

Begründung von Dienstbarkeiten

(erforderliche Dienstbarkeiten zum öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel»)

1. **Politische Gemeinde Winkel**, Seebnerstrasse 19, 8185 Winkel, UID CHE-114.872.159, vertreten durch

a. Herr Marcel Nötzli,

Gemeindepräsident, und¹⁾

b. Herr Daniel Lehmann,

Gemeindeschreiber,¹⁾

- nachfolgend Gemeinde Winkel genannt -

- als Eigentümerin des Grundstückes Kat.Nr. 3362, Grundbuchblatt 274 und des Strassengrundstückes Kat.Nr. 3589, Grundbuchblatt 50335 -
(spätere Eigentümerin der Baubereiche B und C, neu Teil Kat.Nr. 3704, und der Seebnerstrasse, neu Kat.Nr. 3702)

2. **LANDI Züri Unterland, Genossenschaft**, Genossenschaft mit Sitz in Höri, Wehntalerstrasse 38, 8181 Höri, UID CH-109.296.617, vertreten durch

a. Frau Andrea Spühler,

Präsidentin der Verwaltung mit Kollektivunterschrift zu zweien, und¹⁾

b. Herr Walter Kipfer,

Vorsitzender der Geschäftsleitung mit Kollektivunterschrift zu zweien,¹⁾

- nachfolgend LANDI Züri Unterland genannt -

- als Eigentümerin des Grundstückes Kat.Nr. 2007, Grundbuchblatt 1428 -
(spätere Eigentümerin des Baubereiches A, neu Kat.Nr. 3703)

vereinbaren folgendes:

I. Einleitung

Mit diesem Vertrag werden die Dienstbarkeiten begründet, die für die Umsetzung des öffentlichen Gestaltungsplanes «Dorfzentrum Winkel» notwendig sind.

1) Löschung erfolgte gestützt auf § 3 Abs. 3 IDG in Verbindung mit § 16 IDG durch die Gemeindekanzlei.

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat bei der Vorprüfung des öffentlichen Gestaltungsplan-Entwurfes «Dorfzentrum Winkel» die Gemeinde verpflichtet, mit der Einreichung des öffentlichen Gestaltungsplanes zur Genehmigung ebenfalls den Vertrag zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der Flächen

- a) Vorzone Seebnerstrasse
- b) Dorfwiese
- c) Öffentliche Fusswegverbindungen
- d) Öffentliche Abstellplätze oberirdisch entlang Seebnerstrasse
- e) Öffentliche Abstellplätze in der Einstellhalle

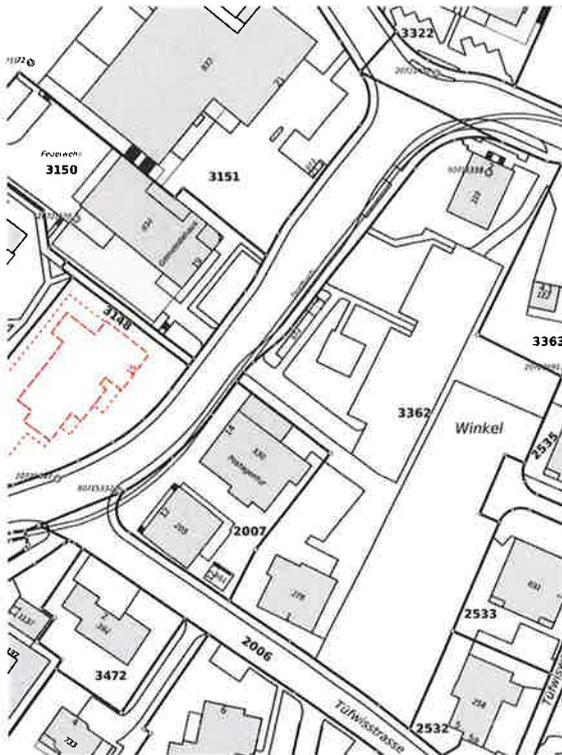
vorzulegen.



Auszug aus dem öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» vom 12.12.2023
Situationsplan 1:500, Ausschnitt

Der öffentliche Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» ist Voraussetzung für den Landabtausch zwischen der Gemeinde Winkel und der LANDI Züri Unterland gemäss dem Mutationsvorschlag Nr. 905 vom 10.10.2023, womit für die LANDI Züri Unterland der Baubereich A (auf neu Kat.Nr. 3703) und für die Gemeinde Winkel die Baubereiche B und C (Teil auf neu Kat.Nr. 3704) geschaffen werden.

R h 2 p



Aktuelle Grundstücksgrenzen aus dem GIS des Kantons Zürich



Grundstücksgrenzen nach dem Mutationsvorschlag Nr. 905 vom 10.10.2023 mit den Baubereichen A, B und C

Soweit die Dienstbarkeiten Grundstücke der Gemeinde Winkel belasten, stellen diese Eigentümerdienstbarkeiten dar.

Bei der Vereinbarung der nachfolgenden Dienstbarkeiten wird auf die Verhältnisse nach dem Landabtausch zwischen der Politischen Gemeinde Winkel und der LANDI Züri Unterland gemäss Mutationsvorschlag Nr. 905 vom 10.10.2023 abgestellt. Sollte die Mutation Nr. 905 nicht vollzogen werden, belasteten die Dienstbarkeiten die heute bestehenden Grundstücke Kat.Nrn. 2007 (LANDI Züri Unterland) und 3362 (Gemeinde Winkel).

II. Dienstbarkeiten zur Sicherung der Umsetzung des Gestaltungsplanes «Dorfzentrum Winkel»

Die Parteien begründen die folgenden Dienstbarkeiten, die mit den folgenden Inhalten zur Sicherung der Zugänglichkeit zu den Anlagen zugunsten der Öffentlichkeit im Grundbuch einzutragen sind:

A. Vorzone Seebnerstrasse (Zugang zu den öffentlichen Parkplätzen vor dem Volg-Laden und zur Einstellhalle)

«Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten Politische Gemeinde Winkel für die Öffentlichkeit, zulasten Kat.Nr. 3702 (Gemeinde Winkel) und Kat.Nr. 3704 (Gemeinde Winkel) mit Nebenleistungspflicht

Die Eigentümer der belasteten Grundstücke räumen der Politischen Gemeinde Winkel für die Öffentlichkeit das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht als Zugang

Handwritten signature and initials: R h 3

zu den zehn öffentlichen Autoabstellplätzen und zur Einstellhalle an der im Plan hienach dunkelgrau bemalten Wegfläche in der Vorzone zur Seebnerstrasse ein. Die Kosten der Erstellung der Vorzone geht zu 50% zulasten der Politischen Gemeinde Winkel und zu 50 % zulasten des Eigentümers von Kat.Nr. 3703. Der Unterhalt der Dienstbarkeitsfläche der Vorzone geht zu 100% zulasten der Politischen Gemeinde Winkel.

Die Politische Gemeinde Winkel kann über die belastete Fläche gleich wie über den öffentlichen Grund polizeilich verfügen.»



Obligatorische Bestimmung zu dieser Dienstbarkeit:

Für die 10 öffentlichen Parkplätze im Freien (siehe Dienstbarkeit Buchstabe D hienach) und in der Einstellhalle wird ein Bewirtschaftungskonzept erlassen, das zeitliche Beschränkungen für die Nutzung der Parkplätze vorsehen soll (Bst. G, Ziffer 2).

B. Zugänglichkeit zur Dorfwiese

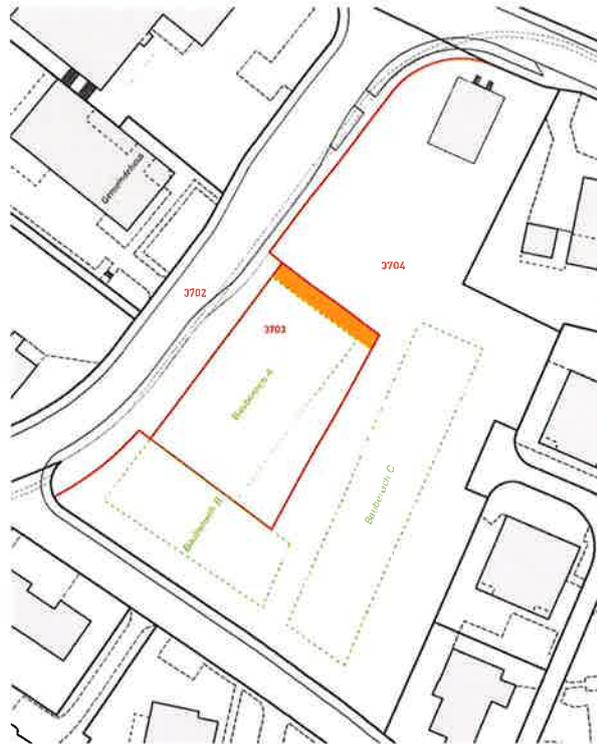
«Fuss- und Radwegrecht zugunsten Politische Gemeinde Winkel für die Öffentlichkeit, zulasten Kat.Nr. 3703 (LANDI Züri Unterland)

Die Eigentümerin des belasteten Grundstücks räumt der Politischen Gemeinde Winkel für die Öffentlichkeit das unbeschränkte Fuss- und Radwegrecht im Bereich der orangen Fläche ein, wie im Plan hienach eingezeichnet.

Die Kosten der Erstellung von Weg und Beleuchtung sowie der Unterhalt der Dienstbarkeitsfläche und die Kosten der Beleuchtung gehen zulasten der Politischen Gemeinde Winkel.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'R' and 'h', followed by the number '4' and another signature.

Die Politische Gemeinde Winkel kann über die belastete Fläche gleich wie über den öffentlichen Grund polizeilich verfügen.»



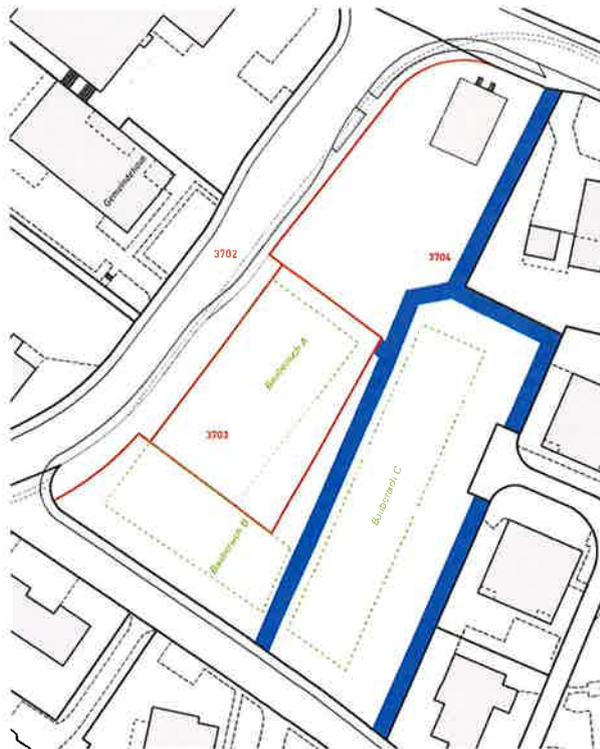
C. Öffentliche Wegverbindungen mit Zugang zur Dorfwiese

«Fuss- und Radwegrecht zugunsten der Politische Gemeinde Winkel für die Öffentlichkeit, zulasten Kat.Nr. 3704 (Gemeinde Winkel)

Die Eigentümerin des belasteten Grundstücks räumt der Politischen Gemeinde Winkel für die Öffentlichkeit das unbeschränkte Fuss- und Radwegrecht an den im Plan hienach blau eingezeichneten Wegen ein.

Die Kosten der Erstellung der Wege und Beleuchtung sowie der Unterhalt der Dienstbarkeitsflächen und die Kosten der Beleuchtung gehen zulasten der Politischen Gemeinde Winkel.

Die Gemeinde Winkel kann über die belastete Fläche gleich wie über den öffentlichen Grund polizeilich verfügen.»



D. Öffentliche Autoabstellplätze entlang Seebnerstrasse, oberirdisch

«Benutzungsrecht von 10 Autoabstellplätzen im Freien zugunsten der Politischen Gemeinde Winkel für die Öffentlichkeit, zulasten Kat.Nr. 3702 (Gemeinde Winkel)

Die Eigentümerin des belasteten Grundstückes räumt der Politischen Gemeinde Winkel für die Öffentlichkeit das Nutzungsrecht im Bereich der im Plan hienach violett straffiert eingezeichneten Fläche für die Erstellung von 10 öffentlichen Autoabstellplätzen ein.

Der Unterhalt der Dienstbarkeitsfläche geht zulasten der Politischen Gemeinde Winkel.

Die Gemeinde Winkel kann über die belastete Fläche gleich wie über den öffentlichen Grund polizeilich verfügen.»



E. Öffentliche Autoabstellplätze in der Einstellhalle

Mit den nachfolgenden Dienstbarkeiten werden die Zugänglichkeit und die Nutzung der Einstellhalle für die Öffentlichkeit sichergestellt. Damit ist es möglich, die Einstellhalle in Etappen zu erstellen und in Betrieb zu nehmen. Die Einstellhalle mit ihren Abstellplätzen ist bestimmt für die Gebäude auf den Baubereichen A, B und C sowie für die Öffentlichkeit der Gemeinde Winkel.

Bei Vertragsabschluss ist noch ungewiss, in welcher Grösse die Einstellhalle erstellt wird. Die Einstellhalle kann in Etappen gebaut werden. Die möglichen Etappen sind aus dem nachfolgenden Plan ersichtlich: Etappe 1 = grün = Einstellhalle für die Bedürfnisse der LANDI Züri Unterland; Etappe 2 = blau = Einstellhalle mit den 28 Plätzen, die für die Öffentlichkeit bestimmt sind; Etappe 3 und 4 = orange = Plätze für die Baubereiche B und C.



Die 28 öffentlichen Parkplätze sind im nachfolgenden Plan orange bemalt eingezeichnet.



Sollte die Politische Gemeinde vorläufig auf die Erstellung der 28 öffentlichen Parkplätze in der Einstellhalle verzichten, baut die LANDI Züri Unterland eine Einstellhalle für ihre Bedürfnisse (im Plan grün bemalte Fläche). Diese Parkplätze und die Verkehrsfläche für die Zu- und Wegfahrt, befinden sich bei dieser Variante vollständig auf dem Grundstück der LANDI Züri Unterland. Für die Zu- und Wegfahrt dient die Dienstbarkeit Buchstabe a) hienach.

Es ist beabsichtigt, den Bau der Einstellhalle im Umfange der 1. und 2. Etappe und allenfalls weiteren, in der Zahl noch unbestimmten Plätzen, der 3. Etappe für die Baute auf dem Baubereich B durch die LANDI Züri Unterland ausführen zu lassen. Die Ausgaben der Gemeinde für die Übernahme der Kosten für die Parkplätze der 2. und 3. Etappe müssen von der zuständigen Behörde der Gemeinde Winkel bewilligt werden. Bei der Planung der Einstellhalle durch die Land Züri Unterland ist die Gemeinde Winkel miteinzubeziehen.

Wird die Einstellhalle allenfalls erst zu einem späteren Zeitpunkt mit den Abstellplätzen der 2. und 3. Etappe erweitert, ist dafür ausschliesslich die Gemeinde Winkel zuständig. Die LANDI Züri Unterland ist bei der Planung miteinzubeziehen.

a) Wegrecht über die Einfahrts- und Ausfahrtsrampe

Ist die LANDI Züri Unterland auf dem Baubereich A Erstbauende, hat sie die Rampe auf eigene Kosten zu erstellen und hat mit der Nebenleistung Anspruch auf eine Beteiligung der Gemeinde Winkel an den Baukosten der Einstellhalle, die mit der Fertigstellung der weiteren Abstellplätze fällig wird.

Die Nebenleistung fällt dahin, wenn die Abstellplätze der Gemeinde Winkel für die Öffentlichkeit und die der LANDI Züri Unterland gleichzeitig erstellt werden.

Es sind dafür zwei Dienstbarkeiten zu begründen, nämlich

aa)

«Fuss- und Fahrwegrecht auf der Ein- und Ausfahrtsrampe zur Einstellhalle mit Nebenleistungspflichten zugunsten Kat.Nr. 3703 (LANDI Züri Unterland), zulasten Kat.Nr. 3704 (Gemeinde Winkel)

Die Eigentümerin des belasteten Grundstücks räumt dem Eigentümer des berechtigten Grundstücks das Fuss- und Fahrwegrecht auf der im Plan hienach rot bemalten Fläche der Ein- und Ausfahrtsrampe zur Einstellhalle auf dem berechtigten Grundstück ein.

Die Kosten des baulichen und betrieblichen Unterhaltes und der Erneuerung der Rampe werden im Verhältnis der Abstellplätze in der Einstellhalle getragen. Für die Kosten des baulichen und betrieblichen Unterhaltes der Tiefgarage und deren Einrichtungen ist bis Ende Juli ein jährliches Budget für das Folgejahr zu erstellen.

Baut ein Dienstbarkeitsbeteiligter seine Gebäude und seine unterirdische Einstellhalle zu einem späteren Zeitpunkt, hat er sich vor Baubeginn seiner Baute oder Bauten in die erstellte Einfahrts- und Ausfahrtsrampe entsprechend der Anzahl der Autoabstellplätze einzukaufen. Der Betrag der Kostenbeteiligung ist indexiert gemäss Landesindex für Konsumentenpreise. Grundlage bilden die Kosten der Rampe im Zeitpunkt der Schlussrechnung für die Rampe. Ab diesem Zeitpunkt erhöht sich der Einkaufsbetrag bis zur Bezahlung aufgrund des Landesindexes für Konsumentenpreise (Basis Dezember 2020 = 100 Punkte).»

 9



bb)

«Fuss- und Fahrwegrecht auf der Ein- und Ausfahrtsrampe zur Einstellhalle mit Nebenleistungspflichten zugunsten der Politischen Gemeinde Winkel für die Öffentlichkeit, zulasten Kat.Nr. 3704 (Gemeinde Winkel)

Die Eigentümerin des belasteten Grundstücks räumt der Politischen Gemeinde Winkel für die Öffentlichkeit das Fuss- und Fahrwegrecht auf der im Plan hienach rot bemalten Fläche der Ein- und Ausfahrtsrampe zur Einstellhalle auf dem berechtigten Grundstück ein.

Die Kosten des baulichen und betrieblichen Unterhaltes und der Erneuerung der Rampe werden im Verhältnis der Abstellplätze in der Einstellhalle getragen. Für die Kosten des baulichen und betrieblichen Unterhaltes der Tiefgarage und deren Einrichtungen ist bis Ende Juli ein jährliches Budget für das Folgejahr zu erstellen.

Baut ein Dienstbarkeitsbeteiligter seine Gebäude und seine unterirdische Einstellhalle zu einem späteren Zeitpunkt, hat er sich vor Baubeginn seiner Baute oder Bauten in die erstellte Einfahrts- und Ausfahrtsrampe entsprechend der Anzahl der Autoabstellplätze einzukaufen. Der Betrag der Kostenbeteiligung ist indexiert gemäss Landesindex für Konsumentenpreise. Grundlage bilden die Kosten der Rampe im Zeitpunkt der Schlussrechnung für die Rampe. Ab diesem Zeitpunkt erhöht sich der Einkaufsbetrag bis zur Bezahlung aufgrund des Landesindexes für Konsumentenpreise (Basis Dezember 2020 = 100 Punkte).»



Ist die LANDI Züri Unterland Erstbauende, hat sie die Rampe auf eigene Kosten zu erstellen und hat mit der Nebenleistung Anspruch auf eine Beteiligung an den Baukosten mit dem Bau der weiteren Etappen der Einstellhalle durch die Gemeinde Winkel.

b) Fuss- und Fahrwegrechte für die Öffentlichkeit in der Einstellhalle mit Nebenleistungspflicht

Mit dem Bau der Einstellhalle für die 28 Plätze für die Öffentlichkeit vergrössert sich die Einstellhalle und die Verkehrsfläche. Mit den nachfolgenden zwei Dienstbarkeiten wird die Nutzung der Wegfläche für die LANDI Züri Unterland, der 28 öffentlichen Abstellplätze und der späteren Einstellhalle für die Bauten der Baubereiche B und C sichergestellt. Erstellt die Gemeinde Winkel die 28 öffentlichen Abstellplätze nicht gleichzeitig mit der LANDI Züri Unterland, hat sie die Kosten des Baues der Erweiterung der Einstellhalle und alle damit verbundenen Anpassungsarbeiten allein zu bezahlen.

aa)

«**Fuss- und Fahrwegrecht in der Einstellhalle** zugunsten der Politischen Gemeinde Winkel für die Öffentlichkeit, zulasten Kat.Nr. 3703 (LANDI Züri Unterland) mit Nebenleistungspflicht

Die Eigentümerin des belasteten Grundstückes räumt der Politischen Gemeinde Winkel für die Öffentlichkeit das Fuss- und Fahrwegrecht ein auf der im Plan hienach blau bemalten Verkehrsfläche in der Einstellhalle.

Die Kosten des baulichen und betrieblichen Unterhaltes und der Erneuerung dieses Teils der Einstellhalle werden im Verhältnis der Abstellplätze in der Einstellhalle getragen. Für die Kosten des baulichen und betrieblichen Unterhaltes der Tiefgarage und deren Einrichtungen ist bis Ende Juli ein jährliches Budget für das Folgejahr zu erstellen.»

bb)

«**Fuss- und Fahrwegrecht in der Einstellhalle** zugunsten Kat.Nr. 3704, zulasten Kat.Nr. 3703 (LANDI Züri Unterland) mit Nebenleistungspflicht

Die Eigentümerin des belasteten Grundstückes räumt der Eigentümerin des berechtigten Grundstücks das Fuss- und Fahrwegrecht ein auf der im Plan hienach blau bemalten Verkehrsfläche in der Einstellhalle.

Die Kosten des baulichen und betrieblichen Unterhaltes und der Erneuerung dieses Teils der Einstellhalle werden im Verhältnis der Abstellplätze in der Einstellhalle getragen. Für die Kosten des baulichen und betrieblichen Unterhaltes der Tiefgarage und deren Einrichtungen ist bis Ende Juli ein jährliches Budget für das Folgejahr zu erstellen.»

cc)

«**Fuss- und Fahrwegrecht in der Einstellhalle** zugunsten Kat.Nr. 3703 (LANDI Züri Unterland), zulasten Kat.Nr. 3704 (Gemeinde Winkel) mit Nebenleistungspflicht

Die Eigentümerin des belasteten Grundstückes räumt der Eigentümerin des berechtigten Grundstückes das Fuss- und Fahrwegrecht ein auf der im Plan hienach pink bemalten Verkehrsfläche in der Einstellhalle.

Die Kosten des baulichen und betrieblichen Unterhaltes und der Erneuerung dieses Teils der Einstellhalle werden im Verhältnis der Abstellplätze in der Einstellhalle getragen. Für die Kosten des baulichen und betrieblichen Unterhaltes der Tiefgarage und deren Einrichtungen ist bis Ende Juli ein jährliches Budget für das Folgejahr zu erstellen.»



c) **Benützungsrecht von Abstellplätzen in der Einstellhalle mit Nebenleistungspflicht**

Mit der Grenzziehung gemäss Mutation Nr. 905 vom 10.10.2023 werden sieben der 28 öffentlichen Abstellplätze ganz auf dem Grundstück Kat.Nr. 3703 (LANDI Züri Unterland) liegen.

Die öffentlichen Abstellplätze auf dem Grundstück Kat.Nr. 3703 (LANDI Züri Unterland) werden durch die nachfolgende Dienstbarkeit sichergestellt.

«Benützungsrecht von sieben Abstellplätzen in der Einstellhalle zugunsten der Gemeinde Winkel für die Öffentlichkeit, zulasten Kat.Nr. 3703 (LANDI Züri Unterland) mit Nebenleistungspflicht

Die Politische Gemeinde Winkel hat für die Öffentlichkeit in der Einstellhalle auf dem belasteten Grundstück das Benützungsrecht an den im Plan blau bemalten Parkplätzen.

Die Kosten des baulichen und betrieblichen Unterhaltes und der Erneuerung werden im Verhältnis der Abstellplätze in der Einstellhalle getragen. Für die Kosten des baulichen und betrieblichen Unterhaltes der Tiefgarage und deren Einrichtungen ist bis Ende Juli ein jährliches Budget für das Folgejahr zu erstellen.»



F. **Fussweg- und Mitbenützungsrecht von Lift und Treppe zugunsten der Öffentlichkeit**

Diese Dienstbarkeit dient ebenfalls der Erschliessung der öffentlichen Parkplätze in der Einstellhalle.

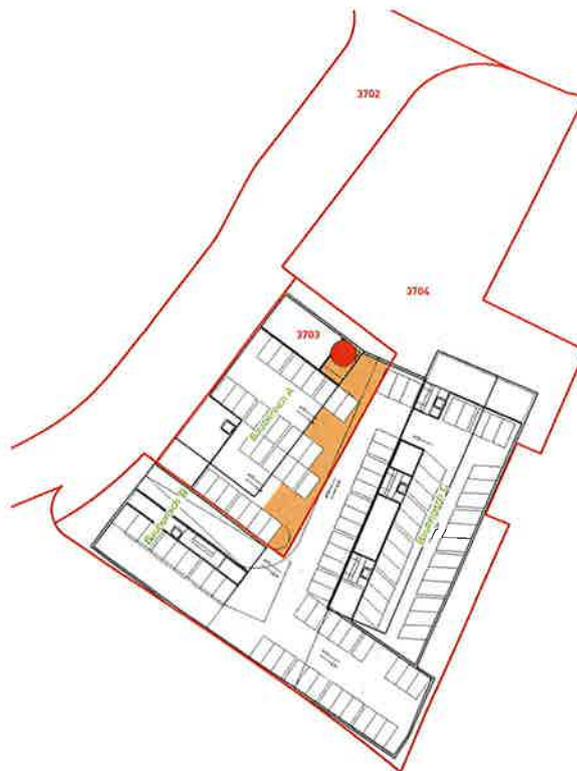
«Fussweg- und Mitbenützungsrecht an Lift und Treppe zugunsten der Politische Gemeinde Winkel für die Öffentlichkeit, zulasten Kat.Nr. 3703 (LANDI Züri Unterland) mit Nebenleistungspflicht

Die Eigentümerin des belasteten Grundstückes räumt der Politischen Gemeinde Winkel für die Öffentlichkeit von den öffentlichen Parkplätzen (siehe Plan bei Bst. E hievor) in der Einstellhalle über die im Plan hienach braun bemalte Fläche zum Lift und Treppenhaus und vom Erdgeschoss zur Dorfwiese und umgekehrt ein Fusswegrecht ein sowie das Mitbenützungsrecht an der Treppe und am Lift vom Untergeschoss zum Erdgeschoss und umgekehrt, Treppe und Lift sind im Plan hienach mit einem roten Punkt eingezeichnet.

Zuständig und verantwortlich für die Ausführung des Unterhaltes ist die Politische Gemeinde Winkel.

Unterhalt: Dient der Lift und die Treppe nur der Politischen Gemeinde Winkel hat sie den baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie die Betriebs- und Servicekosten des Liftes, die Kosten für Beleuchtung in der unterirdischen Einstellhalle, im Treppenhaus bis ins Erdgeschoss und vom Erdgeschoss bis zu Dorfwiese allein zu tragen.

Dient der Lift und die Treppe auch der Grundeigentümerin von Kat.Nr. 3703 hat sich diese mit 50 % an den Kosten zu beteiligen. Die Politische Gemeinde Winkel hat für den baulichen und betrieblichen Unterhalt ein jährliches Budget zu erstellen und die Grundeigentümerin von Kat.Nr. 3703 hat halbjährliche Teilzahlungen an den Unterhalt zu leisten. »



G. Allgemeine Bestimmungen zum Unterhalt, der Nutzung und der Erstellung der Dienstbarkeitsanlagen

Diese Regelung ist teilweise identisch mit der Unterhalts- und Erneuerungsregelung bei den Dienstbarkeiten.

Die Rampe und die Einstellhalle stellen eine gemeinschaftliche Vorrichtung für die einzelnen Nutzungsrechte dar. Soweit die gesetzlichen Voraussetzungen nach Art. 740a ZGB erfüllt sind, kommen sinngemäss die Regelungen zum Miteigentum zur Anwendung. Die nachfolgenden Regeln könnten als Miteigentümerordnung gelten, die allenfalls im Grundbuch angemerkt werden kann.

1. Unterhalt und Erneuerung der Dienstbarkeitsanlagen
 - a. Einstellhalle und Rampe zur Einstellhalle: Die Kosten des Unterhaltes und der Erneuerung dieser Bauten werden im Verhältnis der Anzahl der Abstellplätze bezahlt. Für die Kosten des baulichen und betrieblichen Unterhaltes der Einstellhalle und deren Einrichtungen ist bis Ende Juli ein jährliches Budget für das Folgejahr zu erstellen. Die Politische Gemeinde Winkel ist für die Organisation des Unterhaltes zuständig und verantwortlich.
 - b. Der bauliche und betriebliche Unterhalt der übrigen Anlagen, die der Öffentlichkeit dienen, trägt die Politische Gemeinde Winkel allein. Sie ist für die Organisation des Unterhaltes zuständig und verantwortlich.
2. Für die Autoabstellplätze, die der Öffentlichkeit (in der Einstellhalle und oberirdisch entlang der Seebnerstrasse) und der Kundschaft der Laden- und Gewerbefläche auf dem Baubereich A dienen, wird ein Bewirtschaftungskonzept erstellt. Mit diesem Bewirtschaftungskonzept sollen alle dazugehörigen Autoabstellplätze in der Einstellhalle ungeachtet der sachenrechtlichen Zuordnung der Öffentlichkeit und den Kunden der Laden- und Gewerbeflächen auf dem Baubereich A uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Soweit aus der Bewirtschaftung Erträge erzielt werden, werden diese im Verhältnis der sachenrechtlichen Zuordnung der Autoabstellplätze verteilt. Die Autoabstellplätze, die für die Mieter der Bauten und des Personals auf dem Baubereich A erstellt werden, sind abzugrenzen, so dass sie nicht von der Öffentlichkeit bzw. den Kunden genutzt werden können. Die oberirdischen öffentlichen Autoabstellplätze sind als Kurzzeitparkplätze auszugestalten.
3. Erstellung der Dienstbarkeitsanlagen
 - a. Es gelten dazu die Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan „Dorfzentrum Winkel“.
 - b. Die Einstellhalle soll nur ein Untergeschoss haben. Die LANDI Züri Unterland kann, sollte die Gemeinde Winkel nicht gleichzeitig die öffentlichen Abstellplätze erstellen, die Grösse der Einstellhalle auf ihre Bedürfnisse beschränken (siehe Plan bei der Dienstbarkeit Buchstabe E – grüner Teil). Alle Erstellungskosten und Anpassungen bei späteren Erweiterungen (Öffentliche Abstellplätze und diejenigen für die Bauten auf den Baubereichen B und C) durch die Gemeinde Winkel gehen zu ihren Lasten.
 - c. Die Gemeinde beabsichtigt, die öffentlichen 28 Abstellplätze in der Einstellhalle gleichzeitig mit denjenigen der LANDI Züri Unterland zu erstellen. Aus Gründen der Vereinfachung und dem Erzielen von Synergien soll die LANDI Züri Unterland die Rampe und Einstellhalle mit den Plätzen für die 1. und 2. Etappe als Bauherrin erstellen. Die Gemeinde Winkel wird ihr für ihre Abstellplätze

eine Entschädigung pro erstellten Abstellplatz leisten. Die näheren Vereinbarungen dazu erfolgen mit separatem Vertrag. Die Grundlagen dazu sind im Vertrag "Tauschvertrag, Einräumung Kaufs- und Vorkaufsrecht, Vorhand- Vormiet- und Vorpachtrecht, Dienstbarkeiten sowie Vereinbarung über den Bau der Rampe und der Einstellhalle" enthalten. Vorbehalten bleibt dafür der Entscheid durch die Gemeindeversammlung der Gemeinde Winkel. Werden von einer Grundeigentümerin Dienstbarkeitsanlagen allein erstellt, ist die andere Eigentümerin bei der Planung und Erstellung miteinzubeziehen.

- d. Erstellt und finanziert eine Beteiligte gemeinsame Vorrichtungen (z.B. Bauwerke) allein, hat die andere Eigentümerin sich vor einer eigenen Nutzung in die Vorrichtung einzukaufen. Bei allen gemeinsamen Vorrichtungen erfolgt der Einkauf aufgrund der Anzahl der Autoabstellplätze in der Einstellhalle. Die Beträge sind nach der Erstellung der Baute bekanntzugeben. Der Betrag der Kostenbeteiligung ist indexiert gemäss Landesindex für Konsumentenpreise. Der Index im Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Vereinbarung beträgt Punkte (Basis Dezember 2020 = 100 Punkte), Basis Dezember 2005 = 100 Punkte. Die Anpassung an den Index beginnt mit der Fertigstellung der gemeinschaftlichen Vorrichtung.
- e. Anlagen, die ausschliesslich der Öffentlichkeit dienen, sind von der Gemeinde Winkel auf ihre Kosten zu erstellen und soweit die Anlagen auf dem Grundstück der LANDI Züri Unterland liegen, ist diese in die Planung und Erstellung miteinzubeziehen. Bei den Wegrechten hat die Gemeinde Winkel die Beleuchtung vorzusehen.

III. Weitere Bestimmungen

1. Diese Dienstbarkeiten werden ohne die Leistung von Entschädigungen eingeräumt.
2. Dieser Dienstbarkeitsvertrag bildet Bestandteil des öffentlichen Gestaltungsplanes «Dorfzentrum Winkel» und bedarf zusammen mit dem öffentlichen Gestaltungsplan der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung Winkel.
3. Bedingung für die Eintragung der Dienstbarkeiten im Grundbuch sind die Genehmigung der Teilrevision der Nutzungsplanung und des öffentlichen Gestaltungsplanes durch die Baudirektion des Kantons Zürich und der Eintritt der Rechtskraft der Teilrevision der Nutzungsplanung sowie des Gestaltungsplanes und der Vollzug der Mutation Nr. 905 vom 10.10.2023.
4. Die Kosten für die Beurkundung des Dienstbarkeitsvertrages und der Eintragung der Dienstbarkeiten ins Grundbuch werden von der Politischen Gemeinde Winkel bezahlt.

5. Die Pläne zu den Dienstbarkeiten sind durch die Vertragsparteien vor der Eintragung der Dienstbarkeiten im Grundbuch darauf zu prüfen, ob sie mit den konkreten Bauprojekten übereinstimmen; gegebenenfalls sind sie anzupassen.

Bülach, 18. Januar 2024

Politische Gemeinde Winkel

Marcel Nötzli,
Gemeindepräsident

Daniel Lehmann,
Gemeindeschreiber

LANDI Züri Unterland, Genossenschaft

Andrea Spühler,
Präsidentin der
Verwaltung

Walter Kipfer
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Diese Urkunde samt Pläne enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen und eingesehen, als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Bülach, 18. Januar 2024, 14:05 Uhr



NOTARIAT BÜLACH

Luca Ripa, Notariatssekretär mbA