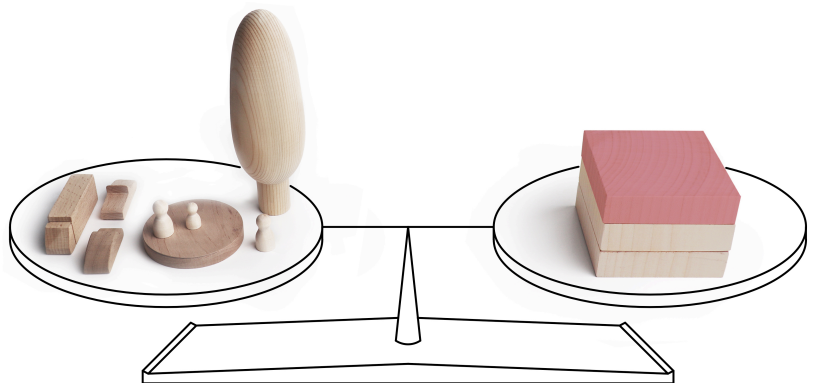




Entwicklung Areal Forbüel, Hittnau
(Kat.-Nrn. 3376 und 3377)

ENTWICKLUNGSVERTRAG



Inhalt

1	EINLEITUNG	4
2	VERTRAGSZWECK	5
3	RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE ÜBERBAUUNG	5
4	WEITERE BESTIMMUNGEN	8
4.1	Rechtsnatur des Vertrags und Rechtsschutz	8
4.2	Änderung des Vertrags	8
4.3	Rechtsnachfolge / Überbindung	8
4.4	Rücktritt vom Vertrag	9
4.5	Anmerkung im Grundbuch	9
4.6	Salvatorische Klausel	9
5	UNTERZEICHNUNG	10

Hinweis zu den Erläuterungen

Die Erläuterungen sind zur besseren Lesbarkeit direkt in die Entwurfsfassung des städtebaulichen Vertrags integriert. In der Schlussfassung werden die Erläuterungen in den Bericht nach Art. 47 RPV integriert.

Bearbeitung

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Olaf Wolter

32826 – 8.10.2025

Entwicklungsvertrag zwischen

der Gemeinde Hittnau
Jakob Stutz-Strasse 50
8335 Hittnau

vertreten durch den Gemeinderat:
Carlo Hächler, Gemeindepräsident
Beat Meier, Gemeindeschreiber
- nachfolgend als «Gemeinde» bezeichnet

und

Heinz Peter Meier, Wetzikerstrasse 64, 8335 Hittnau
als Grundeigentümer der Grundstücke Kat. Nr. 3376 und 3377,
vertreten durch die Kaufrechtsberechtigte:
Fore Immobilien AG, mit Sitz in 8640 Rapperswil, Neue Jonastrasse
66, CHE-xxx,
vertreten durch Jürg Stöckli und
- nachfolgend als «Grundeigentümerin» bezeichnet

Betreffend:

**Aufhebung privater Gestaltungsplan Parzelle-Kat.-Nr. 2892 Forbüel
und damit zusammenhängenden Leistungen**

Mehrwertausgleich

An der Gemeindeversammlung vom 22. September 2025 hat die Hittnauer Stimmbevölkerung beschlossen, auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) zu erheben.

Begrifflichkeit: «Städtebaulicher Vertrag»
oder «Entwicklungsvertrag»

Im Sinne einer klaren begrifflichen Abgrenzung zum städtebaulichen Vertrag gemäss §§ 21 und 22 MAG wird daher nachfolgend der Begriff «Entwicklungsvertrag» verwendet.

1 EINLEITUNG

1.1 Rechtsgültiger Gestaltungsplan

Für die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 3376 und 3377 in Oberhittnau besteht ein rechtsgültiger Gestaltungsplan (Gestaltungsplan Parzelle Kat. Nr. 2892, vom Regierungsrat genehmigt am 8. Januar 1992). Die Grundstücke befinden sich in der Wohnzone W2.0.

Die Grundeigentümer der beiden Grundstücke planen eine Neuüberbauung der beiden genannten Grundstücke. Der bestehende Gestaltungsplan sieht sehr einschränkende Regelungen vor (Erstellung eines Gebäudes mit max. 220 m² BGF Wohnen und max. 680 m² BGF Gewerbe). Vor der Realisierung der Neuüberbauung, die im Rahmen einer Arealüberbauung erfolgen soll, ist somit der Gestaltungsplan aufzuheben. Die Aufhebung des Gestaltungsplans erfolgt im selben Verfahren wie der Erlass eines Gestaltungsplans.

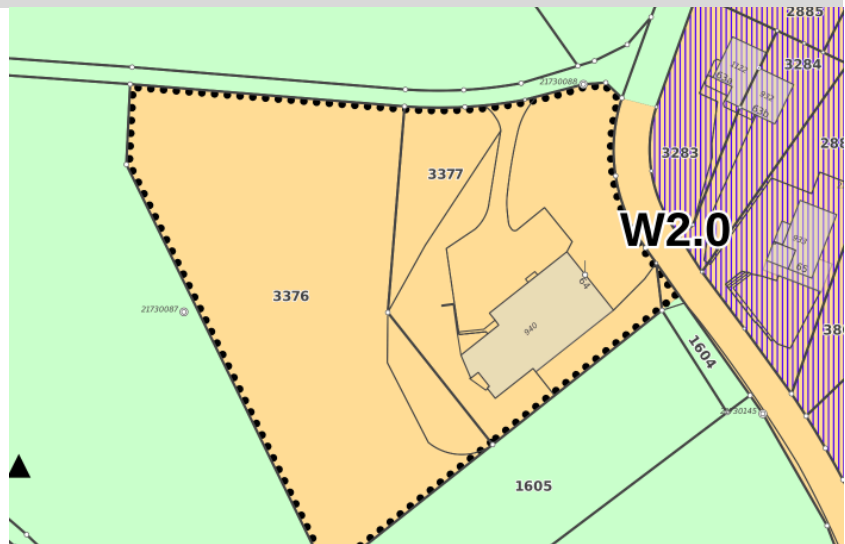
Die Aufhebung von rechtskräftig festgesetzten Gestaltungsplänen ist im Grundsatz durch das gleiche Organ und in der gleichen Form vorzunehmen wie bei der ursprünglichen Festsetzung (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage 2024, S. 235)

1.2 Perimeter

Der für diesen Vertrag massgebliche Perimeter umfasst die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 3376 und 3377 mit einer Gesamtfläche von 7'029 m²

Das Grundstück Kat.-Nr. 1604 (Böschung) befindet sich ebenfalls teilweise (mit 20 m²) in der Wohnzone W2.0. Es steht im Eigentum des Kantons Zürich und ist nicht Gegenstand dieses Vertrags.

Übersicht Areal



Zeitpunkt der Publikation des
Entwicklungsvertrags

Das MAG sieht vor, dass Verträge zusammen mit der Planungsmassnahme gemäss § 7 Abs. 2 PBG öffentlich aufzulegen sind (§ 22 Abs. 1 MAG), d.h. vorliegend der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans. In Analogie zum MAG wird der Entwicklungsvertrag ebenfalls öffentlich aufgelegt.

2 VERTRAGSZWECK

2.1 Regelungen Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit der Aufhebung des Gestaltungsplans

Dieser Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der Eigentümerin und der Gemeinde Hittnau im Zusammenhang mit der Aufhebung des Gestaltungsplans Parzelle Kat. Nr. 2892.

3 RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE ÜBERBAUUNG

3.1 Eckwerte Arealüberbauung

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, die Überbauung der Grundstücke Kat. Nr. 3376 und 3377 im Rahmen einer Arealüberbauung gemäss § 69-73 PBG zu realisieren, welche nachfolgende Anforderungen erfüllt:

- Es wird der Arealbonus gemäss Art. 7.11.3 BZO gewährt (Erhöhung der Baumassenziffer gegenüber der Regelbauweise um einen Zehntel).
- Die Gebäudehöhe erhöht sich gegenüber der Regelbauweise um 1.6 m.
- Das oberste Vollgeschoss weist eine Kniestockhöhe von max. 2.8 m auf.
- Die Gesamthöhe gemäss Regelbauweise von 14.5 m bleibt unverändert.
- Die Gebäudelängen und die Gesamtlänge sind frei.
- Die Neubauten werden mit Satteldächern mit einer Neigung von 10° bis 20° versehen.
- Die Neubauten sind in ihren Dimensionen und ihrer Setzung so zu konzipieren, dass Durchblicke sowie Sichtbezüge zur Landschaft entstehen Insbesondere die Ansichten zur freien Landschaft (gegen Norden, West und Süden) sind für die Wirkung massgebend.
- Die Umgebungsgestaltung ist so zu konzipieren, dass die Landschaft in die Überbauung hineinfliesst. Auf Geländeänderungen ist im Bereich des Siedlungsrandes wo immer möglich zu verzichten. Von der Landschaft aus dominant wirkende Mauern und Hecken sind nicht zulässig.

Erläuterung

Gemäss Art. 7.11.3 BZO können bei Arealüberbauungen folgende Erleichterungen gewährt werden:

Innerhalb der Arealüberbauung sind lediglich die kantonalrechtlichen Mindestabstände einzuhalten. Die Gebäudelänge und die Gesamtlänge sind frei. Die Baumassenziffer kann gegenüber der Regelüberbauung um

höchstens einen Zehntel erhöht werden. Die Gebäude- und die Gesamthöhe erhöht sich um jeweils 3 m. Im Übrigen gelten die Vorschriften der jeweiligen Zone.

Die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 3376 und 3377 befinden sich westlich der Wetzikerstrasse und bilden eine halbinselförmige Ausbuchtung des Baugebiets. Das Areal ist auf drei Seiten von Landwirtschaftszonen umgeben und grenzt nur im Osten an Baugebiet. Das Areal befindet sich an einer gegen Norden abfallenden Hanglage. Die Einsehbarkeit des Areals ist insbesondere von Osten und Norden sehr gut, so dass eine Überbauung eine grosse Fernwirkung aufweist.

Im Sinne einer besseren Einordnung der Überbauung an der vorliegenden ortsbaulich exponierten Lage, hat der Gemeinderat am 8. Mai 2024 entschieden, dass die Erleichterungen gemäss Art. 7.11.3 BZO nicht vollständig beansprucht werden dürfen. Die Gebäudehöhe erhöht sich gegenüber der Regelbauweise um 1.6 m. Die Gesamthöhe bleibt hingegen unverändert. Die übrigen Erleichterungen, insbesondere die Erhöhung der Baumassenziffer um einen Zehntel, können beansprucht werden.

3.2 Anforderungen

Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten.

3.3 Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 3376 und 3377 erfolgt direkt ab der Kantonsstrasse. Der nördlich der beiden Grundstücke verlaufende Flurweg Kat.-Nr. 1601 wird mit der neuen Zu- und Wegfahrt zusammengelegt.

Erläuterung

Die Zufahrt auf das Areal hat über die Bauzone zu erfolgen. Der Flurweg Kat.-Nr. 1601 befindet sich in der Landwirtschaftszone und darf nicht für die Zufahrt benutzt werden. Da nur eine Zu- und Wegfahrt ab der Kantonsstrasse zulässig ist, muss der Flurweg mit der neuen Zu- und Wegfahrt zusammengelegt werden.

Zufahrt Kantonsstrasse

Siehe Protokoll der Besprechung vom 29.1.2025 zwischen Markus Allenspach, Baudirektion Kanton Zürich, Tiefbauamt Projektleitung RVS 814, und Toralf Dittrich, Poliplan GmbH, Beratung Verkehr Namlha Real Estate AG

3.4 Terrain

Im Bereich des Vorplatzes der bestehenden Gewerbeliegenschaft wurde das Terrain erheblich abgegraben. Hier ist im Sinne der Rechtsprechung eine Interpolation anhand des beidseits des Einschnitts bestehenden Geländeverlaufs ins Auge zu fassen. Gegebenenfalls ist eine Ausnahmegewilligung nach §220 PBG zu gewähren.

Erläuterung

Die Setzung der Neubauten und der Verlauf des gestalteten Terrains sollen in harmonischer Weise aufeinander abgestimmt werden.

Die Methodik der Interpolation und deren Anwendungsbereich sind in Fritzsche et Al., Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage 2024, S. 1422f beschrieben.

3.5 Landabtretung

Die Grundeigentümerin tritt vom Grundstück Kat.-Nr. 3377 einen Landstreifen von **208 m²** ab für die Verbreiterung der Wetzikerstrasse. Die Ausnützung der abzutretenden Landfläche verbleibt bei der Grundeigentümerin.

Der Vollzug der Landabtretung erfolgt mit Rechtskraft der Bewilligung des Strassenbauprojekts für den Ausbau der Wetzikerstrasse. Die Kosten für den Vollzug tragen die Vertragsparteien je zur Hälfte.

Erläuterung

Das kantonale Tiefbauamt plant eine Strassenverbreiterung der Wetzikerstrasse mit Trottoir auf der östlichen Seite der Strasse. Die Umsetzung ist für 2027 geplant.

4 WEITERE BESTIMMUNGEN

4.1 Rechtsnatur des Vertrags und Rechtsschutz

4.1.1 Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Dieser Vertrag ist öffentlich-rechtlicher Natur und ist nach den Bestimmungen des VRG anfechtbar.

4.1.2 Schlichtungsverfahren

Bei sämtlichen sich aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Differenzen vereinbaren die Parteien unter Anwendung von Art. 353 ff. ZPO, ein Schiedsgericht beizuziehen.

Erläuterung

Dritte haben den Vertrag – zusammen mit dem Festsetzungs- und dem Genehmigungsbeschluss über die massgebende Planungsmassnahme – beim Baurekursgericht des Kantons Zürich (BRG) anzufechten. Für Streitigkeiten zwischen den Vertragsparteien, die ausschliesslich Vertragsinhalte betreffen, kann eventuell auch das Klageverfahren beim Verwaltungsgericht Anwendung finden (§§ 81 ff. VRG, vgl. Erläuterungen zum damaligen § 24 E-MAG gemäss Antrag 5434 des RR vom 7.2.2018).

4.2 Änderung des Vertrags

4.2.1 Form

Jede Änderung oder Ergänzung dieses Vertrags bedarf der Schriftform.

4.3 Rechtsnachfolge / Überbindung

4.3.1 Überbindung

Sämtliche Bedingungen dieses Vertrags sind einem allfälligen Rechtsnachfolger vorbehaltlos zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, unter Schadenshaftung im Unterlassungsfalle.

4.3.2 Baubewilligungen

Die Gemeinde ist berechtigt, die in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Pflichten in den jeweiligen Beschlüssen und Verfügungen, insbesondere in den Baubewilligungen, als auf das betreffende Grundstück zugeschnittene Auflagen und Bedingungen zu formulieren.

Erläuterung

Die allfälligen Auflagen und Bedingungen werden in aller Regel mit Baubewilligungen erfolgen, je nachdem aber allenfalls auch mit weiteren Beschlüssen, weshalb die allgemeine Formulierung "Beschlüsse" gewählt wird.

4.4 Rücktritt vom Vertrag

4.4.1 Voraussetzungen und Ablauf

Die Parteien können innert 60 Tagen (Datum des Poststempels) nach Inkrafttreten der Planungsinstrumente (Aufhebung Gestaltungsplan) vom vorliegenden Vertrag zurücktreten, wenn die Vorlage gegenüber dem Stand zum Zeitpunkt der Unterzeichnung dieses Vertrags substantielle Änderungen erfahren hat. Die Rücktrittserklärung hat schriftlich zu erfolgen und ist an die jeweils andere Partei zu richten.

4.5 Anmerkung im Grundbuch

4.5.1 Grundlage

Dieser Entwicklungsvertrag wird im Grundbuch angemerkt.

4.5.2 Eintragung

Mit dem Abschluss dieses Vertrags wird der Gemeinderat ermächtigt, diesen Vertrag im Grundbuch zur Anmerkung anzumelden.

Erläuterung

Mit der Anmerkung wird sichergestellt, dass Rechtsnachfolger der heutigen Grundeigentümerinnen vom Vertrag Kenntnis haben. Die Überbindung im Kaufvertrag ist trotzdem zwingend vorzunehmen.

4.6 Salvatorische Klausel

4.6.1 Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags aus irgendwelchen Gründen nichtig, unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Parteien vereinbaren anstelle dieser Bestimmung eine andere Regelung, die der ursprünglich gewollten Regelung am nächsten kommt und dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung am besten entspricht. Dasselbe gilt, falls der Vertrag eine Lücke enthält, die einer Regelung bedarf.

Erläuterung

Mit der salvatorischen Klausel werden die Rechtsfolgen geregelt, wenn sich einzelne Vertragsbestandteile als unwirksam oder undurchführbar erweisen sollten. Damit wird erreicht, dass trotz teilweiser unwirksamer oder undurchführbarer Regelungen das Ziel des Vertrags erreicht werden kann.

5 UNTERZEICHNUNG

Gerichtsstand ist Pfäffikon.

Dieser Vertrag wird 3-fach ausgefertigt und unterzeichnet (1 Ex. Grundeigentümerin, 1 Ex. Gemeinde, 1 Ex, Notariat)

Gemeinde Hittnau

vertreten durch den Gemeinderat

Der Präsident:

Der Schreiber:

.....

.....

Fore Immobilien AG

Jürg Stöckli

xxxxxx

.....

.....