

Städtebaulicher Vertrag
betreffend
Mehrwertausgleich zum
privaten Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof»

zwischen

Gemeinde Niederhasli ZH, vertreten durch den Gemeinderat,
Eigentümerin der Liegenschaften Kataster Nrn. 3149 und 271, Niederhasli
(nachfolgend «**Gemeinde**»)

und

HIAG Immobilien Schweiz AG, mit Sitz in Zürich, Löwenstrasse 51, 8001 Zürich,
handelnd durch Marco Feusi (CEO HIAG) und Annette Hansen (Arealentwicklung HIAG),
Eigentümerin der Liegenschaften Kataster Nrn. 1181, 1182 und 1183, Niederhasli
(nachfolgend «**HIAG**»)

und

Schweizerische Bundesbahnen SBB, spezialgesetzliche Aktiengesellschaft mit Sitz in Bern,
vertreten durch SBB Immobilien, Trüsselstrasse 2, 3000 Bern 65,
handelnd durch Susanne Zenker (Leiterin Development) und Daniel Zollinger (Leiter Grundstück-
management), Eigentümerin der Liegenschaft Kataster Nr. 2990, Niederhasli
(nachfolgend «**SBB**»)

nachfolgend zusammen «**Parteien**» genannt

I. Einleitung

1. Zentrumsentwicklung

Die Parteien, HIAG, SBB und Gemeinde, entwickeln in enger Zusammenarbeit die Zentrumszone am Bahnhof vom industriell-gewerblich genutzten Areal zu einem identitätsprägenden Ankunfts-ort für Niederhasli.

Die Lage am Bahnhof verpflichtet: Das Quartier mit seinen gemischten Funktionen – Verkehrs-drehscheibe, Wohnort, Arbeitsort, Einkaufs- und Dienstleistungszone sowie Treffpunkt – soll die neue Visitenkarte von Niederhasli werden. Der Entscheid der beiden Grundeigentümerinnen HIAG und SBB, ihre Areale gemeinsam mit der Gemeinde Niederhasli zu entwickeln, garantiert eine gestalterische Einheit mit klarer Handschrift.

Um mögliche Lücken im Dorfangebot zu schliessen, wurde die Bevölkerung im Rahmen eines partizipativen Verfahrens einbezogen. Die Resultate flossen in den Studienauftrag, das Richtprojekt und den privaten Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof» ein.

2. Umsetzung der Bedürfnisse der Bevölkerung

Die im Mitwirkungsverfahren ermittelten Bedürfnisse der Bevölkerung wurden in den Gestaltungsplan und das Richtprojekt bestmöglich aufgenommen. Dies führt dazu, dass im Rahmen konkreter Bauprojekte folgende Bedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden können:

1. Zentrale Verkehrsdrehscheibe mit Bahn, Bussen, P+R-Parkplätzen, Carsharing und überdachten Veloabstellplätzen
2. Förderung der e-Mobilität (e-Ladestation, e-Bike-Station)
3. Ein attraktiver Ankunftsort am Bahnhof mit witterungsgeschütztem Vorplatz, einem gastronomischen Angebot und kleineren Geschäften für den täglichen Bedarf in den Erdgeschoss der Gebäude
4. Abwechslungsreich gestaltete Aussenräume in Bahnhofsnähe für verschiedene Bedürfnisse
5. Gut angeschlossene Verbindungswege für zu Fuss Gehende und Velofahrende
6. Ein Grünraum am Farnweg, der auch als ökologische Ausgleichsfläche dient
7. Raum für kleinere Geschäfte wie eine Apotheke und Dienstleister, die derzeit in Niederhasli fehlen
8. Ein vielseitiges Wohnungsangebot, das auf die Bedürfnisse der lokalen Bevölkerung sowie von potenziellen zuziehenden Personen reagiert (Eigentumswohnungen, flexible Mietwohnungen für alle Altersgruppen, budgetfreundliche Wohnungen im Mandachgebäude)
9. Ein Seniorenzentrum mit Pflegeplätzen im Mandachgebäude, sofern die Rahmenbedingungen dafür geschaffen sind
10. Ein verbessertes Lokalklima aufgrund des deutlich höheren Anteils an unversiegelten Flächen, der schattenspendenden Bäume sowie der Bebauungsstruktur, die eine gute Durchlüftung ermöglicht

Die Grundeigentümerinnen HIAG und SBB haben im bisherigen Planungsprozess die Interessen und Bedürfnisse der Gemeinde mitberücksichtigt und streben an, dies auch bis zur Bauvollendung und im Betrieb der Liegenschaften fortzusetzen, soweit dies mit den Interessen und Bedürfnissen der Grundeigentümerinnen und der zukünftigen Mieterinnen und Mieter vereinbar ist.

3. Inhalt des vorliegenden städtebaulichen Vertrags

Die vom Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof» betroffenen Liegenschaften liegen gemäss rechts-gültiger Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Niederhasli in der Zentrumszone. Es besteht zu-dem eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet. Der private Gestaltungsplan «Im Farn/Bahnhof» bezweckt die Sicherstellung der hochwertigen städtebaulichen, architektonischen und freiräumli-chen Gestaltung sowie eine Erhöhung der baulichen Ausnützung der Liegenschaften.

Die Parteien sind sich einig, dass die Liegenschaften im Gestaltungsplanperimeter durch die ge-genüber den Vorschriften der Regelbauweise erhöhte Nutzung einen planungsbedingten Mehr-wert zu Gunsten der Grundeigentümerschaften erfahren. Gleichzeitig erbringen die Grundeigen-tümerinnen mit den Gestaltungsplanvorschriften bzw. dem vorliegenden Vertrag verschiedene Leistungen für die Öffentlichkeit. Der Mehrwert, den die beiden Grundeigentümerinnen SBB und HIAG durch den Gestaltungsplan erhalten, soll mit den in diesem Vertrag vereinbarten Massnah-men ausgeglichen werden.

Gestützt auf das Vorgesagte vereinbaren die Parteien den vorliegenden städtebaulichen Vertrag.

II. Mehrwert und Mehrwertabgabe

Die gegenüber der Regelbauweise erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten des privaten Gestaltungs-plans «Im Farn/Bahnhof» führen zu einem planungsbedingten Mehrwert zu Gunsten der Grundei-gentümerschaften im Perimeter des Gestaltungsplans.

Gemäss dem Mehrwertausgleichsgesetz des Kantons Zürich (MAG) wird der Planungsmehrwert entweder durch eine Mehrwertabgabe oder durch Massnahmen im Rahmen eines städtebauli-chen Vertrags ausgeglichen. Vorliegend sind die Parteien übereingekommen, die Planungsvorteile durch die in diesem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Massnahmen (s. Ziffer III Ausgleichs-massnahmen) auszugleichen. Die Parteien sind sich darin einig, dass der monetäre Wert der Aus-gleichsmassnahmen möglichst dem entsprechen soll, was SBB und HIAG als Mehrwertabgabe (siehe Absatz II.3 theoretische Mehrwertabgabe) zu bezahlen hätten, wenn der Ausgleich nicht über die hierin vereinbarten Massnahmen erfolgen würde.

Da die Gemeinde Niederhasli über keine Nutzungsziffer verfügt, musste der Mehrwert über ein Vergleichsprojekt ermittelt werden. Die Höhe der Mehrwertabgabe konnte darum auch nicht mit dem elektronischen Mehrwertausgleichstool des Kantons ermittelt werden. Für die Berechnung des Mehrwerts und der theoretischen Mehrwertabgabe sind die Parteien wie nachfolgend darge-legt vorgegangen.

II.1 Berechnung des ausgleichspflichtigen Mehrwerts

Die gemäss Gestaltungsplan zulässige Mehrausnutzung wurde über den Vergleich zwischen einem bauordnungskonformen Vergleichsprojekt (siehe Anhang 1) und den Gestaltungsplanvorgaben ermittelt.

Für die Ermittlung des ausgleichspflichtigen Mehrwerts wurde berechnet, wie viel Land erforderlich wäre, um die Mehrausnutzung in der heutigen Zone realisieren zu können. Mit einem auf Basis des Landpreismodells des Kantons Zürich vereinbarten Landpreis von CHF 1600.00 / m² wurde der ausgleichspflichtige Mehrwert der Grundstücke im Gestaltungsplanperimeter auf folgende Werte festgelegt:

ausgleichspflichtiger Mehrwert HIAG: CHF 3'344'000.00
ausgleichspflichtiger Mehrwert SBB: CHF 617'600.00

II.2 Berechnung des Mehrwerts

Entsprechend § 19 Ab. 5 MAG können die Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen werden.

Die Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren (Studienauftrag und Gestaltungsplan) betragen CHF 2'059'000.00. Da diese Aufwendungen in erheblichem Umfang der Verbesserung der Siedlungsqualität dienen, durften HIAG und SBB rund 50 % der Kosten vom errechneten Mehrwert in Abzug bringen. Entsprechend der Beteiligung von HIAG und SBB an den Planungskosten erfolgt die Aufteilung der Abzüge im Verhältnis von rund 85% zu 15%.

Mehrwert HIAG: CHF 3'344'000.00 – CHF 875'000.00 = CHF 2'469'000.00
Mehrwert SBB: CHF 617'600.00 – CHF 154'000.00 = CHF 463'600.00

II.3 Berechnung der theoretischen Mehrwertabgabe

Entsprechend der Bauordnung der Gemeinde Niederhasli beträgt die Mehrwertabgabe 40 % des um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.

gekürzter Mehrwert HIAG: CHF 2'469'000.00 – CHF 100'000.00 = CHF 2'369'000.00
gekürzter Mehrwert SBB: CHF 463'600.00 – CHF 100'000.00 = CHF 363'600.00

Mehrwertabgabe HIAG: CHF 2'369'000.00 x 40 % = CHF 948'000.00
Mehrwertabgabe SBB: CHF 363'600.00 x 40 % = CHF 145'000.00

Die Mehrwertabgabe wird als «theoretische Mehrwertabgabe» bezeichnet, weil in vorliegendem städtebaulichem Vertrag nicht eine effektive monetäre Mehrwertabgabe erhoben wird, sondern Ausgleichsmassnahmen vereinbart werden, die dem Wert der berechneten Mehrwertabgabe entsprechen.

III. Ausgleichsmassnahmen

Es werden die nachfolgenden Ausgleichsmassnahmen A–C vereinbart. Eine Übersicht über den Wert der Massnahmen und deren Gegenüberstellung zur ermittelten theoretischen Mehrwertabgabe gemäss Ziffer II.3 findet sich in Anhang 2.

A. Mehrausstattung Umgebung

Die gegenüber den Anforderungen der Gestaltungsplanpflicht im Gestaltungsplan gesicherten zusätzlichen Massnahmen zur Mehrausstattung der Umgebung im Sinne der Öffentlichkeit (zusätzliche öffentliche Plätze, zusätzliche ökologische Massnahmen, etc.) werden mit einem Wert von CHF 196'000.00 als Ausgleichsmassnahme angerechnet.

HIAG: CHF 948'000.00 – CHF 165'000.00 = CHF 783'000.00
SBB: CHF 145'000.00 – CHF 31'000.00 = CHF 114'000.00

B. Landabtretung zugunsten Strassenausbau mit Bushof/P+R-Anlage

Für den Ausbau der Stationsstrasse, welche die Gemeinde (auf eigene Kosten) für die Erschliessung des Bahnhofs mit dem Bus erstellen muss, tritt die HIAG der Gemeinde eine Fläche von 613 m² ab. Für die entlang der Strasse geplante Parkieranlage mit P+R-Parkplätzen tritt die HIAG der Gemeinde zudem eine Fläche von 668 m² ab. Insgesamt erhält die Gemeinde somit eine Fläche von 1'281 m² gemäss Lageplan in Anhang 3.

Der Landwert pro m² wurde im Rahmen des vorliegenden Vertrags auf Basis des Landpreismodells des Kantons Zürich auf CHF 1'600.00 vereinbart. Die Nutzung der abzutretenden Fläche kann durch HIAG nach wie vor konsumiert werden. Die Nutzung wurde der HIAG angerechnet. Weil die Nutzung 2/3 des Landwerts ausmacht, wird der Landwert für die abzutretende Fläche ohne Nutzung auf 1/3 von CHF 1'600.00, d.h. auf CHF 533.00 festgelegt. Der Wert der Landabtretung entspricht somit CHF 683'000.00 (1'281 m² x CHF 533.00), weshalb dieser Betrag als Ausgleichsmassnahme an den Mehrwertausgleich angerechnet wird.

HIAG: CHF 783'000.00 – CHF 683'000.00 = CHF 100'000.00
SBB: CHF 114'000.00 – CHF 0.00 = CHF 114'000.00

Regelung zu den verbleibenden rund CHF 100'000.- HIAG:

Die Grundstücksgewinnsteuer und Gebühren für die Landabtretung werden durch die HIAG getragen. Dabei gilt Folgendes: Sofern die Grundstücksgewinnsteuer (GGS) zuzüglich Gebühren (GB) CHF 100'000.00 unterschreitet, ist der Differenzbetrag (CHF 100'000.00 minus (GGS+GB)) der Gemeinde als finanzielle Abgeltung geschuldet. Bei negativem Differenzbetrag erfolgt dagegen kein Ausgleich, d.h. keine Rückzahlung der Gemeinde an die HIAG.

Die allfällig zu leistende finanzielle Abgeltung fliesst in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds ein. Der Verwendungszweck ist im kommunalen Mehrwertausgleichsfondsreglement festgelegt.

C. Parkierungsanlage P+R

Die SBB finanziert den Bau der Parkierungsanlage mit P+R-Parkplätzen, Kurzzeitparkplätzen und Baumdach innerhalb der Buswendeschlaufe. Die Planung erfolgt ebenfalls durch die SBB. Des Weiteren erstellt die SBB auf ihre Kosten Lademöglichkeiten für e-Autos und e-Bikes in geeigneter Form und Anzahl, sofern hierfür die notwendige Anschlussleistung durch die Werke gewährleistet werden kann.

Die Bewirtschaftung der P+R-Parkplätze erfolgt mit einem Bewirtschaftungstools durch die SBB. Ihr fallen als Abgeltung 1/3 der Einnahmen zu. Der Gemeinde als Grundeigentümerin der zukünftigen Anlage fallen 2/3 der Einnahmen zu. Die Details der Nutzung werden im Zeitpunkt der Erstellung in einem Nutzungs- bzw. Bahnstiftungsvertrag zwischen der SBB und der Gemeinde geregelt.

Die Erstellung der Anlage auf Kosten der SBB wird der SBB als Ausgleichsmassnahme im Wert von CHF 114'000.00 angerechnet.

HIAG:	CHF 0.00	
SBB:	CHF 114'000.00 – 114'000.00	= 0.00

IV. Fälligkeit der Ausgleichsmassnahmen

Die über die Ausgleichsmassnahmen abgegoltenen Forderungen gemäss Ziffer III. A und C werden im Rahmen der Baurealisierung erfüllt und sind spätestens bei Bauvollendung bzw. Bauabnahme, im Falle einer gestaffelten Umsetzung bei Vollendung der letzten Etappe, fällig.

Die Eigentumsübertragungen sowie die Mutationen betreffend Landabtretungen und -abtausch zwischen Gemeinde und HIAG gemäss Ziffer III. B haben innerhalb von 60 Tagen nach Vorliegen einer ersten, rechtsgültigen Baubewilligung für das Bauvorhaben gemäss Gestaltungsplan auf der Parzelle Kat. Nr. 1183 zu erfolgen.

Eine allfällige finanzielle Abgeltung (Differenzbetrag Grundstücksgewinnsteuer gem. Ziffer III. B, Absatz 3) ist spätestens 30 Tage nach rechtskräftiger Festsetzung der Grundstücksgewinnsteuer fällig.

V. Planungsmehrwert bei Revision der Nutzungsplanung

Ein allfälliger Planungsmehrwert, welcher im Rahmen einer Revision der Nutzungsplanung durch eine Aufzonung im Bereich der Gestaltungsplanpflicht erfolgt, ist durch den hier vorliegenden städtebaulichen Vertrag ebenfalls bereits abgegolten, wenn die Aufzonung unter dem Mass der Mehrnutzung des Gestaltungsplans bleibt.

VI. Anmerkung im Grundbuch

Die Gemeinde ist gestützt auf § 22 Abs. 3 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) berechtigt, im Zeitpunkt der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Im Farn/ Bahnhof» diesen städtebaulichen Vertrag im Grundbuch bei den Grundstücken Kat. Nrn. 1181, 1182, 1183 und 2990 bzw. nach erfolgter Mutation bei den mutierten Grundstücken anmerken zu lassen.

VII. Verzicht und Aufhebung des Gestaltungsplans

Liegt der Gemeinde Niederhasli ein gemeinsamer schriftlicher Antrag der beteiligten Grundeigentümerschaften auf Aufhebung des Gestaltungsplans «Im Farn/Bahnhof» vor Umsetzung des Vorhabens vor, so fällt der vorliegende städtebauliche Vertrag als gegenstandslos dahin.

In diesem Fall ist eine allfällige Mehrwertabgabe aufgrund einer allfälligen Aufzoning in der kommunalen Nutzungsplanung (vgl. Ziffer V) oder eines neuen Gestaltungsplans geschuldet.

VIII. Weitere Vereinbarungen

- Der Landbedarf für die Wendeschleife auf dem Areal der SBB gemäss Lageplan in Anhang 3 wird in einem separaten Dienstbarkeitsvertrag (Fuss- und Fahrwegrecht z.G. der Öffentlichkeit) geregelt.
- Die Landbereinigung zwischen der SBB und der HIAG gemäss Lageplan in Anhang 3 erfolgt ebenfalls bilateral in einem separaten Verfahren.
- Die Parteien sind sich einig, dass die gemäss Richtprojekt erforderlichen Rechte (Wegrechte, Unterbaurecht, An- oder Näherbaurechte, etc.) in separaten Verträgen geregelt werden und unentgeltlich gewährt werden.

IX. Schlussbestimmungen

A. Inkrafttreten und Veröffentlichung

Der vorliegende städtebauliche Vertrag tritt mit Inkrafttreten des Gestaltungsplans «Im Farn/ Bahnhof» in Kraft.

Die Parteien sind sich einig, dass der vorliegende Vertrag mit den Festsetzungsakten aufzulegen ist und damit öffentlich wird.

B. Überbindungspflicht

Die Parteien verpflichten sich, bis zur Anmerkung dieses Vertrags im Grundbuch Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einem Rechtsnachfolger vollständig zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

C. Auflagenmöglichkeit

Die Gemeinde ist berechtigt, die in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Pflichten in den jeweiligen Beschlüssen, insbesondere in den baurechtlichen Entscheiden, als Auflagen zu formulieren.

D. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung des vorliegenden städtebaulichen 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 diese Vereinbarung eine Lücke enthält, die einer Regelung bedarf und nicht in den übergeordneten Vorschriften zum Mehrwertausgleich enthalten ist.

E. Änderungen und Ergänzungen

Jede Änderung oder Ergänzung des vorliegenden städtebaulichen Vertrags bedarf der Schriftform und der rechtsgültigen Unterzeichnung durch alle drei Parteien (Gemeinde, HIAG und SBB). Mündliche Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden bestehen nicht.

F. Gerichtsstand

Zuständig für die gerichtliche Beurteilung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist ausschliesslich das Verwaltungsgericht Zürich.

G. Anhänge

Die Anhänge 1–3 bilden integralen Bestandteil dieses Vertrags.

Anhang 1	Vergleichsprojekt
Anhang 2	Übersicht und Verrechnung von Mehrwertabgabe und Ausgleichsmassnahmen
Anhang 3	Lageplan Landabtretung

H. Ausfertigung und Unterschriften

Dieser Vertrag wird inklusive visierter Anhänge 6-fach ausgefertigt. Die Parteien erhalten je 2 unterzeichnete Exemplare.

Niederhasli,

FÜR DIE GEMEINDE NIEDERHASLI

.....
Daniel T. Wüest, Gemeindepräsident

.....
Patric Kubli, Gemeindeschreiber

Zürich,

FÜR DIE HIAG IMMOBILIEN SCHWEIZ AG

.....
Marco Feusi

.....
Annette Hansen

Zürich,

FÜR SBB IMMOBILIEN

.....
Susanne Zenker

.....
Daniel Zollinger

Anhang 1

Vergleichsprojekt

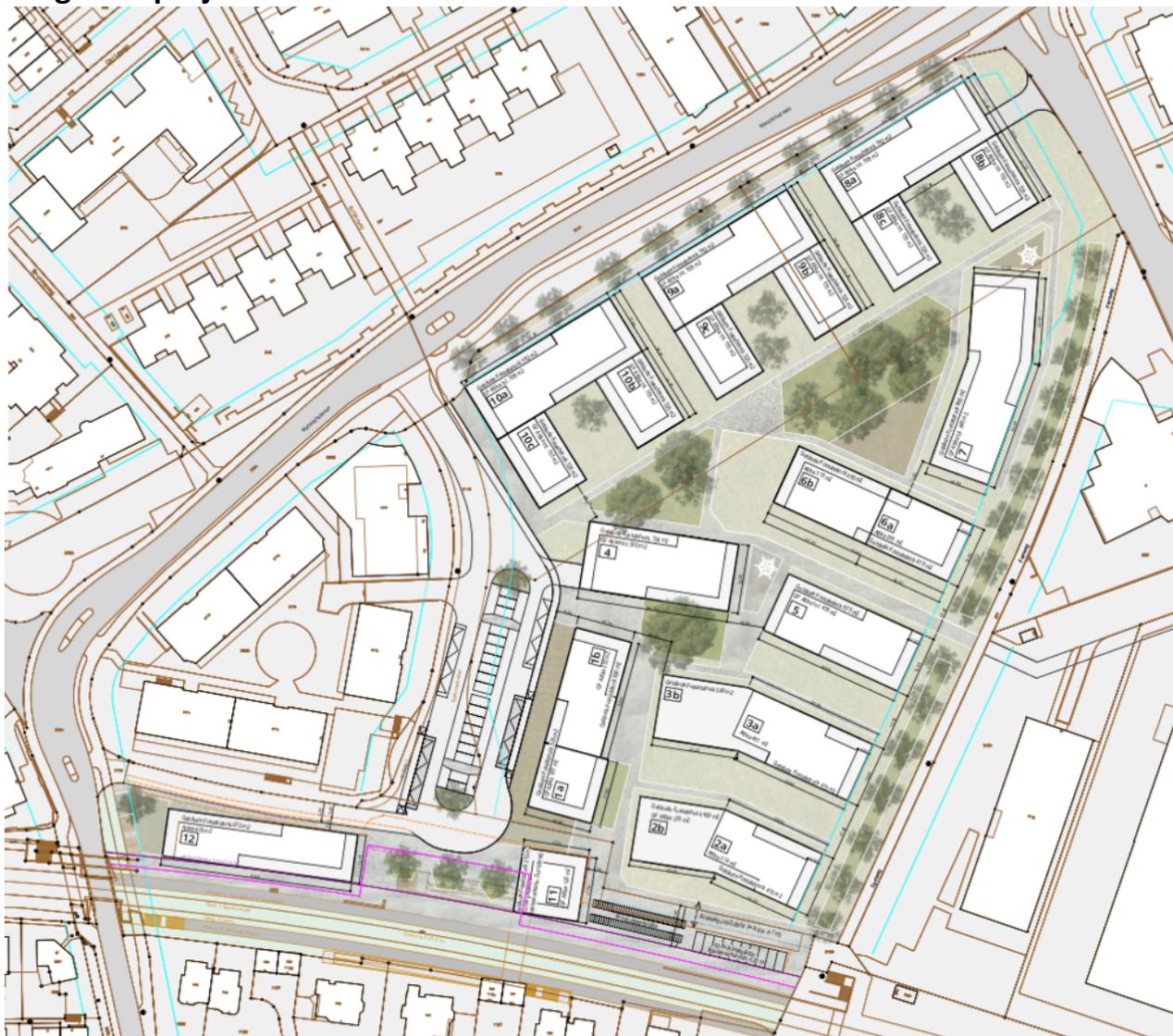


Abb. Vergleichsprojekt 1.12.2022

Das Vergleichsprojekt erfüllt die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung (BZO) gemäss Grundordnung. Sofern nur die Grundordnung zu erfüllen wäre, könnte grundsätzlich etwas mehr Baumasse erstellt werden, weil dann die Bebauung lediglich das Prädikat «befriedigend» zu erfüllen hätte. Allerdings besteht eine Gestaltungsplanpflicht, welche erhöhte Anforderungen stellt und der kommunale Richtplan (behördenverbindlich) fordert eine Staffelung. Es wurde daher eine gewisse Reduktion der Dichte und damit der Baumasse vorgenommen, um sicherzustellen, dass das Vergleichsprojekt erhöhten Anforderungen genügen kann.

Anhang 2

Übersicht und Verrechnung von Mehrwertabgabe und Ausgleichsmassnahmen

	Total	Anteil HIAG	Anteil SBB	anrechen- barer Anteil	HIAG	SBB	Total
II.1 ausgleichspflichtiger Mehrwert	CHF				3'344'000	617'600	
Abzug Verfahren gem § 19 Abs. 5							
Studienauftrag und Gestaltungsplan	CHF	-2'059'000	-1750000	0.50	-875000	-154000	-1029000
II.2 Mehrwert					2'469'000	463'600	2'932'600
II.3 Mehrwertabgabe							
um Fr. 100'000.- gekürzter Mehrwert					2'369'000	363'600	
40% des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwertes					948'000	145'000	
theoretische Mehrwertabgabe					948'000	145'000	1'093'000
III Ausgleichsmassnahmen	CHF						
A Mehrausstattung Umgebung							
Zusätzliche Massnahmen zur Mehrausstattung der Umgebung im Sinne der Öffentlichkeit (zusätzliche öffentliche Plätze, zusätzliche ökologische Massnahmen, etc.)					-165000	-31000	-196'000
B Landabtretung							
Landabtretung HIAG an Gemeinde zu CHF 533.-	CHF	-683'000	-683'000	0	-683'000	0	
Grundstücksgewinnsteuer (effektiver Betrag)	CHF				eff. Betrag	0	
Monetäre Leistung (min. 0.-)	CHF				100'000.-	-eff. Betrag	0
					-783000	0	-783000
C P+R							
Finanzierung P+R (anrechenbar 1/3) Ann. Baukosten 370CHF/m2	CHF	-343'030	0	-343'030	0.33	0	-114000
Bilanz	CHF					0	0

Anhang 3

Lageplan Landabtretung

