

Öffentliche Beurkundung

Städtebaulicher Vertrag

über Landabtretung, Bereinigung und Begründung von Dienstbarkeiten und Ausgleichs- und Erschliessungsregelungen

zwischen

Schweizerische Bundesbahnen SBB,

spezialgesetzliche Aktiengesellschaft, Hilfikerstrasse 1, 3000 Bern 65

vertreten durch die Division Immobilien, Anlageobjekte Entwicklung

diese wiederum vertreten durch Frau Salomé Mall, geb. 10.01.1987, von Basel BS,

in Basel BS, als Leiterin Development, und Herrn Armin Vonwil, geb. 27.03.1969, von

Luzern LU, in Spreitenbach AG, als Leiter Grundstücksmanagement

diese vor dem Notariat vertreten durch Frau Barbara Schwaninger, geb. 14.06.1975,
von Sattel SZ und Guntmadingen SH, in Baden AG, als Spezialistin Grund-
stückmanagement

(nachfolgend «SBB AG» genannt)

und

Gemeinde Meilen

Dorfstrasse 100, 8706 Meilen

vertreten durch Herrn Christoph Hiller, geb. 17.02.1960, von Meilen ZH und St. Gallen

SG, in Meilen ZH, als Gemeindepräsident, und Herrn Didier Mayenzet, geb.

14.04.1973, von Inden VS und Varen VS, in Uetikon am See ZH, als Gemeinde-

schreiber

(nachfolgend «Gemeinde Meilen» genannt)

nachfolgend zusammen «Vertragsparteien» genannt

betreffend

Projektentwicklung

Areal «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen»



Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1.	Ausgangslage	3
1.2.	Vertragszweck	3
1.3.	Massgebende Grundlagen	4
1.4.	Termine für die Planung und Realisierung der Projekte	4
2.	Abtausch der Grundstücke	6
2.1.	Eigentumsverhältnisse (alter Bestand)	6
2.2.	Anrechenbare Grundstücksfläche und Nutzungsanspruch (alter Bestand)	8
2.3.	Landabtretung	9
2.4.	Abfallrechtliche Belastungen	13
2.5.	Belasteter Standort	13
3.	Dienstbarkeiten	14
3.1.	Bereinigung bestehender Dienstbarkeiten	14
3.2.	Begründung neuer Dienstbarkeiten	16
3.3.	Anpassung Vereinbarungen zwischen der SBB AG und der Gemeinde Meilen	18
3.4.	Stützmauer entlang des Bahntrasses	19
4.	Kostenregelung Gesamtprojekt	20
4.1.	Kostenteiler	20
4.2.	Umgang mit Mehr-/Minderkosten	22
4.3.	Umgang mit Mehrwertsteuer	22
4.4.	Verwendung der Ausgleichsleistung	22
4.5.	Zuständigkeiten	22
4.6.	Fälligkeit der Zahlungen	22
5.	Ausnutzungsübertragung und Mehrwertausgleich	23
5.1.	Landwerte	23
5.2.	Ausnutzungsübertragung	23
5.3.	Mehrwertausgleich	23
5.4.	Ausgleichszahlung	23
6.	Weitere Bestimmungen	24
6.1.	Abschluss des Vertrags, grundbuchlicher Vollzug und Kosten hierfür	24
6.2.	Übertragung Grundstücke	24
6.3.	Umgang mit Projektänderungen	24
6.4.	Salvatorische Klausel	25
	Unterzeichnung	26
	Anhänge	26

1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Die Gemeinde Meilen und die SBB AG beabsichtigen, das Areal «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen» gemeinsam zu entwickeln. Mit dem Ziel, räumliche, wirtschaftliche und planerische Qualitäten für das Bahnhofareal zu erreichen und eine entsprechende bauliche Entwicklung herbeizuführen, schlossen die SBB AG und die Gemeinde Meilen 2020 eine Planungsvereinbarung ab (unterzeichnet am 06.04.2020). Der in der Planungsvereinbarung vorgesehene Studienauftrag wurde mittlerweile erfolgreich abgeschlossen und das Richtprojekt des Siegerteams präzisiert.

Die gemeinsame Entwicklung des Areals durch Gemeinde und SBB AG beinhaltet verschiedene Abhängigkeiten: Sowohl für die Busführung und Erstellung des Bushofs als auch für die Entwicklung der Immobilienprojekte wird das bestehende Niveau der Bahnhofgebäude und des Bahnhofplatzes auf das Niveau der heutigen unteren General-Wille-Strasse abgesenkt (abgegraben). Die Perrons und Gleisanlagen liegen danach darum höher als die neue General-Wille-Strasse mit Bahnhofplatz und Seeterrasse und müssen deshalb mit einer Stützmauer gesichert werden. Da die Realisierung des Doppelspurausbaus Feldmeilen-Meilen nach Plan ab 2028 bis 2031 erfolgen soll, soll der Bushof zumindest auf der westlichen Seite bis ca. 2030 realisiert werden, um im Zuge des Doppelspurausbaus für den notwendigen Bahn-Busersatz zur Verfügung zu stehen. Deshalb muss die Anpassung des Niveaus und der Bau der neuen General-Wille-Strasse voraussichtlich bereits ab dem Jahr 2028 erfolgen und kann nicht auf die Baufreigabe des Immobilienprojekts der SBB AG warten. Dies hat zur Folge, dass die SBB AG die entsprechende Kostenbeteiligung am Bau der General-Wille-Strasse schon zu einem frühen Zeitpunkt leisten muss (vgl. Ziffer 4.6 hiernach). Den Parteien ist es ein Anliegen, dies an dieser Stelle zum besseren Verständnis der nachfolgenden Vereinbarung festzuhalten.

Auf dieser Basis verfolgen die Gemeinde Meilen und die SBB AG koordiniert die weiteren Schritte:

Der private Gestaltungsplan «Seeterrasse» umfasst den ganzen Projektperimeter und regelt die Zuteilung der Baumasse im ganzen Perimeter neu. Dieses Teilprojekt wird durch die SBB AG geführt.

Die neue Führung der General-Wille-Strasse mit dem neuen Bushof liegt innerhalb des Perimeters des privaten Gestaltungsplans «Seeterrasse», wird aber nicht nach Planungs- und Baugesetz (PBG) bewilligt, sondern nach Strassengesetz (StrG). Als erster Schritt im Verfahren wird der Teilerschliessungsplan «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen» nach PBG festgesetzt. Dieses Teilprojekt wird durch die Gemeinde Meilen geführt.

Die gesamte Vorlage (privater Gestaltungsplan «Seeterrasse»; Teilerschliessungsplan «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen»; städtebaulicher Vertrag über Landabtretung, Bereinigung und Begründung von Dienstbarkeiten und Ausgleichs- und Erschliessungsregelungen) wird am 16. Juni 2025 der Gemeindeversammlung Meilen zur Zustimmung bzw. Festsetzung vorgelegt.

1.2. Vertragszweck

Der vorliegende Vertrag regelt die Landabtretung, die Bereinigung und Begründung von Dienstbarkeiten, die Belastung des Grundstücks Kat. Nr. 6407 (samt Ausgleich hierfür) sowie die Kostenverteilung für die Erschliessungsanlagen, die für die Vertragsparteien notwendig sind, um den

Bushof, den öffentlichen Raum und das Areal der SBB AG gemäss privaten Gestaltungsplanvorgaben entwickeln zu können.

1.3. Massgebende Grundlagen

Die Vertragsparteien erachten neben den geltenden Gesetzen insbesondere folgende Grundlagen als massgebend und bestätigen, dass ihnen diese bekannt sind:

- Planungsvereinbarung vom 06.04.2020
- Bericht Richtprojekt Städtebau und Freiraum vom 14.03.2025
- Strassenprojekt vom 06.12.2023 und 07.10.2024
- Lärmgutachten vom 18.02.2022 und 19.02.2025
- Verkehrliche Aspekte und Mobilitätskonzept vom 06.12.2023
- Privater Gestaltungsplan «Seeterrasse» vom 14.03.2025
- Teilerschliessungsplan «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen» vom 14.03.2025

1.4. Termine für die Planung und Realisierung der Projekte

Die Gemeinde Meilen plant, mit dem Bau der General-Wille-Strasse im Westen ab Januar 2028 zu starten, um die geplante Bebauung der SBB AG und den von der Gemeinde geplanten Bushof zu erschliessen. Der Bushof soll in Abstimmung mit dem Doppelspurausbau Feldmeilen-Meilen in Betrieb genommen werden, damit er für den Busverkehr des Bahnersatzes zur Verfügung steht. Für den Doppelspurausbau liegt das Auflageprojekt gemäss Planung ab anfangs Januar 2026 auf, der Baustart ist per Q3/2028 geplant. Die SBB AG plant, das Baugesuch für das Immobilienprojekt im Q2/2027 einzureichen. In Abhängigkeit des Strassenprojektes und des Doppelspurausbaus erfolgt die Realisierung des Immobilienprojektes der SBB AG frühestens ab 2028.

Die drei Projekte (Strassenprojekt, Immobilienprojekt der SBB AG, Doppelspurausbau) sind hinsichtlich Realisierung sehr gut aufeinander abzustimmen, da der Ort topografisch herausfordernd ist, teilweise dieselben Flächen von den Projekten beansprucht werden (Bauinstallationsfläche), sowie auch jedes der drei Projekte Verfahrensrisiken beinhaltet. Zentral ist der jederzeit gewährleistete sichere und kundenfreundliche Zugang zur Bahn und zum Ortsbus. Die beiden Vertragsparteien bieten für die gemeinsame Bauphasenplanung Hand, und binden das Projekt Doppelspurausbau stufengerecht ein.

Wann	Was	Bemerkungen
Q1 2026	Rechtskraft privater Gestaltungsplan «Seeterrasse»	
Q1 2026	Einreichung Auflageprojekt Doppelspurausbau	
ab Q2 2026	Start Planung Strassenprojekt Gemeinde Start Vorprojekt Immobilienprojekt der SBB	
Q2 2027	Einreichung Baugesuch für SBB Entwicklungsprojekt	
Q1 2028	frühester Baustart Strassenprojekt (westlicher Teil); Dauer voraussichtlich 2 Jahre	
2028	Baustart Doppelspurausbau Feldmeilen-Meilen; Dauer Gesamtprojekt voraussichtlich 3 Jahre	Raumbedarf Installationsplatz am Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen ist im weiteren Prozess zu klären
noch offen	Baustart Strassenprojekt (östlicher Teil) Baustart Immobilienprojekt der SBB (voraussichtlich in Etappen)	gemeinsame Realisierung. Start in Abhängigkeit des Projektes Doppelspurausbau

Tabelle 1: Voraussichtlicher Planungs- und Bauablauf für das Gesamtprojekt.

2. Abtausch der Grundstücke

Für die optimale Entwicklung der Projekte vereinbaren die Vertragsparteien einen Landabtausch.

2.1. Eigentumsverhältnisse (alter Bestand)

Die Eigentumsverhältnisse über die einzelnen Grundstücke stellen sich wie folgt dar:

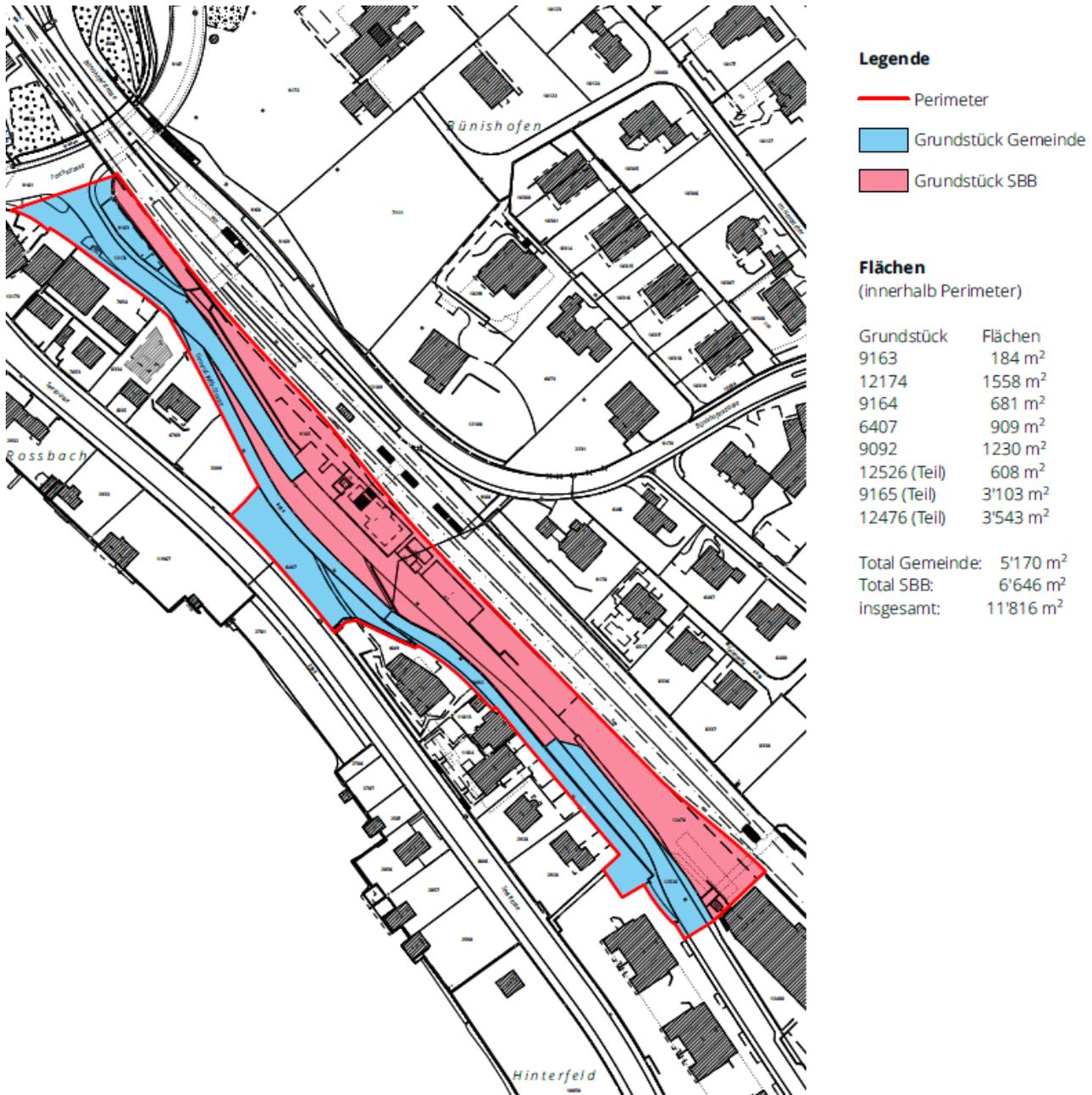


Abbildung 1: Situationsplan Eigentumsverhältnisse (Situation heute), massstabslos

Die genannten Parzellen umfassen folgende Fläche:

Im Eigentum der SBB AG

<i>Parz.-Nr.</i>	<i>Fläche</i>	<i>Zone</i>
9165*	3'103 m ²	Z 3.2
12476*	3'543 m ²	Z 3.2
6'646 m²		

Im Eigentum der Gemeinde Meilen

<i>Parz.-Nr.</i>	<i>Fläche</i>	<i>Zone</i>
6407	909 m ²	WG 2.8
9092	1'230 m ²	Z 3.2 und WG 2.8
9163	184 m ²	Z 3.2
9164	681 m ²	WG 2.8
12526*	608 m ²	Z 3.2
12174	1'558 m ²	Z 3.2 und WG 2.8
5'170 m²		

* nur die im Planungsperimeter liegenden Flächen davon.

Insgesamt beträgt die Landfläche innerhalb des Planungsperimeters 11'816 m².

2.2. Anrechenbare Grundstücksfläche und Nutzungsanspruch (alter Bestand)

Auf den Grundstücken im Alten Bestand können gemäss rechtskräftiger BZO der Gemeinde Meilen folgende Baumassen realisiert werden:



Abbildung 2: Anrechenbare Grundstücksfläche (alter Bestand / Situation heute), massstabslos

Alter Bestand innerhalb Perimeter ohne Verkehrsfläche

Eigentümer	Kat. Nr.	Fläche	Anrechenbare		
			Z3.2	WG2.8	
Gemeinde	9163	184	184		
	12174	1'558	73	4	
	6407	909		909	
	9092	1'230		336	
Zwischentotal		3'881	257	1'248	1'505
Max. zul. Baumasse			822	3'495	4'317

SBB	9165	3'102	2'528		
	12476	3'542	2'762		
Zwischentotal		6'645	5'290	0	5'290
Max. zul. Baumasse			16'928	0	16'928

Die zulässige Baumasse wird im privaten Gestaltungsplan «Seeterrasse» abweichend von der Grundordnung geregelt und wird – wie nachfolgend dargestellt – unterschiedlich auf die Grundstücke im neuen Bestand verteilt.

2.3. Landabtretung

Aufgrund der neuen Strassenführung inkl. Bushof sowie der geplanten Hochbauten einigen sich die Vertragsparteien auf eine gegenseitige Landabtretung (im Sinne eines Landtausches), so dass die angestrebten Nutzungen durch beide Parteien optimal umgesetzt werden können.

Die Vertragsparteien betrachten die zu tauschenden Teilflächen für gleichwertig. Infolgedessen kommt es zu keiner finanziellen Abgeltung zwischen den Vertragsparteien. Die Neuzuteilung der Grundstücke erfolgt gemäss Abbildung 3 und Tabelle 2.

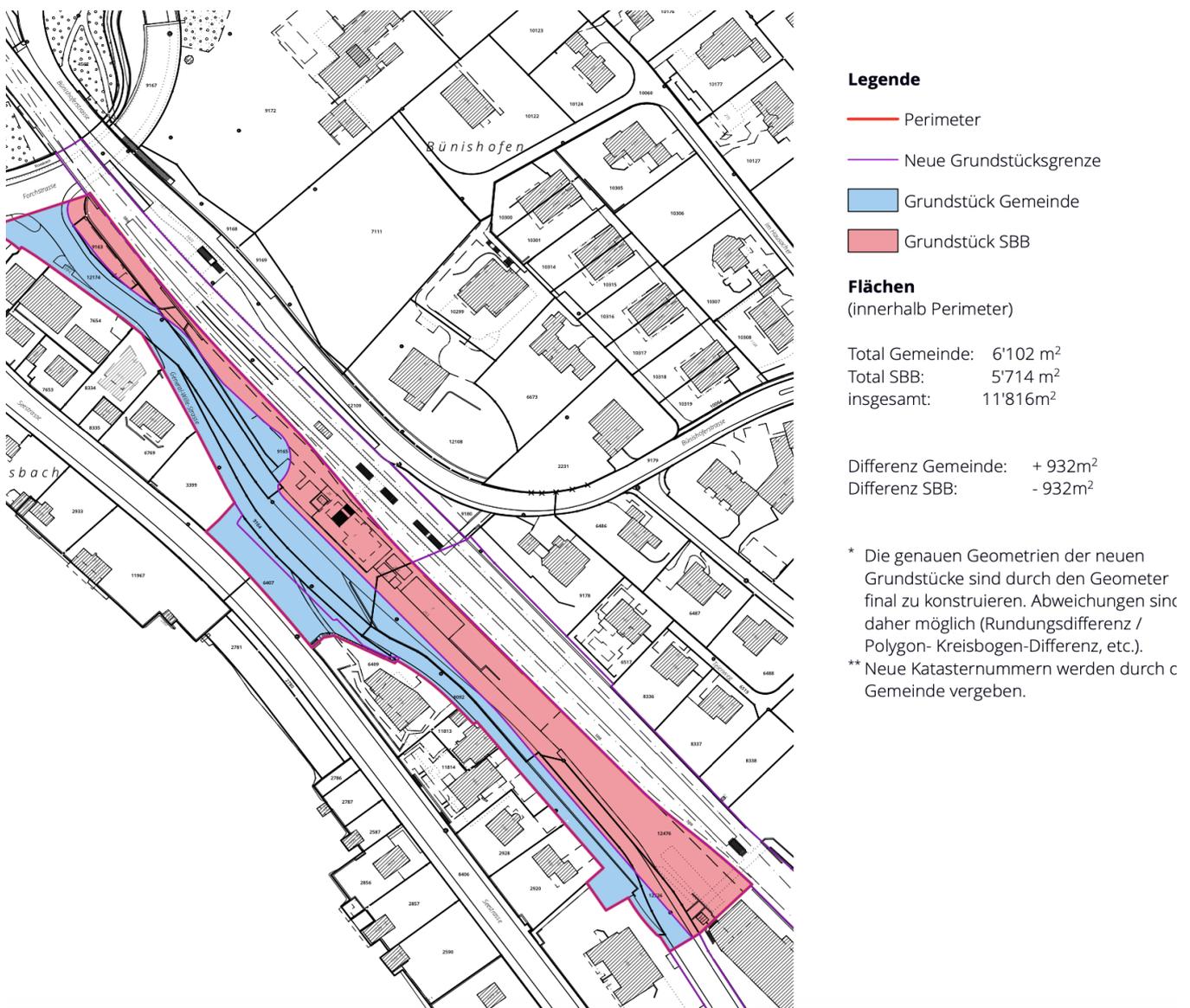
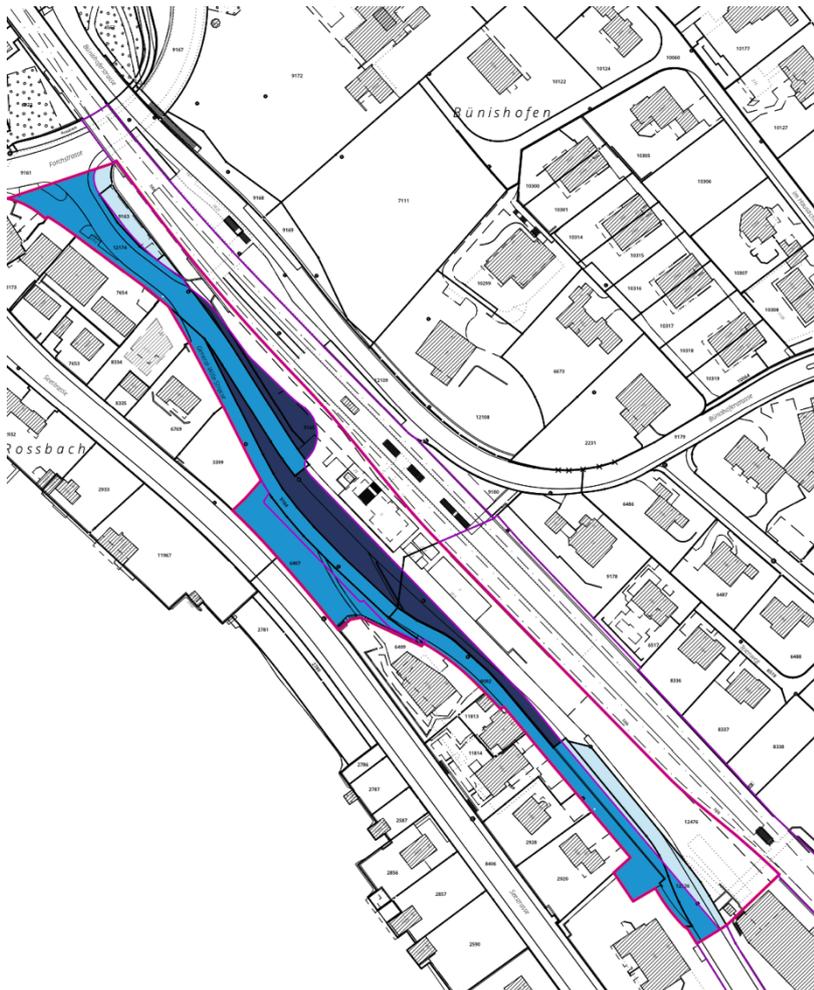


Abbildung 3: Neuzuteilung des Grundeigentums (Situation künftig), massstabslos



Abbildung 4: Grundeigentum SBB AG mit Zuwachs und Abtretung, massstabslos



Legende

-  Perimeter
-  Neue Grundstücksgrenze
-  Grundstück Gemeinde, keine Veränderung
-  Grundstück Gemeinde, Zuwachs
-  Grundstück Gemeinde, Abtretung

Abbildung 5: Grundeigentum Gemeinde Meilen mit Zuwachs und Abtretung, massstabslos

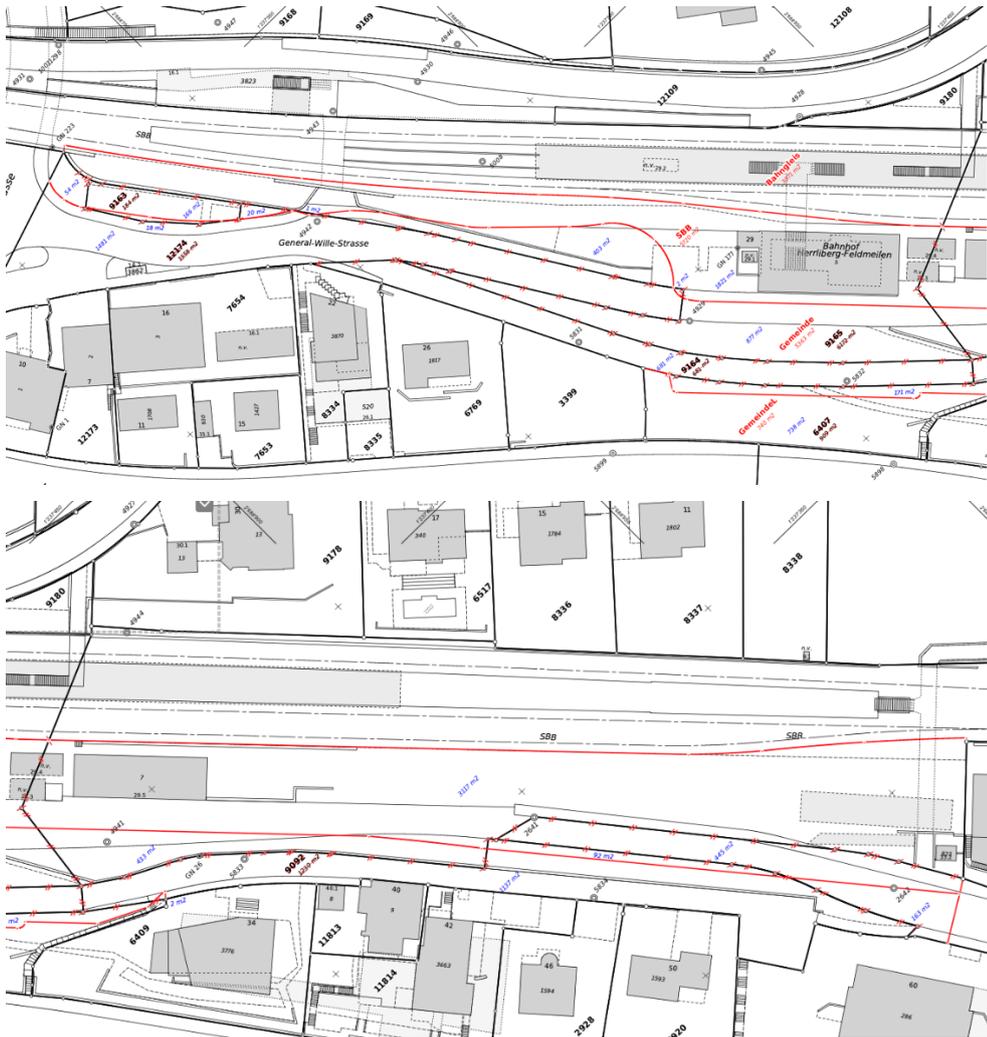


Abbildung 6: Situation Mutationsvorschlag MUT 2023-003 vom 31.3.2023, massstabslos.

Alte Parzellen Neue Parzellen	6407	9092	9163	9164	9165	12174	12476	12526	Rundung	Total der neuen Parzellen
neu1-SBB AG		92	166		1821	77	3117	445	2	5720
neu2-SBB AG							5447			5447
neu5-SBB AG					3071					3071
neu3-Gemeinde								2686		2686
neu4-Gemeinde	171	1137	18	681	1280	1481	433	163	-1	5363
neu6-Gemeinde	738	2								740
Rundung		-1								-1
Total der alten Parzellen	909	1230	184	681	6172	1558	8997	3294	1	23026

Tabelle 2: Mutationstabelle Mutationsvorschlag vom 01.12.2023.

2.4. Abfallrechtliche Belastungen

Im Falle von abfallrechtlichen Belastungen der abgetretenen Teilflächen trägt die jeweils übernehmende Partei die Entsorgungskosten (inkl. Vorabklärungen, Expertisen, Baubegleitung usw.).

2.5. Belasteter Standort

Sofern es sich bei den abgetretenen Teilflächen um einen belasteten Standort i.S. der Altlastenverordnung handelt bzw. ein solcher nach Abschluss des vorliegenden Vertrages im Kataster der belasteten Standorte eingetragen wird, so verpflichtet sich die jeweils übertragende Partei zur Übernahme der durch die öffentliche Hand auferlegten Kosten für die Untersuchung, Überwachung, Entsorgung und Sanierung. Die jeweils übernehmende Partei kann diese Kostenübernahme gegenüber der jeweils übertragenden Partei ausschliesslich während 5 Jahren seit Eigentumsübertragung der betreffenden Teilfläche geltend machen.

Falls nach Eigentumsübertragung eine Behörde eine abweichende Verfügung über die Kostenteilung erlässt, haftet die jeweils übertragende Partei gegenüber der jeweils übernehmenden Partei nur für den Betrag, welcher der jeweils übernehmenden Partei gemäss rechtskräftiger Kostenteilungsverfügung auferlegt wird.

Die Parteien schliessen jegliche zusätzlichen Ansprüche der jeweils übernehmenden Partei auf Schadenersatz und Ersatz des Minderwertes gegenüber der jeweils übertragenden Partei aus.

Die jeweils übernehmende Partei hat nach Bekanntwerden der Belastung umgehend die jeweils übertragende Partei zu informieren; sie darf ohne die vorgängige schriftliche Zustimmung der jeweils übertragenden Partei keine Entsorgungs- oder Sanierungsarbeiten vornehmen. Die jeweils übertragende Partei entscheidet über die Art und Weise der Sanierung.

3. Dienstbarkeiten

3.1. Bereinigung bestehender Dienstbarkeiten

Die bestehenden und im Grundbuch eingetragenen Rechtsverhältnisse werden gemäss der nachfolgend aufgeführten Tabelle 3 bereinigt.

Die bestehenden Grundpfandrechte werden nicht aufgeführt; sie werden beim Vollzug vom Grundbuchamt den neuen Verhältnissen angepasst. Der jeweilige Grundeigentümer verpflichtet sich, sämtliche erforderlichen Zustimmungen der Grundpfandgläubiger einzuholen.

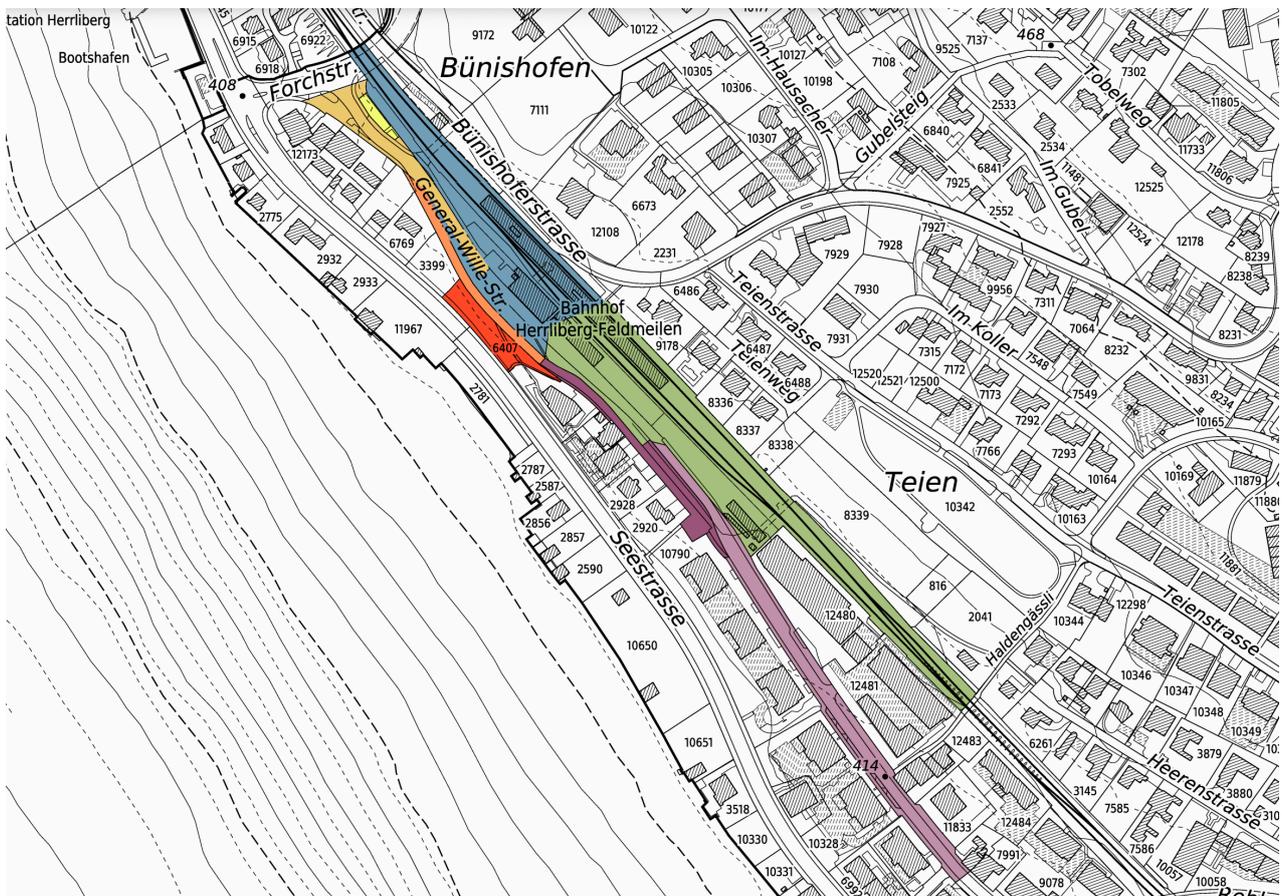


Abbildung 7: Übersicht Grundstücke zur Verortung der Dienstbarkeiten

Kat. Nr.	Eigentümer	Adresse	GB-Blatt	Assek. Nr.	Fläche (m ²)	A: D: V:	Anmerkung Dienstbarkeit Vormerkung	Datum	Beleg	Bemerkungen
9163	Gemeinde Meilen	Dorfstrasse 100 8706 Meilen	4040	-	184		Keine	-	-	-
12174	Gemeinde Meilen	Dorfstrasse 100 8706 Meilen	503	-	1558	D	a) Last: Baurecht für ein Buswartehaus samt Fundament und Leitungen, nebensächliche Leistungspflicht zugunsten Gemeinde Herrliberg	25.10.2021	642	Nachführen auf [neu4] (oder Löschen bei Vorliegen des Verzichts)
9164	Gemeinde Meilen	Dorfstrasse 100 8706 Meilen	4041	-	681		Keine	-	-	-
Kat. Nr.	Eigentümer	Adresse	GB-Blatt	Assek. Nr.	Fläche (m ²)	A: D: V:	Anmerkung Dienstbarkeit Vormerkung	Datum	Beleg	Bemerkungen

6407	Gemeinde Meilen	Dorfstrasse 100 8706 Meilen	1569	-	909	D	a) Last: Fusswegrecht zugunsten Kat Nr. 2231, 10299, 9165, 6409, 10300, 10301, 10314, 10315, 10316, 10317, 10318, 10319, 11813, 11814	17.07.1866	SP 444	Nachführen bei [neu4] und [neu6]
9092	Gemeinde Meilen	Dorfstrasse 100 8706 Meilen	4219	-	1230		Keine	-	-	-
12526	Gemeinde Meilen	Dorfstrasse 100 8706 Meilen	4218	-	3294	D	a) Last: Baubeschränkung zugunsten Kat. Nr. 12529	10.05.2021	300	Nachführen auf [neu1], [neu3], [neu4]
9165	SBB AG	Postfach 6 3000 Bern 65	2132	5 n.v.	6172	A	1. Durch das Grundstück fliesst das öffentliche Gewässer Nr. 2.0 (Rossbach) dessen Flächeninhalt in der Angabe der Grundstücksfläche inbegriffen ist. Der bauliche und betriebliche Unterhalt ist Sache des Werkeigentümers.			
						D	a) Recht: Fussweg zulasten Kat. Nr. 6407	17.07.1866	SP 444	Löschen inf. Verzicht
						D	b) Last: Öffentliches Fusswegrecht zugunsten Gemeinde Meilen	18.03.1952	32 FM	Löschen inf. Verzicht der Berechtigten
12476	SBB AG	Postfach 6 3000 Bern 65	2133	7 823 n.v.	12497	A	1. Revers betreffend besondere Zugänge zum Stationsplatz und Näherbau einer Dampfkesselanlage und eines Hochkamins sowie einer Einfriedung auf Bahngebiet	28.03.1955	159	Nachführen auf [neu1]
						D	a) Last: Recht zum Halten von Spalieren längs dem Bahngebiet, gegen Unterhaltsbeitrag zugunsten Kat. Nr. 8338	29.11.1897	SP 744	Löschen inf. Verzicht der Berechtigten
						D	b) Last: Ableitungsrecht für Wasser zugunsten Kat. Nr. 7286	06.09.1932	SP 416	Nachführen auf [neu2]
						D	c) Last: Öffentliches Fusswegrecht zugunsten Gemeinde Meilen	18.03.1952	32 FM	Löschen inf. Verzicht
						D	d) Recht: Näherbaurecht für Stützmauer mit Überragung des Fundamentvorsprunges zulasten Kat. Nr. 8339 und 8338	26.05.1964	302	Nachführen auf [neu2]
						D	e) Recht: Näherbaurecht für Stützmauer mit Überbaurecht Fundamentvorsprung zulasten Kat. Nr. 8337	26.05.1964	303	Nachführen auf [neu2]
						D	f) Recht: Näherbaurecht für Stützmauer mit Überbaurecht Fundamentvorsprung zulasten Kat. Nr. 8336	26.05.1964	304	Nachführen auf [neu 2]
						D	g) Recht: Recht auf Befestigung einer Abspannung und Auflagerung von zwei Jochen am Fabrikgebäude zulasten Kat. Nr. 12480	23.10.1979	659	Nachführen auf [neu1]
						D	h) Recht: Baurecht für Fahrleitungsmast Nr. 36 sowie Grenz- und Überbaurecht für die Abspannungsfundamente samt Zutrittsrecht, nebensächliche Leistungspflicht zulasten Kat. Nr. 8336	25.10.2018	653	Nachführen auf [neu2]
						D	i) Recht: Baurecht für Fahrleitungsmast Nr. 38 sowie Grenz- und Überbaurecht für die Abspannungsfundamente samt Zutrittsrecht, nebensächliche Leistungspflicht zulasten Kat.8338	25.10.2018	654	Nachführen auf [neu 2]

Tabelle 3: Bereinigung bestehender Dienstbarkeiten.

3.2. Begründung neuer Dienstbarkeiten

Die Begründung der folgenden Dienstbarkeiten erfolgt [unter Vorbehalt von nachfolgend Nummern 1) und 5)] entschädigungslos, aber ohne Schenkungsabsicht der Vertragsparteien. Mit den «violett» bezeichneten Flächen wird jeweils auf die Dienstbarkeitspläne (vgl. Anhang 2) verwiesen.

Folgende Dienstbarkeiten werden (unter Vorbehalt von Ziffer 3.3. nachfolgend) neu begründet:

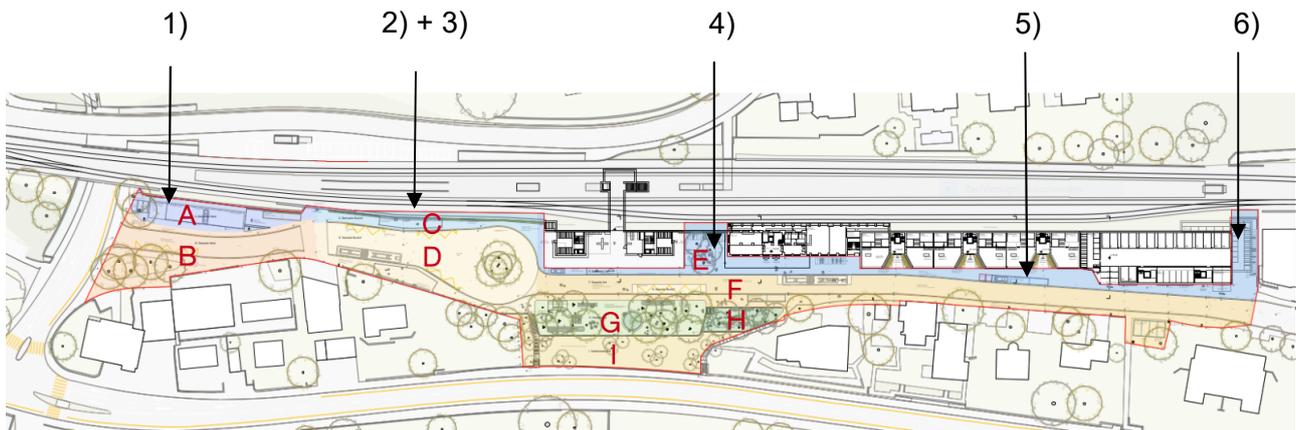


Abbildung 8: Übersicht über die Dienstbarkeiten und Wegrechte, welche der Veranschaulichung dient. Massgebend sind die Dienstbarkeitspläne (Anhang 2).

1) Personaldienstbarkeit:

Ausschliessliches Benützungsrecht für 3 öffentliche überdachte Parkplätze und für eine Velosammelgarage, je samt Zugangs- und Zufahrtsrecht, mit nebensächlicher Leistungspflicht zu Gunsten der Gemeinde Meilen zu Lasten Grundstück [neu1] (SBB AG).

Die Eigentümerin des belasteten Grundstücks gewährt der Berechtigten im Parkierungs- und Bahntechnikgebäude ein ausschliessliches Benützungsrecht für 3 öffentliche überdachte Parkplätze in der Etage 'Strassenniveau' (Autosammelgarage) und für eine öffentliche Velosammelgarage in der '1. Etage', je samt entsprechendem Zugangs- und Zufahrtsrecht.

Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung des Gebäudes als solches trägt die Eigentümerin des belasteten Grundstücks. Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Dienstbarkeitsvorrichtungen inkl. Ausstattung der 3 öffentlichen Parkplätzen auf der Etage 'Strassenniveau' und der öffentlichen Velosammelgarage auf der '1. Etage' trägt die Berechtigte.

Obligatorische Bestimmungen dazu:

In der '2. Etage' erstellt die SBB AG ein Bahntechnikgebäude mit separatem Zugang. Der Zugang muss jederzeit gesichert sein.

Die SBB AG erstellt das Parkierungs- und Bahntechnikgebäude. Die Kosten für die Erstellung des Gebäudes trägt die SBB AG. Die Kosten der Ausstattung der Etagen 'Strassenniveau' sowie der '1. Etage', d.h. insbesondere Kosten für Veloständer, Farbe, Beleuchtung usw., werden von den Vertragsparteien je hälftig getragen.

In der Etage 'Strassenniveau' sind 11 Parkplätze vorgesehen (3 öffentliche Parkplätze, 2 Carsharing, 6 P+R). Von den 11 Parkplätzen sind 9 überdacht; 2 Parkplätze (P+R) sind nicht überdacht.

Für die fortdauernde Nutzung der 3 öffentlichen überdachten Parkplätze bezahlt die Gemeinde der SBB AG einmalig CHF 65'000 (vgl. hinten Ziffer 5.4.). Die Bewirtschaftung der 3 öffentlichen Parkplätze und der Veloparkierung erfolgt durch die Gemeinde Meilen. Die übrigen 8 Parkplätze werden durch die SBB AG bewirtschaftet.

2) Personaldienstbarkeit:

Fuss- und Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit, mit nebensächlicher Leistungspflicht

zu Gunsten Gemeinde Meilen

zu Lasten Grundstück [neu1] (SBB AG).

Die Berechtigte hat namens der Öffentlichkeit das Fuss- und Fahrwegrecht auf der im Dienstbarkeitsplan «violett» eingezeichneten Fläche.

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung des Trottoirs trägt die Berechtigte.

3) Grunddienstbarkeit:

Baurecht für den Unterstand bei den Bushaltestellen (Witterungsschutzanlage des Bushofs), samt Zugangs- und Zufahrtrecht, mit nebensächlicher Leistungspflicht

zu Gunsten Grundstück [neu4] (Gemeinde Meilen)

zu Lasten Grundstück [neu1] (SBB AG).

Die Eigentümerin des berechtigten Grundstücks hat das Baurecht für den Unterstand bei den Bushaltestellen (Witterungsschutzanlage des Bushofs) auf der im Plan «violett» eingezeichneten Fläche, samt entsprechendem Zugangs- und Zufahrtsrecht.

Die Kosten für die Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der Dienstbarkeitseinrichtung trägt die Eigentümerin des berechtigten Grundstücks.

4) Personaldienstbarkeit:

Fusswegrecht für die Öffentlichkeit, mit nebensächlicher Leistungspflicht

zu Gunsten der Gemeinde Meilen

zu Lasten Grundstück [neu1] (SBB AG).

Die Berechtigte hat namens der Öffentlichkeit das Fusswegrecht auf der im Dienstbarkeitsplan «violett» eingezeichneten Fläche.

Die Kosten für die Erstellung trägt die Eigentümerin des belasteten Grundstücks. Die Kosten für Unterhalt und Erneuerung des Fusswegs trägt die Berechtigte.

- 5) Personaldienstbarkeit:
Ausschliessliches Benützungsrecht für 4 öffentliche nicht überdachte Parkplätze, samt Zugangs- und Zufahrtsrecht, mit nebensächlicher Leistungspflicht
zu Gunsten der Gemeinde Meilen
zu Lasten Grundstück [neu1] (SBB AG).

Die Eigentümerin des belasteten Grundstücks gewährt der Berechtigten auf der im Dienstbarkeitsplan «violett» eingezeichneten Fläche das ausschliessliche Benützungsrecht für 4 öffentliche Parkplätze, samt entsprechendem Zugangs- und Zufahrtsrecht.

Die Kosten für die Erstellung der Parkplätze trägt die Eigentümerin des belasteten Grundstücks. Die Kosten für den Unterhalt und die Erneuerung der Dienstbarkeitseinrichtung (Parkplätze) gehen zulasten der Berechtigten.

Obligatorische Bestimmungen dazu:

Für die Einräumung der Dienstbarkeit bezahlt die Gemeinde einmalig CHF 65'000 (vgl. hinten Ziffer 5.4).

- 6) Personaldienstbarkeit:
Ausschliessliches Benützungsrecht als öffentlichen Veloparkplatz, samt Zugangs- und Zufahrtsrecht, mit nebensächlicher Leistungspflicht
zu Gunsten Gemeinde Meilen
zu Lasten Grundstück [neu1] (SBB AG).

Die Eigentümerin des belasteten Grundstücks gewährt der Berechtigten auf der im Dienstbarkeitsplan «violett» eingezeichneten Fläche das ausschliessliche Benützungsrecht als öffentlicher Veloparkplatz, samt entsprechendem Zugangs- und Zufahrtsrecht.

Die Kosten für die Erstellung, den Unterhalt und die Erneuerung der Dienstbarkeitseinrichtung trägt die Berechtigte.

Vorbehalten bleiben die Begründung zusätzlicher Dienstbarkeiten und Anpassungen der vorstehend bereinigten und begründeten Dienstbarkeiten, die sich aus dem Baubewilligungsverfahren ergeben.

3.3. Anpassung Vereinbarungen zwischen der SBB AG und der Gemeinde Meilen

Die Umsetzung des Strassenprojektes und des privaten Gestaltungsplans bedingen die Anpassung von Werkleitungen. Die Vertragsparteien passen die separaten Vereinbarungen zwischen der Gemeinde Meilen und der SBB AG zu den Durchleitungsrechten auf dem Bahnareal usw. den Projektabsichten an und ergänzen fehlende Vereinbarungen.

3.4. Stützmauer entlang des Bahntrasses

Auf der gesamten Länge des Bahntrasses wird eine Stützmauer erstellt (vgl. Abbildung 8, Bereiche A, C und E). Die SBB AG ist Grundeigentümerin der Grundstücke, auf welchen die Stützmauer zu liegen kommt. Entsprechend wird sie auch Eigentümerin der Stützmauer sein.

Die Kosten für die Erstellung der Stützmauer sind in den jeweiligen Investitionskosten der Bereiche A (Bahnseite West), C (Bahnseite Bushof) und E (Bahnseite Ost) eingerechnet und werden entsprechend über den in Ziffer 4.1 vereinbarten Verteilschlüssel verteilt.

Die SBB AG ist verantwortlich für die Inspizierung, den fachgerechten Unterhalt und die Erneuerung der Stützmauer. Die detaillierte Regelung zum Kostenteiler wird im Objektvertrag mit SBB Infrastruktur getroffen.

4. Kostenregelung Gesamtprojekt

4.1. Kostenteiler

Die Gesamtkosten werden nach Massgabe des Interesses der beiden Parteien gemäss nachfolgendem Verteilschlüssel (vgl. Tabelle 4) verteilt. Massgebend sind die prozentualen Kostenanteile an den gesamten Baukosten. Baukosten sind alle mit dem Bau der Anlagen anfallenden Kosten inkl. Projektierung und Bauleitung. Die SBB AG und die Gemeinde Meilen übernehmen ihre Eigenleistungen je selber.

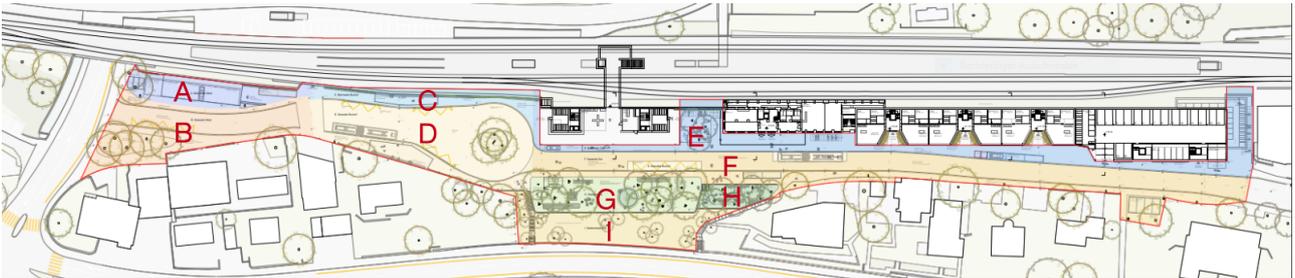


Abbildung 9: Übersicht Perimeter inkl. Bereiche Tiefbauarbeiten.

Die nachstehenden Kostenschätzungen umfassen die Bruttokosten der Erschliessungsmassnahmen und weiterer Massnahmen mit einer Genauigkeit von $\pm 25\%$ über die Bauteilbereiche gemäss Angaben der Transitec Beratende Ingenieure AG, Bern, vom 16. November 2023 / 6. Dezember 2023 beziehungsweise der Tiefbauabteilung der Gemeinde Meilen.

Bereich	Umschreibung	Kostenschätzung (± 25%) exkl. MWSt.	Kostenschätzung (± 25%) inkl. MWSt. (gerundet)	Bauherrschaft	Anteil SBB AG	Anteil Gemeinde Herrliberg	Anteil Gemeinde Meilen	Anteil Gemeinde Meilen (Kanalisation)
A	Bahnseite West	626'000	670'000	Gemeinde Meilen	Pauschale	0%	gemäss Baubrechnung	0%
B	Seeseite West (inkl. Strasse)	1'105'000	1'190'000	Gemeinde Meilen	0%	67%	33%	0%
C	Bahnseite Bushof	3'664'000	3'950'000	Gemeinde Meilen	0%	67%	33%	0%
D	Seeseite Bushof (inkl. Strasse)	2'352'000	2'540'000	Gemeinde Meilen	0%	67%	33%	0%
E	Bahnseite Ost (Vorzone)	4'131'000	4'470'000	SBB AG	100%	0%	0%	0%
F	Seeseite Ost (Strasse)	3'450'000	3'730'000	Gemeinde Meilen	0%	0%	100%	0%
G	Seeterrasse	2'512'000	2'700'000	Gemeinde Meilen	Pauschale	0%	gemäss Baubrechnung	0%
H	Spielplatz	671'000	730'000	Gemeinde Meilen	Pauschale	0%	gemäss Baubrechnung	0%
I	Verbindungswege Umverlegung Kanalisation; Querungen Bahntrasse	368'000 2'231'000	400'000 2'400'000	Gemeinde Meilen Gemeinde Meilen	0% 0%	0% 0%	100% 0%	0% 100%
	Massnahmen entlang Bahntrasse	1'000'000	1'080'000	Gemeinde Meilen bzw. SBB AG	40%	25%	10%	25%
	Parkierungs- und Bahntechnikgebäude	780'000	840'000	SBB AG	100%	0%	0%	0%
	Ausrüstung Velostation	125'000	140'000	Gemeinde Meilen	50%	25%	25%	0%
	Projekt- und Baukoordination	145'000	160'000		50%	25%	25%	0%
Total Kostenschätzung (± 25%) inkl. MWSt. (gerundet)				25'000'000	9'990'000	5'490'000	6'850'000	2'670'000

Tabelle 4: Kostenteiler-Tabelle des Gesamtprojekts gemäss diesem Vertrag.

4.2. Umgang mit Mehr-/Minderkosten

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die jeweilige Bauherrschaft die Mehr- bzw. Minderkosten im vereinbarten Anteil übernimmt.

4.3. Umgang mit Mehrwertsteuer

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass sie die Mehrwertsteuer im vereinbarten Anteil übernehmen.

4.4. Verwendung der Ausgleichsleistung

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der von der SBB AG der Gemeinde Meilen geschuldete Betrag als Entschädigung für die Ausnützungsübertragung (Baumassentransfer; vgl. hinten Ziffer 5.2.) und den Mehrwertausgleich (vgl. hinten Ziffer 5.3.) abzüglich Entgelt für die Dienstbarkeiten (vgl. hinten Ziffer 5.4.) in der Höhe von insgesamt CHF 4'100'000.- im Projektperimeter zu Gunsten der in Tabelle 4 aufgelisteten Bereiche mit der Gemeinde Meilen als Bauherrschaft investiert wird.

Es erfolgt keine Teuerungsanpassung für die pauschale Ausgleichsleistung.

4.5. Zuständigkeiten

Die Pflicht zum Bau der Anlagen und der gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen obliegt dem Gemeinwesen und richtet sich nach § 93 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Ist die Finanzierung gemäss § 92 Abs. 2 PBG rechtlich gesichert, wird der Bau der Anlagen von Amtes wegen ausgelöst. Die Umsetzung erfolgt unter der Leitung der Gemeinde Meilen. Die Gemeinde erstellt einen Zahlungsplan und besorgt das Abrechnungswesen.

4.6. Fälligkeit der Zahlungen

Der Zahlungsplan richtet sich nach dem Bauprogramm (vgl. approximativer Terminplan in Ziffer 1.4.). Das detaillierte Bauprogramm wird im Rahmen der Vor- und Bauprojekte durch die SBB AG und die Gemeinde Meilen erstellt.

Die Ausgleichsleistung der SBB AG (oben Ziffer 4.4) wird anteilig mit der Bauvollendung der jeweiligen Massnahme zur Zahlung fällig. Entsprechend dem Terminplan wird die erste Zahlung der SBB AG an die Gemeinde Meilen mit einem anteiligen Beitrag an die Strasse (Westseite) frühestens im Jahr 2028 fällig.

Zur Abwicklung der Zahlungen richtet die Gemeinde Meilen treuhänderisch ein Projektkonto (Investitionskonto) ein, das von beiden Vertragsparteien entsprechend den anfallenden Planungs- und Baukosten und dem vereinbarten Zahlungsplan mit (Akonto-)Zahlungen gespiesen wird.

5. Ausnützungsübertragung und Mehrwertausgleich

5.1. Landwerte

Die Bestimmung der beiden Werte gemäss Ziffern 5.2 und 5.3 basiert auf dem Gutachten «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen» der Keller Immobilien-Treuhand AG vom 19.01.2023. Die Landwerte wurden mittels Residualmethode ermittelt als Differenz des Ertragswerts und der Baukosten, umgerechnet auf die anrechenbare Grundstücksfläche.

5.2. Ausnützungsübertragung

Der private Gestaltungsplan «Seeterrasse» sieht auf dem Grundstück Kat. Nr. 6407 (im Eigentum der Gemeinde Meilen) die Realisierung einer öffentlichen Platzfläche (Seeterrasse mit Spielplatz) mit unbebauter Wiese an Hanglage vor. Die Realisierung der öffentlichen Platzfläche wie auch die Wiese nehmen keine Ausnutzung in Anspruch. Die auf dieser Fläche liegende Ausnutzung wird mit Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Seeterrasse» auf die Grundstücke der SBB AG übertragen.

Die Abgeltung für die Ausnützungsübertragung (Baumassentransfer) vom heutigen Bauland der Gemeinde Meilen im Perimeter auf die zukünftige Bauparzelle der SBB AG wurde mit marktüblichen 70% der Landwertsteigerung berechnet und beträgt CHF 3'330'000.-.

5.3. Mehrwertausgleich

Durch den privaten Gestaltungsplan «Seeterrasse» mit Absenkung der Strasse verändert sich das massgebende Terrain, wodurch ein Mehrwert in der Ausnutzung entsteht. Die Gemeinde Meilen kann gemäss kantonalem Mehrwertausgleichsgesetz MAG (vgl. Art. 1^{bis} Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen) einen Teil des Mehrwerts im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags abschöpfen.

Die Berechnung des Mehrwerts erfolgte auf Basis des Richtprojekts vom 03.06.2022. Das Gutachten weist den Gesamtmehrwert für den privaten Gestaltungsplanperimeter aus. Der Mehrwertausgleich wurde mit dem Satz von 20% des entstehenden Mehrwerts vereinbart. Dieser Satz entspricht demjenigen der aktuell gültigen BZO. Dieser Anteil des Mehrwerts beträgt CHF 900'000.-.

Die Gemeinde Meilen bestätigt, dass sie von der SBB AG über diesen Ausgleich hinaus keine Mehrwertabgabe einfordern wird bzw. dass das Thema der Mehrwertabgabe mit Unterzeichnung des vorliegenden Vertrages erledigt ist.

5.4. Ausgleichszahlung

Die durch die SBB AG zu leistende Ausgleichszahlung für den Ausgleich der Mehrwerte gemäss Ziffern 5.2. und 5.3. reduziert sich um die Entschädigung für die Dienstbarkeiten 1) und 5) (vgl. vorne Ziffer 3.2.) um CHF 130'000.-, wodurch eine Gesamtsumme von CHF 4'100'000.- resultiert.

6. Weitere Bestimmungen

6.1. Abschluss des Vertrags, grundbuchlicher Vollzug und Kosten hierfür

An der Gemeindeversammlung Meilen werden folgende Geschäfte behandelt bzw. zur Abstimmung gebracht:

- privater Gestaltungsplan «Seeterrasse» (Gemeindeordnung Art. 14, BZO Art. 48)
- Teilerschliessungsplan «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen» (PBG §§ 90-95, Gemeindeordnung Art. 14)
- Städtebaulicher Vertrag über Landabtretung, Bereinigung und Begründung von Dienstbarkeiten und Ausgleichs- und Erschliessungsregelungen

Im Falle, dass eines der Geschäfte nicht angenommen wird, werden die übrigen Geschäfte hinfällig.

Der vorliegende Vertrag steht unter den folgenden aufschiebenden Bedingungen, welche für das Zustandekommen des Vertrages kumulativ erfüllt sein müssen:

- rechtskräftige Genehmigung / Festsetzung des privaten Gestaltungsplans «Seeterrasse»;
- rechtskräftige Genehmigung / Festsetzung des Teilerschliessungsplans «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen»;
- rechtskräftige Zustimmung der Gemeinde Herrliberg zum Kostenanteil der Gemeinde Herrliberg.

Falls die zuvor genannten Bedingungen nicht bis zum 31.12.2026 erfüllt sind, kommt der vorliegende Vertrag nicht zustande. Sollte gegen eine oder mehrere Genehmigungen bzw. Festsetzungen ein Rechtsmittel ergriffen werden, verschiebt sich der Stichtag des 31.12.2026 um die Dauer der Rechtsmittelverfahren.

Im Falle des Nichtzustandekommens des vorliegenden Vertrages sind keine gegenseitigen Entschädigungen geschuldet.

Der vorliegende Vertrag bedarf der öffentlichen Beurkundung. Der grundbuchliche Vollzug (im Sinne der Eigentumsübertragung samt Mutationsvollzug resp. Eintragung der Dienstbarkeiten) erfolgt innert 30 Tagen seit Eintritt sämtlicher Bedingungen gemäss Ziffer 6.1 Abs. 3 vorstehend.

Die Parteien übernehmen die Kosten des Notariats und Grundbuchamts Meilen je zur Hälfte.

6.2. Übertragung Grundstücke

Die Parteien behalten die vom vorliegenden Vertrag tangierten Grundstücke in ihrem Eigentum, bis der private Gestaltungsplan «Seeterrasse» und der Teilerschliessungsplan «Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen» rechtskräftig und die Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind.

6.3. Umgang mit Projektänderungen

Sollte die geplante Entwicklung am Bahnhof Herrliberg-Feldmeilen aus planerischen, umweltrechtlichen, wirtschaftlichen oder anderen, heute nicht bekannten Gründen, nicht oder nur teilweise realisiert werden können, verständigen sich die Vertragsparteien über eine mögliche weitere Zusammenarbeit.

6.4. Salvatorische Klausel

Falls sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aus technischen und/oder rechtlichen Gründen als undurchführbar oder unwirksam erweisen, so berührt das die Gültigkeit des Vertrages als Ganzes nicht und die Vertragsparteien suchen nach einer gleichwertigen Regelung.

Unterzeichnung

Unterzeichnung des Vertrags im Namen der Vertragsparteien:

Für die SBB AG, vorab der öffentlichen Beurkundung beim Notariat Meilen:

Ort, Datum:

.....
Salomé Mall,
Leiterin Development

.....
Armin Vonwil,
Leiter Grundstücksmanagement

Für die SBB AG, anlässlich der öffentlichen Beurkundung beim Notariat Meilen:

Meilen, 10. Juni 2025

.....
Barbara Schwaninger
Spezialistin Grundstücksmanagement
mit Vollmacht

Für die Gemeinde Meilen:

Meilen, 10. Juni 2025

.....
Dr. Christoph Hiller,
Gemeindepräsident

.....
Didier Mayenzet,
Gemeindeschreiber

Anhänge

1. Mutationsplan 1:500 vom 01.12.2023
2. Dienstbarkeitspläne vom 18.03.2025