

18. September 2023

## Städtebaulicher Vertrag

zwischen

Politische Gemeinde Affoltern am Albis,  
Marktplatz 1, 8910 Affoltern am Albis

Im Folgenden: "**Stadt**"

und

Sustainable Properties AG,  
Artherstrasse 7, 6300 Zug

Im Folgenden: "**Eigentümerin**"

Zusammen: die "**Parteien**"

**betreffend die Bebauung der Grundstücke Kat.-Nrn. 1557, 1558, 1559 und  
4904 in Affoltern am Albis**

\*\*\*

### I. Präambel

1. Der Eigentümerin gehören die Grundstücke Kat.-Nrn. 1557, 1558, 1559 und 4904 in Affoltern am Albis.
2. Die Grundstücke liegen in der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 und weisen eine Fläche von gesamthaft 5'178.00 m<sup>2</sup> auf.
3. Zusammen bilden die Grundstücke den Perimeter für den privaten Gestaltungsplan "Zena Areal" (im Folgenden: "GP Zena Areal").
4. Die Eigentümerin hat den GP Zena Areal vom 18. September 2023 erarbeitet. Die Vorprüfung des GP Zena Areal durch die Baudirektion erfolgt vor der öffentlichen Auflage. Der GP Zena Areal wird durch den Stadtrat festgesetzt. Nach der Festsetzung wird die Baudirektion um Genehmigung der Vorlage ersucht.
5. Die gemäss Sonderbauvorschriften zulässige Ausnützung überschreitet die Ausnützungsvorschrift der Regelbauweise gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung. Dadurch erfahren die Grundstücke im Perimeter des GP Zena Areal einen planungsbedingten Vorteil. Die kommunale Bau- und Zonenordnung in Verbindung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz und dessen Verordnung bedingen einen Ausgleich des planungsbedingten Vorteils

durch eine Mehrwertabgabe. Die Mehrwertabgabe kann als reine Geldleistung oder im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages diversifiziert erfolgen. Dieser planungsbedingte Vorteil soll in gegenseitigem Einvernehmen der Parteien mit dem vorliegenden städtebaulichen Vertrag geregelt und entschädigt werden.

6. Die Parteien sind sich einig, dass die Mehrwertabgabe mehrheitlich in Sachleistungen erbracht werden soll. Die Höhe der zusätzlich zu den Sachleistungen notwendige Geldleistung ist in Ziff. 15 festgehalten.
7. Dieser Vertrag regelt ergänzend zum GP Zena Areal vom 18. September 2023 den Ausgleich des planungsbedingten Vorteils, der beim Inkrafttreten des GP Zena Areal auf den Grundstücken im Gestaltungsplanperimeter entsteht.
8. Die Mehrwertabgabe für die Erhöhung der maximalen Ausnützungsziffer auf 200 % in den Sonderbauvorschriften und der dadurch realisierbaren Geschossflächen gemäss Gestaltungsplan wird auf Fr. 2'495'410.-- festgelegt.
9. Die Mehrwertabgabe wird mit der Baufreigabe fällig.

## **II. Sachleistungen**

10. Die Bauherrschaft verpflichtet sich gemäss GP Zena Areal, Situationsplan und Gestaltungsplanvorschriften zu einer besonders sorgfältigen und nachhaltigen Überbauung. Die in der Beilage aufgeführten Sachleistungen präzisieren, wo die Projektierung zum Nutzen der Allgemeinheit Mehraufwände eingeht, resp. Mehrwerte über die generellen Anforderungen an eine Arealüberbauung hinaus liefert. Zu solchen Zielen gehören die Erfüllung bzw. teilweise Übererfüllung des SNBS Platin Standards, eine möglichst CO<sub>2</sub>- und (graue) energie- arme Bauweise, die Amortisation grauer Erstellungsenergien über Photovoltaiküberschüsse und darüber hinaus die Schaffung spezifischer Mehrwerte für Nachbarn, das Quartier und die Stadt Affoltern am Albis.
11. Die vereinbarten Sachleistungen gemäss Vertragsbeilage sind dauernd zu erhalten und bei Abgang wieder herbeizuführen. Die Eigentümerin verpflichtet sich, den Unterhalt und die Pflege der vielfältigen Grünflächen (Bäume, Fassadenbegrünung, Wiese usw.) dauernd auf eigene Kosten zu sichern.
12. Die Bauherrschaft liefert bei Baubeginn und bei Inbetriebnahme Nachweise über die erreichten Messgrössen gemäss Spalte "Kontrolle/Messgrössen".
13. Ziele, deren Messgrössen bei Baubeginn und bei Inbetriebnahme der Überbauung nicht erreicht werden oder Sachleistungen, deren Messgrössen nicht geleistet werden konnten, können zur Reduktion des Mehrwerts nicht geltend gemacht werden. Diesbezügliche Minderleistungen sind entweder in Form anderer, realisierter Mehrwerte nachzuweisen oder zu erstatten. Die Eigentümerin verpflichtet sich, diese Nachweise oder die Erstattung spätestens 12 Monate bzw. 24 Monate für den SNBS-Nachweis nach erstem Bezug der Stadt vorzulegen oder zu überweisen.
14. Rückerstattungen der Geldleistungen bei späterer Erfüllung sind ausgeschlossen.

## **III. Geldleistung**

15. Die Eigentümerin erbringt Fr. 1'024'787.-- des in Ziff. 8 festgelegten Mehrwerts in Form einer Geldleistung.
16. Die Geldleistung wird bei Baufreigabe fällig und ist zahlbar innert 120 Tagen ab Fälligkeit (Zahlungsfrist).
17. Die Geldleistung ist innerhalb der Zahlungsfrist auf das Konto der politischen Gemeinde Affoltern am Albis bei PostFinance, CH58 0900 0000 8000 6635 4, lautend auf Stadt Affoltern am Albis, Marktplatz 1, 8910 Affoltern am Albis, zu überweisen.

#### **IV. Rechtsnachfolge**

18. Die Eigentümerin verpflichtet sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf allfällige Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, im Unterlassungsfall mit Schadenersatzpflicht. Der vorliegende Vertrag wird gemäss Ziff. 21 dieses Vertrags im Grundbuch angemerkt.
19. Die Überbindung bedarf der Zustimmung der Stadt. Ihr ist dafür eine schriftliche Erklärung des Rechtsnachfolgers vorzulegen, dass dieser die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag vollumfänglich übernimmt. Die Stadt kann die Zustimmung nur bei fehlender Kreditwürdigkeit des Rechtsnachfolgers verweigern. Die Stadt kann die Zustimmung auch an die Bedingung knüpfen, dass eine Sicherheit für noch nicht erbrachte Ausgleichsleistungen gestellt wird.
20. Unterbleibt die Zustimmung der Stadt oder die vollständige Überbindung auf einen Rechtsnachfolger, haftet die bisherige Eigentümerin für sämtliche Verpflichtungen solidarisch weiter.

#### **V. Pfandrecht, Anmerkung**

21. Der vorliegende Vertrag ist umgehend nach seinem Inkrafttreten von der Eigentümerin auf allen Grundstücken im Gestaltungsplanperimeter im Grundbuch anmerken zu lassen. Die Eigentümerin hat der Stadt entsprechende Zeugnisse über die Anmerkungen zukommen zu lassen.
22. Die Stadt trägt die Kosten für die Begründung, Eintragung und Löschung der Anmerkungen dieses Vertrages zur Hälfte.

#### **VI. Gültigkeit und Anpassung des Vertrags**

23. Die Parteien wählen die Schriftform.
24. Der Vertrag tritt gesamthaft in Kraft, wenn der GP Zena Areal durch den Stadtrat festgesetzt wird und dieser Festsetzungsbeschluss in Rechtskraft erwächst (Suspensivbedingung).
25. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder nichtig sein oder werden, wird der übrige Teil des Vertrages 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 enthält.

#### **VII. Weitere Bestimmungen**

26. Dieser städtebauliche Vertrag ist ein verwaltungsrechtlicher Vertrag, welcher dem öffentlichen Recht untersteht. Soweit das öffentliche Recht keine spezifische Regelung enthält und dieser städtebauliche Vertrag eine zwingend zu schliessende Lücke aufweist, gelangen die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches (ZGB) und des Obligationenrechts (OR) in analoger Weise als subsidiäres öffentliches Recht zur Anwendung.
27. Die Erbringung von Ausgleichsleistungen gemäss diesem Vertrag entbindet nicht von der Entrichtung von Grundeigentümerbeiträgen, Gebühren, Steuern und sonstigen Abgaben, die im Zusammenhang mit dem GP Zena Areal, der Realisierung der Überbauung und / oder der Veräusserung von Grundstücken oder Teilen davon erhoben werden.
28. Der GP Zena Areal samt Planungsunterlagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrags.

29. Der Vertrag enthält sämtliche Abmachungen zwischen den Parteien. Es bestehen ansonsten keine zusätzlichen mündlichen Abmachungen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.
30. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist das Verwaltungsgericht im Klageverfahren gemäss §§ 81 ff. Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zuständig.
31. Je ein Exemplar für jede Vertragspartei.

\*\*\*

## Politische Gemeinde Affoltern am Albis

Affoltern am Albis, 3. Oktober 2023  
Ort und Datum



\_\_\_\_\_  
Eveline Fenner  
Stadtpräsidentin



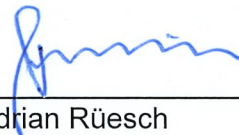
\_\_\_\_\_  
Erika Stanger  
Stadtschreiber-Stv. 2

## Sustainable Properties AG

St. Gallen 12.10.2023  
Ort und Datum



\_\_\_\_\_  
Johannes Senn



\_\_\_\_\_  
Adrian Rüesch

### Beilagen:

- Messgrößen