

Revision Bau- und Zonenordnung  
Umzonung Zimikerriet

**Städtebaulicher Vertrag**

zwischen

**Politische Gemeinde Schwerzenbach**, Bahnhofstrasse 16, 8603 Schwerzenbach

vertreten durch den Gemeinderat daselbst;

dieser wiederum vertreten durch Martin Hermann, Gemeindepräsident und Martin Noser, Gemeindeschreiber

nachstehend „Politische Gemeinde“

**und**

- a) **B+B Yacht Service AG**, Seestrasse 46, 8598 Bottighofen  
Alleineigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 941 Schwerzenbach

vertreten durch Peter Berchtold, einzelzeichnungsberechtigt

nachstehend „B+B“ oder „Eigentümerin 1“

sowie

- b) **Real Estate Management Company AG**, Alte Landstrasse 37, 8700 Küsnacht/ZH  
Alleineigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 985 Schwerzenbach

vertreten durch Gian Rudolf Rominger, einzelzeichnungsberechtigt

nachstehend „REMC“ oder „Eigentümerin 2“

sowie

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
MSW  
me  
J  
Ber  
R28  
Am  
A

- c) **Implenia Immobilien AG**, Thurgauerstrasse 101A, 8152 Opfikon  
Alleineigentümerin des Grundstücks Kat. Nrn. 1597 und 986 Schwerzenbach

vertreten durch David Knoke und Valentin Bamert, jeweils mit Vollmacht

nachstehend „Implenia“ oder „Eigentümerin 3“

sowie

- d) **Flurgenossenschaft Schwerzenbach**

Gesamteigentümerin des Grundstücks Kat.-Nrn. 779 und 1589, Schwerzenbach

vertreten durch Martin Wiederkehr, Präsident und Jean-Claude Andres, Aktuar,  
beide bevollmächtigte durch Vorstandsbeschluss

nachstehend „Flurgenossenschaft“ oder „Eigentümerin 4“

sowie

- e) **Gemeinde Schwerzenbach**

Alleineigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 2238, Schwerzenbach

vertreten durch den Gemeinderat daselbst;

dieser wiederum vertreten durch Martin Hermann, Gemeindepräsident und Martin Noser,  
Gemeindeschreiber

nachstehend „Gemeinde“ oder „Eigentümerin 5“

Die Eigentümerinnen 1 - 5 hiernach einzeln je eine "Eigentümerin"  
und zusammen die "Eigentümerinnen"

betreffend

**Umzonung Zimikerriet Mehrwertausgleich städtebaulicher Vertrag**

*Handwritten signatures and initials in blue ink:*  
A large stylized signature, possibly 'J. Knoke'.  
Initials 'MN' and 'PRB'.  
A signature that appears to be 'Bamert'.

## Präambel

1. Verschiedene Eigentümerinnen streben, im Sinne des Raumentwicklungskonzepts REK der Gemeinde Schwerzenbach vom 4. Juli 2019, die Umzonung von diversen heute in der Industriezone Zimikerriet liegenden Grundstücken in eine Wohnzone mit Gewerbeanteil und Gestaltungsplanpflicht an.
2. Im Laufe der Revisionsarbeiten der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Schwerzenbach (BZO) ist dieses Anliegen aufgenommen worden. Im vorgenannten Gebiet soll künftig qualitativ hochwertiger Wohnraum realisiert werden (Art. 17 und Art. 26<sup>ter</sup> Abs. 5 BZO-Entwurf, Entwurfsstand vom 1. Juli 2024). Daraus resultiert ein planungsbedingter Mehrwert, für den eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) geschuldet ist.
3. Der städtebauliche Vertrag betrifft die von der Umzonung betroffenen vorgenannten Grundstücke und soll den Eigentümerinnen ermöglichen, den Mehrwertausgleich durch Sachleistungen zu erbringen.
4. Die Gemeinde Schwerzenbach erhebt eine Mehrwertabgabe im Sinne von §§ 19 ff. des Mehrwertausgleichsgesetzes vom 28. Oktober 2019 (MAG). Diese beträgt gemäss Art. 40bis BZO 40% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts.  
Für die Bemessung der Mehrwertabgabe, welche im vorliegenden Städtebaulichen Vertrag berücksichtigt wird, dienen die von den Parteien in Auftrag gegebenen Gutachten [der wüstpartner vom 19. Juli 2024 (erste Schätzung) und der Fahrländer Partner vom 26. Juli 2024 (zweite Schätzung)] als massgebliche Schätzungen. Die Kosten der ersten Schätzung trägt die Politische Gemeinde bzw. der kommunale Ausgleichsfonds (vgl. § 15 Abs. 4 lit. b MAV), die Kosten der zweiten Schätzung die Eigentümerinnen 1 - 3.
5. Im Zusammenhang mit der Umzonung wurden gestützt auf § 3 MAG und gestützt auf die Schätzungen von wüstpartner vom 19. Juli 2024 sowie von Fahrländer Partner vom 26. Juli 2024 für die einzelnen Grundstücke folgende durchschnittliche Mehrwerte festgelegt:

MW  
mw  
J. hu PRB  
Ban B

Grundstück Kat.-Nr	779	941	985	986	1589	1597	2238	total
Eigentümer	Flurgenossen	B+B Yacht Service AG	Real Estate Mgmt Company AG	Implenia Immobilien AG	Flurgenossen	Implenia Immobilien AG	Gemeinde Schwerzenbach	
Fläche in m <sup>2</sup> total	401	5'147	9'405	284	1'730	17'856	3'297	38'120
Fläche in m <sup>2</sup> exklusive Freihaltezone	173	5'147	9'405	284	1'659	17'856	3'297	37'821
Wüstpartner								
Mehrwert in CHF	120'000	5'140'000	9'400'000	290'000	1'350'000	19'570'000	4'220'000	40'090'000
Fahrländer Partner								
Mehrwert in CHF	151'000	4'627'000	8'455'000	259'000	1'445'000	16'268'000	3'267'000	34'472'000
Mittelwert								
Mehrwert in CHF	136'000	4'884'000	8'928'000	275'000	1'398'000	17'919'000	3'744'000	37'284'000
Kürzung	0 (bei 1589)	100'000	100'000	0 (bei 1597)	100'000	100'000	100'000	
Abzug Planungskosten	0 (Kosten für bevorstehende qualitätssichernde Massnahmen sind im Mehrwert eingerechnet)							
Massgeblicher Mehrwert	136'000	4'784'000	8'828'000	275'000	1'298'000	17'819'000	3'644'000	
Mehrwertabgabe 40%	54'400	1'913'600	3'531'200	110'000	519'200	7'127'600	1'457'600	14'713'600

In diesen Schätzungen wurden die Planungskosten und der vorgeschriebene Anteil an preisgünstigem Wohnen bereits berücksichtigt.

Eine vertragliche Anpassung der ermittelten Mehrwerte im gegenseitigen Einverständnis bleibt vorbehalten, namentlich falls die massgeblichen Bestimmungen in der BZO eine Veränderung erfahren oder tatsächliche und/oder zwingende öffentlich-rechtliche Gründe (z.B. Lärmschutz) dazu führen, dass die Nutzungsmöglichkeiten mit dem Gestaltungsplan nicht ausgeschöpft werden können. Bei Arrondierungen /Mutationen werden die Mehrwerte entsprechend den neuen Grundstücksgrössen verteilt.

### Ausgleichsleistungen

6. Die Parteien haben sich zum Ziel gesetzt, dass die gesetzliche Mehrwertausgleichspflicht soweit möglich mit Sachleistungen, anstelle einer Mehrwertabgabe in den Mehrwertausgleichsfonds, erbracht wird.
7. Im Rahmen der mit dem Gestaltungsplan noch abzuschliessenden Anschlussvereinbarung können auf Basis von § 21 Abs. 2 MAG insbesondere folgende Sachleistungen mit Bezug zum Quartier erbracht werden:
  - Gestaltung des öffentlichen Raums

*MW* *me* *PRB* *lu* *Baw*

- Parzellenübergreifender Freiraum
  - Erholungseinrichtungen und Freiräume für die Öffentlichkeit
  - Errichtung und zur Verfügungstellung von Bauten für die Öffentlichkeit (z.B. Spitex, Krippe, Schule)
  - Beteiligung zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs
8. Die Ermittlung möglicher weiterer geeigneter Sachleistungen im vorgenannten Sinne erfolgt im Dialog zwischen den Eigentümerinnen und der politischen Gemeinde.
  9. Der Wert der Ausgleichsleistungen ist nach Massgabe der dannzumal zu leistenden Beiträge für die jeweiligen Massnahmen auf die Mehrwertabgabe der einzelnen Grundstücke anzurechnen (die Details werden in der Anschlussvereinbarung geregelt). Allfällige Ausgleichszahlungen bzw. -leistungen sind nicht zu verzinsen.
  10. Die konkrete Art des Ausgleichs und der Wert der Ausgleichsleistungen (Sachleistungen) können erst zu einem späteren Zeitpunkt in der Anschlussvereinbarung zum Gestaltungsplan definiert werden. Dasselbe gilt für einen, über die Sachleistung hinausgehenden, zu zahlenden Mehrwertausgleich und dessen Modalitäten.

Die frühestmögliche Fälligkeit des Mehrwertausgleichs wird, in Abänderung von § 10 MAG (z.B. im Falle einer Veräusserung), bis zum Vorliegen einer Anschlussvereinbarung aufgeschoben.

Vorbehalten bleibt § 30 MAV.

11. Die Pflicht zur Leistung der Zahlung bleibt in jedem Fall bei den jeweiligen Eigentümerinnen. Es ist daher unerheblich, ob die betroffene Parzelle im Baurecht an Dritte abgetreten wird.
12. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform und der rechtsgültigen Unterzeichnung durch die Parteien (Genehmigung durch Gemeinderatsbeschluss).
13. Fällt der Vertrag dahin, so kommt nach § 30 MAV das ordentliche Verfahren zur Mehrwertabgabe (§§ 12 ff. MAV) zum Zug. Für die Bemessung dienen die unter Ziff. 5 festgehaltenen Mehrwerte als massgebliche individuelle Schätzung gemäss § 12 ff. MAV.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Mw", "me", "J", "Kun PRB", and "Ban".

14. Dieser Vertrag wird im Grundbuch angemerk ( § 22 Abs. 3 MAG ) und ist allfälligen Rechtsnachfolgern zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.
  15. Dieser Vertrag kommt zustande, falls die Umzonung wie im Entwurfsstand vom 1. Juli 2024 zur Revision der BZO in Kraft tritt.
  16. Dieser Vertrag wird 10-fach ausgefertigt und unterzeichnet (je 2x Eigentümer, 2x Gemeinde).
- 

Schwerzenbach, 11. September 2024

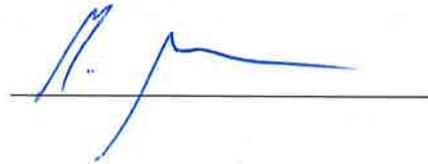
**Für die Gemeinde Schwerzenbach**

Martin Hermann



---

Martin Noser



---

**Für die B+B Yacht Service AG**

Peter Berchtold



---

**Für Real Estate Management Company AG**

Gian Rudolf Rominger



---

**Für die Implenja Immobilien AG**

David Knoke



---

Valentin Bamert



---

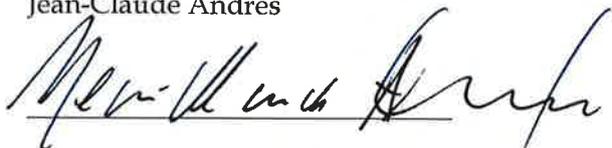
**Für die Flurgenossenschaft Schwerzenbach**

Martin Wiederkehr



---

Jean-Claude Andres



---