

Öffentliche Beurkundung

**Tauschvertrag, Einräumung Kaufs- und Vorkaufsrecht, Vorhand-, Vormiet- und Vorpachtrecht, Dienstbarkeiten sowie Vereinbarung über den Bau der Rampe und der Einstellhalle**

zwischen

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

a. Herr Marcel Nötzli,

Gemeindepräsident, und <sup>1)</sup>

b. Herr Daniel Lehmann,

Gemeindeschreiber, <sup>1)</sup>

- als Eigentümerin des Grundstückes Kat.Nr. 3362, Grundbuchblatt 274 und des Strassengrundstückes Kat.Nr. 3589, Grundbuchblatt 50335 -

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 <sup>1)</sup>

zweien, und

b. Herr Walter Kipfer,

Vorsitzender der Geschäftsleitung mit Kollektivunterschrift zu <sup>1)</sup>

zweien,

- nachfolgend LANDI Züri Unterland genannt -

- als Eigentümerin des Grundstückes Kat.Nr. 2007, Grundbuchblatt 1428 -

## Einleitung

Die Vertragsparteien haben in enger, konstruktiver und von gegenseitigem Vertrauen geprägter Zusammenarbeit den öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» und das Richtprojekt für die mögliche Überbauung der Baubereiche entwickelt. Bei der Politischen Gemeinde Winkel sind die demokratischen Entscheidungsprozesse zu beachten. Das Ziel beider Vertragsparteien ist es, ein lebendiges, qualitätsvolles sowie attraktives Dorfzentrum mit Einkaufs-, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten zu realisieren. Dazu werden sowohl die planungsrechtlichen als auch die

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

 1

vertraglichen Voraussetzungen für den Bau von neuen attraktiven Gewerberäumen und Wohnungen im Dorfzentrum sowie hochwertigen Frei- und Grünräumen geschaffen. Diese enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit soll bis zum Abschluss aller planerischen und baulichen Massnahmen für das neue Dorfzentrum weitergeführt bzw. beibehalten werden. Dieser Vertrag soll die Umsetzung des Gestaltungsplanes in den wesentlichen Punkten sicherstellen. Dies auch unter Beachtung der im Gestaltungsplan enthaltenen Bestimmungen über das Richtprojekt.

## **A. Tausch**

### 1.

Die *Politische Gemeinde Winkel* tritt tauschweise ab an die *LANDI Züri Unterland, Genossenschaft*

In der Gemeinde Winkel

Von Kat.Nr. 3362, Grundbuchblatt 274, EGRID CH611587237730

Neu Teil Kat.Nr. 3703, Grundbuchblatt ....., EGRID .....

Ca. 796 m<sup>2</sup> Gartenanlage und befestigte Fläche (gemäss Plan Beilage 1 rot bemalt eingezeichnet und «Mutationsvorschlag Nr. 905» vom 10.10.2023 Beilage 2).

Dieses Tauschobjekt wird mit dem Restgrundstück von Kat.Nr. 2007 zu neu Kat.Nr. 3703 mit ca. 1243 m<sup>2</sup> vereinigt.

Bei Grundstück Kat.Nr. 3362 eingetragene Anmerkungen und Dienstbarkeiten:

### **Anmerkungen**

- andere / andere  
Prekaristisches Verhältnis im Sinne von § 28 der kantonalen Grundbuchverordnung.  
dat. 24.02.2003, Beleg 31, EREID CH3824-0000-0011-69462

### **Vormerkungen**

Keine

### **Dienstbarkeiten**

- a) Recht und Last:  
Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 24.10.1975, Beleg 99, EREID CH3824-0000-0013-40958
- b) Last:  
Durchleitungsrechte für gemeinsame Kanalisation, dat. 06.03.1986, Beleg 18, EREID CH3824-0000-0012-73054

  2 

- c) Last:  
Näherbaurecht, dat. 31.05.2002, Beleg 74, EREID CH3824-0000-0013-41050
- d) Recht und Last:  
Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 24.02.2003, Beleg 30, EREID CH3824-0000-0016-86264

### **Grundlasten**

Keine

### **Grundpfandrechte**

Keine

## 2.

Die *LANDI Züri Unterland* tritt tauschweise ab an die *Politische Gemeinde Winkel*:

### In der Gemeinde Winkel

#### a)

Von Kat.Nr. 2007, Grundbuchblatt 1428, EGRID .....

Neu Teil Kat.Nr. 3704, Grundbuchblatt 1428, EGRID .....

Gebäude Versicherungs-Nr. 205, Seebnerstrasse 12,  
Gebäude Versicherungs-Nr. 661, Seebnerstrasse 12.1

mit

ca. 566 m2 Gebäudegrundfläche und befestigter Fläche (gemäss Plan Beilage 1 grün bemalt eingezeichnet und «Mutationsvorschlag Nr. 905» vom 10.10.2023 Beilage 2).

Dieses Tauschobjekt wird mit dem Restgrundstück von Kat.Nr. 3362 zu neu Kat.Nr. 3704 mit ca. 5446 m2 vereinigt.

#### b)

Von Kat.Nr. 2007, Grundbuchblatt 1428, EGRID .....

Neu Teil Kat.Nr. 3702, Grundbuch K-Blatt 2, Lb 512, EGRID .....

Ca. 230 m2 befestigte Fläche (gemäss Plan Beilage 1 blau bemalt eingezeichnet und «Mutationsvorschlag Nr. 905» vom 10.10.2023 Beilage 2).

Dieses Tauschobjekt wird zusammen mit ca. 106 m2 von Kat.Nr. 3362 der Politischen Gemeinde Winkel und mit ca. 4868 m2 des Strassengrundstückes Kat.Nr. 3589 (Seebnerstrasse) der Politischen Gemeinde Winkel zu neu Kat.Nr. 3702 mit ca. 5204 m2 vereinigt.

Bei Grundstück Kat.Nr. 2007 eingetragene Anmerkungen, Dienstbarkeiten und Grundpfandrechte:

### **Anmerkungen**

- Zugehör: Zugehör laut Verzeichnis, dat. 18.11.1965, Beleg 76, EREID CH3824-0000-0010-03752
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung: Anbaunutzung, dat. 17.02.1997, Beleg 12, EREID CH3824-0000-0010-03853
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung: Befristetes Provisorium, dat. 17.02.1997, Beleg 12, EREID CH3824-0000-0010-03954
- andere / andere  
Prekaristisches Verhältnis im Sinne von § 28 der kantonalen Grundbuchverordnung, dat. 24.02.2003, Beleg 31, EREID CH3824-0000-0011-69462
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung: Widerrechtlichkeit des Kühlcontainer-Anbaus, dat. 25.07.2006, Beleg 155, EREID CH3824-0000-0010-06250

### **Vormerkungen**

Keine

### **Dienstbarkeit**

Recht und Last:

Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht,  
dat. 24.02.2003, Beleg 30, EREID CH3824-0000-0016-86264

### **Grundpfandrechte bei Kat.Nr. 2007**

Im Grundbuch sind zwei Grundpfandrechte eingetragen. Die LANDI Züri Unterland hat die Tauschobjekte pfandrechtsfrei zu übertragen und hat für die Pfandentlassung besorgt zu sein.

### **Grenzen/Bemerkungen/Nachführung der Anmerkungen und Dienstbarkeiten**

1. Heutige Grenzen der beteiligten Grundstücke gemäss vorgelegtem Plan.
2. Der Wortlaut der aufgeführten Anmerkungen und Dienstbarkeiten ist den Parteien bekannt; sie verzichten auf die wörtliche Wiedergabe in diesem Vertrag.

3. Es liegt der Mutationsvorschlag «Mutationstabelle Nr. 905» des Nachführungsgeometers Gossweiler Ingenieure AG vom 10. Oktober 2023 vor, der Bestandteil dieses Vertrages bildet (Beilage Nr. 2). Vom Grundstück Kat.Nr. 3362 (Eigentum der Politischen Gemeinde Winkel) werden zudem ca. 106 m2 mit dem Strassengrundstück Kat.Nr. 3589, Teil neu Kat.Nr. 3702 (Eigentum der Politischen Gemeinde Winkel) vereinigt.  
Massgebend für die definitiven Masse der Tauschobjekte ist die Mutationstabelle des Nachführungsgeometers.
4. Die auf den Grundstücken Kat.Nrn. 3362, 2007 und 3589 eingetragenen Anmerkungen und Dienstbarkeiten werden wie folgt nachgeführt oder aufgehoben (Art. 974a und 974b ZGB):

Grundstück/Anmerkung/Dienstbarkeit	Behandlung / Nachführung bei		
	Neubestand Grundstück Gemeinde Kat.Nr. 3704	Neubestand Grundstück LANDI Züri Unterland Kat.Nr. 3703	Neubestand Strassengrundstück Gemeinde Kat.Nr. 3702
<b>Kat.Nr. 3362 (Politische Gemeinde Winkel)</b>			
<u>Anmerkungen:</u>			
andere / andere: Prekaristisches Verhältnis im Sinne von § 28 der kantonalen Grundbuchverordnung, dat. 24.02.2003, Beleg 31, EREID CH3824-0000-0011-69462	Löschen mit dem Vollzug der Mutation Nr. 905		
<u>Dienstbarkeiten:</u>			
Recht und Last: Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 24.10.1975, Beleg 18, EREID CH3824-0000-0013-40958	Ja (Zustimmung der Eigentümerin Kat.Nr. 3363 wegen möglicher Mehrbelastungen einholen oder Beschränkung der Dienstbarkeit auf die Teilfläche von aKat.Nr. 3362; Art. 974a und b ZGB)	Nein	Nein
Last: Durchleitungsrechte für gemeinsame Kanalisation, dat. 06.03.1986, Beleg 99, EREID CH3824-0000-0012-73054	Ja	Nein	Nein
Last: Näherbaurecht, dat. 31.05.2002, Beleg 74, EREID CH3824-0000-0013-41050	Ja	Nein	Nein
Recht und Last: Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 24.02.2003, Beleg 30, EREID CH3824-0000-0016-86264	Löschen mit dem Vollzug der Mutation Nr. 905		
<b>Kat.Nr. 2007 (LANDI Züri Unterland)</b>			
<u>Anmerkungen</u>			
Zugehör: Zugehör laut Verzeichnis, dat. 18.11.1965, Beleg 76, EREID CH3824-0000-0010-03752	Löschen mit dem Vollzug der Mutation Nr. 905		
Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung/ Planungs- und Baugesetzgebung: Anbaunutzung, dat. 17.02.1997, Beleg 12, EREID CH3824-0000-0010-03853	Löschen mit dem Vollzug der Mutation Nr. 905 (Löschungsbewilligung der Baubehörde der Gemeinde Winkel einholen)		

Grundstück/Anmerkung/Dienstbarkeit	Behandlung / Nachführung bei		
	Neubestand Grundstück Gemeinde Kat.Nr. 3704	Neubestand Grundstück LANDI Züri Unterland Kat.Nr. 3703	Neubestand Strassengrundstück Gemeinde Kat.Nr. 3702
Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung: Befristetes Provisorium, dat. 17.02.1997, Beleg 12, EREID CH3824-0000-0010-03954	Löschen mit dem Vollzug der Mutation Nr. 905 (Löschungsbewilligung der Baubehörde der Gemeinde Winkel einholen)		
Prekaristisches Verhältnis im Sinne von § 28 der kantonalen Grundbuchverordnung, dat. 24.02.2003, Beleg 31, EREID CH3824-0000-0011-69462	Löschen mit dem Vollzug der Mutation Nr. 905		
Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung: Widerrechtlichkeit des Kühlcontainer-Anbaus, dat. 25.07.2006, Beleg 155, EREID CH3824-0000-0010-06250	Löschen mit dem Vollzug der Mutation Nr. 905 (Löschungsbewilligung der Baubehörde der Gemeinde Winkel einholen)		
<u>Dienstbarkeit</u>			
Recht und Last: -Gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht, dat. 24.02.2003, Beleg 30, EREID CH3824-0000-0016-86264	Löschen mit dem Vollzug der Mutation Nr. 905		
<b>Kat.Nr. 3589 (Dorfstrasse, Politische Gemeinde Winkel)</b>			
<u>Anmerkungen</u>			
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / amtliche Vermessung: Lagefixpunkte Nrn. 71533 NW und 71533 SW, dat. 27.11.2000, Beleg 188, EREID CH3824-0000-0011-74862	Amt für Raumplanung über die Nachführung oder Löschung anfragen		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung: Ausnutzung, dat. 11.03.2010, Beleg 39, EREID CH3824-0000-0011-83256	Baubehörde der Gemeinde Winkel über die Nachführung oder Löschung anfragen		
öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung: Ausnutzung, dat. 11.03.2010, Beleg 40, EREID CH3824-0000-0011-83357	Baubehörde der Gemeinde Winkel über die Nachführung oder Löschung anfragen		
<u>Dienstbarkeit</u>			
Recht: Durchleitungsrecht für Kabelleitung mit Unterhaltsregelung, dat. 11.03.2010, Beleg 41, EREID CH3824-0000-0014-33860	Nein	Nein	Ja

### 3. Tauschzahlung

Nach dem Mutationsvorschlag Nr. 905 vom 10.10.2023 sind die beiden Tauschobjekte gleichwertig und es sind gegenseitig keine Tauschzahlungen zu leisten. Sollten sich bei der definitiven Vermessung Mehr- und Minderflächen ergeben, ist erst ab einer Minder- oder Mehrzuteilung von mehr als 5 m<sup>2</sup> eine Tauschzahlung von CHF 1'814.00 pro m<sup>2</sup> geschuldet. Eine allfällige Entschädigung ist mit der Eigentumsübertragung zu bezahlen.

Den Gebäuden Versicherungs-Nummern 205 und 661 auf dem Vertragsobjekt 2 a) wird kein Wert beigemessen, da gemäss Gestaltungsplan an ihrer Stelle neue Gebäude geplant bzw. diese

beim Bau der unterirdischen Einstellhalle möglicherweise bereits abgerissen werden müssen (siehe dazu Ziff. 4 Bst. g und h hienach).

#### 4. Weitere Bestimmungen zum Tauschvertrag

- a) Die Eigentumsübertragungen der Tauschobjekte haben innert 30 Tagen nach Eintritt aller Bedingungen gemäss Buchstabe G /Ziffer 2 hienach zu erfolgen.

Bei Verzug der veräussernden Partei als auch bei Verzug der erwerbenden Partei ist der säuwigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

- b) Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang der Vertragsobjekte in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, auf den neuen Eigentümer erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

Die LANDI Züri Unterland ist schon vor dem Besitzesantritt berechtigt, die Fläche ihres zukünftigen Neubestandes Kat.Nr. 3703 im Zusammenhang mit der Vorbereitung eines Baugesuches für Untersuchungen des Baugrundes und die Aussteckung der Bauprofile unentgeltlich in Anspruch zu nehmen. Sie ist verpflichtet, nach Vornahme der Handlungen die beanspruchte Fläche wieder in den ursprünglichen Zustand zurückzusetzen. Die Politische Gemeinde Winkel verpflichtet sich für den Fall, dass für das Baugesuch und weitere Gesuche im Zusammenhang mit dem Bauprojekt die Zustimmung der Grundeigentümerin erforderlich ist, die entsprechenden Gesuche zusammen mit der LANDI Züri Unterland zu unterzeichnen. Alle mit den Gesuchen verbundenen Kosten gehen zulasten der LANDI Züri Unterland.

Mit der Eigentumsübertragung gehen die Bauten auf dem Vertragsobjekt Ziff. 2 a) (Gebäude Handel Versicherungs-Nummer 205 und Nebenbaute Versicherungs-Nummer 661) auf die Politische Gemeinde Winkel über. Die für die geplanten Neubauten notwendigen Abbruchkosten dieser Gebäude sowie die Kosten für die Sanierung des Erdreiches (siehe Buchstabe h hienach) trägt der jeweilige Veräusserer der Flächen.

- c) Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jede erwerbende Partei übernimmt ihre Vertragsobjekt/e in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand.

Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die veräussernde Partei hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

 7 

- d) Die Tauschobjekte sind pfandrechtsfrei zu übertragen. Die LANDI Züri Unterland hat für die Pfandentlassung der ins Eigentum der Politischen Gemeinde Winkel gehenden Teilgrundstücke besorgt zu sein.
- e) Die Parteien haben von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.

Die LANDI Züri Unterland kann gestützt auf § 216 Abs. 2 Bst. c StG (Landumlegung zwecks Quartierplanung bzw. Gestaltungsplan mit quartierplanerischen Zielen und Grenzbereinigung) bzw. § 216 Abs. 2 Bst. g StG (teilweise Veräusserung eines zum betriebsnotwendigen Anlagevermögen gehörenden Grundstück) Aufschub von der Grundstückgewinnsteuer beantragen.

Sollte ein Steueraufschub nicht bewilligt werden, hat jede Partei für das von ihr veräusserte Vertragsobjekt die Grundstückgewinnsteuer zu tragen. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer ist vom Steueramt Winkel provisorisch zu berechnen. In der Höhe des mutmasslichen Steuerbetrages ist zur Sicherstellung bei der Eigentumsübertragung ein Grundpfandrecht (Grundpfandverschreibung, Kapitalhypothek) zulasten des neuen Grundstückes der LANDI Züri Unterland einzutragen.

- f) Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes {VVG}. Demnach gehen bestimmte private Versicherungen, insb. Sachversicherungen auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen von der Eigentumsübertragung an gerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht (z.B. E-Mail), mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Den Vertragsparteien wird empfohlen, die Wirkungen der Eigentumsübertragung auf die einzelnen Policen direkt mit den betroffenen Versicherungsgesellschaften zu klären.

Die Versicherungspolicen zu solchen Versicherungen sind der erwerbenden Partei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben. Der Abschluss von weiteren Versicherungen für das Vertragsobjekt, insbesondere auch einer Grundeigentümerhaftpflichtversicherung, liegt in der Verantwortung der erwerbenden Partei.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich für Feuer- und Elementarschäden für die Gebäude Versicherungsnummern 205 und 661 gehen von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

Auf eine Abrechnung von Prämien auf die Zeitabschnitte der Eigentumsdauer wird verzichtet. Nach der Eigentumsübertragung fällig werdende Prämien hat der jeweilige Eigentümer zu tragen.

- g) Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die Politische Gemeinde Winkel bestätigt, dass für das Vertragsobjekt 1 weder Mietverträge noch Pachtverträge bestehen.

Die LANDI Züri Unterland hat beim Tauschobjekt 2 für das Gebäude Seebnerstrasse 12 einen Mietvertrag mit der Carrosserie Aeschlimann AG, mit Sitz in 8108 Dällikon abgeschlossen. Die Politische Gemeinde hat Einsicht in den Mietvertrag erhalten.

Dieser unbefristete Mietvertrag ist jeweils Ende März, Juni und September kündbar. Die LANDI Züri Unterland verpflichtet sich, das Mietverhältnis unmittelbar nach der Festsetzung des Gestaltungsplans «Dorfzentrum Winkel» durch die Gemeindeversammlung zu kündigen mit dem Ziel, das Tauschobjekt 2 ohne Miet- und Pachtverhältnisse übertragen zu können. Die LANDI Züri Unterland ist jedoch nach einer Auflösung des bestehenden Mietverhältnisses berechtigt, befristete Mietverhältnisse für eine Übergangsnutzung (bis zum Gebäudeabriss) abzuschliessen, die von der Gemeinde zu übernehmen sind.

Sollte das bestehende, unbefristete Mietverhältnis im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung noch nicht aufgelöst sein (zum Beispiel wegen einer Erstreckung des Mietverhältnisses durch den Richter), tritt die Gemeinde Winkel von Gesetzes wegen in das Mietverhältnis ein. Sind im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung die mietrechtlichen Verfahren für die Erstreckung des Mietverhältnisses noch nicht abgeschlossen, tritt die Politische Gemeinde als Partei in das Verfahren ein. Die bis zum Eintritt entstehenden Kosten der Rechtsvertretung hat die LANDI Züri Unterland zu tragen. Die Gerichtskosten und allfällige Prozessentschädigungen des laufenden Verfahrens werden im Verhältnis der Dauer (ganze Monate, für die LANDI Züri Unterland endend mit dem Monat des Prozesseintrittes durch die Gemeinde) zwischen der LANDI Züri Unterland und der Gemeinde aufgeteilt.

Da die Nutzungsmöglichkeiten der Gemeinde Winkel über das Tauschobjekt eingeschränkt sind, stehen die Mietzinsen aus diesem Mietverhältnis ab Eigentumsübertragung unbeschränkt der Gemeinde Winkel zu.

Sollte das Gebäude Seebnerstrasse 12 nach der Eigentumsübertragung und Beendigung der Mietverhältnisse nicht abgebrochen werden und von der Politischen Gemeinde Winkel oder einem Rechtsnachfolger neu vermietet werden, hat die Politische Gemeinde Winkel oder der Rechtsnachfolger die Hälfte des Nettomietzinses der LANDI Züri Unterland zu bezahlen.

- h) Ist der Bau der Rampe in die Tiefgarage des Neubaus der LANDI Züri Unterland ohne Abbruch des Gebäudes Seebnerstrasse 12 und ohne unverhältnismässigen Aufwand möglich, hat die LANDI Züri Unterland alle mit der Sicherung des Gebäudes Seebnerstrasse 12 notwendigen Massnahmen vorzukehren und die Kosten dafür alleine zu übernehmen.
- i) Die Politische Gemeinde wird der LANDI Züri Unterland für die Dauer des Neubaus eine Fläche von rund 300 m<sup>2</sup> für die Erstellung eines Ladenprovisoriums zur Verfügung stellen. Prioritär soll eine Fläche im Gestaltungsplangebiet zur Verfügung gestellt werden. Sollte dies nicht möglich sein, wird die Gemeinde der LANDI Züri Unterland an anderen Orten Flächen für das Provisorium anbieten. In den Vorschriften des Gestaltungsplans wird (vorbehältlich der Prüfung durch die Baudirektion für die Genehmigung des Gestaltungsplanes) eine Bestimmung aufgenommen, dass bis zur Inbetriebnahme der Verkaufsflächen im Baubereich A auch ausserhalb der Baubereiche, jedoch nicht auf der Dorfwiese, unter Anwendung der geltenden Bauvorschriften der Grundordnung, ein Provisorium für ein Ladenlokal zulässig sein soll. Bei der Planung der für das Provisorium zur Verfügung stehenden Fläche sind auch die öffentlichen Bedürfnisse für Parkplätze und die notwendigen Werkplätze für die Erstellung

der geplanten Bauten zu berücksichtigen. Für die Inanspruchnahme des öffentlichen Grundes zu gewerblichen Zwecken ist gemäss Sondergebrauchsverordnung (SGV) eine Benutzungsgebühr von CHF 16.00/m<sup>2</sup> und Monat zu bezahlen. Da die Politische Gemeinde Winkel ein Interesse am Laden auch während der Bauzeit hat, wird sie der LANDI Züri Unterland lediglich eine einmalige Entschädigung im Betrag von CHF 60'000.00 für die gesamte Dauer des Provisoriums (angenommen wird eine 2-jährige Dauer), unabhängig vom Standort innerhalb der Gemeindeliegenschaften verrechnen. Sollte das Provisorium weniger lang als angenommen bestehen und die nach Sondergebrauchsverordnung errechnete Benutzungsgebühr tiefer als CHF 60'000.00 ausfallen, wird eine Benutzungsgebühr von CHF 16.00/m<sup>2</sup> und Monat verrechnet.

- j) Die Vertragsparteien sind auf die Bewilligungspflicht gemäss Art. 32d<sup>bis</sup> Abs. 3 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden. Die Parteien stellen fest, dass gemäss dem Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf dem Vertragsobjekt Ziff. 2 a ein belasteter Standort liegt, von dem indes keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Bewilligung dieses Rechtsgeschäfts gilt deshalb als durch die generell-konkrete Allgemeinverfügung Nr. 0945 vom 18.06.2014 des AWEL erteilt.

Über die Kostentragung der Sanierung siehe Buchstabe b vorne.

- k) Bei der Teilrevision der Nutzungsplanung Dorfzentrum wird jener Teil des Grundstücks Kat.Nr. 3362, welcher in der Zone für öffentliche Bauten lag, in eine Zentrumszone überführt. Dadurch entsteht für jenes Teilgrundstück ein Mehrwert im Sinne von § 2 Abs. 1 lit. b des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes. Dieser Mehrwert beträgt gemäss Prognosebrief der Baudirektion des Kantons Zürich CHF 58.00 pro Quadratmeter, was zu einer Mehrwertabgabe von CHF 11.60 pro Quadratmeter führt. Für die Nutzungsübertragung hat die LANDI Züri Unterland der Gemeinde Winkel pro Kubikmeter Baumasse CHF 4.234 zu bezahlen.

Die Mehrwertabgabe an den Kanton wird nach Inkrafttreten der Teilrevision der Nutzungsplanung durch die Gemeinde Winkel bezahlt.

## **B. Planungs- und Bauverpflichtungen und Sicherung durch ein Kaufrecht**

### **1. Planungs- und Baupflichten**

Die LANDI Züri Unterland verpflichtet sich zum Neubau eines Versorgungszentrums und dem Betrieb von Ladengeschäften für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfes im Erdgeschoss sowie der Nutzung für Wohnen oder Gewerbe im 1. Obergeschoss auf dem Grundstück Kat.Nr. 3703. Aus ortsbaulichen Gründen hat die Baute zweistöckig zu sein und eine Baumasse von mindestens 4'400 m<sup>3</sup> und höchstens 4'900 m<sup>3</sup> aufzuweisen.

Die Politische Gemeinde Winkel verpflichtet sich, nach der Neufestsetzung des Gestaltungsplans durch die Gemeindeversammlung, die Planung der Gestaltung der Dorfweiese, der Begegnungszone Seebnerstrasse, der Vorzonen zur Seebner- und Tüfwisstrasse und des Freiraums in Auftrag zu geben und den zuständigen Behörden und politischen Organen zum Entscheid innerhalb zwei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung des Neubauprojekts der LANDI Züri Unterland zu



unterbreiten. Der LANDI Züri Unterland ist bekannt, dass die Gemeinde dabei das Submissionsrecht, die Mitwirkungsrechte der Einwohnerinnen und Einwohner und die Zuständigkeit für die Erteilung der Kredite zu beachten hat. An die Kosten der Projektierung der Vorzonen und des Freiraums leistet die LANDI Züri Unterland einen Beitrag von 50 %. Die übrigen Kosten gehen zulasten der Gemeinde Winkel. Die Ausführung ist mit der LANDI Züri Unterland zu koordinieren.

Die Flächen, die Gegenstand dieser Projektierung bilden sind im nachfolgenden Plan gelb eingezeichnet.



## **2. Kaufrecht als Sicherstellung**

Ziel des Landabtausches (Buchstabe A hievor) ist es, der LANDI Züri Unterland im Dorfzentrum der Gemeinde Winkel unter optimalen Bedingungen im Erdgeschoss den Betrieb von Ladengeschäften zu ermöglichen, die der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen, sowie gastronomische Nutzungen zu erlauben, soweit sie im Zusammenhang mit dem oder den Ladengeschäften stehen.

Zur Sicherstellung dieser Verpflichtungen wird der Gemeinde Winkel ein bedingtes Kaufrecht wie folgt eingeräumt:

Die LANDI Züri Unterland räumt der Politischen Gemeinde Winkel an ihrem Grundstück neu Kat.Nr. 3703 (Mutationsvorschlag mit Plan, Beilage 2) ein unübertragbares Kaufrecht für die Dauer von zehn Jahren ab der Vormerkung im Grundbuch ein.

Die Gemeinde Winkel kann das Kaufrecht nur ausüben, wenn eine der folgenden Bedingungen während der Dauer des Kaufrechtes eintritt:

*(Handwritten signatures in blue ink)*

- a) Nichteinhaltung einer Frist von vier Jahren nach Inkrafttreten des neu festgesetzten öffentlichen Gestaltungsplanes «Dorfzentrum Winkel» für die Einreichung eines vollständigen Bau-suches an die Baubewilligungsbehörde der Gemeinde Winkel.
- b) Nichteinhaltung einer Frist von drei Jahren ab erteilter Baufreigabe für die Fertigstellung des geplanten Gebäudes. Fertiggestellt ist der Neubau bei Vorliegen der Bezugsbewilligung.
- c) Nichtinbetriebnahme eines Ladengeschäftes mit dem üblichen Sortiment eines LANDI/Volg Verkaufsgeschäftes mit Gütern des täglichen Bedarfs.
- d) Aufgabe des Betriebs eines Ladengeschäftes mit dem üblichen Sortiment eines LANDI/Volg Verkaufsgeschäftes mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die LANDI Züri Unterland kann diese Verpflichtung auch durch Verpachtung/Vermietung der Räume und Erbringung der Leistungen durch einen Dritten erfüllen.
- e) Veräusserung des Grundstückes an eine Drittperson, welche die Verpflichtung zum Betrieb des Versorgungszentrums nicht übernimmt.

Dieses Kaufsrecht ist im Grundbuch für die Dauer von zehn Jahren mit dem Vollzug der Eigentumsübertragungen des Tauschvertrages (Buchstabe A) im Grundbuch bei Kat.Nr. 3703 vorzu-merken.

Ist eine der Bedingungen für die Ausübung des Kaufsrechtes eingetreten, kann die Politische Ge-meinde Winkel verlangen, dass der Kaufpreis ermittelt wird.

Der Kaufpreis wird durch zwei Verkehrswertschätzungen ermittelt. Der Kaufpreis beträgt bei Nichteinhaltung der Bedingungen lit. a bis c 80 % des Mittelwertes beider Verkehrswertschät-zungen und bei Nichteinhaltung der Bedingungen lit. d bis e 100 % des Mittelwertes beider Ver-kehrswertschätzungen. Bei der Verkehrswertschätzung sind nicht marktgerechte Konditionen von Miet- oder Pachtverträgen zu berücksichtigen. Jede Partei ist berechtigt, eine Fachperson als Schätzer zu bezeichnen, die jedoch unabhängig sein muss. Sollte eine Partei innert dreier Monate nach dem Begehren der Gemeinde Winkel zur Ermittlung des Kaufpreises seine Fach- person für die Schätzung nicht bestimmt haben, kann die andere Vertragspartei um Ernennung eines Schätzers beim Gerichtspräsidenten des Bezirksgerichtes Bülach ersuchen. Der Kaufpreis ist bei der Eigentumsübertragung zu bezahlen. Bestehen Grundpfandforderungen, können diese in der Abrechnung an den Kaufpreis durch die Käuferin übernommen werden. Vom Kaufpreis wird die mutmasslich errechnete Grundstückgewinnsteuer für Rechnung der Verkäuferin dem Gemeindesteueramts Winkel überwiesen.

Nach Vorliegen der zwei Verkehrswertschätzungen kann die Politische Gemeinde Winkel ab Rechtskraft der Zustimmung des zuständigen Organs der Politischen Gemeinde Winkel innert einer Frist von fünf Monaten das Kaufsrecht ausüben. Die Gemeinde verpflichtet sich, innert vier Monaten nach Eingang der zwei Verkehrswertschätzungen beim zuständigen Organ den Ent-scheid zu erwirken.

Die Ausübung des Kaufsrechtes hat schriftlich zu erfolgen und ist der Kaufsrechtsbelasteten ein-geschrieben zuzustellen.

Durch die Ausübung des Kaufsrechtes entsteht der verbindliche Kaufvertrag mit folgenden wei-teren Bestimmungen:



- a) Die Eigentumsübertragung hat innerhalb von drei Monaten nach der Ausübungserklärung zu erfolgen. Nach Ablauf dieses Zeitraumes ist die säumige Vertragspartei in Verzug.
- b) Bei Verzug der veräussernden Partei als auch bei Verzug der erwerbenden Partei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.
- c) Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).
- d) Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben/Nebenkosten (wie z.B. Mietzinse, Kehrrechtgebühren, Wasser/Abwasser, Gebäudeversicherung, Hypothekarzinsen, Energievorrat) separat ab, Wert Antrittstag.
- e) Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.
- f) Jede Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird aufgehoben.
- g) Allenfalls im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung noch bestehende Garantien von Bauunternehmern und Handwerkern oder Lieferanten von Geräten für den Neubau sind soweit möglich der Politischen Gemeinde Winkel abzutreten und ihr sind alle Unterlagen und Dokumente (Werkverträge, Versicherungsscheine usw.) dazu zu übergeben.
- h) Die Parteien haben von den Bestimmungen über das gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer Kenntnis genommen.
- i) Die von der veräussernden Partei zu bezahlende allfällige Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist durch das Steueramt bis zur Eigentumsübertragung provisorisch berechnen zu lassen. Der mutmassliche Steuerbetrag wird bei der Eigentumsübertragung von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt bezahlt.
- j) Die Vertragsparteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes {VVG}. Demnach gehen bestimmte private Versicherungen, insb. Sachversicherungen, auf die erwerbende Partei über, sofern sie nicht innert 30 Tagen von der Eigentumsübertragung angerechnet, den Versicherungsgesellschaften schriftlich oder in einer anderen Form, die den Nachweis durch Text ermöglicht (z.B. E-Mail), mitteilt, sie lehne den Übergang ab.

Den Vertragsparteien wird empfohlen, die Wirkungen der Eigentumsübertragung auf die einzelnen Policen direkt mit den betroffenen Versicherungsgesellschaften zu klären.

Die Versicherungspolicen zu solchen Versicherungen sind der erwerbenden Partei spätestens bei der Eigentumsübertragung zu übergeben. Der Abschluss von weiteren Versicherungen für das Vertragsobjekt, insbesondere auch einer Grundeigentümerhaftpflichtversicherung, liegt in der Verantwortung der erwerbenden Partei.

Die obligatorische Versicherung bei der Gebäudeversicherung Kanton Zürich für Feuer- und Elementarschäden der Gebäude auf dem Kaufsobjekt gehen von Gesetzes wegen auf die erwerbende Partei über.

- k) Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die bestehenden Mietverhältnisse werden von der erwerbenden Person mit allen Rechten und Pflichten übernommen, mit Zinsgenuss ab Antrittstag. Die der Verkäuferin zustehenden Rechte an den bestehenden Mietzinsdepots der Mieter werden auf die Käuferin übertragen.

- l) Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort liegt.
- m) Die Vertragsparteien nehmen davon Kenntnis, dass nach Ziffer 3 des Anhangs zur Verordnung über die elektrische Niederspannungsinstallationen vom 7. November 2001 (SR 734.27) die Niederspannungsinstallationen mit zehnjähriger oder zwanzigjähriger Kontrollperiode bei einer Handänderung kontrolliert werden müssen, wenn seit der letzten Kontrolle mehr als fünf Jahre vergangen sind.
- n) Erwirbt die Politische Gemeinde Winkel das Grundstück, hat die LANDI Züri Unterland das Vormietrecht zu mindestens marktüblichen Konditionen bei einer Vermietung der Ladenräume durch die Gemeinde. Die Gemeinde verpflichtet sich auch, die Ladenräume nicht zu veräussern, ohne der LANDI Züri Unterland die Miete der Ladenräume zu mindestens marktüblichen Konditionen mit einer ausreichenden Annahmefrist angeboten zu haben.

### C. Vorkaufsrecht

Die LANDI Züri Unterland räumt der Politischen Gemeinde Winkel an ihrem Grundstück neu Kat.Nr. 3703 (Mutationsvorschlag mit Plan, Beilage 2) ein Vorkaufsrecht für die Maximaldauer von 25 Jahren ab der Vormerkung im Grundbuch ein.

Die Verkäuferin muss die Vorkaufsberechtigte über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrages durch Zustellung einer Kopie des beurkundeten Kaufvertrages in Kenntnis setzen.

Liegt ein Vorkaufsfall vor, ist der Vorkaufspreis durch zwei Verkehrswertschätzungen zu ermitteln. Der Kaufpreis ist der Mittelwert beider Verkehrswertschätzungen. Jede Partei ist berechtigt eine Fachperson als Schätzer zu bezeichnen, die jedoch unabhängig sein muss. Sollte eine Partei innert dreier Monate nach Eingang der Mitteilung über den Vorkaufsfall seine Fachperson für die Schätzung nicht bestimmt haben, kann die andere Vertragspartei um Ernennung eines Schätzers beim Gerichtspräsidenten des Bezirksgerichtes Bülach ersuchen.

Nach Vorliegen der zwei Verkehrswertschätzungen kann die Politische Gemeinde Winkel ab Rechtskraft der Zustimmung des zuständigen Organs der Politischen Gemeinde Winkel innert einer Frist von fünf Monaten das Vorkaufsrecht ausüben. Die Gemeinde verpflichtet sich, innert vier Monaten nach Eingang der zwei Verkehrswertschätzungen beim zuständigen Organ den Entscheid zu erwirken.

Das Vorkaufsrecht ist auf den ersten Vorkaufsfall beschränkt.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes hat schriftlich und eingeschrieben gegenüber dem Eigentümer zu erfolgen.



Der Kaufpreis ist bei der Eigentumsübertragung zu bezahlen. Bestehende Grundpfandforderungen können in Anrechnung an den Kaufpreis durch die Käuferin übernommen werden. Vom Kaufpreis wird die mutmasslich errechnete Grundstückgewinnsteuer für Rechnung der Verkäuferin dem Gemeindesteueramt Winkel überwiesen.

Im Übrigen gelten die weiteren Bestimmungen analog des Kaufrechtsvertrages gemäss Buchstabe B hievor.

Das Vorkaufsrecht ist als limitiertes Vorkaufsrecht im Grundbuch für die maximale Dauer von 25 Jahren mit dem Vollzug der Handänderungen des Tauschvertrages (Bst. A) im Grundbuch bei Kat.Nr. 3703 vorzumerken.

## **D. Dienstbarkeit "Gewerbebeschränkung" und Vorhand-, Vormiet- oder Vorpachtrecht**

### **1. Gewerbebeschränkung**

Die LANDI Züri Unterland ist gemäss Buchstabe B/Ziffer 1 vorne zum Bau und Betrieb eines neuen Versorgungszentrums und dem Betrieb eines Ladengeschäftes für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs verpflichtet. Derartige Geschäfte gelten begrifflich als Supermärkte. Diese Verpflichtung wird mit dem in Buchstabe B/Ziffer 2 vereinbarten Kaufrecht gesichert.

Als Gegenleistung für diese Bau- und Betriebsverpflichtung sichert die Politische Gemeinde Winkel der LANDI Züri Unterland zu, während der Zeit der Betriebsführungsverpflichtung des Ladens der LANDI Züri Unterland auf dem Grundstück Kat.Nr. 3703 (Baubereich A) in den Gebäuden der Baubereiche B und C auf Kat.Nr. 3704 keine Nutzung der Räume als Supermarkt (Ladengeschäfte, vornehmlich von Grossverteilern oder Discountern, mit einer breiten Palette von Produkten, wie beispielweise frischen und verpackten Lebensmitteln, Haushaltswaren, Reinigungsprodukten, persönlichen Pflegeprodukten, Kleidung, Elektronik) zuzulassen. Hingegen sind Fach- oder Spezialgeschäfte, die sich auf bestimmte Produktkategorien oder spezielle Arten von Produkten spezialisieren und damit eine engere Auswahl von Produkten im Vergleich zu Supermärkten anbieten, erlaubt (wie beispielsweise Confiserien, Drogerien, Elektrofachgeschäfte, Bekleidungs-läden, Chemische Reinigungen).

Sollte die LANDI Züri Unterland den Betrieb ihres Ladens aufgeben, fällt diese Gewerbebeschränkung dahin und die LANDI Züri Unterland verpflichtet sich, die Löschungsbewilligung für diese Dienstbarkeit abzugeben.

Dazu wird folgende Dienstbarkeit begründet:



**«Personaldienstbarkeit Gewerbebeschränkung für Supermarkt, zeitlich beschränkt auf 25 Jahre nach dem Grundbucheintrag**

Zugunsten LANDI Züri Unterland

Zulasten Kat.Nr. 3704 (Gemeinde Winkel)

Die Eigentümerin des Grundstückes Kat.Nr. 3704 (Gemeinde Winkel) unterlässt zugunsten der LANDI Züri Unterland die Nutzung mit Ladengeschäften mit Supermarktcharakter auf dem belasteten Grundstück.

Nicht von dieser Gewerbebeschränkung betroffen sind Läden von Fach- und Spezialgeschäften. Diese Dienstbarkeit ist zeitlich für die Dauer von 25 Jahren ab Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch befristet.»

Obligatorische Vereinbarung zu dieser Dienstbarkeit:

Sollte die LANDI Züri Unterland den Betrieb eines Ladengeschäftes für die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs vor Ablauf der 25 Jahre einstellen, verpflichtet sie sich, die Löschungsbewilligung für diese Dienstbarkeit abzugeben. Diese Verpflichtung ist einem Rechtsnachfolger zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.

**2. Vorhand- und Vormiet- oder Vorpachtrecht**

Die Politische Gemeinde Winkel wird Erwerber, Bau- und Nutzungsberechtigte, Mieter oder Pächter der Bauten auf den Baubereichen B und C verpflichtet, keine Ladengeschäfte mit dem umfangreichen Gesamtsortiment der LANDI Züri Unterland zu führen. Einzelhandelsgeschäfte mit Produkten des täglichen Konsums (wie zum Beispiel Confiserien, Drogerien, Elektrofachgeschäfte, Bekleidungsläden, Chemische Reinigungen), die sich auf einzelne Produkte konzentrieren, sind zulässig. Diese Verpflichtung gilt für die Dauer von 25 Jahren ab Inbetriebnahme des Ladens der LANDI Züri Unterland. Diese Verpflichtung endet jedoch vorher, wenn die LANDI Züri Unterland den Betrieb ihres Ladengeschäftes aufgibt.

Zur Sicherung dieser Verpflichtung räumt die Politischen Gemeinde Winkel der LANDI Züri Unterland ein Vorhandrecht- oder Vormiet- oder Vorpachtrecht ein. Beabsichtigt die Politische Gemeinde Winkel Grundstücke der Baubereiche B oder C von Kat.Nr. 3704 an einen Dritten zu veräußern oder zu vermieten oder zu verpachten oder daran ein Baurecht einzuräumen und der Erwerber oder Mieter bzw. Pächter oder Baurechtsnehmer ist nicht bereit, die Verpflichtung gemäss Absatz 1 gegenüber der LANDI Züri Unterland zu übernehmen, ist die Politische Gemeinde Winkel verpflichtet, der LANDI Züri Unterland das Verkaufs- oder das Miet- bzw. Pachtobjekt oder das Baurecht zum Erwerb bzw. zur Miete bzw. zur Pacht zu den vom Dritten zugesagten Bedingungen anzubieten. Die LANDI Züri Unterland hat sich innert sechs Monaten zu entscheiden, ob sie das Veräußerungsobjekt erwerben oder das Miet- oder Pachtobjekt mieten bzw. pachten will. Übt die LANDI Züri Unterland das Vorhandrecht oder Vormiet- oder Vorpachtrecht aus, sollen der Grundstückkauf oder der Miet- bzw. Pachtvertrag innert Monatsfrist beurkundet bzw. schriftlich abgeschlossen werden. Der Kaufpreis ist bei der Eigentumsübertragung zu bezahlen. Für den Grundstückkauf gelten sinngemäss die weiteren Bestimmungen zum Kaufrechtsvertrages gemäss Buchstabe B/Ziffer 2.



Die Gemeinde Winkel hat diese Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger mit der Pflicht zur Weiterüberbindung zu überbinden.

### **E. Übertragung von Baumasse und Dienstbarkeit «Baubeschränkung»**

Nach dem öffentlichen Gestaltungsplan «Dorfzentrum Winkel» ist eine Nutzungsübertragung von maximal 1'500 m<sup>3</sup> Baumasse möglich. Die LANDI Züri Unterland ist verpflichtet, mindestens 1'000 m<sup>3</sup> dieser oberirdischen Baumasse für die Baute auf Kat.Nr. 3703 in Anspruch zu nehmen. Die Höhe der von der LANDI Züri Unterland effektiv beanspruchten Baumasse ergibt sich aufgrund des bewilligten Bauprojekts für den Neubau. Die dafür notwendige Dienstbarkeit ist nach Rechtskraft der Baubewilligung auf die konkrete Höhe der beanspruchten oberirdischen Baumasse anzupassen.

Die Entschädigung für die effektiv beanspruchte und massgebende Baumasse beträgt CHF 1'088.00 pro m<sup>3</sup> Baumasse für das zu erstellende Wohn- und/oder Gewerbegebäude (inklusive Einhausungsraum für die Anlieferung).

Für die Baumasse der in das Bauvolumen der Baute der LANDI Züri Unterland integrierten öffentlichen Toilette ist keine Entschädigung zu leisten. Sollte diese öffentliche Toilette aber auch dem vorgesehenen Café dienen, ist für 50 % der Baumasse die Entschädigung pro m<sup>3</sup> zu leisten. Ebenfalls keine Entschädigung ist zu bezahlen für die benötigte oberirdische Baumasse für die Wegfläche, den Lift und die Treppen zugunsten der Öffentlichkeit. Werden Wegfläche, Lift und Treppe auch für die Erschliessung des Baues der LANDI Züri Unterland genutzt, sind für 50 % der Baumasse die Entschädigung pro m<sup>3</sup> zu leisten.

Für die Baufreigabe des Neubaus ist die konkret beanspruchte Baumasse beim nachfolgenden Dienstbarkeitstext nachzutragen und die Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Sollte der Kredit für den Erwerb von Anteilen an der Rampe und der Einstellhalle gemäss Buchstabe F hienach von der Gemeindeversammlung der Gemeinde Winkel genehmigt werden, wird die von der LANDI Züri Unterland zu leistende Entschädigung aus der Dienstbarkeit mit der von der Gemeinde Winkel zu leistenden Entschädigung aus dem Bau von Rampe und Einstellhalle gemäss Buchstabe F hienach verrechnet.

Wird die Zustimmung von der Gemeindeversammlung verweigert, baut die LANDI Züri Unterland ihre Tiefgarage allein und leistet die Entschädigung aus der Dienstbarkeit vor der Baufreigabe für den Neubau des Gebäudes A.

Dazu vereinbaren die Parteien folgende Grunddienstbarkeit, die im Grundbuch einzutragen ist:

**«Baubeschränkung zugunsten Kat.Nr. 3703 (LANDI Züri Unterland), zulasten Kat.Nr. 3704 (Gemeinde Winkel)**



«Die Eigentümerin des belasteten Grundstückes unterlässt es zugunsten der Eigentümerin des berechtigten Grundstückes ..... m3 oberirdische Baumasse des belasteten Grundstückes baulich auszunützen.».

## F. Bau der Rampe und Einstellhalle

Zur Vereinfachung der Abläufe und um Synergien zu nutzen, übernimmt die LANDI Züri Unterland den Bau der Rampe und der Einstellhalle der 1. und 2. Etappe sowie allenfalls von weiteren Abstellplätzen, deren Anzahl noch nicht bekannt ist. Die Gemeinde Winkel ist in die Planung der Einstellhalle miteinzubeziehen.



1. Etappe = grün = LANDI Züri Unterland für den Baubereich A
2. Etappe = blau = Gemeinde Winkel für die öffentlichen Einstellplätze
3. Etappe = orange = Gemeinde Winkel für die Baubereiche B und C

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



Rot = eingehauste Rampe

Die Erstellung der Rampe und der Einstellhalle erfolgt zum Teil auf dem Grundstück der Gemeinde Winkel. Für den Bau gewährt die Gemeinde Winkel der LANDI Züri Unterland ein nur obligatorisch wirkendes Überbaurecht und damit die Zustimmung zum Bau auf einem fremden Grundstück. Durch das Akzessionsprinzip (Art. 667 Abs. 2 ZGB) werden die Bauteile auf dem Grundstück der Gemeinde Winkel Eigentum der Gemeinde. Dieses Überbaurecht endet mit der Fertigstellung der Baute.

Die Baukosten für die Rampe und die Einstellhalle werden nach der Anzahl der genutzten Autoabstellplätze verteilt (Etappe 1 = voraussichtlich 23 Plätze der LANDI Züri Unterland; Etappe 2 = 28 öffentliche Autoabstellplätze der Gemeinde Winkel und allenfalls den weiteren Abstellplätzen der 3. Etappe für das Gebäude im Baubereich B, deren Anzahl heute noch nicht bestimmt ist).

Die Gesamtbaukosten für die Rampe und die Einstellhalle ergeben sich namentlich aus den folgenden Komponenten

- Rohbaukosten für die Erstellung der Einstellhalle
- Innenausbau und -gestaltung der Einstellhalle (Beleuchtung, Malerarbeiten, Einzeichnen der Parkplätze usw.)
- Kosten für die technischen Einrichtungen in der Einstellhalle (Tore, Parkleitsystem, Kameras usw.)

Die effektiven Gesamtbaukosten der 1. und 2. Etappe werden durch die Anzahl der von den Vertragsbeteiligten zugeordneten Abstellplätzen getragen und dieser Betrag ergibt den pro Abstellplatz zu bezahlenden Kaufpreis. Erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt eine Erweiterung der Tiefgarage, hat sich der jeweilige Nutzer der neuen Autoabstellplätze in die Rampe und die von ihm genutzten Verkehrsfläche und technischen Einrichtungen in der Tiefgarage einzukaufen. Dieser Betrag ist nach Fertigstellung der Tiefgarage festzulegen.

*[Handwritten signatures]*

Der von der Gemeinde Winkel zu leistender Kaufpreis pro Abstellplatz ist entsprechend dem Baufortschritt der Tiefgarage wie folgt zu erbringen:

- 20 % nach dem Aushub für die Rampe und die Einstellhalle
- 40 % nach Fertigstellung des Rohbaus von Rampe und Einstellhalle
- 30 % bei Fertigstellung und Betriebsbereitschaft der Rampe und Einstellhalle
- 10 % nach Abgabe der Baugarantien durch die teilnehmenden Handwerker und Unternehmer.

Die fällig werdenden Beträge werden zuerst mit der Entschädigung aus der Übertragung der Baumasse (Buchstabe D) hievore verrechnet.

Bei den von der LANDI Züri Unterland abzuschliessenden Werkverträgen für Rampe und Einstellhalle hat die LANDI Züri Unterland die üblichen Garantien gemäss SIA zu vereinbaren und auch für die Geltendmachung von allfälligen Garantieansprüchen besorgt zu sein. Bei der Vormerkung bzw. Eintragung von Bauhandwerkerpfandrechten für die Rampe und die Einstellhalle auf dem Grundstück der Gemeinde Winkel hat die LANDI Züri Unterland zur Löschung der Einträge Sicherheitsleistungen zu erbringen.

Die Parteien verständigen sich ausserhalb dieser Vereinbarung über weiter zu beachtende Punkte (wie zum Beispiel detaillierter Baubeschrieb, Kostenvoranschlag, Baueingabe, technischen Spezifikationen der Tiefgarage und der Beleuchtungsanlagen).

## **G. Weitere Bestimmungen**

1. Die Gebühren und Auslagen des Notariates für die Beurkundung dieses Vertrages und des Grundbuchamtes für die Eintragungen, sowie die Kosten des Nachführungsgeometers für die Mutationsurkunde (inkl. Vermarktung) werden von den Vertragsparteien gemeinsam, je zur Hälfte, bezahlt; sie haften für die Gebühren des Notariates und Grundbuchamtes von Gesetzes wegen solidarisch.
2. Bedingungen für das Inkrafttreten dieses Vertrags sind kumulativ:
  - Inkrafttreten der Teilrevision der Nutzungsplanung Zentrumsgebiet in der Fassung vom 12.12.2023.
  - Inkrafttreten des öffentlichen Gestaltungsplanes «Dorfzentrum Winkel» in der Fassung vom 12.12.2023. Sollte die Gemeindeversammlung Änderungen am Gestaltungsplan vornehmen oder Anpassungen daran als Folge von Genehmigungsvorbehalten der Baudirektion nötig werden, gilt diese Bedingung als nicht mehr erfüllt, sofern die Änderungen bzw. Anpassungen die in diesem Vertrag festgehaltenen Bestimmungen tangieren.
  - Rechtskräftige Genehmigung dieses Vertrages durch die Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Winkel.
  - Rechtskräftige Genehmigung dieses Vertrages durch die Generalversammlung der LANDI Züri Unterland.



- Vorliegen der definitiven Mutationsurkunde des Nachführungsgeometers über die Vermessung und Vereinigung der Tauschobjekte mit den Stammgrundstücken und den Abtretungen an die Seebnerstrasse sowie die rechtskräftige baurechtliche Bewilligung der Baubehörde der Gemeinde Winkel für den Mutationsvollzug.
  - Löschung der Grundpfandrechte auf der Liegenschaft der LANDI Züri Unterland oder Bewilligung der Pfandentlassung der Abtretungsobjekte aus der Pfandhaft.
  - Rechtskräftige Baubewilligung für das Bauprojekt der Landi Züri Unterland auf dem Baubereich A (Kat.Nr. 3703).
3. Die Erfüllung dieses Vertrages, d.h. die entsprechenden Eintragungen aus diesem Vertrag im Grundbuch erfolgen nach Erfüllung aller Bedingungen gemäss Ziffer 2 hievor.

Bülach, 18. Januar 2024

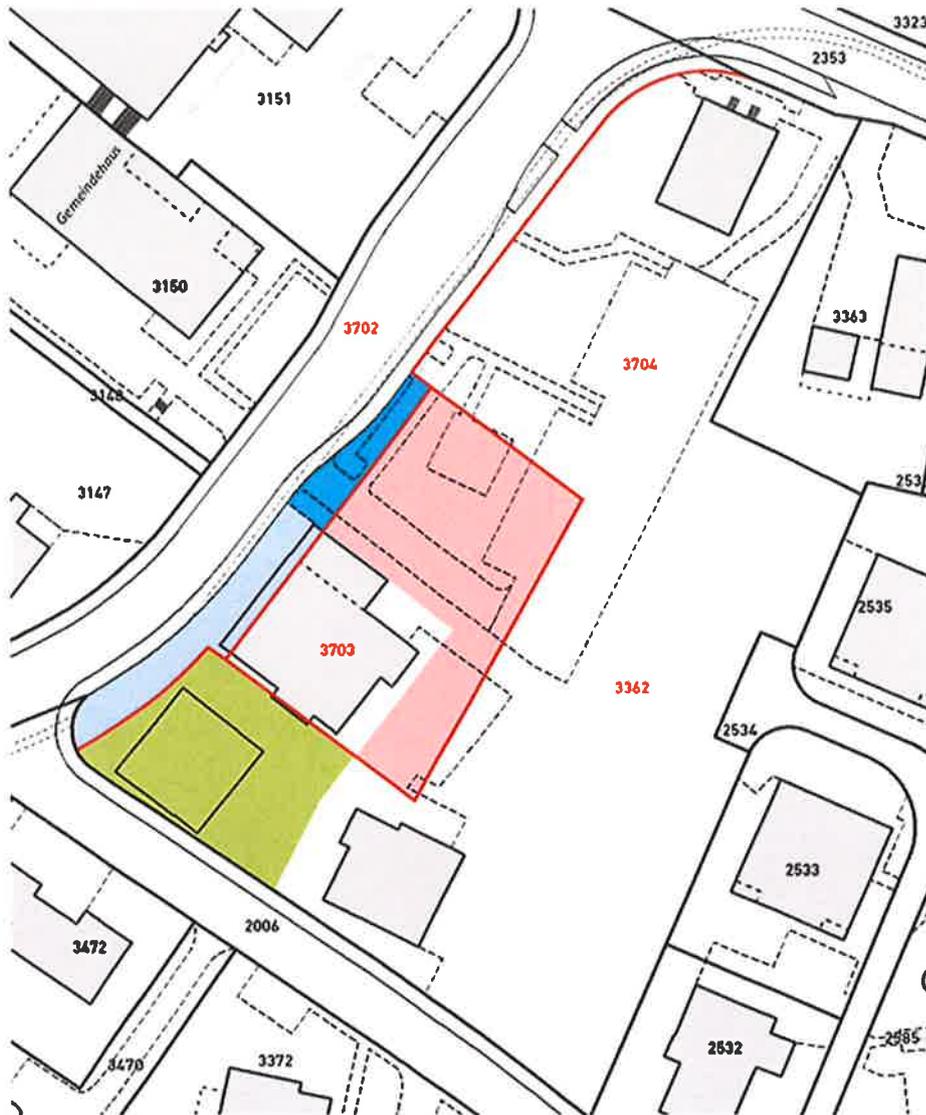
**Politische Gemeinde Winkel**

Marcel Nötzli, Gemeindepräsident      Daniel Lehmann, Gemeindeschreiber

**LANDI Züri Unterland, Genossenschaft**

Andrea Spühler, Präsidentin Verwaltung      Walter Kipfer, Vorsitzender der Geschäftsleitung

Beilage 1 – Plan Erwerbsobjekte



- Tauschfläche Landi an Gemeinde 566 m<sup>2</sup>
- Tauschfläche Gemeinde an Landi 796 m<sup>2</sup>
- Abtretung Landi an Strasse: 230 m<sup>2</sup>
- Abtretung Gemeinde an Strasse 106 m<sup>2</sup>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*



Diese Urkunde samt Beilage 1 – Plan Erwerbsobjekte und Beilage 2 – Mutationsvorschlag Nr. 905, Stand 10.10.2023 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, 14:25 Uhr



**NOTARIAT BÜLACH**

Luca Ripa, Notariatssekretär mbA