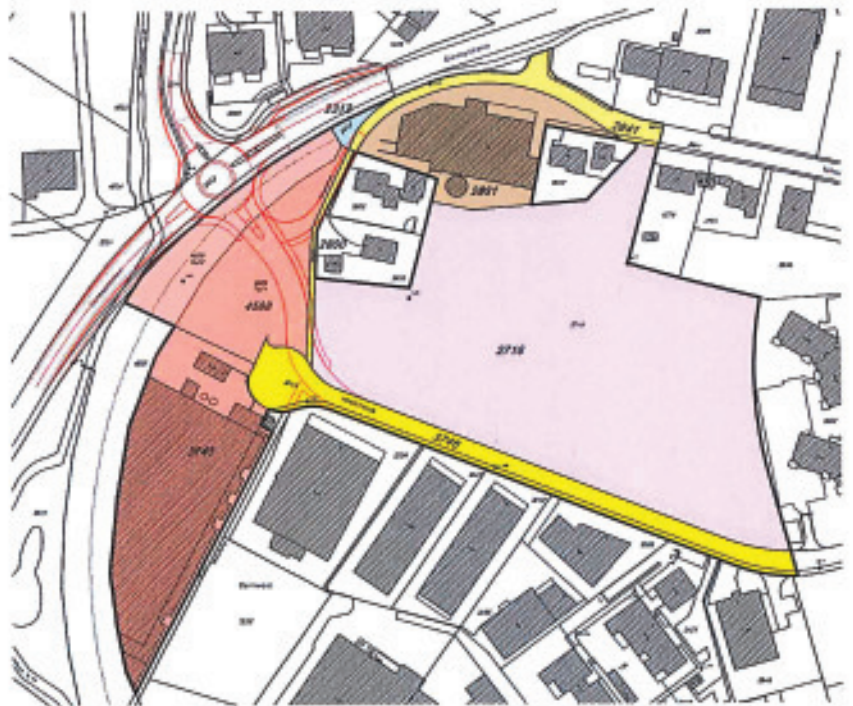


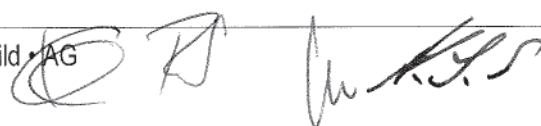
Entwicklung "Höslistrasse"

Grundsatzvereinbarung



Inhalt

1. Einleitung	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Geltungsbereich	7
1.3 Zweck der Grundsatzvereinbarung	8
1.4 Kooperation	8
1.5 Öffentliche Beurkundung	8
2. Verfahrenskoordination	9
3. Landerwerb	10
3.1 Modalitäten	10
3.2 Landerwerb von den Grundeigentümern	11
3.3 Altbestand - Neubestand	14
3.4 Eigentum	15
3.5 Finanzierung	16
4. Kostenverteilung	17
4.1 Kostenschätzung Kreiselprojekt	17
4.2 Mehrwertbeiträge	18
4.3 Weitere Beiträge und Kosten	23
4.4 Fälligkeit der Beiträge	23
5. Absichtserklärungen	24

Handwritten signatures and initials in black ink, including a circular stamp and several cursive signatures.

Grundsatzvereinbarung zwischen den

Nachfolgend aufgeführten Grundeigentümern im Gebiet Höslistrasse

(vertreten durch die jeweils bevollmächtigten Personen / Organe)

und

der Gemeinde Bubikon

Kat. Nm. 4588, 3745

Grimm & Schmid AG Recycling, mit Sitz in Grüningen (ZH), CHE-115.773.726, vertreten durch

Roger Schmid, geb. 14.01.1975, Bürgerort: Grüningen, wohnhaft Talacher 36 8627 Grüningen, als Präsident des Verwaltungsrates mit Einzelunterschrift

Kat. Nr. 2831

Sörensen Immobilien AG, mit Sitz in Zürich, CHE-101.456.596, vertreten durch

Hansjörg Sörensen, geb. 2.12.1943, Bürgerort: Zürich, wohnhaft In der Sommerau 23, 8053 Zürich

Kat. Nr. 2716

Nadine Keller,

Nadine Keller, geb. 21.3.1971, Zivilstand: verheiratet, Bürgerort: Dürnten, wohnhaft Sunnebüel, 8304 Wallisellen

Kat. Nm. 3746, 2800, 2841

Politische Gemeinde Bubikon, 8608 Bubikon, vertreten durch den Gemeinderat, dieser wiederum vertreten durch Herr Carlo Wiedmer, geb. 29.09.1973, von Grüningen ZH und Lützelflüh BE, Industriestrasse 13, 8627 Grüningen, als Substitut des Gemeindeschreibers (Bel. 2010 Nr. 380c sowie den Gemeinderatsbeschluss vom 23. Mai 2016)

Genehmigung

Vom Gemeinderat genehmigt am 11. Mai 2016 (B1.4.2)

Namens des Gemeinderates



.....
Carlo Wiedmer

Kompetenzen Gemeinderat

Der Gemeinderat schliesst diese Vereinbarung unter Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Instanzen sowie unter Vorbehalt allfälliger Änderungen des übergeordneten öffentlichen Rechtes ab, soweit dieses zwingend anzuwenden und eine entsprechende Rückwirkung zulässig ist. Sämtliche Parteien können für den Fall, dass bezüglich einzelner hier geregelter Punkte die abschliessenden Beschlüsse der Gemeinde und des Kantons nicht gegeben sind, keine Rechte aus dieser Vereinbarung für sich ableiten.

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Bestehende Konflikte

Im Gebiet um die Höslistrasse bestehen Konflikte zwischen bestehenden Gewerbebetrieben und der Wohnnutzung. Zudem zeichnet sich mit dem vorgesehenen Gestaltungsplan Höslistrasse eine bauliche Entwicklung ab.

Folgende Probleme bestehen:

- Der Gewerbeverkehr führt durch ein Wohngebiet. Trotz Tempo-30-Zone bestehen aus Sicht der Anwohner Verkehrssicherheitsdefizite.
- Zahlreiche Wohnbauten werden durch Gewerbeverkehrsemissionen (Lärm, Staub etc.) belastet
- Durch den geplanten Gewerbebetrieb im GP Höslistrasse wird die Belastung zunehmen. Der Gewerbeverkehr des Betriebs belastet zudem die in GP Höslistrasse vorgesehene Wohnnutzung.
- Der Betrieb Tafletenstrasse 11 weist keine rechtskonforme Erschliessung auf. Insbesondere fehlt ein Wendeplatz.

Kreisel
Anschluss Dürntnerstrasse
Ausschnitt Kreiselpjekt
17.10.2013
Eichenberger Ingenieure AG

Um die Situation zu verbessern wurde ein Kreiselschluss für die Höslistrasse an die Dürntnerstrasse angedacht.



Teilrevision Verkehrsplan

Der Kreiselschluss mit seinen Anschlüssen muss mittels Teilrevision als Sammelstrasse ("Sammelstrasse Länge Null" BGE Eglisau/Fällanden) in den Verkehrsrichtplan aufgenommen werden. Der Verkehrsrichtplan muss durch die Gemeindeversammlung festgesetzt werden. Damit die Gemeindeversammlung dem Kreiselschluss und dem Kostenanteil der Gemeinde zustimmt, muss davon ausgegangen werden, dass eine Kostenbeteiligung der massgeblich betroffenen Grundeigentümer in Aussicht stehen muss.

Kostenschätzung
(unverbindlich/Entwurf)

Für den Neubau des vierarmigen Kreisels inklusive gebundene Ausgaben (Staatsstrassen, baulicher Unterhalt) und der Bushaltestelle wird von Kosten von **ca. 2,4 Mio. Fr.** ausgegangen.

Gebundene Ausgaben, baulicher
Unterhalt Staatsstrasse

Die geschätzten Kosten von Fr. 193'000.- für den baulichen Unterhalt der Staatsstrasse (Dürntnerstrasse) gehen zulasten des Kantons.

Bushaltestelle

Die geschätzten Kosten von Fr. 221'000.- für die Bushaltestelle gehen ebenfalls zulasten des Kantons.

Kreisel

Gemäss Mitteilung des Amtes für Verkehr wird sich der Kanton voraussichtlich mit rund der Hälfte (ca. 48%, 2-Arme) an den Kosten des Kreisels beteiligen. Die Kostenschätzung für den Kreisel beläuft sich auf Fr. 1'154'000.-. Der Kanton übernimmt folglich Fr. 554'000.-.

Gemeindeanteil

Der Anschluss mittels Kreisels ab Dürntnerstrasse soll als Sammelstrasse klassiert werden. Die Bau- und die Kostenpflicht liegt daher bei der Gemeinde.

Der Gemeindeanteil beträgt ca. Fr. 1'431'800.-

Anteil Nord

Gemäss Kostenschätzung fallen auf die Anpassungen an der Wändhüslenstrasse Fr. 156'000.- sowie die Hälfte des Gemeindeanteils am Kreisel (600'000.-/2= 300'000.-).

Anteil Nord ca. Fr. 456'000.- zL. Der Gemeinde

Anteil Süd (Höslistrasse)

Die andere Hälfte des Gemeindeanteils des Kreisels (300'000.-) sowie die Anpassungen an der Höslistrasse (Fr. 437'800.-) und am Tafletenweg (Fr. 238'000.-) wird für den Anschluss des südlichen Teils (Höslistrasse) anfallen **(d.h. ca. Fr. 975'800.-)**.

Dieser bildet die Basis für das Erheben von Mehrwertbeiträgen von den Grundeigentümern im Bereich Höslistrasse.

Mehrwertbeiträge
§ 62 lit a) bis lit l) StrG

Die Gemeinde ist berechtigt, im Rahmen der Gesetzgebung für die strassenmässige Erschliessung Mehrwertbeiträge von den angrenzenden Grundeigentümern zu verlangen.

In der vorliegenden Situation besteht im Grundsatz eine strassenseitige Erschliessung. Da jedoch für die massgeblich betroffenen Grundeigentümer ein erheblicher wertvermehrender Nutzen entsteht, können von diesen Mehrwertbeiträge erhoben werden.

Bestehende Wohnnutzungen

Die Erschliessung reicht für eine Wohnnutzung aus und entspricht den Zugangsnormen. -> **keine Mehrwertbeiträge**

Gewerbliche Nutzungen
ohne Missstände

Auch für die gewerblichen Nutzungen entspricht die bestehende Erschliessung aufgrund der Dimensionierung im Grundsatz den Zugangsnormen. Es entsteht nur eine geringe Verbesserungen. -> **keine Mehrwertbeiträge**

Zu bemerken ist, dass durch diese gewerblichen Nutzungen ebenfalls eine übermässige Beanspruchung der Strasse als Abstellfläche und Umschlagplatz besteht. Dies darf durch die Gemeinde nicht toleriert werden.

Gewerbliche Nutzungen
mit Missständen

Bei der Zufahrt zum Grundstück Kat. Nrn. 4588, 3745 (Grimm & Schmid AG Recycling) bestehen verschiedene Missstände (Belastung Wohnbereich, Lärm, Staub). Durch den neuen Anschluss an den Kreisel entsteht daher dem Grundeigentümer ein "wertvermehrender Nutzen"

-> **Mehrwertbeiträge**

Das Grundstück Kat. Nr. 2831 (Sörensen Immobilien AG) weist heute keine rechtskonforme Erschliessung auf (keine Wendemöglichkeit). Durch den Anschluss an den Kreisel, wird hier eine rechtskonforme Erschliessung geschaffen.

-> **Mehrwertbeiträge**

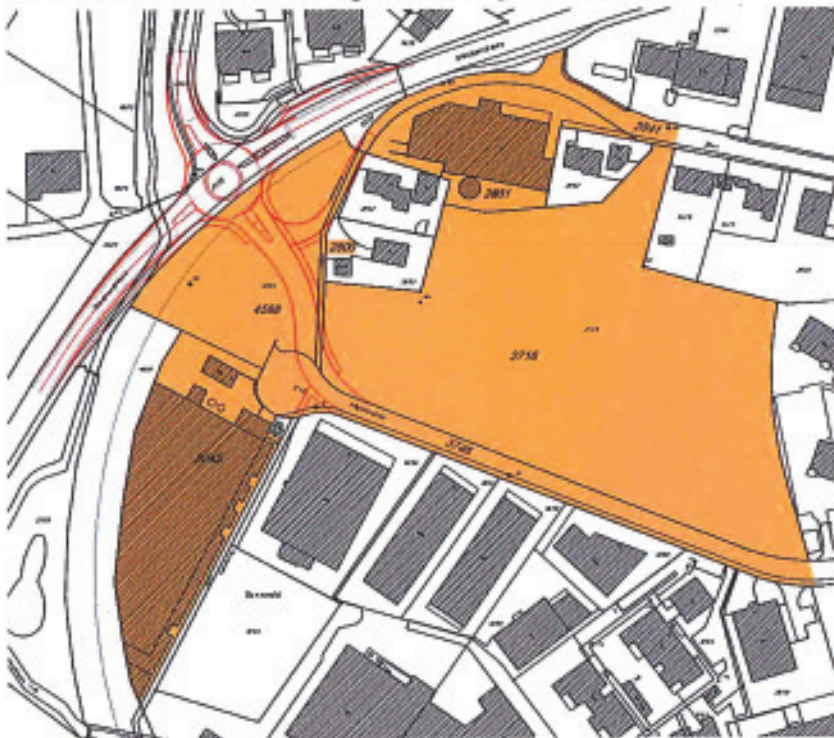
Beim Grundstück Kat. Nr. 2716 (N. Keller) ist gemäss Gestaltungsplanentwurf ein Teil gewerbliche Nutzung und ein Teil Wohnnutzung vorgesehen. Heute handelt es sich um Industriezone. Das unbebaute Grundstück erhält durch den neuen Anschluss eine wesentlich verbesserte direktere Erschliessung und schafft so die Möglichkeit für die Realisierung von vielfältigen auch stark störenden Gewerbebetrieben, ohne dabei das Wohngebiet zu belasten. Der mit dem Gestaltungsplan mögliche Wohnanteil ist geringeren Emissionen ausgesetzt, was auf den Liegenschaftswert einen positiven Effekt hat.

-> **Mehrwertbeiträge**

1.2 Geltungsbereich

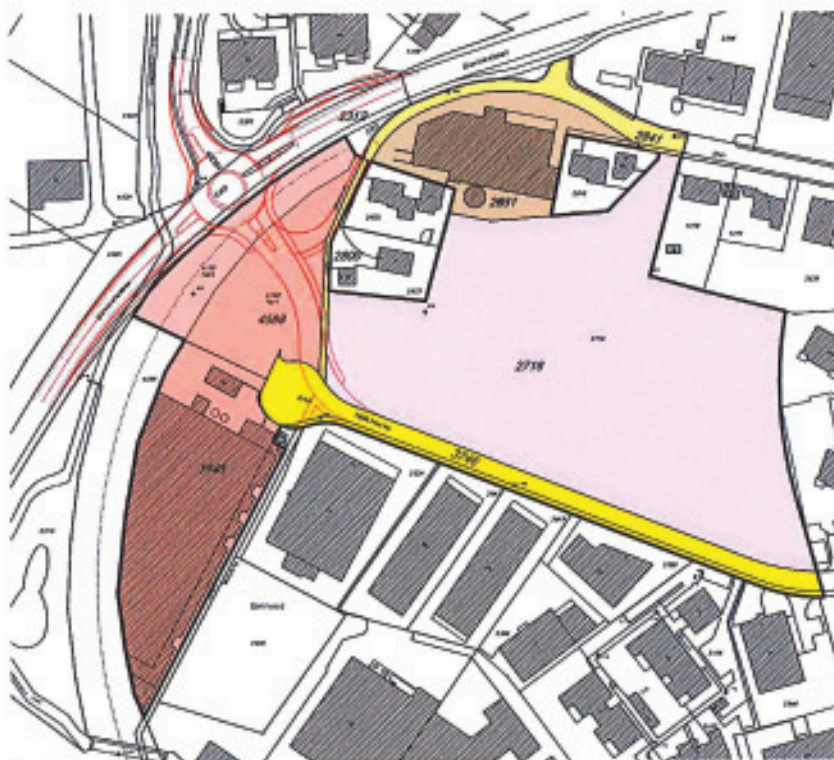
Perimeter der Vereinbarung

Die Grundsatzvereinbarung betrifft folgenden Perimeter:



massgeblich betroffene
Grundeigentümer
(Altbestand)

-  Grimm & Schmid AG Re-cycling
-  N. Keller
-  Sørensen Immobilien AG
-  Gemeinde Bubikon



**Wesentliche Inhalte der
Grundsatzvereinbarung**

1.3 Zweck der Grundsatzvereinbarung

Mit der vorliegenden Grundsatzvereinbarung werden folgende Punkte geregelt:

- Landerwerb: Landabtretungen und Landantretungen sowie Dienstbarkeiten (Vorvertrag gemäss OR 216 II) inklusive Landpreis
- Kostenbeiträge der beteiligten Grundeigentümer
- Fälligkeit der Kostenbeiträge
- Gegenleistungen der Gemeinde / Absichtserklärungen und allgemeine Pflichten der Parteien

1.4 Kooperation

Die Umsetzung dieser Grundsatzvereinbarung kann nur in enger und vertrauensvoller Kooperation zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde erfolgen.

1.5 Öffentliche Beurkundung

Die vorliegende Vereinbarung wird öffentlich beurkundet.

2. Verfahrenskoordination

- Projekte Umsetzung des Kreisels steht unter dem Vorbehalt, dass die erforderlichen Planungen und Baukredite genehmigt werden.
- A kommunaler Richtplan Verkehr Der kommunale Richtplan Verkehr der Gemeinde Bubikon muss im Hinblick auf die neue Erschliessungsstrasse teilrevidiert werden.
- B Strassenprojekte Für den Kreisel und den Anschluss ist ein Strassenprojekt erforderlich. Dieses erfordert eine Projektfestsetzung (Strassengesetz).
- C Wasserbauprojekt / Gewässerraum Das Areal grenzt an den Wandhüslenbach. Der Hochwasserschutz muss sichergestellt sein. Ausserdem ist derzeit der Abstand gemäss Übergangsbestimmungen freizuhalten, da der Gewässerraum noch nicht festgelegt ist.
- Bei Festlegung des Gewässerraumes könnte der beanspruchte Raum voraussichtlich von ca. 25m auf ca. 11m reduziert werden. Der Gewässerraum kann im Rahmen eines Gewässerprojektes oder im Rahmen eines Gestaltungsplanes festgelegt werden. In beiden Fällen sind eine Beurteilung des Gewässers und Abflussberechnungen mindestens für den Bachabschnitt von Rosengartenstrasse bis Bahngleis erforderlich.
- D Gestaltungsplan Für einen Teilbereich liegt ein Entwurf eines privaten Gestaltungsplanes vor (Privater GP Höslistrasse).
- Der Gemeinderat, oder im Falle von Abweichungen von der BZO die Gemeindeversammlung, stimmt Gestaltungsplänen zu und die Baudirektion genehmigt sie.

3. Landerwerb

3.1 Modalitäten

Für die Erstellung des Kreisels und der Anschlussstrasse an die Höslistrasse sowie an die Wandhüslenstrasse ist ein Landerwerb erforderlich.

Es werden folgende Modalitäten festgehalten:

Realersatz	Soweit möglich erfolgt ein Realersatz. Der Landerwerb wird durch flächengleichen Ersatz von Flächen die an das betroffene Grundstück angrenzen ersetzt.
Landpreis Gewerbeland	Die Entschädigung für Landerwerb wird für Gewerbeland auf Fr. 300.- festgelegt.
Zeitpunkt des Landerwerbs	Der Landerwerb erfolgt durch die Gemeinde wenn: <ul style="list-style-type: none">• Die Teilrevision des kommunalen Verkehrsplan genehmigt und• das Strassenbauprojekt rechtlich und finanziell gesichert ist

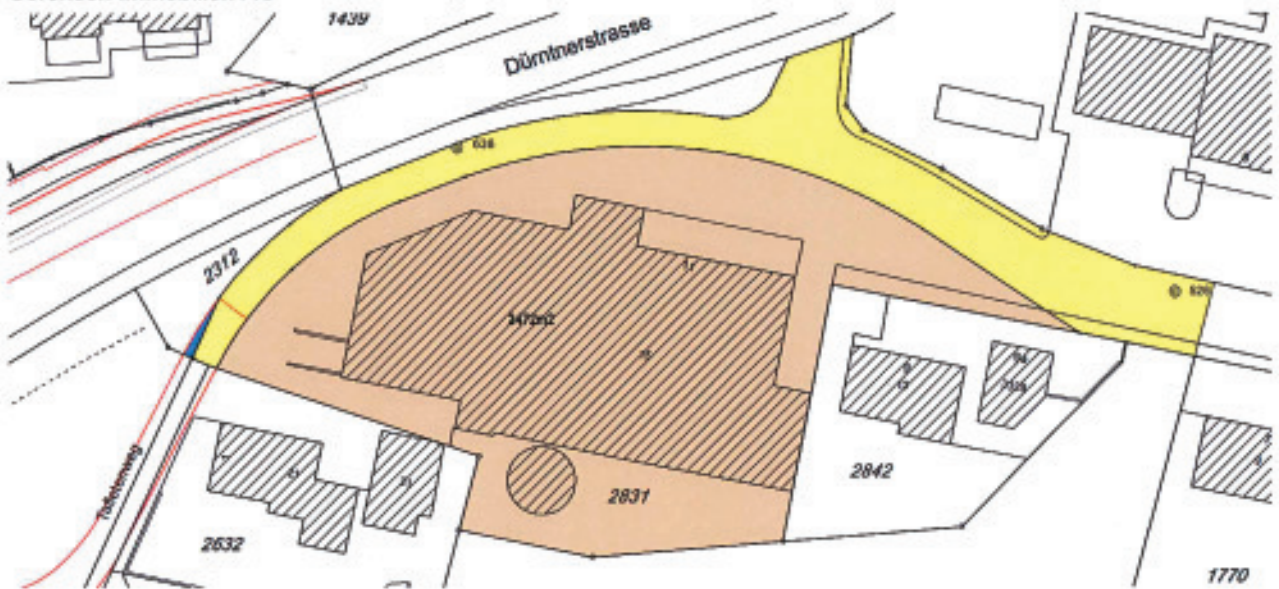
3.2 Landerwerb von den Grundeigentümern

Vorbehalt

Die im Folgenden ausgewiesenen Flächen beziehen sich auf das Strassenbauprojekt vom 17.10.2013 (betreffend Trottoirs angepasst). Im Rahmen der Projektierung kann es zu Anpassungen kommen. Massgeblich ist das genehmigte Strassenbauprojekt. Die nachfolgenden Abbildungen geben das Prinzip des Landerwerbs wieder.

Landerwerb Kat. Nr. 2831
Sörensen Immobilien AG

Vom Grundeigentümer Kat. Nr. 2831 wird kein Land beansprucht. Es findet kein Landerwerb statt.



Landerwerb Kat. Nr. 4588
Grimm & Schmid AG Recycling

Realersatz:

Der Grundeigentümer erhält $19\text{m}^2 + 337\text{m}^2$ des heutigen Wendplatzes (= 356m^2) und tritt eine Fläche im Kreisbereich von 356m^2 ab.

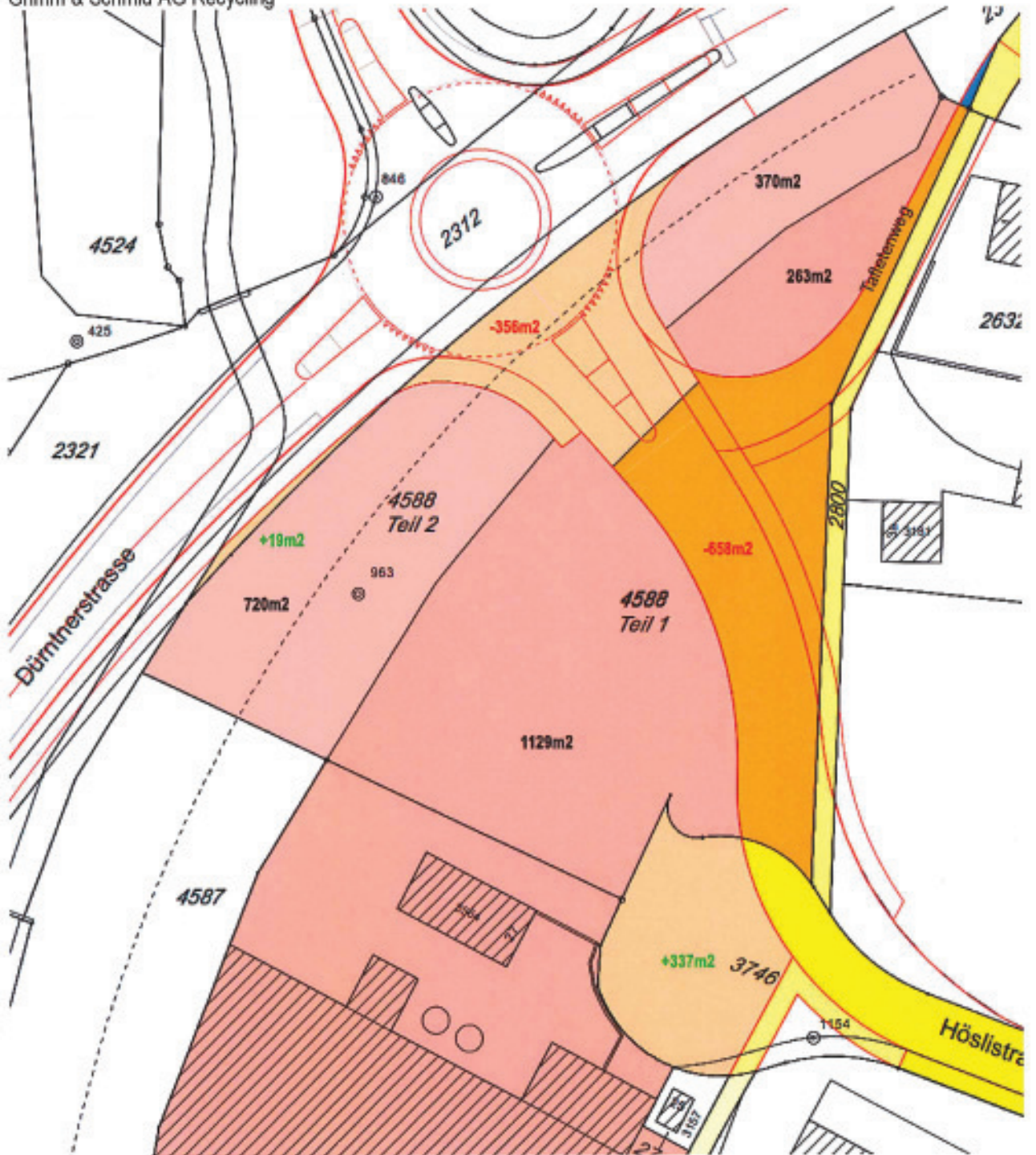
*Diese 19m^2 gehören zur Liegenschaft Kat. Nr. 2312. Laut Grundregister steht diese Liegenschaft im Eigentum des Kantons Zürich. Da der Kanton an dieser Grundsatzvereinbarung nicht mitwirkt, braucht es zu gegebener Zeit als Rechtsgrund für diese Eigentumsübertragung noch einen entsprechenden, zu beurkundenden Vertrag zwischen den beteiligten Grundeigentümern (heute laut Grundregister: Kanton Zürich und Grimm & Schmid AG Recycling).

Entschädigungspflichtige Flächen:

Die 658m^2 Landerwerb für die Stassen (Höslistrasse, Tafletenweg) werden zu Fr. 300.- erworben. Die Entschädigung beträgt folglich Fr. 197'400.- und wird anlässlich der Eigentumsübertragung an die Grimm & Schmid AG Recycling bezahlt.

Die Flächen zwischen Dürntnerstrasse und Tafletenweg (370m² und 263m² = 633m²) verbleiben im Eigentum Grimm & Schmid AG Recycling. Sie können bei Bedarf durch den Grundeigentümer veräussert werden.

Planbeilage Landerwerb
Grimm & Schmid AG Recycling



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Landerwerb Kat. Nr. 2716
Nadine Keller

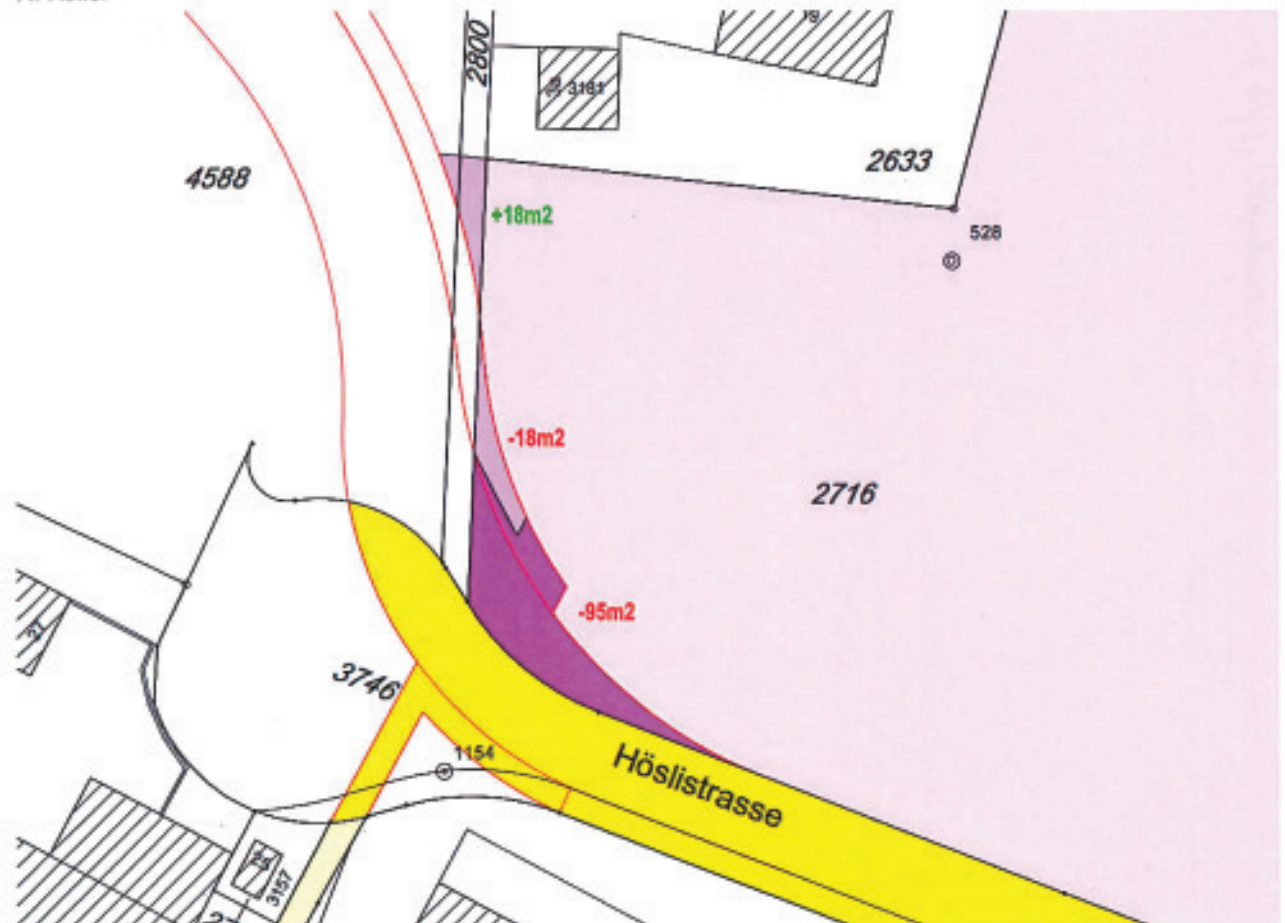
Realersatz:

Der Grundeigentümer erhält 18m² des heutigen Tafeltenweges und tritt eine Fläche für das Trottoir von 18m² ab.

Entschädigungspflichtige Flächen:

Die 95m² Landerwerb für die Strassen (Höslistrasse) werden zu Fr. 300.- erworben. Die Entschädigung beträgt folglich Fr. 28'500.- und wird anlässlich der Eigentumsübertragung an Frau Nadine Keller bezahlt.

Planbeilage Landerwerb
N. Keller

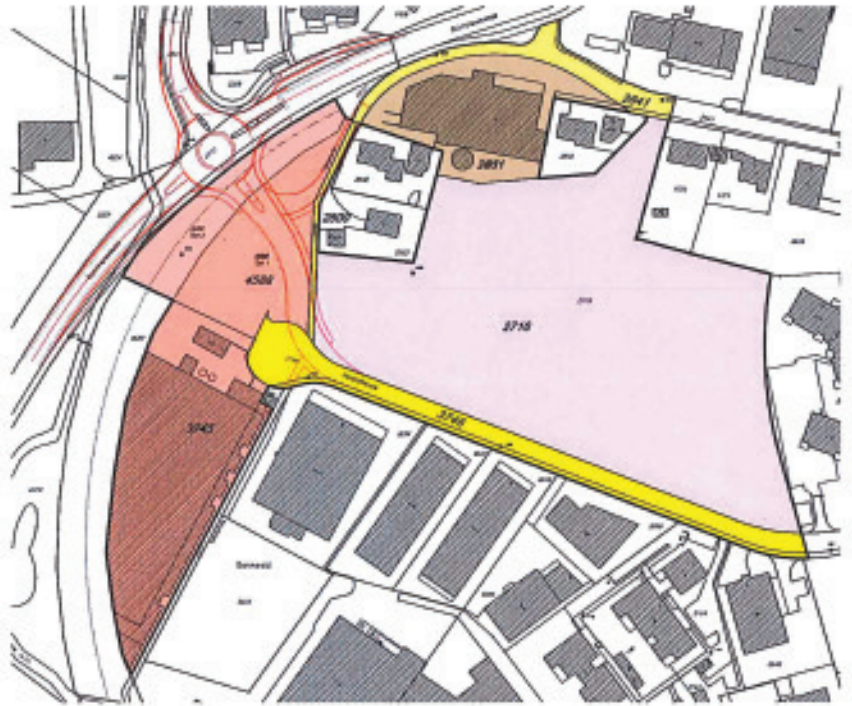


[Handwritten signatures and initials]




3.3 Altbestand - Neubestand

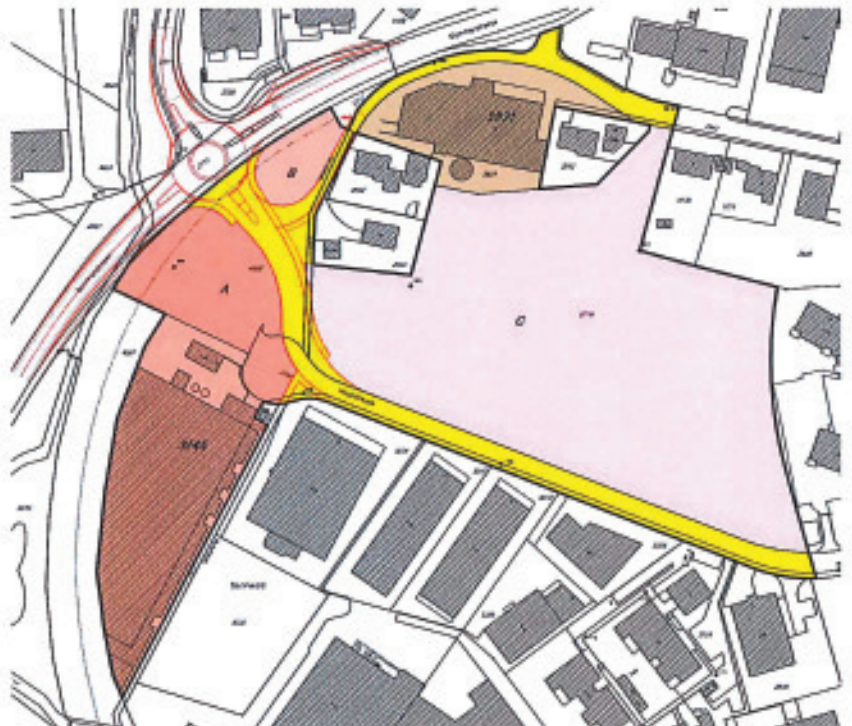
Altbestand

-  Grimm & Schmid AG Re-cycling
-  N. Keller
-  Sörensen Immobilien AG
-  Gemeinde Bubikon



Neubestand

-  Grimm & Schmid AG Re-cycling
-  N. Keller
-  Sörensen Immobilien AG
-  Gemeinde Bubikon



3.4 Eigentum

Verkehrsanlagen

Die Verkehrsanlagen (gelb) gehen mit der normgerechten Ausführung und Abnahme ins Eigentum der Gemeinde bzw. des Kantons Zürich (AfV) über. Ihr obliegen Unterhalt, Betrieb, Haftpflicht sowie Erneuerung oder Ersatz der Anlagen.

Eigentumsübertragung

Der grundbuchliche Vollzug erfolgt, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Mutation des Geometers zu den Landumlegungen,
- die Bereinigungen im Grundregister bezüglich Rechtsverhältnissen und
- die Bewilligung der Grundpfandgläubiger zu den Pfandänderungen

Die Vertragsparteien erklären sich um entsprechende Zustimmungserteilungen besorgt zu sein und allfällige Aufwendungen diesbezüglich zu übernehmen.

Besitzesantritt

Der Besitzesantritt d.h. der Übergang der Grundstücksflächen in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag). Eine Abrechnung über die Nebenkosten entfällt.

Gewährleistung

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 Gewährspflicht (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel an den Grundstücksflächen 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).

Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes

Siehe Ziffer 4.3, hiernach.

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung	Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass <u>öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen</u> unabhängig von einer Anmerkung im Grundregister rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.
Grundstückgewinnsteuer	Die Parteien haben von den Bestimmungen über das <u>gesetzliche Pfandrecht</u> für die Grundstückgewinnsteuern Kenntnis genommen. Die erwerbenden Parteien verzichtet ausdrücklich auf eine Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer.
Pfandrechtsfrei	Die Grundstücksflächen sind pfandrechtsfrei zu übertragen.
Güterstand	Frau Nadine Keller erklärt, <u>weder verheiratet</u> zu sein noch « <u>in eingetragener Partnerschaft</u> » zu leben.
Kein Eintrag im KbS	Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der heutigen Beurkundung auf den Grundstücksflächen <u>kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort</u> liegt. Die Vertragsparteien sind auf Art. 32d des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG) hingewiesen worden. Sollte bis zur Eigentumsübertragung ein belasteter Standort auf den Grundstücksflächen verzeichnet werden, bedarf es nach Art. 32d Abs. 3 USG einer Bewilligung der zuständigen Behörde. Diese wäre spätestens zusammen mit der Grundregisteranmeldung dem Grundbuchamt einzureichen.
Hinweis eidgenössisches Grundbuch	Die Vertragsparteien wurden darauf aufmerksam gemacht, <ul style="list-style-type: none">– dass für die Gemeinde Bubikon das eidgenössische <u>Grundbuch</u> noch nicht eingeführt ist und demzufolge noch Rechte und Lasten aus der Zeit vor 1912 ohne Eintragung im kantonalen Grundprotokoll/-register bestehen können;– dass unter dem System des Grundprotokolls/-registers die Grundbuchwirkung zugunsten des gutgläubigen Dritterwerbers nach Art. 973 ZGB nicht besteht

3.5 Finanzierung

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung den erforderlichen Kredit zur Finanzierung des Strassenbauprojektes.

4. Kostenverteilung

4.1 Kostenschätzung Kreiselpunkt

Kostenschätzung
Eichenberger Ing. AG 16.1.2014
(unverbindlich/Entwurf, angepasst)

Für den Neubau des vierarmigen Kreisels inklusive gebundene Ausgaben (Staatsstrassen, baulicher Unterhalt) und der Bushaltestelle wird von Kosten von **ca. 2,4 Mio. Fr.** ausgegangen.

Bezeichnung	Total Fr	Dümlingerstrasse, Anpassung Staatsstrassen baulicher Unterhalt	Wandhüli- strasse Staatsstrassen baulicher Unterhalt	Bushaltestelle Staatsstrassen Anteil ÖV	Kreisel Staatsstrassen	Höslistrasse	Tafletenweg
		Fr	Fr	Fr	Fr	Fr	Fr
I. Erwerb von Grund und Rechte	348800		6000	13000	110000	164'800	60000
II. Bauarbeiten	1290000	115000	75000	115000	700000	185000	100000
III. Nebenarbeiten	275000	20000	20000	30000	150000	35000	20000
IV. Technische Arbeiten	489000	58000	53000	63000	194000	63000	58000
TOTAL	2399800	193000	158000	221000	1154000	437800	238000
Anteil % der Kosten Total	100%	8%	7%	9%	48%	18%	10%
Anteil Kanton	968000						
Anteil Gemeinde	1431800						

Herleitung Anteil Höslistrasse

Siehe Kap. 1.1

Anteil Süd (Höslistrasse)

Die Hälfte des Gemeindeanteils des Kreisels (300'000.-) sowie die Anpassungen an der Höslistrasse (Fr. 437'800.-) und am Tafletenweg (Fr. 238'000.-) wird für den Anschluss des südlichen Teils (Höslistrasse) anfallen **(d.h. ca. Fr. 975'800.-)**.

Dieser bildet die Basis für das Erheben von Mehrwertbeiträgen von den Grundeigentümern im Bereich Höslistrasse.

Grundlage

4.2 Mehrwertbeiträge

Grundeigentümer, deren Liegenschaften durch den Bau oder die Verbesserung einer Strasse oder eines Platzes eine Wertvermehrung erfahren, leisten dem baupflichtigen Gemeinwesen Beiträge an die Kosten. Die Höhe der Beiträge und das Verfahren richten sich nach § 62 lit a) bis lit l) StrG. Die Strassen- und Trottoirbeiträge sind gemäss dem im Gesetz vorgeschriebenen Verfahren zu erheben.

Ein Mehrwert gilt insbesondere dann als erzielt, wenn mit der Baumassnahme:

- Ein Grundstück an das öffentliche Verkehrsnetz (Strassen und Trottoir) angeschlossen oder sein Anschluss erleichtert wird.
- Die Nutzungsmöglichkeiten eines Grundstückes verbessert oder die dafür erforderlichen privaten Aufwendungen vermindert werden.
- Für Benützer oder Besucher der Zugang zu einer Liegenschaft leichter oder sicherer wird.

Mit einer Anpassung der Verkehrsführung durch den neuen Anschlusskreisel entsteht ein Nutzen für die Anstösser mit gewerblicher Nutzung bei welchen heute ein Konfliktpotenzial (Lärm, Schmutz/Staub) mit den Anwohnern besteht. Die Wege für die Anfahrt zur gewerblichen Nutzung werden einfacher, kürzer und weisen weniger Konfliktpotenzial auf.

Grundsätze für die Bestimmung der Mehrwertbeiträge

Folgende Rahmenbedingungen und gesetzliche Vorgaben sind zu beachten:

- Reine Sanierungen wie die Instandstellung der bestehenden Fahrbahn gehen zu Lasten der Gemeinde. Hierfür werden keine Mehrwertbeiträge erhoben.
- Die Beitragspflicht der Grundeigentümer erstreckt sich über den Abschnitt, welcher als Sammelstrasse festgelegt ist.
- Die Tiefe der Beitragsperimeter wird auf 25m für das Trottoir und 40m für die Fahrbahn festgelegt.
- Die massgebenden Kosten für die Erhebung der Mehrwertbeiträge setzen sich aus den Baukosten, dem Landerwerb, den Projektierungskosten, den administrativen Aufwendungen für die Durchführung der vorgeschriebenen Verfahren und der Mehrwertsteuer zusammen.
- An den Kosten für das Trottoir hat sich die Gemeinde gemäss §62 Lit. d) StrG zu min. 50% zu beteiligen; max. 50% der Kosten können auf die Anstösser verlegt werden, wenn sie aus dem Bau des Trottoirs grundwertvermehrende Vorteile erzielen. Mit dem Sockelbeitrag der Gemeinde wird der Anteil des öffentlichen Interesses an der Anlage abgegolten.

Wo nur ein Trottoir erstellt wird, dürfen die Eigentümer der gegenüberliegenden Grundstücke höchstens mit 1/3 der Summe der Anstösserbeiträge belastet werden. Die restlichen 2/3 gehen zu Lasten der Grundstücke mit unmittelbarem Trottoiranstoss.

- An den Kosten für die Strasse hat sich die Gemeinde mit min. 25% gemäss § 62 Lit. c) StrG zu beteiligen; max. 75% der Kosten können auf die Anstösser verlegt werden, wenn sie aus dem Ausbau der Fahrbahn grundwertvermehrende Vorteile erzielen.
- Die definitiven Mehrwertbeiträge können erst nach Abschluss der Bauarbeiten bei Vorliegen der Bauabrechnung festgestellt werden. Die nachstehend berechneten Mehrwertbeiträge basieren auf dem Kostenvoranschlag des Bauprojektes und dienen primär der Information.

Trottoir § 62 Lit. d) StrG

An den Kosten für das Trottoir hat sich die Gemeinde gemäss §62 Lit. d) StrG zu min. 50% zu beteiligen; max. 50% der Kosten können auf die Anstösser verlegt werden, wenn sie aus dem Bau des Trottoirs grundwertvermehrende Vorteile erzielen. Mit dem Sockelbeitrag der Gemeinde wird der Anteil des öffentlichen Interesses an der Anlage abgegolten.

Im vorliegenden Fall besteht ein Trottoir für die bestehende Erschliessungsstrasse. Grundwertvermehrende Vorteile können daher nicht direkt attestiert werden. Bei den neuen Trottoirteilen handelt es sich zwar um Anpassungen die erforderlich sind weil die Erschliessung angepasst werden muss, die Trottoirs selber liegen aber eher im Interesse der Gemeinde.

Es werden daher für die Anpassung der Trottoirs keine Mehrwertbeiträge von den Grundeigentümern eingefordert.

Der Anteil der Anpassungsarbeiten an den Trottoirs wird anhand des Flächenanteils (2m Trottoir, 5m Fahrbahn) auf ca. 2/7 des Anteils Höslistrasse (ca. Fr. 279'000.-) geschätzt. Diese Kosten sind von der Gemeinde zu tragen.

Der Anteil Trottoiranpassungen von ca. Fr. 279'000.- geht zu Lasten der Gemeinde.

Landerwerb im Zwischenbereich



Der Zwischenbereich der Strassen wird nicht direkt privaten Eigentümern im Bereich der Höslistrasse zugeteilt werden können. Diese Fläche von rund 63m² wird daher durch die Gemeinde erworben.

Der Anteil Landerwerb im Zwischenbereich von ca. Fr. 19'000.- geht zu Lasten der Gemeinde.

Strasse
§ 62 Lit. c) StrG

Nach § 62 Lit. c) StrG soll der Beitrag des einzelnen Grundeigentümers sich auf die Hälfte der Wertvermehrung seiner Liegenschaft belaufen, doch darf die Summe aller Beiträge 75% der vollen Kosten mit Einschluss des Landerwerbs nach Abzug allfälliger Bundes- und Staatsbeiträge nicht übersteigen.

Beitragssatz

Der maximale Beitragssatz von 75% kann nicht erhoben werden.

Die Gemeinde hat an der neuen Anbindung mit Kreisel ein gewisses Interesse und für die Grundeigentümer entstehen Verbesserungen. Entsprechend der folgenden Tabelle wird von einer Interessenlage 40% Gemeinde 60% Grundeigentümer ausgegangen. Der Beitragssatz von 75% wird daher auf 60% reduziert.

Strassenanteil

Öffentliches Interesse:

- Entlastung Wohngebiet / Wohnteil
- Behebung Missstände

Punkte:

1
1
2

Erschliessungsverbesserung Grundeigentümer:

- Rechtsgenügende Erschliessung vorhanden
- Verbesserung wegen geringerer Wegdistanz / Effizienz
- Verbesserung wegen weniger Konflikten mit Anwohnern
- Behebung Missstände (Rechtskonformität Braun, Staub Lärm etc)
- Kein Reinigen der Strasse mehr

-1
1
1
1
1
3

	678000	Gemeinde	Grundeigentümer
	40%	271000	
	60%		407000
Total: Anteil Süd	975800	568800	407000

Die Kosten, welche den Grundeigentümern überbunden werden können belaufen sich folglich auf rund Fr. 407'000.-.

Pauschalbetrag

In gegenseitigem Einverständnis wird der obenstehende Betrag als Pauschale vereinbart. Sollte der Kreiselbau aufgrund von unvorhersehbaren Umständen teurerer kommen, trägt die Gemeinde die Mehrkosten. Fällt der Bau der Anlage günstiger aus, geht dies zugunsten der Gemeinde.

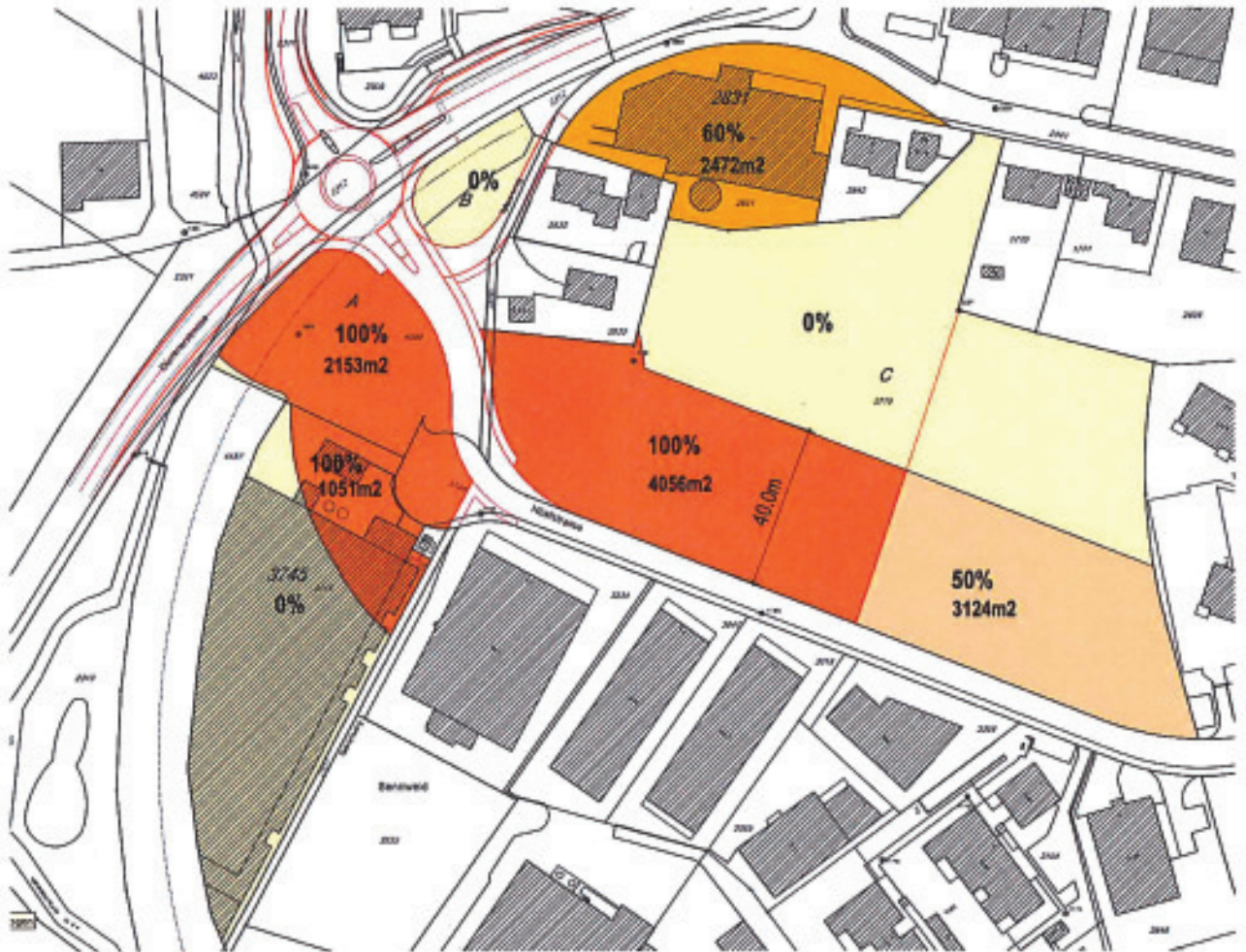
Da der Landerwerb Teil der Gesamtkosten des Kreisels ist, ist klarzustellen, dass auch der Landpreis fix ist.

Entwicklung "Höslistrasse", Bubikon
Grundsatzvereinbarung

Gesamtkosten Kreisel	ca. Fr. 2'399'800.-		
Kostenaufteilung	Kanton	Gemeinde	
	968'000.-	Fr. 1'431'800.-	
Anteil Nord /Anteil Süd (Höslistrasse)	Anteil Nord	Anteil Süd (Höslistrasse, Kosten des Richtplaneintrags)	
	456'000.-	Fr. 975'800.-	
Trottoiranteil & Landerwerb Zwischenfläche, Strassenanteil	Trottoiranteil	Landerwerb	Strassenanteil
	278'800.- (2/7)	19'000.-	Fr. 678'000.-
Verbesserung Wohnqualität / Sicherheit & Verbesserung Erschliessung, Behebung Missstände		Anteil öff. Interesse	Anteil Grundeigentümerinteresse
		271'000.- (40%)	407'000.- (60%)
Gesamtanteile Anteil Höslistrasse	Gemeinde	Grundeigentümer	
		568'800.-	407'000.-



Kostenverleger



Grundeigentümerinnen	neue Parz. bez.	Fläche neuer Bestand	Beitragspflichtige Flächen					Kostenverlegung		
			beitragspflichtige Fläche zu	beitragspflichtige Fläche zu	beitragspflichtige Fläche zu	beitragspflichtige Fläche zu	total beitragspflicht. Fläche	%-Anteil	Rundungsskizze	Kosten pro Parzelle
		m2	100%	60%	50%	0,0%	m2	Total Fläche		Kosten
			m2	m2	m2	m2	m2	10'305		ca. Fr.
Grundstücksteile Neubestand im Vereinbarungsumfang										
Grimm und Schmid Recycling AG	3745	4388	1051	0	0	3335	1'051	10,1988		41'000
Grimm und Schmid Recycling AG	A	2305	2'153	0	0	52	2'153	20,8928		85'000
Grimm und Schmid Recycling AG	B	632	0	0	0	632	0	0,0000		0
N. Keller	C	13741	4056	0	3'124	6981	5'018	54,5172		222'000
Sörensen Immobilien AG	2837	2472	0	2472	0	0	1'483	14,3811		58'000
Total		23'436	7'289	2'472	3'124	10'580	10'305	100,0000	0,0000	407'000

4.3 Weitere Beiträge und Kosten

Notariat und Grundbuchamt

Die Gebühren vom Notariat für die Beurkundung dieser Vereinbarung werden von der Gemeinde übernommen.

Die Kosten vom Geometer und vom Grundbuchamt im Zusammenhang mit dem Vollzug dieser Vereinbarung werden entsprechend der Interessenlage wiederum in die Anteile 40% / 60% aufgeteilt:

40 % Gemeinde

20% Sörensen Immobilien AG

20% Grimm & Schmid AG Recycling

20% Nadine Keller

Die Vertragsparteien haften für die notariellen und grundbuchamtlichen Gebühren und Auslagen von Gesetzes wegen solidarisch.

4.4 Fälligkeit der Beiträge

Zeitpunkt

Die Kostenbeiträge des Grundstück Kat. Nr. neu C (N. Keller) sind zu 50% bei Inbetriebnahme des Kreisels und zu 50% bei der ersten Baufreigabe zu entrichten.

Die Beiträge von der Sörensen Immobilien AG sowie Grimm & Schmid AG Recycling sind bei Inbetriebnahme des Kreisels zu entrichten.



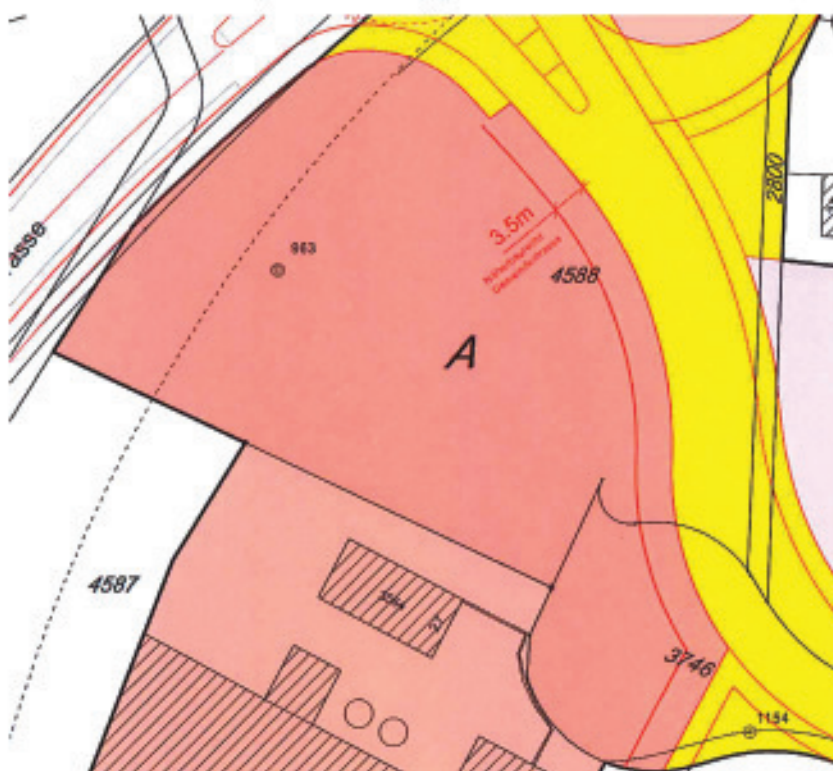
5. Absichtserklärungen

Termine / Termin Gemein-
deversammlung

Die Gemeinde beabsichtigt, die Teilrevisionsvorlage des kommunalen Verkehrsplanes an die Gemeindeversammlung Dezember 2016 zu bringen, wenn die vorliegende Grundsatzvereinbarung bis spätestens am **1. Juni 2016** unterzeichnet ist und sich aufgrund der kantonalen Vorprüfung keine Verzögerungen ergeben.

Näherbaurecht Höslistrasse

Im Gegenzug zur Kostenbeteiligung beabsichtigt die Gemeinde Bubikon der Grundeigentümerschaft Kat. Nr. Neu A (Grimm & Schmid AG Recycling) in folgendem Bereich ein Näherbaurecht bis 3.5m an den neuen Strassenkörper einzuräumen, sofern die Verkehrssicherheit (Sichtweiten) gewährleistet werden kann:



Allenfalls muss diese Dienstbarkeit zu gegebener Zeit noch konkret vereinbart werden.

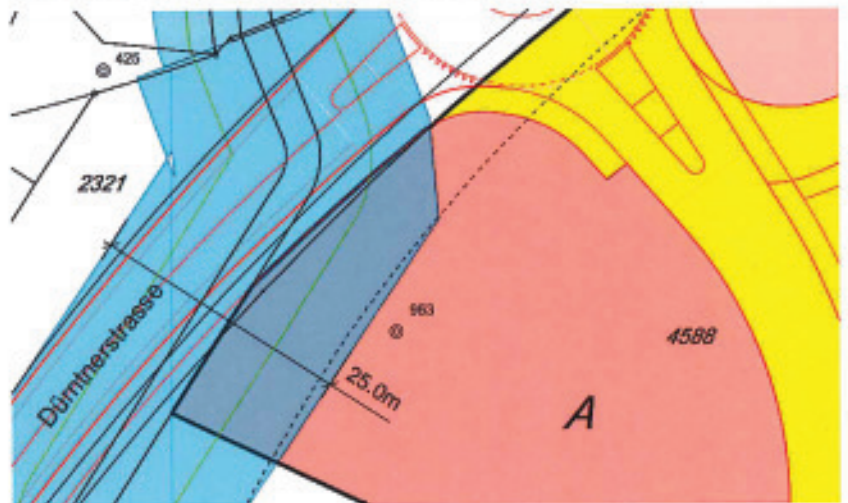
Strassenabstand 3.5m zur
Kantonsstrasse

Der Kanton Zürich (AFV und BaS) hat sich an der Besprechung vom 29.3.2016 positiv zur Unterschreitung des Strassenabstandes zur Kantonsstrasse auf 3.5m geäußert, sofern der Gewässerraum eine solche Unterschreitung überhaupt zulässt und die Sichtweiten gewährleistet sind. Die Gemeinde unterstützt die Grundeigentümerschaft bei Verhandlungen mit dem Kanton (AFV, BaS) im Hinblick auf eine Unterschreitung des Strassenabstandes um 2.5m auf 3.5m.

Gewässerraum / Übergangsbestimmungen

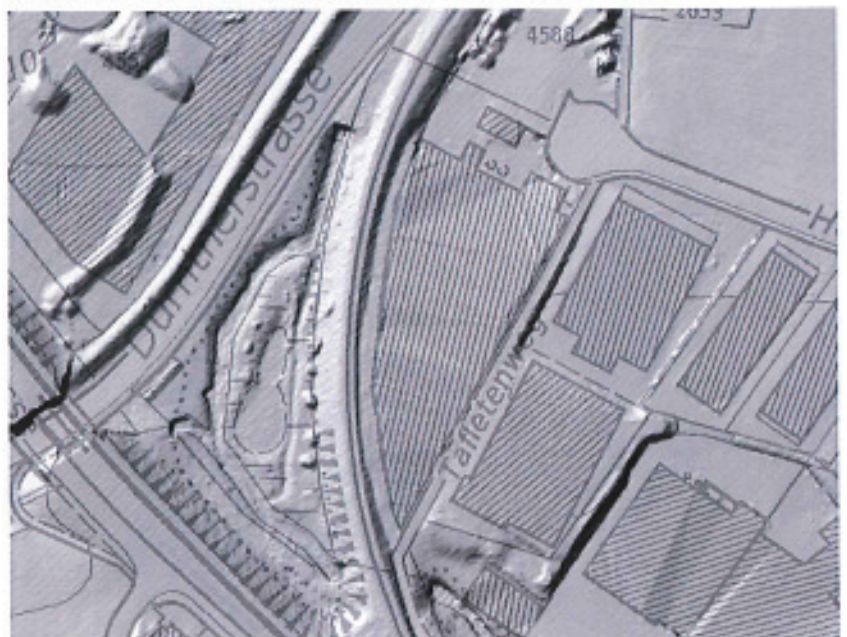
Entlang des neuen Grundstücks Kat. Nr. neu A verläuft der Wandhüslenbach. Bis zur Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchV kommt die Übergangsbestimmung zur Anwendung. Demnach ist nach Massgabe der vorhandenen Gerinnesohlenbreite von 3m im Bereich des Durchlasses beidseitig ein Uferstreifen von 11 m Breite von Bauten und Anlagen freizuhalten. Unterirdische Bauten müssen diesen Abstand ebenfalls einhalten.

Für die bauliche Nutzung und Gestaltung der Uferstreifen ist Art. 41 c Abs. 1 und 2 GSchV massgebend.



Die Hochwassersicherheit ist sicherzustellen. Dazu ist die bestehende Dammkrone beizubehalten oder es sind alternative Massnahmen zu ergreifen. Sofern alternative Massnahmen ergriffen werden, ist durch die Grundeigentümerschaft nachzuweisen, dass diese die Hochwassersicherheit gewährleisten und dass dadurch keine anderen Betroffenen entstehen.

Lage der Dammkrone



Definitiver Gewässerraum

Bei Festlegung des definitiven Gewässerraumes könnte der beanspruchte Raum voraussichtlich von ca. 25m auf ca. 11m reduziert werden. Von der Gemeinde werden die erforderliche Beurteilung des Gewässers und die zugehörigen Abflussberechnungen für den Bachabschnitt von Rosengartenstrasse bis Bahngleis in Auftrag gegeben.

Gestaltungsplan Höslistrasse

Für das Grundstück Kat. Nr. neu C liegt ein Entwurf des privaten Gestaltungsplanes Höslistrasse vor. Die Gemeinde unterstützt den vorliegenden Entwurf im Grundsatz. Sie beabsichtigt diesen nach der Unterzeichnung der vorliegenden Grundsatzvereinbarung öffentlich aufzulegen. Sofern die Inhalte gemäss der ortsplanerischen Stellungnahme 2 vom 14.1.2016 weitgehend in den Gestaltungsplan einfließen, stellt der Gemeinderat eine Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan in Aussicht.

Entwurf vom 11.9.2015



Kontrolle / andere Gewerbebetriebe

Die Gemeinde verpflichtet sich, vermehrt Kontrollen an der Höslistrasse durchzuführen und mit den Betreffenden das Gespräch zu suchen, um dem ungeordneten Parkieren und dem Warenumschlag auf der Höslistrasse Herr zu werden.


Die anderen Gewerbebetriebe werden angehalten ebenfalls die neue Ausfahrt über den Kreisel zu nutzen, um den Wohnbereich zu entlasten.

Zusätzlich könnten die baulichen Massnahmen für die Tempo 30 Zone im Bereich der Sennweidstrasse optimiert werden. Eine entsprechende Überprüfung wurde bereits in Auftrag gegeben.

Sämtliche Bedingungen dieser Vereinbarung sind einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, unter Schadenshaftung im Unterlassungsfalle.

Bubikon, 27. Mai 2016

Für die Politische Gemeinde Bubikon:



.....
Carlo Wiedmer

Grimm & Schmid AG Recycling:



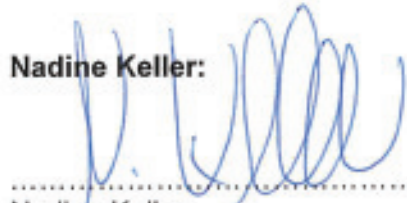
.....
Roger Schmid

Sörensen Immobilien AG:



.....
Hansjörg Sörensen

Nadine Keller:



.....
Nadine Keller

Bestätigung

Das vorstehende Rechtsgeschäft ist heute öffentlich beurkundet worden.

8627 Grüningen ZH, den 27. Mai 2016



NOTARIAT GRÜNINGEN

Werner Stauffacher, Notar-Stellvertreter