



Bülach Nord

Entwicklungsvereinbarung

zwischen

1. Politische Gemeinde Bülach, Marktgasse 27/28, 8180 Bülach
vertreten durch den Stadtrat, als öffentlich-rechtliche Körperschaft

- nachfolgend Stadt genannt -

und

2. Bülachguss AG, Solistrasse 25, 8180 Bülach,
Alleineigentümerin von Kat.-Nr. 7188

- nachfolgend Bülachguss genannt -

und

3. Logis Suisse AG, Stadtturmstrasse 10, 5401 Baden,
sowie
Baugenossenschaft Glattal Zürich, Kronwiesenstrasse 95, 8051 Zürich
gemeinsame Miteigentümer von Kat.-Nr. 5198, 5209, 8575 und 8667

- nachfolgend Glashütte genannt -

und

- 4.a Langhart AG, Hertiweg 23, 8180 Bülach
Alleineigentümerin von Kat.-Nr. 6484 sowie
- 4.b Stadt Bülach, Marktgasse 27/28, 8180 Bülach,
vertreten durch den Stadtrat Bülach
Alleineigentümerin von Kat.-Nr. 6175 und 6176

- nachfolgend Herti genannt -

103
Zur G. L. H. H. H.



Ausgangslage

1. Der öffentliche Gestaltungsplan Bülach Nord schafft die planerischen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung im Gebiet Bülach Nord. Die Überbauung des Gebietes setzt die Erstellung verschiedener Infrastrukturanlagen voraus.
2. Mit der vorliegenden Vereinbarung werden folgende Punkte geregelt:
 - Erstellungs- und Finanzierungspflicht der Infrastrukturanlagen
 - Modalitäten der Kostenbeiträge über Zeitpunkt, Verzinsung usw.
 - Allgemeine Verbindlichkeiten der Parteien

Im Hinblick auf die Überbauung des Gestaltungsplangebietes Bülach Nord vereinbaren die Parteien was folgt:

I. Bauherrschaft

1. a) Die Stadt realisiert sämtliche Infrastrukturmassnahmen gemäss Schemaplan Verkehrsanlagen (Beilage 1) mit folgenden Ausnahmen:

Positionen gemäss Schemaplan Verkehrsanlagen	Kat.-Nrn.	Bauherrschaft
Pos. 1: Fuss- und Radwege	5198, 5209, 8575, 8667	Glashütte
	7188	Bülachguss
Pos. 2: Öffentliche Plätze und Pärke	5209	Glashütte
	7188	Bülachguss
Pos. 7: Umbau Knoten inkl. LSA Schaffhauser-/Fangleten-/Schützenmattstrasse	div. gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept	Kanton Zürich (Information)

Die Baupflicht für diese Ausnahmen liegt bei den jeweiligen Grundeigentümern resp. dem Kanton Zürich.

- b) Die im öffentlichen Raum geplanten Werkleitungen werden durch die Stadt realisiert, während die privaten Eigentümer die geplanten Werkleitungen innerhalb ihrer Grundstücksfläche realisieren.

Die Stadt realisiert sämtliche Werkleitungen gemäss Schemaplan Werkleitungen (Beilage 2) mit folgenden Ausnahmen:

Handwritten signatures and initials:
L. H. v. J. 123 G. A. W. 2



Art der Werkleitung	Positionen gemäss Schemaplan Werkleitungen	Bauherrschaft
Wasserversorgung	Pos. 1: Neue Wasserleitung Areal Glashütte	Glashütte
	Pos. 5: Ersatz Versorgungsleitung Areal Bülachguss (Hauptstrang)	Bülachguss
	Pos. 6: Neue Wasserleitungen Areal Bülachguss (Nebenstränge)	Bülachguss
Schmutzwasser	Pos. 1: Neue Schmutzwasserleitung Areal Glashütte (Hauptstrang)	Glashütte
	Pos. 4: Ersatz Schmutzwasserleitung Areal Bülachguss (Hauptstrang)	Bülachguss
	Pos. 5: Neue Schmutzwasserleitungen Areal Bülachguss (Nebenstränge)	Bülachguss
	Pos. 7: Neue Schmutzwasserleitungen Areal Glashütte (Nebenstränge)	Glashütte
Regenabwasser	Pos. 1: Neue Regenabwasserleitung Areal Glashütte	Glashütte
	Pos. 4: Neue Regenabwasserleitung Areal Bülachguss (Hauptstrang)	Bülachguss
	Pos. 5: Neue Regenabwasserleitungen Areal Bülachguss (Nebenstränge)	Bülachguss
	Pos. 6: Neue Regenabwasserleitung Fangletenstrasse	Bülachguss
	Pos. 7: Neue Regenabwasserleitungen Areal Glashütte	Glashütte

Die Baupflicht für diese Ausnahmen liegt bei den jeweiligen Grundeigentümern.

- c) Der jeweiligen Bauherrschaft obliegt grundsätzlich die Beschaffung von Ingenieur-, Planer- und Unternehmerleistungen, die Arbeitsvergabe, die Oberbauleitung, die Koordination und Administration. Bei den Erschliessungsanlagen, die nach Vollendung in das Eigentum der Stadt übergehen, steht ihr die Aufsicht zu.

Die vorgesehenen Erschliessungsanlagen müssen den technischen Anforderungen vergleichbarer öffentlicher Werke entsprechen und sind in jedem Fall durch die Stadt zu genehmigen.

Bei massgeblichen Entscheidungsprozessen sind die betroffenen Parteien frühzeitig zu informieren und mit einzubeziehen. Bei der Projektierung der Passerelle (Pos. 5: Schemaplan Verkehrsanlagen) und den Baumreihen (Pos. 3: Schemaplan Verkehrsanlagen) sind die Stellungnahmen der Grundeigentümer im Sinne einer Vernehmlassung von der Bauherrschaft einzuholen.

103
L. K. v. J. G. W. 3



II. Eigentumsverhältnisse, Unterhalt, Betrieb, Ersatz und Haftpflicht

1. Mit Ausnahme der Rad- und Fussgängerverbindungen auf den Kat.-Nr. 5209, 7188, 8575 und 8667 sowie den öffentlichen Plätzen und Parks auf den Kat.-Nr. 5209 und 7188 gehen alle Infrastruktureinrichtungen (Verkehrsanlagen, Veloabstellanlagen, Baumreihen, Passerelle) gemäss Schemaplan Verkehrsanlagen mit der Abnahme des jeweiligen Werks ins Eigentum der Stadt über. Ihr obliegen unabhängig von den Eigentumsverhältnissen Unterhalt, Betrieb, Ersatz und Haftpflicht sämtlicher Verkehrsanlagen gemäss Schemaplan Verkehrsanlagen.
2. Sämtliche Werkleitungen gemäss Schemaplan Werkleitungen gehen unabhängig von der Erstellungspflicht nach deren Erstellung und Abnahme durch die Stadt in deren Eigentum über. Ihr obliegen deren Unterhalt, Betrieb und Ersatz.

Hausanschlüsse verbleiben im Eigentum der jeweiligen Eigentümer, denen Unterhalt, Betrieb und Ersatz obliegen.

III. Finanzierung

1. Von der Stadt zu erstellende Infrastrukturanlagen:

Die Grundeigentümer Bülachguss und Glashütte bezahlen der Stadt an die Infrastrukturanlagen gemäss Schemaplan Verkehrsanlagen je eine Pauschale von Fr. 2'100'000.-- (inkl. MwSt.). Die mutmasslichen Kosten werden wie folgt aufgeteilt:

Positionen gemäss Schemaplan Verkehrsanlagen	Bülachguss Fr.	Glashütte Fr.	Herti Fr.	Anteil Stadt Fr.	Total Fr.
Pos. 3: Baumreihen	325'000.-	325'000.-	-	650'000.-	1'300'000.-
Pos. 5: Passerelle	850'000.-	850'000.-	-	3'400'000.-	5'100'000.-
Pos. 6: Sanierung Unterführung	400'000.-	400'000.-	-	800'000.-	1'600'000.-
Pos. 7: Umbau Knoten	525'000.-	525'000.-	-	3'150'000.-	4'200'000.-
Total	2'100'000.-	2'100'000.-	-	8'000'000.-	12'200'000.-

Handwritten signature and date: 13. 11. 19 4



2. Von den Grundeigentümern zu erstellende Infrastrukturanlagen:

Sämtliche nicht in Ziffer III.1 erwähnten Infrastrukturanlagen gemäss Schemaplan Verkehrsanlagen sind von den jeweiligen privaten Grundeigentümern zu erstellen und zu finanzieren.

3. Von der Stadt zu erstellende Werkleitungen

Die Grundeigentümer Bülachguss und Glashütte bezahlen der Stadt an die von ihr zu erstellenden Werkleitungen gemäss Schemaplan Werkleitungen je eine Pauschale von Fr. 175'000.-- (inkl. MwSt.). Die mutmasslichen Kosten werden wie folgt aufgeteilt:

Art der Werkleitung	Positionen gemäss Schemaplan Werkleitungen	Anteil Bülachguss Fr.	Anteil Glashütte Fr.	Stadt Fr.	Total Fr.
Wasserversorgung	Pos. 2: Ersatz Versorgungsleitung Schaffhauserstrasse bis Gleisanlagen	25'000.-	25'000.-	50'000.-	100'000.-
Schmutzwasser	Pos. 3: Ersatz Schmutzwasserleitung Schaffhauserstrasse bis Gleisanlagen	75'000.-	75'000.-	150'000.-	300'000.-
Regenabwasser	Pos. 3: Neue Regenabwasserleitung Schaffhauserstrasse bis Gleisanlagen	75'000.-	75'000.-	150'000.-	300'000.-
Total		175'000.-	175'000.-	350'000.-	700'000.-

4. Von den Grundeigentümern zu erstellende Werkleitungen:

Die Stadt zahlt Bülachguss an die von ihr zu erstellenden Werkleitungen gemäss Schemaplan Werkleitungen eine Pauschale von Fr. 650'000.-- (inkl. MwSt.). Die mutmasslichen Kosten werden wie folgt aufgeteilt:

Art der Werkleitung	Positionen gemäss Schemaplan Werkleitungen	Anteil Bülachguss Fr.	Anteil Stadt Fr.	Total Fr.
Wasserversorgung	Pos. 5: Ersatz Versorgungsleitung Areal Bülachguss (Hauptstrang)	100'000.-	100'000.-	200'000.-

Handwritten signatures and initials:
- A large signature: *W. J. Müller*
- Initials: *6a*
- Initials: *W. J.*
- Page number: *5*



Schmutzwasser	Pos. 4: Ersatz Schmutzwasserleitung Areal Bülachguss (Hauptstrang)	350'000.-	350'000.-	700'000.-
Regenabwasser	Pos. 4: Neue Regenabwasserleitung Areal Bülachguss (Hauptstrang)	525'000.-	175'000.-	700'000.-
	Pos. 6: Neue Regenabwasserleitung Fangletenstrasse	75'000.-	25'000.-	100'000.-
Total		1'050'000.-	650'000.-	1'700'000.-

Die Aufwendungen für die Sicherstellung der einwandfreien technischen Ausführung der Werkleitungen sind durch die jeweilige Bauherrschaft zu finanzieren.

5. Kostenbeiträge an von Grundeigentümern zu erstellende Anlagen:

Sämtliche nicht in Ziffer III. 3 erwähnten Infrastrukturmassnahmen sind von den jeweiligen privaten Grundeigentümern zu erstellen und zu finanzieren.

6. Anschlussgebühren und Mehrwertbeiträge

Im gesamten Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans Bülach Nord werden unabhängig von zukünftigen Änderungen der Gebührenreglemente keine Anschlussgebühren erhoben.

Mit der Zahlung der Pauschalen sind die Grundeigentümer von allfälligen Mehrwertbeiträgen zu Gunsten der Stadt befreit. Dasselbe gilt für Trottoirbeiträge entlang der Schaffhauserstrasse (Staatsstrasse), sofern die für das Trottoir benötigten Landabtretungen entschädigungslos zur Verfügung gestellt werden.

IV. Bau- und Durchleitungsrechte für Werkleitungen

Die Grundeigentümer und die Stadt sichern sich gegenseitig die notwendigen Bau- und Durchleitungsrechte für alle Werkleitungen zu. Es sind zu gegebener Zeit entsprechende Bau- und Durchleitungsrechte gemäss Ziffer II. 2 zu begründen und entsprechende separate Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.



V. Landabtretungen/Dienstbarkeiten

Die Umsetzung der Infrastrukturmassnahmen sowie die strassenseitigen Massnahmen gemäss des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Bülach Nord setzen verschiedene Landabtretungen und Dienstbarkeiten voraus. Diese sind zu gegebener Zeit zu begründen und es sind entsprechende separate Dienstbarkeitsverträge abzuschliessen. Die Landabtretungen und die Einräumung der Dienstbarkeiten erfolgen entschädigungslos. Die Vermessungs- und Notariatskosten werden je zur Hälfte vom jeweiligen Grundeigentümer und der Stadt getragen.

Landabtretungen an Stadt / Dienstbarkeiten inkl. Regelung Unterhalt, Betrieb, Ersatz und Haftpflicht gemäss Ziffer II. 1 aufgrund Schemaplan Verkehrsanlagen und Betriebs- und Gestaltungskonzept Bülach Nord:

Der Umfang der notwendigen Landabtretungen und Dienstbarkeiten zu Lasten der Grundeigentümer richtet sich zum einen nach dem Schemaplan Verkehrsanlagen und zum anderen nach dem Plan Landabtretung vom 4.12.2013 (Beilage 3, Bestandteil des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Bülach Nord) zuzüglich der Flächen für nicht im Plan bezeichnete optionale Bushaltestellen. Die Lage dieser optionalen Bushaltestellen ist in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern zu bestimmen. Abweichungen aufgrund von Strassenbauprojekten oder aufgrund geänderter Gesetzesgrundlagen sind zu tolerieren. Die Bedürfnisse der Grundeigentümer sind bei der Projektierung der Verkehrsanlagen bestmöglich zu berücksichtigen.

Gemäss dem Plan Landabtretung (Beilage 3) sind für den Ausbau der angrenzenden Strassenanlagen (Trottoir, Fahrbahn, Baumreihen, Bushaltestellen) folgende Landabtretungen zu gewähren:

Ausbauten gemäss Plan Landabtretung	Fläche (m ²)	z.L. Grundeigentümer
Schaffhauser- und Schützenmattstrasse	2'751	Glashütte
Schaffhauser-, Fangleiten- und Solistrasse	2'003	Bülachguss

Folgende Landabtretung, die zum heutigen Zeitpunkt nicht quantifiziert ist und nicht im Plan Landabtretungen berücksichtigt ist, ergibt sich aufgrund des Schemaplans Verkehrsanlagen:

Positionen gemäss Schemaplan Verkehrsanlagen	z.L. Grundeigentümer
Pos. 8: Veloabstellanlage	Bülachguss

Nachfolgende Dienstbarkeiten gemäss Ziffer II.1 ergeben sich aufgrund des Schemaplans Verkehrsanlagen zugunsten der Stadt. Dieser obliegen Unterhalt, Betrieb, Ersatz und Haftpflicht.

Handwritten signature and notes:
A. L. ... 6¹³ WSD 7



Positionen gemäss Schemaplan Verkehrsanlagen	z.L. Grundeigentümer	Dienstbarkeit
Pos. 1: Öffentliche Fuss- und Radwege	Bülachguss und Glashütte	Fuss- und Radwegrecht
Pos. 2: Öffentliche Plätze und Pärke	Bülachguss und Glashütte	Nutzungsrecht
Pos. 4: Wertstoffsammelstelle	Glashütte	Nutzungsrecht
Pos. 5: Passerelle	Glashütte	Fuss- und Fahrwegrecht

Die Projektierung der Veloabstellanlage und der Wertstoffsammelstelle hat in Absprache mit den jeweils betroffenen Grundeigentümern zu erfolgen.

Für arealinterne Zugänge, zu denen die Stadt aufgrund von Unterhalts- und Entsorgungsarbeiten einen Zugang benötigt, sind Fuss- und Fahrwegrechte zugunsten der Stadt mit der Regelung von Unterhalt, Betrieb, Ersatz und Haftpflicht zulasten der Stadt einzuräumen.

Der Fahrbahnbereich der künftigen Gussstrasse auf dem Areal Bülachguss wird nach deren Fertigstellung der Stadt ins Eigentum abgetreten. Parkplätze und Fussgängerbereich verbleiben im Eigentum der anstossenden Grundeigentümer. An den Fussgängerbereichen wird der Stadt ein Fuss- und auf Unterhaltsfahrzeuge beschränktes Fahrwegrecht mit Unterhalt, Betrieb, Ersatz und Haftpflicht zu ihren Lasten eingeräumt.

VI. Termine, Fälligkeiten

1. Die unter Ziffer III. 1 von der Stadt zur erstellenden Infrastrukturanlagen sind mit den übrigen Bauvorhaben zu koordinieren und zu planen. Die Pauschalbeträge der jeweiligen Grundeigentümer Bülachguss und Glashütte sind mit ihrer jeweils ersten rechtskräftigen Baubewilligung für einen Neubau fällig und auf ein zweckgebundenes Depositum der Stadt einzuzahlen. Die Pauschalbeträge der Grundeigentümer werden in jedem Fall und vollumfänglich spätestens mit der Projektgenehmigung einer unter Ziffern III. 1 und III. 3 definierten öffentlichen Bauten oder Anlagen durch den Stadtrat Bülach zur Zahlung fällig.
2. Die von den Grundeigentümern zu erstellenden Werkleitungen sind mit den Arbeiten für die neuen Überbauungen zu koordinieren und zu planen. Der der Bülachguss von der Stadt geschuldete Pauschalbetrag in der Höhe von Fr. 650'000.-- tilgt die Stadt in 3 Raten nach Massgabe des Baufortschritts. Die letzte Rate ist innert 30 Tagen nach Abnahme des Bauwerks fällig.

Handwritten signature and date:
An der h 69 103 1000 8



3. Die Stadt strebt eine zeitnahe Realisierung der Infrastrukturmassnahmen an. Sollte innert 15 Jahren ab Rechtskraft der ersten Baubewilligung gemäss Ziffer VI. 1 der Bau für die genannten Infrastrukturmassnahmen nicht aufgenommen worden sein, erfolgt eine zinslose Rückerstattung der Pauschalbeiträge an die Grundeigentümer, welche die Pauschalbeträge einbezahlt hatten. Im Falle von Teilrealisierungen erfolgt eine anteilmässige Rückerstattung.

Im Falle von Rechtsmittelverfahren gegen Bewilligungen für die Infrastrukturanlagen gemäss Ziffer III. 1 verlängert sich die Frist für die Rückzahlung um den Zeitraum der Dauer der Rechtsmittelverfahren.

Die Stadt ist bestrebt, alle notwendigen Dienstbarkeitseintragungen und Landabtretungen inkl. der notwendigen Vermessungsmutationen innert sechs Monaten seit Rechtskraft der jeweiligen Baubewilligungen bezüglich der die jeweilige Baubewilligung betreffenden Grundstücke im Grundbuch zu vollziehen. Der Antritt der Dienstbarkeitsrechte erfolgt unabhängig von der Eintragung im Grundbuch erst nach Fertigstellung der betreffenden Anlagen.

VII. Änderung der Verhältnisse

Diese Vereinbarung basiert auf dem öffentlichen Gestaltungsplan Bülach Nord vom 4.12.2013. Sollte der Gestaltungsplan gegenüber dieser Fassung durch den Stadt- oder Gemeinderat oder aufgrund von Rechtsmittelverfahren für die Parteien substantielle Änderungen, wie z.B. eine Änderung der Grundmasse, erfahren, so verpflichten sich die Parteien, die Vereinbarung durch eine neue, dem heutigen im Sinn und Geist möglichst nahekommende Vereinbarung zu ersetzen, sofern sie mit den Änderungen einverstanden sind.

Bei für die Grundeigentümer substantiellen Anpassungen am Gestaltungsplan, wie z. B. eine Änderung der Grundmasse, verpflichten sich die Parteien, die Pauschalbeiträge gemäss Ziffer III. 1 und III. 3 dieser Vereinbarung neu zu verhandeln.

VIII. Streitigkeiten / Gerichtsstand

Sollte die vorliegende Vereinbarung Widersprüche oder Lücken enthalten, bleibt sie in allen anderen Teilen in Kraft und die Parteien haben gemeinsam die Widersprüche zu beseitigen und die Lücken zu schliessen. Bei einer Lösungsfindung halten sie sich an quartierplanmässige Grundsätze. Kommt keine Einigung zustande, ist für Klagen aus dieser Vereinbarung das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich zuständig.

 103
WS 9



IX. Verbindlichkeit der Vereinbarung

Diese Vereinbarung bedarf zu seiner Verbindlichkeit der Genehmigung durch den Gemeinderat Bülach. Die Parteien können für den Fall, dass bezüglich einzelner hier geregelter Punkte die abschliessende Zustimmung des Gemeinderats nicht gegeben ist, keine Rechte aus dieser Vereinbarung für sich ableiten.

X. Parteiwechsel

Die Parteien sind berechtigt und verpflichtet, Rechte und Pflichten aus dieser Vereinbarung auf Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur dauernden Weiterüberbindung. Diese Weiterüberbindungsverpflichtung endet mit dem Baubeginn pro jeweiliges Grundstück. Die in dieser Vereinbarung enthaltenen Rechte und Pflichten sind in den jeweiligen Baubewilligungen, auf das betreffende Grundstück zugeschnitten, als Auflagen, welche bis zur Bauabnahme zu erfüllen sind, zu formulieren. Damit ist die Einhaltung der vorliegenden vertraglichen Vereinbarung sichergestellt.

XI. Konventionalstrafe

Die Grundeigentümer der Areale Glashütte und Bülachguss haben eine zusätzliche Konventionalstrafe von je Fr. 2 Mio. an die Stadt zu leisten, sofern die Pauschalen gemäss Ziffern. III. 1 und III. 3 an die Stadt nicht vereinbarungskonform geleistet werden. Zwischen den beiden vorgenannten Grundeigentümern besteht keine Solidarbürgschaft.

XII. Anhänge/Ausfertigung

Die Schemapläne Verkehrsanlagen (Beilage 1) und Werkleitungen (Beilage 2) sowie der Plan Landumlegung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Bülach Nord (Beilage 3) bilden integrierende Bestandteile dieser Vereinbarung.

Diese Vereinbarung wird 6-fach ausgefertigt und von den Parteien original unterzeichnet.

103
Anfang 16
100
10



Bülach, 9. Januar 2014

Stadtrat Bülach

Walter Bosshard
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

Bülachguss AG

Allreal Generalunternehmung AG, Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich
(gelesen und in allen Teilen einverstanden)

Logis Suisse AG

Baugenossenschaft Glattal Zürich

Langhart AG



ANHANG

Beilage 1: Schemaplan Verkehrsanlagen vom 18.11.2013, Mst. 1:2000

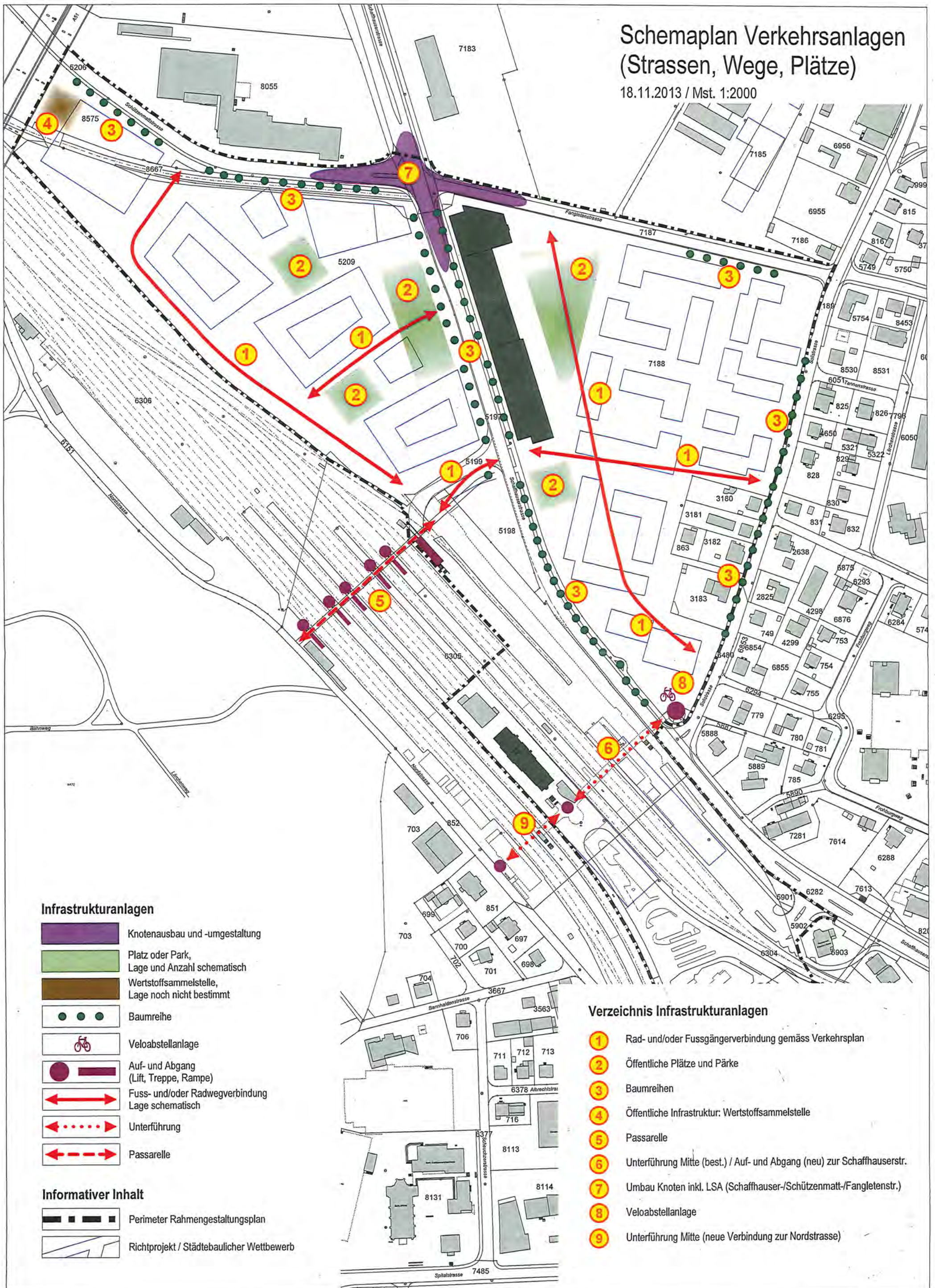
Beilage 2: Schemaplan Werkleitungen vom 18.11.2013, Mst. 1:2000

Beilage 3: Plan Landabtretung (Bestandteil des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Bülach Nord)
vom 4.12.2013, Mst. 1:500

103
W. L. H. G.

Schemaplan Verkehrsanlagen (Strassen, Wege, Plätze)

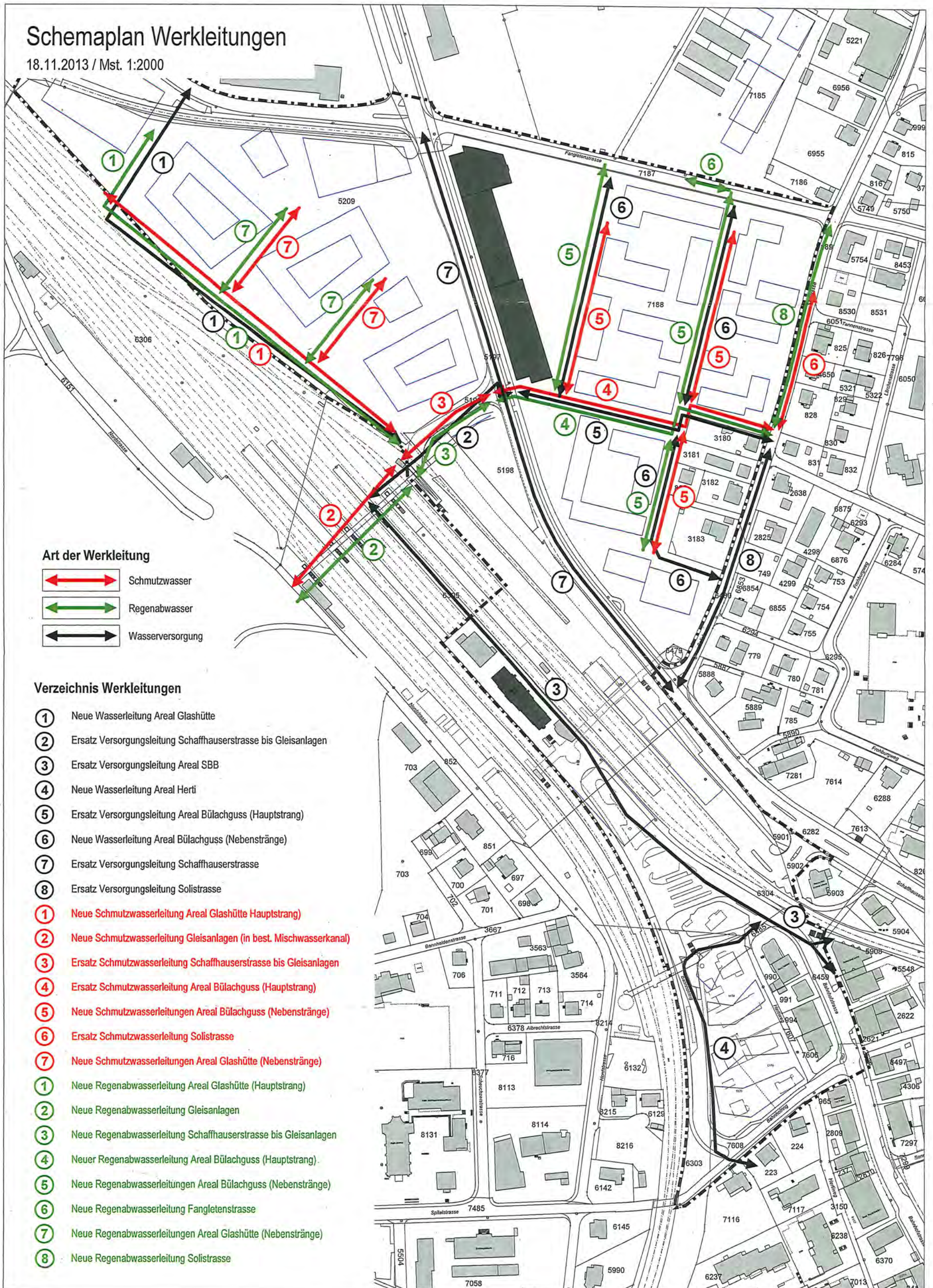
18.11.2013 / Mst. 1:2000



103 *[Signature]*

Schemaplan Werkleitungen

18.11.2013 / Mst. 1:2000

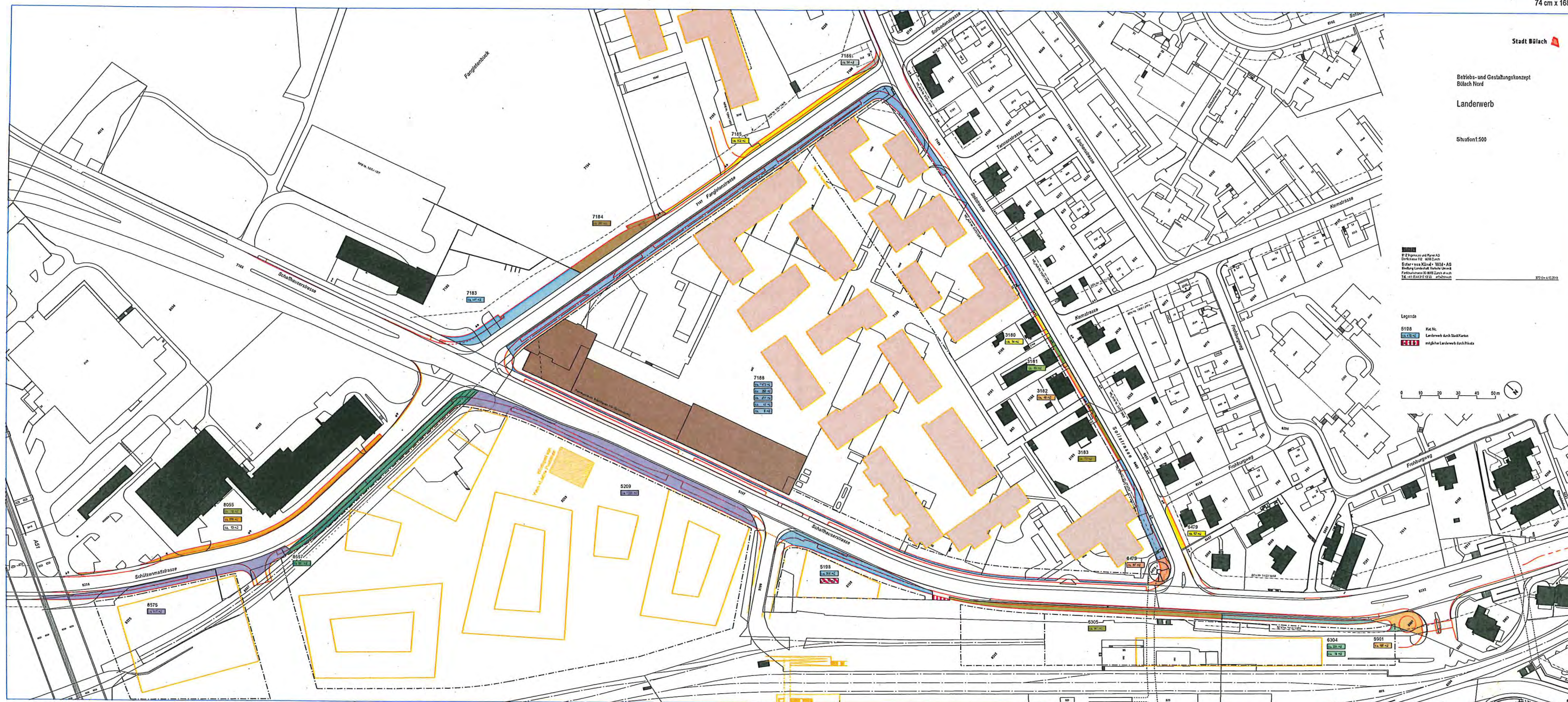
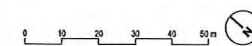


Handwritten signature and date: 103 10.11.13

Suter • von Kienle • Wild • AG
Bieding Landeshut, Verkauf Umwält
Friedrichstrasse 30, 8005 Zürich, Schweiz
Tel. +41 (0)44 310 13 50, info@suter.ch

Legende

5198 Kat. Nr.
Landeswahl durch Stadt/Kanton
möglicher Landeswahl durch Pöbel



103 