Städtebaulicher Vertrag

Revision der Bau- und Zonenordnung

zwischen

Eigentümer/in
Eigentümer/in der Parzellen Kat.-Nr. xxxx ,
vertreten durch xxxx,

(nachstehend «Eigentümer/in» genannt)

und

Stadt Zürich
vertreten durch Stadtrat xxx, Vorsteher/in des Hochbaudepartements,

(nachstehend «Stadt» genannt)

betreffend
Ausgleich des planungsbedingten Vorteils
im Zusammenhang mit der Revision der Bau- und Zonenordnung auf der Parzelle Kat.-Nr. XXXX

Ausgangslage:

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung entsteht ein planungsbedingter Vorteil im Sinne von Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) und Mehrwertausgleichsgesetz (MAG; LS 700.9) auf der Parzelle Kat.-Nr. XXXX. In einem städtebaulichen Vertrag können im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben die Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen geregelt werden (§ 21 Abs. 1 MAG). Mit vorliegendem Vertrag soll die Regelung des Mehrwertausgleichs rechtlich und dauerhaft sichergestellt werden.

Wird im Rahmen einer Planungsmassnahme der gemeinnützige Wohnungsbau vertraglich vereinbart und grundbuchlich gesichert, ist dieser Umstand bei der Bemessung des Mehrwerts zu berücksichtigen (dauerhafte Sicherung für den gemeinnützigen Wohnungsbau i.S.v. § 13 Abs. 1 lit. c Mehrwertausgleichsverordnung [MAV; LS 700.91]). Die Eigentümerin ist eine Wohnbaugenossenschaft, die sich in ihren Statuten der gemeinnützigen Vermietung von Wohnungen verpflichtet hat. Wohnungen werden nach dem Grundsatz der Kostenmiete vermietet. Die Bauten der Eigentümerin sind jeder spekulativen Verwendung dauernd entzogen. Für die Revision der Bau- und Zonenordnung betreffend Parzelle Kat.-Nr. XXXX haben sich die Parteien daher auf die nachfolgenden Regelungen geeinigt.

Dies vorausgeschickt, vereinbaren die Parteien Folgendes:

1. Die Eigentümerin verpflichtet sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. XXXX, dauerhaft und ohne Unterbruch, mindestens während [50 bis 100; von Eigentümer*in zu wählen] Jahren ab Inkrafttreten der Planungsmassnahme nur gemeinnützige, gemeinschaftsfördernde Wohnungen nicht gewinnstrebig, nach den Regeln der Kostenmiete gemäss §§ 15 und 16 der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV; LS 841.1; Stand Vertragsunterzeichnung) zu vermieten.

   Aufgrund dieser Verpflichtung der Eigentümerin wird der Mehrwert gemäss dem zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gültigen Diskontierungszinssatz über [50 bis 100] Jahre diskontiert. Der Diskontierungssatz beträgt im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung [zu ergänzen] Prozent.

2. Gestützt auf die Schätzungen der Städtischen Schätzungskommission vom [Datum] (Schätzungsprotokoll GV-Nr. […]), welche die Verpflichtung zum gemeinnützigen Wohnungsbau gemäss Ziffer 1 hiervor berücksichtigt und von einem Abgabesatz von 40 % ausgeht, leistet die Eigentümerin zum Zwecke des Ausgleichs des Planungsvorteils des mit der erwähnten Planungsmassnahme bewirkten Bodenmehrwerts auf der Parzelle Kat.-Nr. XXXX eine Zahlung in der Höhe von Fr. [Betrag] (Stand öffentliche Auflage). Diese Mehrwertabgabe berechnet sich wie folgt:

Ausgleichspflichtiger Mehrwert	Fr. [Betrag].-
Ausgleichspflichtiger Mehrwert unter Berücksichtigung von § 49b	Fr. [Betrag].-
Ausgleichspflichtiger Mehrwert unter Berücksichtigung der Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit über eine Dauer von [Dauer] Jahren	Fr. [Betrag].-
Ausgleichspflichtiger Mehrwert unter Berücksichtigung der Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit über eine Dauer von [Dauer] Jahren unter Berücksichtigung von § 49b	Fr. [Betrag].-
Reduktion Bodenmehrwert (Fr. 100 000.-, § 19 Abs. 3 MAG)	minus Fr. 100 000.-
Ausgleichspflichtiger Mehrwert reduziert	Fr. [Betrag].-
Ausgleichspflichtiger Mehrwert reduziert unter Berücksichtigung von § 49b	Fr. [Betrag].-
Zu leistende kommunale Mehrwertabgabe (40 % von Fr. [Betrag].-, gerundet auf 1000er)	**Fr**. [**Betrag**].-
Zu leistende kommunale Mehrwertabgabe unter Berücksichtigung von § 49b (40 % von Fr. [Betrag].-, gerundet auf 1000er)	**Fr**. [**Betrag**].-

3. Ändert sich der Mehrwert auf den betreffenden Grundstücken aufgrund von Änderungen an der BZO-Revision oder aufgrund von generellen Wertänderungen des Grundstücks bis zur Inkraftsetzung der Planungsmassnahme noch erheblich (+/- 10 % Wertänderung), so ist der Mehrwert und die Mehrwertabgabe erneut zu bemessen. Der massgebliche Zeitpunkt zur Neuberechnung des Mehrwerts ist die Inkraftsetzung der BZO-Revision.

   Die neu berechnete, zu leistende kommunale Mehrwertabgabe ist in einer Vertragsergänzung zu diesem Vertrag schriftlich festzuhalten.

4. Die Parteien streben an, die zu leistende kommunale Mehrwertabgabe gemäss Ziffer 2 respektive 3 ganz oder teilweise in Form von Sachleistungen zu erbringen. Ein Anspruch auf Leistungserbringung durch Sachleistungen besteht hingegen nicht.

   Die Sachleistungen werden von den Parteien im gegenseitigen Austausch erst dann festgelegt, wenn ein konkretes Bauprojekt vorliegt. Der an die Mehrwertabgabe anrechenbare Wert der Sachleistungen wird zu demselben Zeitpunkt durch die städtische Schätzungskommission bestimmt.

Der festgelegte Wert der Sachleistungen wird an die zu leistende kommunale Mehrwertabgabe angerechnet. Übersteigt der Wert der Sachleistungen die leistende kommunale Mehrwertabgabe, besteht kein Anspruch auf Auszahlung der Differenz, sofern die Parteien nichts anderes schriftlich vereinbaren. Reicht der Wert der Sachleistungen nicht aus, um die zu leistende kommunale Mehrwertabgabe vollständig zu tilgen oder einigen sich die Parteien nicht über die zu erbringenden Sachleistungen, ist die restliche zu leistende kommunale Mehrwertabgabe durch Zahlung zugunsten des kommunalen Mehrwertausgleichsfonds (§ 23 MAG) zu tilgen.

5. Die zu leistende kommunale Mehrwertabgabe, welche durch Zahlung in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds getilgt wird, wird ohne Weiteres 90 Tage nach der Baufreigabe (§ 326 PBG) auf dem mit der Mehrwertabgabe belasteten Grundstück fällig.

   Bei etappierten Bauvorhaben wird die Mehrwertabgabe im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappe fällig, spätestens aber zehn Jahre nach der Baufreigabe für die erste Etappe.

6. Die zu leistende kommunale Mehrwertabgabe gemäss Ziffer 2 respektive 3 wird bis zur Fälligkeit der Teuerung angepasst. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise bestimmt.

   Der Landesindex der Konsumentenpreise beträgt im Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung [000] Punkte (Basis [Datum], Stand [Datum]). Wird die zu leistende kommunale Mehrwertabgabe gemäss Ziffer 3 neu berechnet, so ist der Landesindex der Konsumentenpreise im Zeitpunkt der Unterzeichnung der Vertragsergänzung massgeblich.

7. Entscheidet sich die Eigentümer/in dafür, die Wohnungen auf dem Grundstück Kat.-Nr. XXX nicht gemäss den in Ziffer 1 genannten Grundsätzen zu vermieten, wird der vorliegende Vertrag hinfällig und die zu leistende kommunale Mehrwertabgabe wird ohne Diskontierung anhand des ausgleichspflichtigen Mehrwerts in Ziffer 2 berechnet und mit Verfügung erhoben.

   Gleiches gilt für den Fall, wenn sich die Eigentümer/in entscheidet, auf dem Grundstück Kat.-Nr. XXX überwiegend keine Mietwohnungen zu erstellen.

8. Wird die Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit von dem/der Eigentümer/in im Laufe der Frist gemäss Ziffer 1 verletzt, wird der Mehrwert unter Berücksichtigung der bisherigen Dauer der Vermietung gemäss Ziffer 1 neu ermittelt.

9. Die Pflicht zur Erfüllung dieses Vertrags bleibt in jedem Fall bei der Eigentümerin / beim Eigentümer. So spielt es z.B. keine Rolle, wer effektiv baut, ob die betroffenen Parzellen zu Eigentum oder im Baurecht an eine Drittpartei abgetreten werden, oder ob die Anordnung der Parzellen geändert wird. Insbesondere dürfen auf der Parzelle Kat.-Nr. XXXX Wohnungen nur gemäss den Bedingungen von Ziffer 1 dieses Vertrags vermietet werden.

10. Weicht die rechtskräftige Planungsmassnahme erheblich von der Fassung vom [Datum der Unterzeichnung] ab, kann jede Partei vom Vertrag zurücktreten und die Festsetzung

der Mehrwertabgabe gestützt auf die rechtskräftige Planungsmassnahme mittels anfechtbarer Verfügung verlangen.

11. Mit der vollständigen Erfüllung dieses Vertrags hat der/die Eigentümer/in den gesamten Mehrwert im Zusammenhang mit der BZO-Revision für das Grundstück Kat.-Nr. [XXX] ausgeglichen und kann in diesem Zusammenhang nicht zu einem weiteren Ausgleich verpflichtet werden.

12. Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrages bedarf der Schriftform und der rechtsgültigen Unterzeichnung durch beide Parteien. Mündliche Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag sind ungültig.

13. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags 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 nächsten kommt und dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung am besten entspricht. Dasselbe gilt, falls der Vertrag eine Lücke enthält, die einer Regelung bedarf.

14. Dieser Vertrag wird im Grundbuch angemerkt (§ 22 Abs. 3 MAG).

    Die Stadt veranlasst die Löschung der Anmerkung im Grundbuch nach Ablauf der Dauer der Verpflichtung zur Gemeinnützigkeit gemäss Ziffer 1.

15. Dieser Vertrag kommt zustande, falls Folgendes kumulativ eintritt: Der Vertrag wird vom Stadtrat der Stadt Zürich genehmigt und die BZO-Revision erwächst in Rechtskraft.

16. Die Parteien sind sich einig, dass der vorliegende Vertrag im Zusammenhang mit der Beratung der Revision der Bau- und Zonenordnung der zuständigen gemeinderätlichen Kommission vorgelegt wird. Die Kommission kann gemäss Art. 59 Abs. 2 Geschäftsordnung des Gemeinderates (AS 171.100) Geheimhaltung bezüglich des Vertrages beschliessen.

17. Dieser Vertrag wird 4-fach ausgefertigt und unterzeichnet (1x Eigentümer/in, 1x Amt für Städtebau, 2x Departementssekretariat des Hochbaudepartements).

Zürich, _____

Stadt Zürich

Stadtrat XXX
Vorsteher/in des Hochbaudepartements

Zürich, _____

Eigentümerschaft

Name
Funktion