



Kanton Zürich
Gemeinde Langnau am Albis

Quartiererhaltungszone Langenberg

STÄDTEBAULICHER VERTRAG



Inhalt	
1 PARTEIEN	3
2 VERTRAGSZWECK	3
3 INTERESSENAUSGLEICH	4
3.1 Grundlagen	4
3.2 Ausgleichsmotive	4
3.3 Leistungen mit finanzieller Wirkung	5
3.4 Weitere Leistungen	5
4 FINANZIERUNG	6
4.1 Fälligkeit der Leistungen	6
4.2 Zweckbestimmung	7
5 WEITERE BESTIMMUNGEN	7
5.1 Rechtsnatur des Vertrags und Rechtsschutz	7
5.2 Änderung des Vertrags	7
5.3 Rechtsnachfolge / Überbindung	8
5.4 Zustandekommen des Vertrags	8
5.5 Rücktritt vom Vertrag	8
5.6 Anmerkung im Grundbuch	9
5.7 Kompetenzen Gemeinderat	9
5.8 Salvatorische Klausel	9
6 UNTERZEICHNUNG	10
7 ANHANG 1	11

1 PARTEIEN

Gemeinde

1 Gemeinde Langnau am Albis, vertreten durch den Gemeinderat, Eigentümerin der Liegenschaft Kat.-Nr. 2471

(nachfolgend "Gemeinde")

und

Grundeigentümerin

2 Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, vertreten durch Zürich Invest AG, mit Sitz in Zürich, handelnd durch Markus Bleuer und Patrick Harsch, Eigentümerin der Liegenschaften Kat.-Nrn. 4612 und 4848

(nachfolgend "Grundeigentümerin")

2 VERTRAGSZWECK

Umzonung mit Interessenausgleich

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, die in die Jahre gekommene Überbauung zu sanieren und teilweise durch Neubauten zu ersetzen.

1 Die Liegenschaften Kat.-Nrn. 2471, 4612 und 4848, Langnau am Albis, liegen gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Langnau am Albis vom 1. September 2005 in der Wohnzone W/3.0.

2 Die Gartensiedlung Langenberg (Überbauung "VITA") ist ein inventarisiertes Objekt des Ortsbildschutzes in der Gemeinde Langnau am Albis. Da die Gartensiedlung inventarisiert ist, haben sich die Entwicklungsmöglichkeiten am Ortsbildinventar zu orientieren. Der Spielraum für eine Arealentwicklung wird dadurch beschränkt.

Der besondere Gebietscharakter der Gartensiedlung Langenberg soll daher mit einer Umzonung aus der Wohnzone W/3.0 in die Quartiererhaltungszone Q/3.3 gesichert werden. Die Quartiererhaltungszone mit dem zugehörigen Ergänzungsplan ermöglicht eine umfassende Entwicklung des Areals. Dabei sind Bauten, Anlagen und Umschwung so zu gestalten, dass sie für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung eine hohe Siedlungsqualität erzielen und der Gebietscharakter gewahrt wird. Wesentliche Elemente des Gebietscharakters sind die orthogonale Gebäudestellungen, die Höhenvariation der Bauten und die grosszügige Durchgrünung. Angestrebt wird zudem eine dichte Bauweise und die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

Beim Kindergarten Vita auf Kat.-Nr. 2471, im Folgenden Kindergarten Vita genannt, besteht seitens der Gemeinde der ausgewiesene Bedarf, diesen durch einen neuen Kindergarten zu ersetzen oder diesen entsprechend auszubauen.

Im vorliegenden Vertrag werden der Interessenausgleich zwischen den Parteien festgelegt und die Zweckbestimmung des Ausgleiches geregelt.



3 INTERESSENAUSGLEICH

3.1 Grundlagen

Rechtliche Grundlage

1 Bis zum Inkrafttreten des Gesetzes über den Mehrwertausgleich (MAG) dürfen städtebauliche Verträge zur Regelung von Ausgleichsleistungen wie bisher abgeschlossen werden. Rechtsgültige städtebauliche Verträge haben sodann über das Inkrafttreten des MAG hinaus Bestand.

Keine Mehrwertabgabe nach MAG

2 Beim Interessenausgleich im vorliegenden städtebaulichen Vertrag handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Mehrwertabgabe im Sinne des MAG.

Interessenausgleich für die Schaffung der Quartiererhaltungszone

3 Im Sinne eines Interessenausgleichs für die Schaffung einer Quartiererhaltungszone mit entsprechend veränderter Grundstücksausnutzung gegenüber der Wohnzone W/3.0, erklärt sich die Grundeigentümerin bereit, für den auf Kat.-Nr. 2471 geplanten Kindergarten einen finanziellen Beitrag zu leisten.

3.2 Ausgleichsmotive

Gegenseitige Interessen

1 Die Gartensiedlung Langenberg ist ein kommunal inventarisiertes Objekt des Ortsbildschutzes in der Gemeinde Langnau am Albis. Es ist beabsichtigt die Gartensiedlung auf den Zeitpunkt der Rechtskraft der geplanten Umzonung von der Wohnzone W/3.0 in die Quartiererhaltungszone Q/3.3 aus dem Inventar zu entlassen. Die Grundeigentümerin profitiert entscheidend von der Umzonung und der Inventarentlassung, weil diese dadurch die notwendige Planungssicherheit erhält und die bauliche Weiterentwicklung der Gartensiedlung mit diesen Massnahmen überhaupt erst ermöglicht wird.

Gestützt auf die Immobilienstrategie der Gemeinde Langnau am Albis, ist der bestehende Kindergarten Vita im Geltungsbereich der Quartiererhaltungszone baulich zu erneuern und zu erweitern oder durch einen neuen Kindergarten zu ersetzen.

3.3 Leistungen mit finanzieller Wirkung

Zu erbringende Leistungen

1 Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, als Beitrag zum Ausbau des Kindergartens Vita bzw. Neubau eines Kindergartens auf Kat.-Nr. 2471 folgende Leistungen zu erbringen:

- a) Zahlung eines einmaligen pauschalen Betrages in der Höhe von CHF 800'000.-
- b) Gebrauchsweise Überlassung einer Fläche von 400 m² angrenzend an das Grundstück Kat.-Nr. 2471 der Gemeinde für die Anordnung der notwendigen Freiraumflächen für den Kindergarten für die Dauer von 40 Jahren ab Baubeginn für den neuen Kindergarten, längstens aber bis 2070, gemäss angefügtem Plan (Anhang 1). Die Überlassung der Fläche ist ausschliesslich für eine Freiraumnutzung zulässig. Die Erstellung von Bauten ist nicht zulässig. Die Installation von Spielgeräten etc. ist vorgängig durch die Grundeigentümerin zu bewilligen und ein allfällige notwendiges Baugesuch durch die Grundeigentümerin mitzuunterzeichnen.
- c) Mit der gebrauchsweisen Überlassung geht der Grundeigentümerin keine Ausnutzung verloren, d.h zur Berechnung der Ausnutzung/ Baumasse etc. wird die zu überlassende Fläche zugunsten der Grundeigentümerin angerechnet. Die Gemeinde gewährt allfällige Näherbaurechte und verzichtet auf jegliche Entschädigungsforderungen.

3.4 Weitere Leistungen

Konkurrenzverfahren

1 Die Grundeigentümerin erklärt sich bereit, zur Sicherung der Gestaltungsqualität von Bauten und Freiräumen anerkannte Konkurrenzverfahren für Neubauten durchzuführen.

- Denkbar sind sowohl ein Konkurrenzverfahren über den gesamten Geltungsbereich der Quartiererhaltungszone als auch mehrere Konkurrenzverfahren über einzelne Etappierungseinheiten. Geltungsbereich und Umfang werden durch die Grundeigentümerin festgelegt.
- Pro Konkurrenzverfahren sind mindestens 3 qualifizierte Teams von Architekten und Landschaftsarchitekten beizuziehen.
- Das Konkurrenzverfahren soll in Anlehnung an der Ordnung SIA 143 durchgeführt werden (Studienauftrag).
- Für Gebäudeanierungen und einzelne punktuelle Nachverdichtungen von untergeordneter Natur sind keine Konkurrenzverfahren notwendig.

Alle Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümerin.

Energieverbrauch

2 Die Grundeigentümerin erklärt sich bereit, über die in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Beschränkung des maximalen Anteils fossiler Energien hinaus den Energieverbrauch im Zeitpunkt der Baueingabe um mindestens 10% gegenüber den zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gültigen gesetzlichen Grenzwerten zu reduzieren.

Die Nachweise sind mit der Baueingabe einzureichen. Die festgelegten Grenzwerte müssen nicht zertifiziert werden.

Bauliche Etappierung

3 Die Grundeigentümerin erklärt sich bereit, je nach Nachfrage an Wohnraum, die bauliche Erneuerung der Gartensiedlung zu etappieren. Für die Etappierung gelten folgende Grundsätze:

- Die im Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone Langenberg unter dem Informationsinhalt eingezeichneten Etappierungseinheiten dienen als Orientierungshilfe für die Etappierung.
- Die Abfolge der Etappen ist freigestellt.
- Jede Etappierungseinheit soll als Ganzes und in einheitlicher architektonischer Gestaltung realisiert werden.
- Für die Sanierung der drei Scheibenhochhäuser inklusive den Winkelbauten besteht keine Etappierungsvorgabe.

4 FINANZIERUNG

4.1 Fälligkeit der Leistungen

Zeitpunkt

1 Die Leistungen sind mit der Rechtskraft der Quartiererhaltungszone Q/3.3, des zugehörigen Ergänzungsplans und der Entlassung des Quartiers aus dem kommunalen Ortsbildschutzinventar geschuldet.

Der einmalige pauschale Betrag gemäss Ziffer 3.3.1 lit a) wird zur Hälfte mit der Mitteilung über die rechtskräftige Baubewilligung des neuen Kindergartens fällig. Die andere Hälfte wird mit Baubeginn fällig.

Rechnungsstellung und Eigentumsübertragung

2 Die Gemeinde stellt der Grundeigentümerin Rechnungen über die Bezahlung der Geldleistung. Die Zahlungsfrist beträgt 90 Tage ab Rechnungsstellung.

Schuldner

3 Schuldner ist die Grundeigentümerin nach Erlangung der Rechtskraft der Quartiererhaltungszone Q/3.3, des zugehörigen Ergänzungsplans und der Entlassung des Quartiers aus dem kommunalen Ortsbildschutzinventar gemäss Ziffer 4.1.1.

4.2 Zweckbestimmung

Erstellung Kindergarten

1 Der einmalige pauschale Betrag gemäss Ziffer 3.3.1 lit a) ist für einen zeitgemässen Ausbau oder Neubau des Kindergartens Vita auf Kat.-Nr. 2471 zu verwenden.

5 WEITERE BESTIMMUNGEN

5.1 Rechtsnatur des Vertrags und Rechtsschutz

Privatrechtlicher Vertrag

1 Dieser Vertrag ist privatrechtlicher Natur und unterliegt nicht der Verwaltungsgerichtsbarkeit (Baurekursgericht Kanton Zürich).

Schlichtungsverfahren

2 Bei sämtlichen sich aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Differenzen vereinbaren die Parteien folgendermassen vorzugehen:

- Jede Partei ist verpflichtet, vor Auslösung eines Rechtsstreites einen internen Schlichtungsversuch zu unternehmen.
- Führt dieser Versuch innert Monatsfrist nicht zu einer Einigung, bestimmt jede Partei eine Person ihres Vertrauens. Diese beiden Personen suchen nach einer sachgerechten und wirtschaftlich sinnvollen Lösung und unterbreiten ihren Lösungsvorschlag den Parteien.
- Wenn innert zwei Monaten seit Bezeichnung der beiden Vertrauenspersonen keine Einigung zustande kommt, ist die aussergerichtliche Lösungsfundung als gescheitert zu betrachten und jede Partei ist berechtigt, ein Gerichtsverfahren anzuheben. Dies gilt analog auch dann, wenn die Willensbildung blockiert ist, weil über eine Frage, bei welcher die beidseitige Zustimmung erforderlich ist, kein Konsens zustande kommt.

Die Kosten des Schlichtungsverfahrens werden von jeder Partei selbst getragen.

Gerichtsstand

3 Gerichtsstand ist Langnau am Albis.

5.2 Änderung des Vertrags

Form

1 Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.

Anpassungen untergeordneter Natur

2 Notwendige Vertragsänderungen können vom Gemeinderat und der Grund-eigentümerschaft vereinbart werden, sofern diese untergeordneter Natur sind. Alle Änderungen sind innert 60 Tagen vorzunehmen, um Gültigkeit zu erlangen. Sollte dies nicht möglich sein, können solche Änderungen auch in veränderter Weise, nicht wieder eingebracht werden.

5.3 Rechtsnachfolge / Überbindung

Überbindung

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

Baubewilligungen

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

Konventionalstrafe bei Nichtüberbindung

3 Werden einem späteren Grundeigentümer und Rechtsnachfolger die Rechte und Pflichten des vorliegenden Vertrages nicht überbunden, schuldet der jeweils frühere Eigentümer der Gemeinde im Sinne einer Konventionalstrafe und für die entstandenen Aufwendungen einen Betrag von CHF 200'000.-

5.4 Zustandekommen des Vertrags

Vorbehalt Umzonung

1 Die Gemeinde verpflichtet sich, die Vorlage zur Festsetzung der Quartiererhaltungszone der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2021 vorzulegen. Ist dies aus rechtlichen Gründen nicht möglich, ist die Vorlage der nächstmöglichen Gemeindeversammlung vorzulegen. Wird die Vorlage einer Urnenabstimmung unterstellt, ist diese ohne Verzug anzutragen.

Der vorliegende städtebauliche Vertrag wird für die unterzeichnenden Parteien mit der Festsetzung der Quartiererhaltungszone Q/3.3 durch die Gemeindeversammlung oder die Stimmberechtigten an der Urne verbindlich. Werden die Umzonung und der zugehörige Ergänzungsplan abgelehnt, erlangt der Vertrag keine Gültigkeit.

5.5 Rücktritt vom Vertrag

Voraussetzungen

1 Jede Partei kann innert 30 Tagen (Datum des Poststempels) nach Festsetzung der Quartiererhaltungszone durch die Gemeindeversammlung vom vorliegenden Vertrag zurücktreten, wenn die Vorlage gegenüber der Auflagevorlage (dat. 16.03.2020) substantielle Änderungen erfährt.

Die Grundeigentümerin kann vom Vertrag zurücktreten, wenn sie für die Festsetzung der Quartiererhaltungszone zur Leistung einer Mehrwertabgabe verpflichtet wird. Bereits erfolgte finanzielle Leistungen werden in diesem Fall an eine allfällige Mehrwertabgabe angerechnet.

Die Rücktrittserklärung hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Gegenpartei zu richten.



5.6 Anmerkung im Grundbuch

Grundlage

1 Der städtebauliche Vertrag ist gestützt auf Art. 962 ZGB bzw. gestützt auf die kantonale Grundbuchverordnung in geeigneter Form im Grundbuch anzumerken. Die Kosten hierfür werden von der Gemeinde übernommen.

Eintragung

2 Mit dem Abschluss dieses Vertrags wird der Gemeinderat ermächtigt, diesen Vertrag im Grundbuch zur Anmerkung anzumelden.

5.7 Kompetenzen Gemeinderat

Voraussetzungen

1 Der Gemeinderat schliesst diesen Vertrag unter Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Instanzen sowie unter Vorbehalt allfälliger Änderungen des übergeordneten öffentlichen Rechts bis spätestens 31. Dezember. 2020 ab, soweit dieses zwingend anzuwenden und eine entsprechende Rückwirkung zulässig ist. Die 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).

5.8 Salvatorische Klausel

Vorbehalte

1 Dieser Vertrag basiert auf der Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Ergänzungsplan). Sollten diese aufgrund der Festsetzungsbeschlüsse, der Genehmigungsverfahren oder von Rechtsmittelverfahren für die Vertragsparteien substanzelle Änderungen wie z.B. Änderung der baulichen Dichte erfahren, so verpflichten sich die Parteien, den Vertrag durch einen neuen, dem heutigen in Sinn und Geist möglichst nahekommenden Vertrag zu ersetzen, sofern nicht vom Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht wird.



6 UNTERZEICHNUNG

Langnau am Albis, 22. Dezember 2020

Gemeinde

Für den Gemeinderat:

Der Präsident:



Reto Grau

Der Schreiber:



Adrian Hauser

Grundeigentümerin

Für die Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG:

Vertreten durch Zürich Invest AG



Digitally signed by
MARKUS.BLEUER
DN: dc=com, dc=zurich,
ou=EMEA, ou=Switzerland,
ou=Users, cn=MARKUS.BLEUER
Date: 2020.12.22 16:22:13
+01'00'

Markus Bleuer

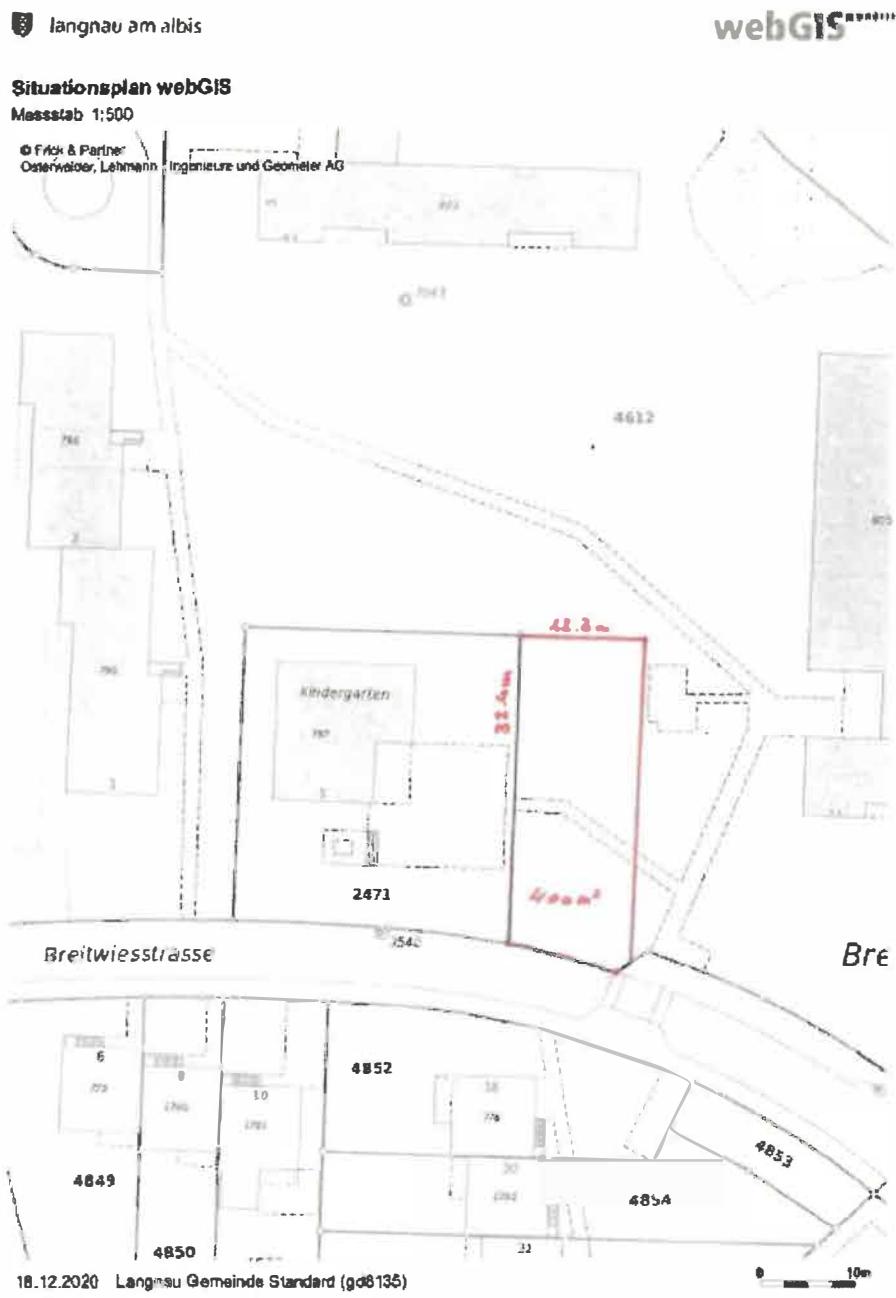


Digitally signed by
PATRICK.HARSCH
DN: dc=com, dc=zurich,
ou=EMEA, ou=Switzerland,
ou=Users, cn=PATRICK.HARSCH
Date: 2020.12.21 14:34:35
+01'00'

Patrick Harsch

7

ANHANG 1



Dieser Plan hat informativen Charakter. Für eine Rechtsverbindlichkeit muss er von der zuständigen Nachkündigungsbehörde mitlichen Vermessungen Sinne von §3 Abs. 1 lit. a BVV bestätigt werden.

Digitally signed by
PATRICK.HARSCH
DN: dc=com,
dc=zurich,
ou=EMEA,
ou=Users,
cn=PATRICK.HARSCH
H
Date: 2020.12.22
16:30:44 +01'00'

GEMEINDERAT LANGNAU A.
Der Präsident:
Der Schriftführer: