

Gemeinde Bonstetten

# Städtebaulicher Vertrag

zwischen den Parteien

**Gemeinde Bonstetten,**

vertreten durch Arianne Moser, Gemeindepräsidentin und Christof Wicky, Gemeindegeschreiber

(nachfolgend **Gemeinde**)

und

**Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG,**

mit Sitz in 8047 Zürich-Albisrieden, Langgrütstrasse 140, handelnd durch Stephan Bochsler, Präsident GEWOBAG, und Daniel Muff, Geschäftsleiter GEWOBAG, Eigentümerin der Liegenschaften Kat.-Nrn. 3123 Bonstetten.

(nachfolgend **Grundeigentümerin**)

betreffend

**Ausgleich der Planungsvorteile im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan «Am Bodenfeldbach», Bonstetten**

Zürich, 11. Juni 2025

# Inhaltsverzeichnis

|          |   |           |
|----------|---|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung</b>                                 | <b>3</b>  |
| 1.1      | Zielsetzung                                       | 3         |
| 1.2      | Gesetzesgrundlage                                 | 3         |
| 1.3      | Vertragszweck                                     | 3         |
| <b>2</b> | <b>Ermittlung Mehrwert</b>                        | <b>5</b>  |
| 2.1      | Grundlagen  | 5         |
| 2.2      | Mehrwertermittlung                                | 5         |
| 2.3      | Mehrwertabgabe                                    | 6         |
| <b>3</b> | <b>Ausgleichsleistungen</b>                       | <b>7</b>  |
| 3.1      | Ausgleichsleistungen                              | 7         |
| 3.2      | Stationäre Pflegewohngruppe                       | 7         |
| 3.3      | Spitex-Stützpunkt                                 | 7         |
| 3.4      | Preisgünstige Wohnungen                           | 8         |
| 3.5      | Wohnungskontingent für<br>öffentliche Bedürfnisse | 8         |
| 3.6      | Erhalt Gebäude und<br>Betrieb Restaurant Löwen    | 9         |
| 3.7      | Kosten Planungsverfahren                          | 9         |
| 3.8      | Ausdolung Bodenfeldbach,<br>Hochwasserschutz      | 9         |
| 3.9      | Freiräume mit öffentlichem Charakter              | 10        |
| <b>4</b> | <b>Ausgleichspflicht</b>                          | <b>11</b> |
| 4.1      | Entstehung  | 11        |
| 4.2      | Fälligkeit  | 11        |
| <b>5</b> | <b>Weitere Bestimmungen</b>                       | <b>12</b> |
| 5.1      | Zustandekommen und Inkrafttreten                  | 12        |
| 5.2      | Zugänglichkeit                                    | 12        |
| 5.3      | Vorzeitiges Vertragsende                          | 12        |
| 5.4      | Anmerkung im Grundbuch                            | 12        |
| 5.5      | Überbindungspflicht                               | 12        |
| 5.6      | Änderungen  | 12        |
| 5.7      | Vertragsdauer                                     | 13        |
| 5.8      | Salvatorische Klausel                             | 13        |
| 5.9      | Gerichtsstand                                     | 13        |
| 5.10     | Ausfertigung                                      | 13        |
| 5.11     | Beilagen  | 13        |
| <b>6</b> | <b>Unterzeichnung</b>                             | <b>14</b> |

# 1 Einleitung

## 1.1 Zielsetzung

Die Grundeigentümerin realisiert im Ortskern von Bonstetten eine qualitätsvolle Wohnsiedlung mit einem Wohnraumangebot für eine breite Zielgruppe. Als Wohn- und Baugenossenschaft vermietet die Grundeigentümerin sämtliche Flächen in der Kostenmiete nach dem «Stadtzürcher Modell»<sup>1</sup>, womit mit den Mietzinsen kein Gewinn generiert wird. Die Kostenmiete bewirkt deutlich günstigere Mieten als bei vergleichbaren Objekten auf dem freien Wohnungsmarkt dies gilt ins besonders bei einer mittel- bis langfristigen Betrachtung. Die Liegenschaften der GEWOBAG in Bonstetten sind jeder spekulativen Verwendung dauerhaft entzogen. Die Grundeigentümerin verfolgt die Absicht den Wohnraum an die bereits heute lokale Bevölkerung zu vermieten und schafft u.a. mit dem günstigen Wohnraum einen Mehrwert für die Gemeinde.

Die Grundeigentümerin und die Gemeinde haben sich überdies darauf geeinigt, die Umsetzung der öffentlichen kommunalen Bedürfnisse auf dem Areal zu ermöglichen (u.a. stationäre Pflegewohngruppe, Spitex-Stützpunkt, preisgünstige Wohnungen, vgl. Kapitel 3). Zu diesem Zweck wird der privater Gestaltungsplan «Am Bodenfeldbach» gemäss § 83 PBG (nachfolgend Gestaltungsplan) erarbeitet und das zulässige Nutzungsmass gegenüber der Bau- und Zonenordnung (BZO) erhöht.

## 1.2 Gesetzesgrundlage

Obwohl die Grundeigentümerin nicht gewinnorientiert arbeitet, wird gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) des Kantons Zürich ein planungsbedingter Mehrwert geschaffen, den es entsprechend auszugleichen gilt. Die kommunalen Bestimmungen zum Mehrwertausgleich sind in Ziff. 1.4 der BZO festgesetzt (in Kraft seit 18. März 2023), womit gemäss § 19 Abs. 6 MAG die Grundlage besteht, den Ausgleich über einen städtebaulichen Vertrag anstelle einer Abgabe zu regeln. Die Grundeigentümerin erwirtschaftet mit der Siedlung keinen Gewinn und ist daran interessiert, den planungsbedingten Mehrwert vollumfänglich mit nichtmonetären Ausgleichsleistungen auf dem Areal im Rahmen dieses städtebaulichen Vertrages (vgl. Kapitel 3) auszugleichen.

## 1.3 Vertragszweck

Der vorliegende Vertrag zeigt auf, welcher planungsbedingte Mehrwert mit dem Gestaltungsplan entsteht. Er definiert und erläutert die Ausgleichsleistungen, die dem Mehrwert angerechnet werden können. Weiter werden die Verwendung und die Fälligkeit sowie weitere Bestimmungen zum Mehrwertausgleich definiert und Rechte und Pflichten von Grundeigentümerin und Gemeinde im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben geregelt.

---

<sup>1</sup> Definition der Kostenmiete gemäss Wohnbauförderung der Stadt Zürich: «Mietzinse nach städtischem Reglement orientieren sich an der sogenannten Kostenmiete. Mit der Kostenmiete werden die Schuldzinsen und die Verwaltungskosten beglichen, der Unterhalt und Werterhalt der Liegenschaften sowie die Rückstellungen zur Erneuerung sichergestellt. Mittel bis langfristig bewirkt die Kostenmiete deutlich günstigere Mieten als bei vergleichbaren Objekten auf dem Wohnungsmarkt.»

Mit dem Gestaltungsplan wird auf der Parzelle Kat.-Nr. 3117 (W. Glättli, vgl. nachfolgende Abbildung) keine Mehrausnutzung gegenüber der BZO ermöglicht. Zudem ist sie mit einer Fläche von 1'080 m<sup>2</sup> auch kleiner als die in Ziff. 1.4.1 Abs. 2 BZO definierte Freifläche (1'200 m<sup>2</sup>). Der vorliegende Vertrag beschränkt sich daher auf die vom planungsbedingten Mehrwert betroffene Fläche und Partei im Eigentum der Grundeigentümerin.

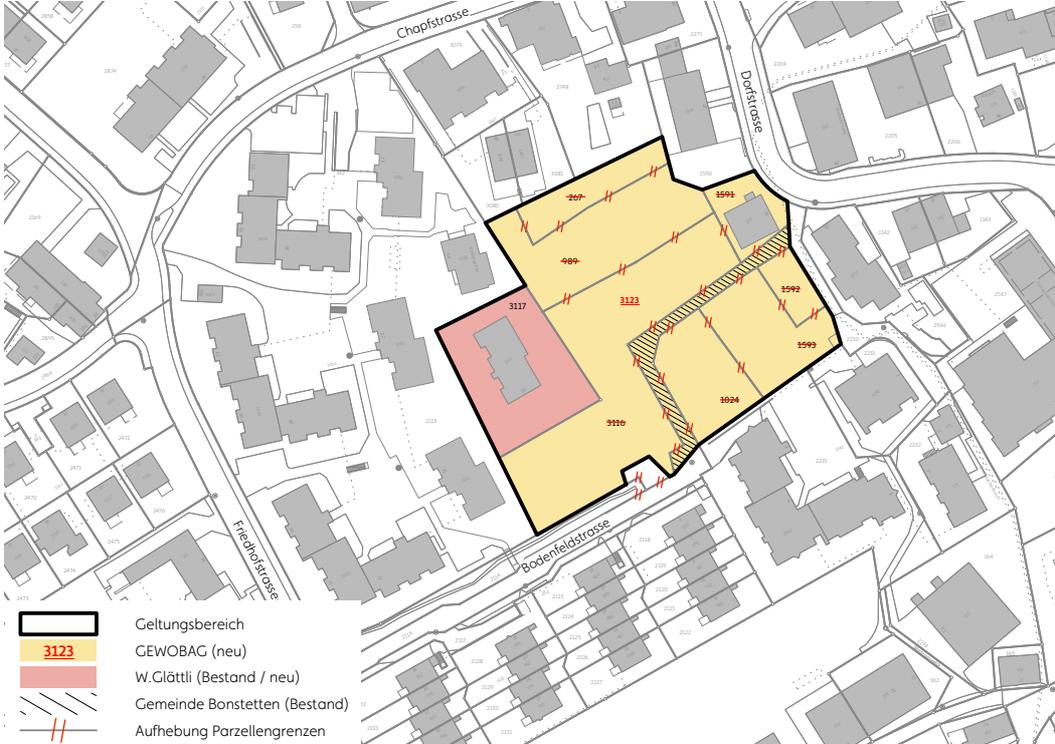


Abbildung Eigentumsverhältnisse

# 2 Ermittlung Mehrwert

## 2.1 Grundlagen

Die Grundlage für die Berechnung des Mehrwerts und dessen Ausgleichs bilden das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) des Kantons Zürich sowie Ziff. 1.4 der BZO. Mit der kürzlich erfolgten BZO-Revision wurde die Mehrwertabgabe in der Gemeinde Bonstetten auf 30 % des um CHF 100'000.- gekürzten Mehrwerts grundeigentümergebunden festgesetzt. Die Freifläche beträgt 1'200 m<sup>2</sup>. Die für den vorliegenden Vertrag relevante Fläche überschreitet dieses Mass (5'465 m<sup>2</sup>), womit eine Ausnahme vom Mehrwertausgleich ausgeschlossen ist.

## 2.2 Mehrwertermittlung

Die erhöhten Nutzungsmöglichkeiten, welche der Gestaltungsplan ermöglicht, wurden mittels einem Vergleichsprojekt (Regelbauweise gemäss BZO) ermittelt (vgl. Beilage B).

Grundsätzlich werden Mehrwerte aufgrund erhöhter Nutzungsmöglichkeiten gleichmässig mit der schematischen, formelmässigen Bewertung über die Landpreismodelle bemessen. Mit einem Gestaltungsplan aber werden Bau- und Nutzungsvorschriften immer auf ein bestimmtes Gebiet massgeschneidert festgesetzt und ortsspezifische Qualitäten gesichert. Die schematische Mehrwertermittlung ist vorliegend demnach nicht geeignet, eine individuelle Schätzung erweist sich als zielführender (vgl. § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 1 lit. a MAV).

### Methode

Die Vertragsparteien haben sich darauf geeinigt, dass die Mehrwertermittlung von Wüest Partner AG arealspezifisch vorgenommen wird. Gemäss beiliegender Mehrwertermittlung (vgl. Beilage C) wird der Mehrwert aufgrund der Planungsmassnahme wie folgt bemessen:

### Bewertung Marktwert (= Landwert)

Wüest Partner schätzt den Marktwert (= Landwert) des Areals per 01.07.2023 in Abhängigkeit des jeweiligen Bebauungsszenarios wie folgt:

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| - Bewertung 1, Regelbauweise   | CHF 8.7 Mio. (CHF 1'324/GSF <sup>2</sup> ) |
| - Bewertung 2, Gestaltungsplan | CHF 11.73 Mio. (CHF 1'785/GSF)             |

Der Mehrwert infolge der Planungsmassnahme Gestaltungsplan liegt demnach bei rund CHF 3.03 Mio. (Differenz zwischen Bewertung 2 und 1; entspricht CHF 461/GSF). Obwohl gemäss § 3 Abs. 2 MAG der Mehrwert zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Planungsmassnahme massgeblich ist, legen die Parteien dem städtebaulichen Vertrag diesen Wert zugrunde.

---

<sup>2</sup> GSF: Grundstücksfläche

## 2.3 Mehrwertabgabe

Die nach MAG und BZO zu leistende Mehrwertabgabe wird mit Abzug der Ausgleichsleistungen gemäss Kapitel 3 wie folgt berechnet:

|  |     |             |
|--|-----|-------------|
| - Mehrwert gemäss Mehrwertermittlung vom 11.8.2023 (Kapitel 2.2) | CHF | 3'030'000.- |
| - Reduktion gemäss Ziff. 1.4.1 Abs. 3 BZO                        | CHF | -100'000.-  |
| - Abgabepflichtiger Mehrwert                                     | CHF | 2'930'000.- |
| - Mehrwertabgabe   |     |             |
| Abgabesatz von 30% gemäss Ziff. 1.4.1 Abs. 3 BZO                 | CHF | 879'000.-   |
| - Schätzbare Ausgleichsleistungen (Kapitel 3.7, 3.8)             | CHF | 500'000.-   |

Gemäss § 19 Abs. 6 MAG kann der Ausgleich im Rahmen von städtebaulichen Verträgen von der geschuldeten Abgabe abweichen. Diese Möglichkeit wird im vorliegenden Fall angewendet, da mit diesem die Anliegen der Öffentlichkeit erfüllt werden. Die Gemeinde und die Grundeigentümerin kommen in diesem Sinne überein, dass der Mehrwert mit den in Kapitel 3 vereinbarten Leistungen zu Gunsten der Öffentlichkeit vollständig abgegolten ist. Solange die Vertragsbedingungen erfüllt sind, erfolgt keine finanzielle Abgeltung. Andernfalls wird die Mehrwertabgabe gemäss Mehrwertermittlung fällig.

# 3 Ausgleichsleistungen

## 3.1 Ausgleichsleistungen

Der planungsbedingte Mehrwert von CHF 879'000 wird durch die Grundeigentümerin durch folgende Leistungen ausgeglichen:

- Stationäre Pflegewohngruppe
- Spitex-Stützpunkt
- Preisgünstige Wohnungen (gemeinnütziger Wohnungsbau)
- Wohnungskontingent für öffentliche Bedürfnisse
- Erhalt Gebäude und Betrieb Restaurant Löwen
- Kosten Planungsverfahren
- Ausdolung Bodenfeldbach und Hochwasserschutz
- Freiräume mit öffentlichem Charakter

## 3.2 Stationäre Pflegewohngruppe

Mit dem Projekt wird Raum für eine Pflegewohngruppe mit 20 Betten in Einzelzimmern geschaffen. Die für die Pflegewohngruppe beanspruchten Flächen werden von der zukünftigen Spitex-Organisation (Verein) mittels Rechtsbeziehung (bspw. Mietvertrag auf der Basis der Kostenmiete) mit einer 1-jährigen Kündigungsfrist übernommen. Im Falle einer Kündigung durch die Spitex-Organisation hat die Gemeinde die Möglichkeit, den Mietvertrag zu übernehmen. Die Vertragspartnerin (Mieterin) ist verantwortlich für den Betrieb der Flächen und kann für diesen auf eigene Verantwortung eine externe Dienstleisterin beauftragen. Der Ausbau erfolgt in enger Abstimmung mit der Spitex-Organisation und der Betreiberin der Pflegewohngruppe. Gemäss Einschätzung von Wüest Partner AG (Indikative Mehr- und Minderwerte von Markt- und Kostenmieten, siehe Beilage D) liegt die Kostenmiete für alle Nutzungen (Wohnen, Pflegewohngruppe und Spitex-Stützpunkt 27.3 % unterhalb der Marktmiete. Für die Pflegewohngruppe ergeben sich durch die Kostenmiete rund 1.9 Mio. CHF Barwert an Mindermieten. Sollte die Pflegewohngruppe wirtschaftlich nicht mehr oder nur noch teilweise tragbar sein, darf die Gemeinde die Flächen anderweitig zonenkonform (bspw. als Büro- oder Wohnfläche) nutzen. In diesem Fall kommt die Gemeinde für die entstehenden Kosten auf. Andernfalls können die nicht mehr erforderlichen Flächen in gegenseitigem Einverständnis auch durch die Grundeigentümerin genutzt und vermietet werden.

## 3.3 Spitex-Stützpunkt

Auf Wunsch der Gemeinde ist die Vermietung entsprechender Flächen für einen Spitex-Stützpunkt fester Bestandteil des Projekts. Dadurch ist die Standortsicherheit längerfristig gesichert. Die Vertragspartnerin (Mieterin) ist die zukünftige Spitex-Organisation (Verein). Sie übernimmt die Räumlichkeiten mittels Rechtsbeziehung (bspw. Mietvertrag zur Kostenmiete) mit einer 1-jährigen Kündigungsfrist. Im Falle einer Kündigung durch die Spitex-Organisation hat die Gemeinde die Möglichkeit, den Mietvertrag zu übernehmen. Die Grundeigentümerin erstellt die Räumlichkeiten entsprechend den Bedürfnissen und

Anforderungen der Spitex. Werden künftig Erweiterungsansprüche der Spitexflächen geltend gemacht, gehen Flächen, die über den vereinbarten Flächenbedarf hinausgehen, zu Lasten der preisgünstigen Wohnungen, da beide Nutzungen öffentliche kommunale Bedürfnisse sind. Sollte der Spitex-Stützpunkt wirtschaftlich nicht mehr oder nur noch teilweise tragbar sein, darf die Gemeinde die Flächen anderweitig zonenkonform (bspw. als Büro- oder Wohnfläche) nutzen. In diesem Fall kommt die Gemeinde für die entstehenden Kosten auf. Andernfalls können die nicht mehr erforderlichen Flächen in gegenseitigem Einverständnis auch durch die Grundeigentümerin genutzt und vermietet werden.

### **3.4 Preisgünstige Wohnungen**

#### **Altersgerechte Wohnungen**

Mit der «Entwicklungsplanung Bonstetten 2030» hat die Gemeinde aufgezeigt, dass in der Bevölkerung ein starkes Bedürfnis nach altersgerechtem Wohnraum besteht. Die Gemeinde selbst kann diesem Bedürfnis ohne Unterstützung privater Grundeigentümer nicht nachkommen. Mit dem vorliegenden Vertrag wird die Anzahl solcher Wohnungen auf mindestens 30 festgelegt. Als Vermieterin der altersgerechten Wohnungen fungiert die Grundeigentümerin.

#### **Familienwohnungen**

Die GEWOBAG setzt auf generationenübergreifende Siedlungsstrukturen mit Wohnraumangebot, welches Jung und Alt, Familien und Alleinstehende gleichermaßen anspricht. Deswegen sollen nebst den rund 30 Wohnungen für älteren Personen auch preiswerte Wohnungen für Familien und Alleinstehende erstellt werden.

#### **Kostenmiete**

Die Berechnung des Mietzinses sämtlicher durch die Grundeigentümerin vermieteten Wohn- und Gewerbeflächen folgt dem Prinzip der Kostenmiete nach dem «Stadtzürcher Modell», siehe Kapitel 1.1. Die Grundeigentümerin darf Flächen und Räumlichkeiten somit nicht gewinnbringend vermieten. Aufgrund der Abschreibung über den Landpreis werden die Wohnungen von der Grundeigentümerin somit laufend direktsubventioniert. Dasselbe gilt auch für Räumlichkeiten, die mittels Pachtverträge oder sonstigen Rechtsbeziehungen bspw. der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden. Ändern sich die Faktoren für die Mietzinsberechnung (bspw. Referenzzinssatz, Gebäudeversicherungsindex etc.) muss der Gemeinde nachvollziehbar belegt werden, dass das Kostenmietmodell weiterhin eingehalten wird.

#### **Vermietung der Wohnungen**

Die Grundeigentümerin verfolgt die Absicht, die Wohnungen an die bereits heute lokale Bevölkerung zu vermieten und möchte der Bevölkerung in allen Lebenslagen so einen Umzug innerhalb der Gemeinde und des bestehenden Umfeldes ermöglichen.

### **3.5 Wohnungskontingent für öffentliche Bedürfnisse**

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich der Gemeinde nach Möglichkeit zwei Wohnungen für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben (bspw. zur Verfügung stellen von Sozialwohnungen) zu vermieten. Der Anspruch kann nur unter der Voraussetzung geltend gemacht werden, dass entsprechende Wohnungen verfügbar sind. Bei mehreren Interessenten hat die

Gemeinde für die entsprechenden zwei Wohnungen Vorrang. Der Bedarf ist von der Gemeinde im Sinne einer Hohlschuld bei der Grundeigentümerin anzumelden.

### **3.6 Erhalt Gebäude und Betrieb Restaurant Löwen**

Das Gebäude GVZ-Nr. 173 auf der Parzelle Kat.-Nr. 1591 (siehe Abbildung, S. 4) ist aufgrund einer Baubeschränkung zu Gunsten des Kantons Zürich vor dem Abbruch geschützt. Es dürfen keine Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden, welche die äussere Wirkung des Gebäudes berühren. Bauliche Änderungen dürfen nur mit vorgängiger Zustimmung des Verantwortlichen vorgenommen werden.

Mit dem vorliegenden Vertrag verpflichtet sich die Grundeigentümerin zum Unterhalt des Gebäudes (unter Einhaltung der Baubeschränkung zu Gunsten des Kantons Zürich) und zur Weiterführung der Gastronomienutzung, soweit diese wirtschaftlich tragbar ist. Zudem soll eine integrierte Wohnnutzung weiterhin möglich sein. Die Verantwortlichkeit für die Vermietung der Gastronomieflächen liegt bei der Grundeigentümerin. Durch die Fortführung der Gastronomienutzung wird zur Belebung des Dorfkerns beigetragen.

### **3.7 Kosten Planungsverfahren**

Für die Ermöglichung eines qualitätsvollen Projekts im Dorfkern von Bonstetten erarbeitet die Grundeigentümerin einen Gestaltungsplan. Mit diesem werden Qualitäten in Bezug auf Städtebau, Architektur, Freiraum und Ökologie sowie auch Massnahmen zu Gunsten der lokalen Bevölkerung grundeigentümergebunden gesichert. Dem Gestaltungsplan liegen ein Richtprojekt sowie die Planung der Bachöffnung und -umlegung zugrunde, welche von der Grundeigentümerin in Auftrag gegeben wurden.

Der Gestaltungsplan trägt damit massgeblich zu Verbesserung der Siedlungsqualität und zur Belebung des Ortskerns bei. Gemäss § 19 Abs. 5 MAG können im Zusammenhang mit dem Planungsverfahren entstandene Kosten vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen werden. Die abzugsberechtigten Planungskosten im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Richtprojekts, der Bachöffnung (Gewässerraumausscheidung und Gewässerbauprojekt) und des Gestaltungsplans belaufen sich insgesamt auf ungefähr CHF 400'000.-. Darin enthalten sind die Kosten für die Erarbeitung des Richtprojekts (Architektur und Landschaftsarchitektur, Modellbauer), die Erarbeitung des Gestaltungsplans und des städtebaulichen Vertrages.

### **3.8 Ausdolung Bodenfeldbach, Hochwasserschutz**

Die Grundeigentümerin legt im Rahmen des Bauprojekts den Bodenfeldbach, der heute eingedolt in der Bodenfeldstrasse verläuft, um und offen. In diesem Zusammenhang wird parallel zum Gestaltungsplan der Gewässerraum ausgeschieden und ein Gewässerbauprojekt erarbeitet. Dieses bildet die Grundlage für die Bachöffnung und die Gestaltung der Uferbereiche.

Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, die im Zusammenhang mit der Bachöffnung entstehenden Uferbereiche auf ihren Grundstücken ökologisch wertvoll zu gestalten. Mit der Bachöffnung werden neben der erhöhten Siedlungsqualität und den verbesserten klimatischen Bedingungen konkrete Massnahmen für den ökologischen Ausgleich und die Erlebbarkeit des Gewässers umgesetzt. Die in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten (naturnahe Gestaltung, Bepflanzung etc.) auf dem Areal der Grundeigentümerin werden, basierend auf dem Gewässerbauprojekt, auf CHF 100'000.- geschätzt und können

von der Mehrwertabgabe abgezogen werden. Der Gewässerraum wird mindestens zu Teilen dem Kanton abgetreten. Die genaue Abmessung ist aufgrund des ausgeführten Gewässerbauprojekts festzulegen. Gemeinde und Eigentümerin einigen sich darauf, die Zuständigkeit für die Unterhaltsarbeiten für den offengelegten Abschnitt des Bodenfeldbachs innerhalb des Gestaltungsplangebietes, von der Gemeinde an die Eigentümerin zu überschreiben. Gemeinde und Eigentümerin arbeiten dazu nach der Genehmigung des Gestaltungsplans einen entsprechenden Unterhaltsvertrag aus, um Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Pflege des offengelegten Gewässers sowie des zugehörigen Gewässerraums.

Gemäss § 13 Wasserwirtschaftsgesetz (WWG) ist für öffentliche Oberflächengewässer, die nicht von überkommunaler Bedeutung sind, die Gemeinde für den Hochwasserschutz zuständig. Der Hochwasserschutz an privaten Oberflächengewässern ist Sache der Grundeigentümerin. Entsprechend werden mit der Ausdolung des Bodenfeldbachs entlang der Offenlegung, von der Grundeigentümerin Massnahmen zwecks Hochwasserschutz ergriffen. Die Grundeigentümerin erklärt sich daher bereit, den Bodenfeldbach in einer parallel zum Metzgerweg, teilweise auf ihrem Grundstück verlaufenden Leitung zu führen und an der bereits heute bestehenden Lage in den Strassacherbach einzuleiten.

### **3.9 Freiräume mit öffentlichem Charakter**

Mit dem Gestaltungsplan werden öffentlich nutzbare Flächen grundeigentümergebunden gesichert. Die öffentliche Durchwegung zwischen Dorfstrasse / Metzgerweg und den Bodenfeldstrasse gewährleistet auch künftig die Durchlässigkeit für den Fuss- und Veloverkehr. Die entsprechenden Fuss- und Nutzungsrechte zu Gunsten der Gemeinde Bonstetten sind im Grundbuch einzutragen. Der zentrale Siedlungsplatz wird nicht als öffentlicher Platz bspw. im Sinne eines Treffpunkts verstanden, viel mehr ist er flankierend zur öffentlichen Durchwegung mit der Wasserfläche, Bepflanzung und Möblierung erlebbar. Die Eigentümerin beabsichtigt die damit einhergehende Nutzung durch die Öffentlichkeit zu ermöglichen und möchte, dass ein Austausch zwischen den Bewohnenden der Siedlung und Personen, welche die Siedlung durchqueren, stattfinden kann. Eine ähnliche Funktion übernimmt der Gewässerraum, der grundsätzlich als erlebbare und begehbare naturnahe Freifläche (bspw. unmöblierter Spielbereich, Erlebbarekeit Fliessgewässer und Gewässerraum auf Sitzsteinen etc.) der direkten Umgebung einen Mehrwert bietet. Der Bereich um das Restaurant Löwen ist im Zusammenhang mit der Gastronomienutzung öffentlich zugänglich. Diese Freiräume mit öffentlichem Charakter werden durch die Grundeigentümerin erstellt. Der Siedlungsplatz und der Bereich um das Restaurant Löwen, verbleiben bei der Grundeigentümerin und diese ist auch für den Unterhalt zuständig. Der Gewässerraum wird mindestens zu Teilen an den Kanton abgetreten, der Unterhalt wird von der Eigentümerin übernommen (vgl. Kapitel 3.8).

# 4 Ausgleichspflicht

## 4.1 Entstehung

Die mit dem vorliegenden Vertrag vereinbarten Rechte und Pflichten der betroffenen Parteien entstehen mit der Rechtskraft des Gestaltungsplans.

## 4.2 Fälligkeit

Die in Kapitel 3 festgelegten Ausgleichsleistungen werden mit der behördlichen Baufreigabe für die Hochbauten fällig. Sie sind im Zuge mit der Bebauung zu realisieren.

# 5 Weitere Bestimmungen

## 5.1 Zustandekommen und Inkrafttreten

Der vorliegende städtebauliche Vertrag kommt mit der rechtsgültigen Unterzeichnung zustande und tritt mit erlangter Rechtskraft des Gestaltungsplans in Kraft.

## 5.2 Zugänglichkeit

Der vorliegende Vertrag wird gemäss § 22 Abs. 1 MAG zusammen mit den Gestaltungsplanunterlagen veröffentlicht und aufgelegt.

## 5.3 Vorzeitiges Vertragsende

Weicht der rechtskräftige Gestaltungsplan erheblich von den Annahmen ab, die diesem Vertrag zugrunde liegen, kann gemäss § 22 Abs. 2 MAG jede Partei entschädigungslos vom Vertrag zurücktreten. Die Parteien verpflichten sich, über einen neuen städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

Sollte der Gestaltungsplan bis am 31.12.2027 noch nicht rechtskräftig geworden sein, fällt dieser Vertrag für die Parteien entschädigungslos dahin. Gegebenenfalls ist ein neuer Vertrag zu verhandeln.

## 5.4 Anmerkung im Grundbuch

Die aufgrund des städtebaulichen Vertrags notwendigen Dienstbarkeiten sowie der städtebauliche Vertrag selbst, sind gestützt auf § 22 Abs. 3 MAG zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Gestaltungsplans im Grundbuch einzutragen bzw. anmerken zu lassen. Sind die Forderungen des vorliegenden Vertrags vollständig erfüllt, kann die Löschung der Grundbucheintragung bzgl. Städtebaulichen Vertrags erfolgen.

## 5.5 Überbindungspflicht

Die Parteien verpflichten sich sämtliche Rechte und Pflichten vollständig einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, inklusive dieser Überbindungspflicht.

## 5.6 Änderungen

Änderungen oder Ergänzungen des vorliegenden Vertrags bedürfen der Schriftform und der rechtsgültigen Unterzeichnung aller Parteien. Mündliche Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden bestehen nicht und sind unverbindlich.

## 5.7 Vertragsdauer

Der vorliegende Vertrag hat so lange Gültigkeit bis sämtliche, sich aus dem Vertrag ergebende Verpflichtungen erfüllt sind und die Abrechnung der entstandenen Kosten erfolgt ist. Hierüber wird ein Abschlussprotokoll erstellt und die Anmerkung des städtebaulichen Vertrags aus dem Grundbuch gelöscht.

## 5.8 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages 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.

## 5.9 Gerichtsstand

Beim vorliegenden Vertrag handelt es sich wegen seines Zusammenhangs mit dem privaten Gestaltungsplan «Am Bodenfeldbach» um einen verwaltungsrechtlichen Vertrag. Die Parteien sind sich bewusst, dass allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag in die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich fallen (§ 81 lit. b des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 24. Mai 1959, VRG).

## 5.10 Ausfertigung

Dieser Vertrag wird 3-fach ausgefertigt und unterzeichnet (1 Exemplar für die Grundeigentümerin, 1 Exemplar für die Gemeinde und 1 Exemplar für das Grundbuchamt).

## 5.11 Beilagen

Die nachfolgenden Beilagen sind integrierende Bestandteile des Vertrags:

- A) Gestaltungsplanunterlagen, Planwerkstadt AG vom Juni 2025
- B) Vergleichsprojekt, Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG vom 4. April 2023
- C) Dokumentation Mehrwertermittlung, Wüest Partner AG vom 11. August 2023
- D) Indikative Mehr- und Minderwerte von Markt- und Kostenmieten, Wüest Partner AG vom 5. Dezember 2023

# 6 Unterzeichnung

**Für die Gemeinde**

.....  
Arianne Moser, Gemeindepräsidentin

.....  
Christof Wicky, Gemeindegemeinderat

**Für die Grundeigentümerin**

.....  
Stephan Bochsler, Präsident GEWOBAG

.....  
Daniel Muff, Geschäftsleiter GEWOBAG

Bonstetten,.....