auf einen Rechtsnachfolger, haftet die Schliiffi AG für sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag solidarisch weiter.

8. Pfandrecht

Die Schliiffi AG hat Kenntnis vom unmittelbar bestehenden gesetzlichen Pfandrecht zu Gunsten der Stadt Uster für deren Ansprüche aus diesem Vertrag im Sinne von §§ 24 MAG und 194 lit. h EG ZGB und erklärt sich damit einverstanden.

9. Kosten/Kostenteiler

Die Kosten für die Erstellung des städtebaulichen Vertrages, der gemeinsam beauftragen Mehrwertabschätzung und die Gebühren für die Anmerkung des städtebaulichen Vertrags im Grundbuch werden von den Vertragsparteien hälftig übernommen.

Die Übernahme von Gebühren und Kosten für im Grundbuch anzumerkende und einzutragende Dienstbarkeiten, Rechte und Pflichten werden von der Stadt Uster übernommen.

10. Schlussbestimmungen

Rechtskräftige Entscheide über die Höhe der kantonalen Mehrwertabgabe im Sinne von §§ 2-18 MAG berechtigen zu keiner Anpassung des vorliegenden Vertrags.

Die Vereinbarung tritt mit Unterzeichnung der beiden Parteien in Kraft. Im Übrigen verzichten die Parteien auf eine öffentliche Beurkundung.

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. Das Erfordernis der Schriftform kann nur durch schriftliche Vereinbarung beider Parteien aufgehoben werden.

Der Vertrag enthält sämtliche Abmachungen zwischen den Parteien zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung. Es bestehen keine zusätzlichen mündlichen Abmachungen.



Seite 7/9

Sollte dieser Vertrag Anpassungen erfahren hat dies automatisch eine erneute Überprüfung des Mehrwertausgleiches nach MAG zur Folge.

Sollten eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrags ungültig oder nichtig sein respektive werden, werden die übrigen Teile des Vertrags davon nicht berührt. Im Fall der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einer Bestimmung ist diese durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck dieser Bestimmung am nächsten kommt. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

Diese Vereinbarung wird gemäss § 22 Abs. 3 MAG im Grundbuch angemerkt.

Diese Vereinbarung behält ihre Gültigkeit, bis der rechtskräftige Gestaltungsplan Schliiffi Nord vollständig aufgehoben wird.

Uster, 13.09.2022

Schliiffi AG

Cécile Niederer
VRP Schliiffi AG

Annette Schärer Katrin Kraus
VR Mitglied Schliiffi AG

Uster, 13.09.2022

Stadtrat Uster

Barbara Thalman
Stadtpräsidentin

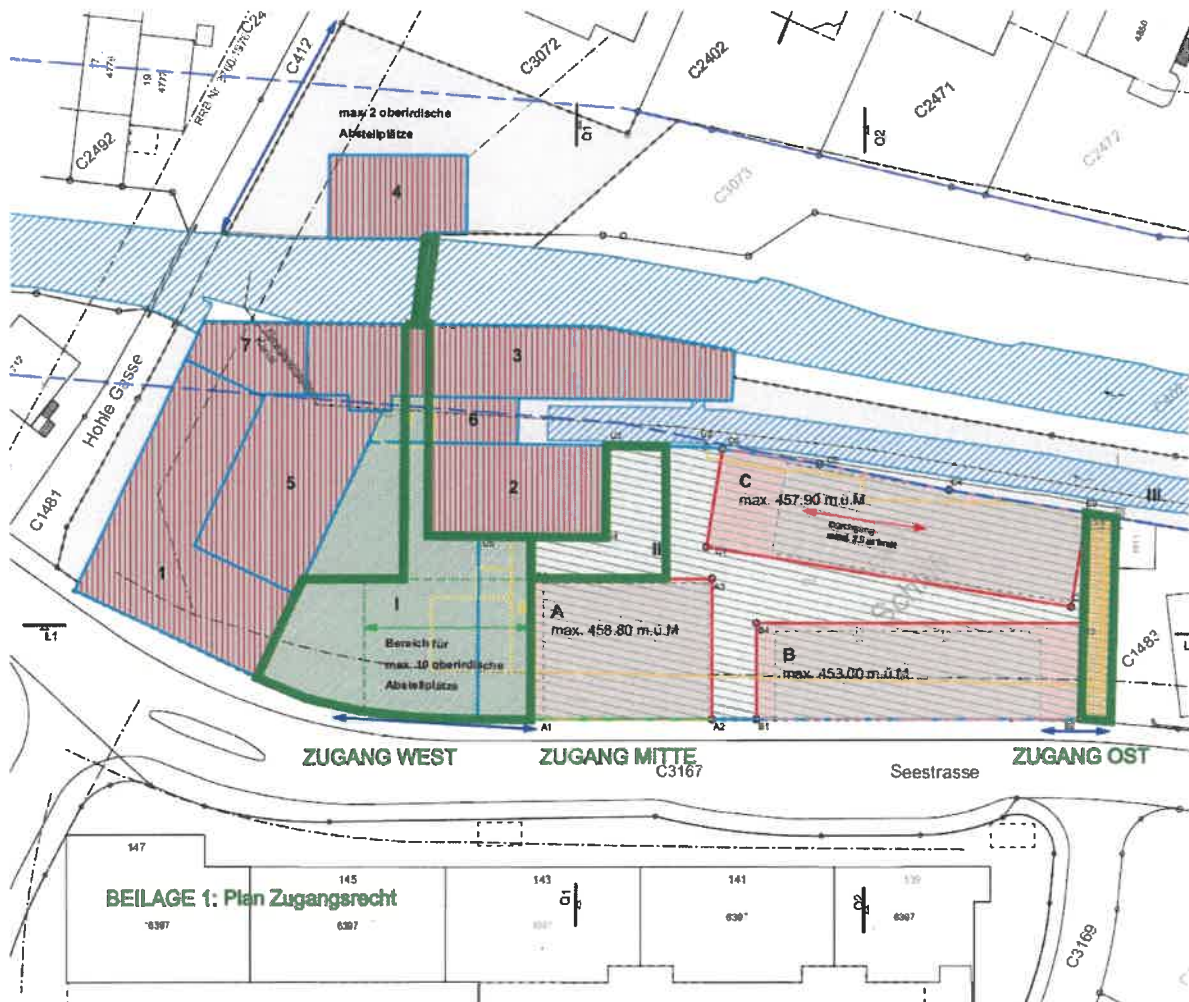
Pascal Sidler
Stadtschreiber

Anhang

- Beilage 1: Plan «Aussenraum» betreffend Dienstbarkeiten
- Beilage 2: Plan «Veloroute Hohle Gasse» betreffend Landabtretung

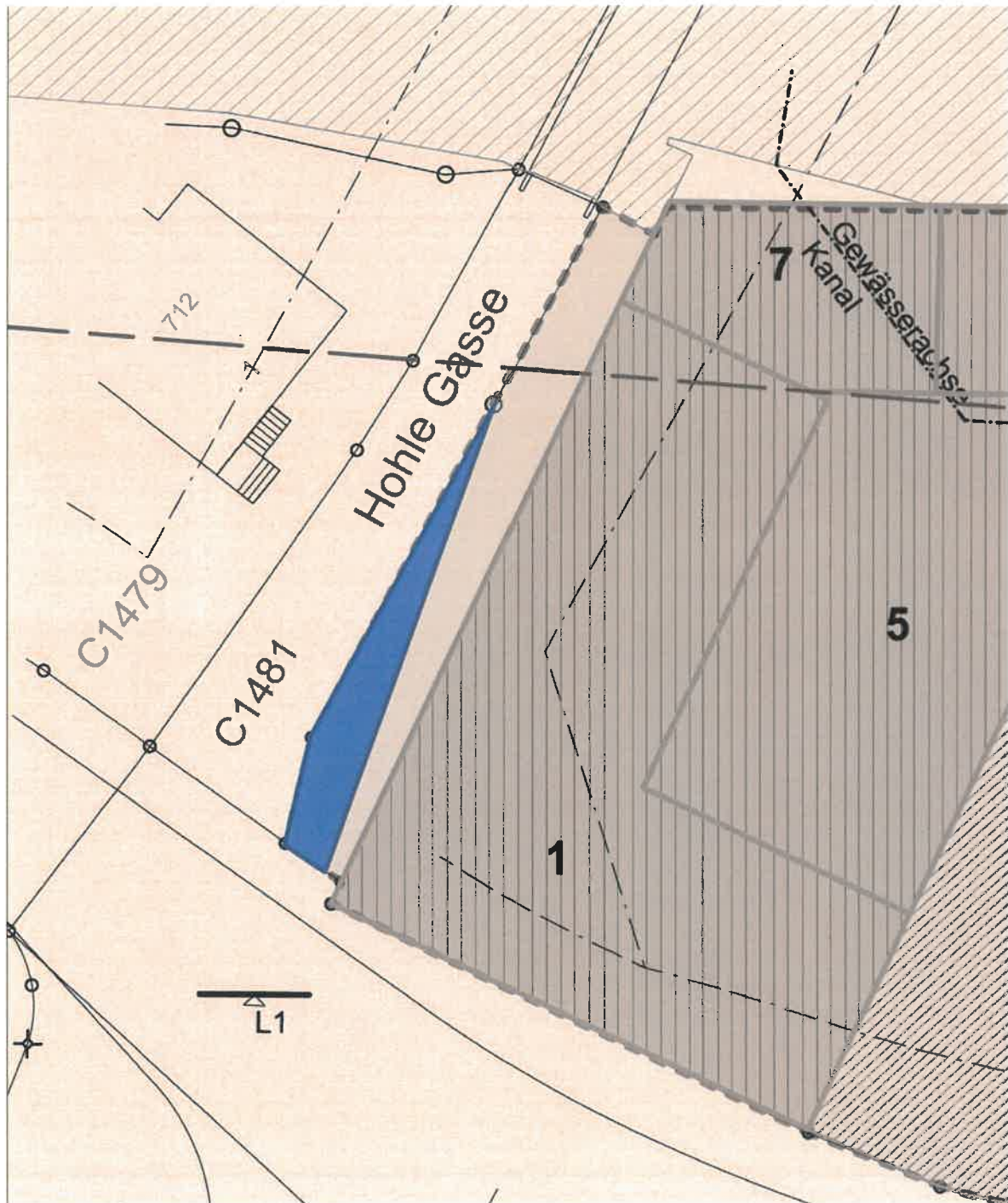


Beilage 1: Plan «Aussenraum» betreffend Dienstbarkeiten



Grün markierte Bereiche entsprechen dem öffentlichen Zugangsrecht.

Beilage 2: Plan «Veloroute Hohle Gasse» betreffend Landabtretung



Blau = Vorschlag Landabtretung Veloroute = 34m²