

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zwischen

Walter Leuzinger, Ankenhofstrasse 12, 8102 Oberengstringen
(Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 2181 in Oberengstringen)

und

Gemeinde Oberengstringen, Zürcherstrasse 125, 8102 Oberengstringen
(vertreten durch den Gemeinderat Oberengstringen)

betreffend Gestaltungsplan Ankenhof; Mehrwertausgleich

I. Ausgangslage

Walter und Pascale Leuzinger produzieren auf dem Ankenhof in der dritten Generation Gemüse. Angesichts ihrer anstehenden Pensionierung haben sie sich entschieden, das Areal in unmittelbarer Nähe des Hofes etappenweise zu einem hochwertigen und vielfältigen Wohnquartier zu entwickeln. Die Hofbauten mit den geschützten Bauten aus dem 17. Jahrhundert sollen weitestgehend erhalten bleiben. Zusätzlich sollen rund 200 neue Wohnungen entstehen. Um dieses Vorhaben zu realisieren, ist die Festsetzung des privaten Gestaltungsplans Ankenhof geplant.

Das Grundstück Kat.-Nr. 2181 von Walter Leuzinger weist eine Grundstücksfläche von 46'410 m² auf, wobei 33'704 m² aktuell in der Wohnzone W1.3 liegen und vom künftigen Gestaltungsplan Ankenhof erfasst sein sollen. Die Dichte gemäss heutiger BZO soll mit dem Gestaltungsplan erhöht werden.

Gemäss § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes vom 28. Oktober 2019 (MAG) haben die Gemeinden den Ausgleich von Mehrwerten zu regeln, welche durch Auf- oder Umzonungen von Grundstücken entstehen.

In der Gemeinde Oberengstringen wird auf Mehrwerte aus Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 % des um Fr. 100'000.--

gekürzten Mehrwertes erhoben (Art. 3a Abs. 1 und 3 BZO). Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m² (Art. 3a Abs. 2 BZO). Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet (Art. 3a Abs. 4 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 der Mehrwertausgleichsverordnung vom 30. September 2020, 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 Ankenhof. Mit Inkrafttreten des Gestaltungsplans entsteht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2181 in Oberengstringen durch Aufzoning ein Planungsvorteil im Sinne von § 19 Abs. 1 MAG.

II. Höhe des Planungsmehrwertes

Die Parteien haben sich darauf geeinigt, den Planungsmehrwert durch Wüest Partner AG ermitteln zu lassen.

Dieses Beratungsunternehmen hat im Bericht vom 5. November 2025 einen Mehrwert durch die Planungsmassnahme von Fr. 12'000'000.-- ermittelt.

III. Abzugsfähige Mehraufwendungen

Gestützt auf § 19 Abs. 5 MAG werden Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen. Abzugsfähig sind auch zusätzliche Aufwände, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen.

Die Eigentümer des vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücks verpflichten sich dazu, die nachfolgenden Mehrleistungen zu erbringen, soweit sie nicht bereits erbracht worden sind.

1. Mehrkosten für Studienauftrag

Als Grundlage für den Gestaltungsplan Ankenhof wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Die daraus resultierenden Kosten von Fr. 434'000.— gemäss Zusammenstellung von rfp Architekten und PLANAR AG für Raumentwicklung sind vom Mehrwert abzuziehen.

2. Mehrkosten Nachhaltigkeitszertifizierung

Die Neubauten haben je Etappe mindestens eine der folgenden Vorgaben hinsichtlich nachhaltigen Bauens einzuhalten: SIA-Effizienzpfad 2040, Minergie-P-Standard oder SNBS Gold.

Die Mehrkosten aus dieser Verpflichtung werden auf Fr. 1,54 Mio geschätzt und im Umfang von Fr. 795'000.-- vom Mehrwert abgezogen.

3. Mehrkosten für Bepflanzung über Unterbauungen

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Bei Pflanzungen über unterbauten Bereichen sind dafür erhöhte Substratüberdeckungen erforderlich. Davon betroffen sind primär die begrünten Flächen über der Tiefgarage. Daraus resultiert ein anzurechnender Mehraufwand von Fr. 210'000.--.

IV. Ausgleichsleistungen

Die Parteien vereinbaren, dass neben einer Zahlung in den Mehrwertausgleichsfonds auch Ausgleichsleistungen im Sinne von § 29 lit. a MAV erbracht werden.

1. Öffentlicher Fussweg Nord-Süd

Im östlichen Perimeter des Gestaltungsplans ist ein öffentlicher Fussweg vorgesehen, der als verbindendes Element zwischen Rütihofstrasse und Flurweg Kat.-Nr. 2416 dient.

Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, diesen Weg auf eigene Kosten zu realisieren, der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich zu halten und für den Unterhalt aufzukommen.

Diese Ausgleichsleistung wird auf einen Wert von Fr. 393'000.-- geschätzt.

2. Öffentlicher Fussweg Ost-West

Der Gestaltungsplan sieht eine weitere Querverbindung von Westen nach Osten vor. Diese dient neben der Funktion als interne Erschliessung auch als öffentlicher Fussweg zwischen Ankenhofstrasse und dem öffentlichen Fussweg entlang des Dorfbachs.

Die Eigentümerschaft ist verpflichtet, diesen Weg auf eigene Kosten zu realisieren, der Öffentlichkeit dauerhaft zugänglich zu halten und für den Unterhalt aufzukommen.

Diese Ausgleichsleistung wird auf einen Wert von Fr. 121'000.-- geschätzt.

3. Öffentlich nutzbare Schutzräume

Bei der Umsetzung des Gestaltungsplans können deutlich mehr Schutzräume realisiert werden, als dies für die Bewohner im Perimeter des Gestaltungsplans erforderlich wäre. Die Gemeinde Oberengstringen möchte diesen Umstand nutzen und sich das Recht für die Nutzung öffentlicher Schutzräume einräumen lassen.

Vorgesehen ist die Erstellung von Schutzräumen gemäss Plan Schutzräume Ankenhof agps vom 18. August 2025. Ein Teil dieser Schutzplätze deckt den Eigenbedarf der Bewohnenden der neuen Siedlung (private Schutzplätze). Die übrigen Schutzräume sollen auf Kosten der Gemeinde Oberengstringen erstellt und dieser als öffentliche Schutzräume zur Verfügung stehen. Bau und Finanzierung dieser öffentlichen Schutzräume werden in einer separaten Vereinbarung geregelt. Für die Bereitschaft dieser Möglichkeit zur Realisierung öffentlicher Schutzräume auf privatem Grund wird eine Ausgleichsleistung von Fr. 90'000.-- angerechnet.

4. Realisierung ökologisch wertvoller Flächen

Gemäss Gestaltungsplan sind in der Strassenvorzone sowie an den Übergängen zum Waldrand ökologisch hochwertige Flächen vorzusehen. Nebst artenreichen Bepflanzungen ist die Pflanzung von rund 50 Bäumen vorgesehen. Diese Flächen sind von der Eigentümerschaft dauernd zu unterhalten. Diese Ausgleichsleistung wird auf Fr. 324'000.-- geschätzt.

5. Kinderspielplatz

Im Richtprojekt ist die Erstellung eines Kinderspielplatzes für die Kinder der zukünftigen Bewohner vorgesehen. Die Eigentümerschaft lässt diesen Kinderspielplatz im Rahmen der zu erstellenden Nutzungsordnung auch durch Kinder aus der Nachbarschaft nutzen.

V. Mehrwertausgleichszahlung

Vom Mehrwert von Fr. 12'000'000.-- gemäss Ziff. II oben sind die Mehraufwendungen von insgesamt Fr. 1'439'000.-- gemäss Ziff. III abzuziehen. Dies ergibt einen verbleibenden Mehrwert von Fr. 10'561'000.--.

Vom Mehrwert von Fr. 10'561'000.-- ist Fr. 100'000.-- nach § 19 Abs. 3 MAG abzuziehen. Damit verbleibt ein Mehrwert von Fr. 10'461'000.-- Gestützt auf Art. 3a Abs. 3 BZO resultiert damit eine Mehrwertabgabe von Fr. 2'092'200.--.

Unter Berücksichtigung der Ausgleichsleistungen nach Ziff. IV von insgesamt Fr. 928'000.-- verbleibt damit ein Betrag von Fr. 1'164'200.--. Dieser ist als Mehrwertausgleichszahlung in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds einzubezahlen.

VI. Fälligkeit

Die Ausgleichsleistungen sind im Rahmen der baulichen Umsetzung des Gestaltungsplans zu erbringen. Die Mehrwertausgleichszahlung wird zu 20 % mit der Baufreigabe und zu 80 % mit Erteilung der Bezugsfreigabe fällig. Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus.

Bei etappierten Bauvorhaben wird die Mehrwertabgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappe fällig. Werden vom Eigentümer Ausgleichsleistungen aus bauorganisatorischen Gründen vorzeitig erbracht, reduziert sich die anteilmässig zu erbringende Mehrwertausgleichszahlung im Umfang des Wertes der vorzeitig erbrachten Ausgleichsleistung. Dies ist bei späteren Etappen wieder auszugleichen.

Verkauft Walter Leuzinger Flächen im Perimeter, für die er die Mehrwertausgleichszahlungen noch nicht erbracht hat, werden die auf diese Flächen fallenden Ausgleichszahlungen mit dem Verkauf fällig. Nicht darunter fallen Eigentumsübertragungen aus Erbfall oder aus Erbvorbezügen.

VII. Dienstbarkeiten

Für die Ausgleichsleistungen der öffentlichen Fusswege sind nach Genehmigung des Gestaltungsplans Dienstbarkeitsverträge zu errichten und die entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.

VIII. Schlussbestimmungen

1. Aufschiebende Bedingung

Die Wirksamkeit dieses Vertrags steht unter der aufschiebenden Bedingung des rechtskräftigen Erlasses des privaten Gestaltungsplans Ankenhof auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2181 in Oberengstringen.

2. Anmerkung im Grundbuch

Gestützt auf § 22 Abs. 3 MAG ist dieser Vertrag nach Eintritt der Rechtskraft im Grundbuch anzumerken.

3. Gebühren Notariat und Grundbuchamt

Die Parteien vereinbaren, dass sämtliche Gebühren des Notariats und Grundbuchamts, welche im Zusammenhang mit diesem Vertrag anfallen (inkl. Kosten für die Begründung der vorgesehenen Dienstbarkeiten), je hälftig zu tragen sind. Sie wissen, dass sie dafür solidarisch haften.

4. Vertragsdauer und Zweckerreichung

Die Parteien vereinbaren, dass nach gegenseitiger Unterzeichnung keine der Parteien vom Vertrag zurücktreten oder diesen kündigen kann. Vorbehalten bleiben davon abweichende zwingende Bestimmungen (wie § 22 Abs. 2 MAG).

Wenn sämtliche Leistungen nach Ziff. IV-VII erbracht sind, ist der Zweck des Vertrages erfüllt und geht der Vertrag infolge Erfüllung unter. Auf diesen Zeitpunkt ist auch die Anmerkung des städtebaulichen Vertrags im Grundbuch zu löschen.

5. Rechtsnachfolge und Überbindungspflicht

Wenn die Eigentümer von Kat.-Nr. 2181 ihr Grundstück ganz oder teilweise veräußern und der Vertrag in diesem Zeitpunkt noch nicht infolge Erfüllung untergegangen ist, sind sie berechtigt und verpflichtet, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf die Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

Unterbleibt die Überbindung, haften die Eigentümer für die Verpflichtungen aus dem Vertrag weiter.

6. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder nichtig sein, wird der übrige Teil des Vertrags davon nicht berührt. Im Falle 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 aufweist.

Ort, Datum:

Unterschriften: