

Städtebaulicher Vertrag

betreffend

Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten», Effretikon

I. PARTEIEN

1. **Stadt Illnau-Effretikon**, vertreten durch den Stadtrat,
(nachfolgend «**Stadt**»)
- und
2. **Habitat 8000 AG**, mit Sitz in Zürich, Limmatstrasse 107, 8005 Zürich, handelnd durch Peter Schmid, Präsident des Verwaltungsrats, und Philip Blum, Sekretär (Nichtmitglied) und Geschäftsführer, Eigentümerin der Liegenschaften Kat.Nrn. IE168, IE169, IE170, IE173, IE7447, Effretikon,
(nachfolgend «**Grundeigentümerin**»)

II. EINLEITUNG

Die Liegenschaften Kat.Nrn. IE168, IE169, IE170, IE173 (jeweils im Eigentum der Grundeigentümerin) und Kat.Nrn. IE7332, IE7488 (jeweils im Eigentum der Stadt) sowie IE7447 (im hälftigen Miteigentum der Grundeigentümerin und der Stadt), Effretikon, liegen gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon in der Zentrumszone Z4.0 respektive Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Kat.Nrn. IE7447 und IE7488) sowie im Masterplangebiet Bahnhof West.

Die Grundeigentümerin und die Stadt sind daran, den privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» auszuarbeiten. Dieser bezweckt die Sicherstellung einer hochwertigen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gestaltung sowie eine Erhöhung der Nutzung der Liegenschaften.

Gleichzeitig sollen der Stadt in bestimmten Bereichen des Gestaltungsplanperimeters öffentliche Nutzungsrechte eingeräumt werden.

Die Parteien sind der Ansicht, dass die Liegenschaften im Gestaltungsplanperimeter durch die gegenüber den Vorschriften der Regelbauweise erhöhte Nutzung einerseits einen Mehrwert erfährt. Andererseits verpflichtet sich die Grundeigentümerin mit den Gestaltungsplanvorschriften, die Wohn- und Gewerbeflächen im Baubereich A dauernd nach dem Modell des gemeinnützigen Wohnens (Kostenmiete) zu bewirtschaften. Das Zürcher Kostenmietmodell bildet für den Baubereich A Basis für die Mehrwertberechnung und Grundlage für die spätere Kalkulation der Kostenmiete.

Gestützt auf das Vorgesagte vereinbaren die Parteien Folgendes:

III. MEHRWERT- UND INFRASTRUKTURABGABE

A. BESTIMMUNG DER MEHRWERTABGABE / INFRASTRUKTURABGABE

1. Die erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten des privaten Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten» (Beilage 1) führen zu einem abgabepflichtigen planungsbedingten Mehrwert. Die Bestimmung dieses Mehrwerts erfolgt nach Massgabe von Ziff. 2 hiernach bzw. den kantonalen und kommunalen Vorschriften über den Mehrwertausgleich. Die effektiv an die Stadt zu leistende Mehrwertabgabe in Form einer Infrastrukturabgabe bestimmt sich nach Massgabe von Ziff. 3 hiernach.
2. Der für die Bestimmung der Abgabenhöhe zu Grunde zu legende Mehrwert entspricht der Landwertdifferenz des Grundstücks mit und ohne Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» – basierend auf Kostenvoranschlägen für die Realisierung des Richtprojekts. Massgebend für den Landwert mit Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» sind die Nutzungsmöglichkeiten des dieser Vereinbarung beiliegenden Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten». Dieser bildet einen integrierenden Vertragsbestandteil. Massgebend für den Landwert ohne Gestaltungsplan sind die Nutzungsmöglichkeiten nach den derzeitigen baurechtlichen Vorgaben, namentlich der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung vom 28. Februar 2011, basierend auf den Kostenannahmen für die Realisierung eines entsprechenden Vorhabens.

3. Die Infrastrukturabgabe wird wie folgt ermittelt:

Mehrwert gemäss Schätzung ZKB vom 11.5.2021 (Beilage 2)	Fr.	1'277'000.-
Reduktion gemäss BZO Illnau-Effretikon, Ziffer 12.1.3 (Inkraftsetzung ausstehend)	Fr.	100'000.-
Massgebender Mehrwert	Fr.	1'177'000.-
Davon 25 % Mehrwertabgabe	Fr.	294'250.-
Zuzüglich Landerwerb 40 m ² Grundstück Kat.Nr. IE7488 (siehe nachfolgend Ziffer 7)	Fr.	+ 161'000.-
Wiederinstandstellungskosten Bruggwiesen- strasse (siehe nachfolgend Ziffer 13)	Fr.	+ 37'000.-
Entschädigung Nutzungsrecht Garageneinfahrt und Durchfahrt Unterniveaugarage Stadthaus (siehe nachfolgend Ziffer 30)	Fr.	+ 40'000.-
Entschädigung Überbaurecht Unterniveau- garage Kat.Nr. IE7488 (siehe nachfolgend Ziffer 34)	Fr.	- 15'000.-
Abzüglich Entschädigung Landabtretung oder Einräumung Dienstbarkeit Anschlussbereich Tagelswanger- strasse (siehe nachfolgend Ziffer 11)		unentgeltlich
Entschädigung Miteigentumsanteil Bruggwiesenstrasse (siehe nachfolgend Ziffer 12)	Fr.	- 6'225.-
Entschädigung Fusswegrecht Anschlussbereich Bahnhofstrasse (siehe nachfolgend Ziffer 17)		unentgeltlich
Entschädigung zusätzlicher Ausbaustandard Vorplatz (Kostenschätzung, Beilage 3) (siehe nachfolgend Ziffer 20)	Fr.	- xxxxx

Entschädigung zusätzlicher Ausbaustandard Stadtwiese (Kostenschätzung, Beilage 4) (siehe nachfolgend Ziffer 25)	Fr.	- xxxxx
Abtretung Pavillon (siehe nachfolgend Ziffer 38)		unentgeltlich
Entschädigung Einräumung Vorkaufsrecht (siehe nachfolgend Ziffer 43)	Fr.	- 40'000.-
Entschädigung für die explizite Berücksichtigung der spezifischen städtischen Interessen an der Nutzung und Bewirtschaftung des Areals (siehe nachfolgend Ziffer 44)	Fr.	- 125'000.-
= Infrastrukturabgabe (inkl. MWST)	Fr.	xxxx

Die Mehrwertabgabe von Fr. 294'250.- unterliegt bis zur Fälligkeit der Anpassung an die Teuerung. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) bestimmt. Der Vertrag wird mit dem LIK-Indexstand Februar 2021 (101,1 Punkte) auf der Basis Dezember 2015 (= 100 Punkte) abgeschlossen.

B. ENTSTEHUNG DER ABGABEPFLICHT

- Die Abgabepflicht steht unter der suspensiven Bedingung, dass der private Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» rechtskräftig und genehmigt sowie darin für den Baubereich A im Gestaltungsplanperimeter eine Baumasse von 15'600 m³ festgesetzt wird.

C. FÄLLIGKEIT DER INFRASTRUKTURABGABE

- Die Infrastrukturabgabe wird mit der Baufreigabe für das Bauprojekt im Baubereich A fällig.

IV. VERWENDUNG DES ERTRAGS

- Der Ertrag wird in der Jahresrechnung der Stadt ausgewiesen und gemäss den Bestimmungen des kommunalen Reglements über den Mehrwertausgleichsfonds verwendet.

V. LANDAN-/ABTRETUNGEN

A. ECKE BAUBEREICH A

7. Die Stadt tritt im Zeitpunkt der Baufreigabe in der nordöstlichen Ecke des Baubereichs A eine Fläche von rund 40 m² des Grundstückes Kat.Nr. IE7488 an die Grundeigentümerin ab. Der Preis beträgt Fr. 4'025.-/m² (=durchschnittlicher m²-Preis des Landerwerbs durch die Grundeigentümerin im Jahr 2017), Total rund Fr. 161'000.-.

B. ANSCHLUSSBEREICH TAGELSWANGERSTRASSE

8. Die Grundeigentümerin tritt nach Bauvollendung von den Grundstücken Kat.Nrn. IE168, IE169 und IE173 die Fläche von rund 105 m² (Anschlussbereich Tagelswangerstrasse gemäss Situationsplan 1:500, Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten») an die Stadt ab, sodass der gesamte Anschlussbereich (Trottoir, Parkplätze) im Eigentum der Stadt liegt. Sollte sich aufgrund der Detailplanung zeigen, dass die Landabtretung nicht oder nur teilweise zielführend ist, gewährt die Grundeigentümerin die notwendigen Dienstbarkeiten zu Gunsten der Öffentlichkeit.
9. Der Bau des Anschlussbereichs Tagelswangerstrasse erfolgt durch die Grundeigentümerin (Ohnehinkosten).
10. Die Stadt verpflichtet sich, für den Fall einer Landabtretung der Grundeigentümerin im Anschlussbereich Tagelswangerstrasse die Nutzung von sechs oberirdischen Autoabstellplätzen sowie einer allfälligen Entsorgungsanlage grundbuchlich mittels Dienstbarkeiten zu sichern. Die sechs Autoabstellplätze werden von der Stadt gemäss dem städtischen Parkplatzkonzept bewirtschaftet.
11. Die Landabtretung bzw. die Gewährung der Dienstbarkeiten erfolgt unentgeltlich bzw. ist mit dem späteren baulichen und betrieblichen Unterhalt durch die Stadt abgegolten.

C. MITEIGENTUMSANTEIL BRUGGWIESENSTRASSE

12. Die Grundeigentümerin tritt nach Bauvollendung ihren Miteigentumsanteil am Grundstück Kat.Nr. IE7447 mit einer Fläche von 249 m² (Bruggwiesenstrasse)

an die Stadt ab. Die Entschädigung für den Miteigentumsanteil beträgt Fr. 25.-/m², Total Fr. 6'225.-.

13. Die Stadt stellt die Bruggwiesenstrasse nach Vollendung der Bauten im Baubereich A wieder instand. Die Grundeigentümerin beteiligt sich an diesen Kosten mit pauschal Fr. 37'000.- (ca. Fr. 150.-/m²).

VI. FUSSWEGRECHT ANSCHLUSSBEREICH BAHNHOFSTRASSE

14. Bis spätestens zur Baufreigabe ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit und zu Lasten Kat.Nr. IE173 ein dauerndes, unbeschränktes Fusswegrecht entlang der Bahnhofstrasse (Anschlussbereich Bahnhofstrasse gemäss Situationsplan 1:500, privater Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten») einzutragen.
15. Der Bau des Anschlussbereichs Bahnhofstrasse erfolgt durch die Grundeigentümerin (Ohnehinkosten).
16. Der spätere bauliche und betriebliche Unterhalt inklusive Erneuerung sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt der Stadt.
17. Die Dienstbarkeit wird unentgeltlich gewährt bzw. ist mit dem späteren baulichen und betrieblichen Unterhalt durch die Stadt abgegolten.

VII. AUSSCHLISSLICHES BENUTZUNGSRECHT VORPLATZ

18. Bis spätestens zur Baufreigabe ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit und zu Lasten Kat.Nr. IE173 ein dauerndes, unbeschränktes, ausschliessliches Nutzungsrecht für den Platz zwischen Stadthaus und dem Gebäude Assek.Nr. 29602504 (Vorplatz gemäss Situationsplan 1:500, privater Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten») einzutragen. Die detaillierten Nutzungsbestimmungen sind - soweit nicht in der Dienstbarkeit geregelt - in einem separaten Reglement zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt festzulegen.

19. Der Bau des Vorplatzes (dies gilt auch für den auf dem Grundstück Kat.Nr. IE7488 liegenden Teil des Vorplatzes) inklusive Ausstattungen wie Bäume, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Platzbeleuchtung, Beschattung und Bodengestaltungselemente erfolgt durch die Grundeigentümerin in Absprache mit der Stadt.
20. Der Wert der Mehrkosten der Ausstattungen für die Öffentlichkeit wie Bäume, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Platzbeleuchtung, Beschattung und Bodengestaltungselemente wird mit Fr. xxxx beziffert und ist vom Mehrwert in Abzug zu bringen. Allfällige Mehr- und Minderkosten gegenüber dieser Kostenschätzung (Beilage 3) werden zwischen den Parteien aufgrund eines Kostenvoranschlags und einer Bauabrechnung separat abgerechnet. Die Parteien können sich nach Vorliegen des Kostenvoranschlags auch auf eine pauschale Abgeltung einigen.

Hinweis: Die Mehrkosten können momentan noch nicht beziffert werden. Sie werden im Rahmen der weiteren Projektvertiefung erfasst und bis spätestens zur Verabschiedung des Geschäfts durch den Stadtrat an den Grossen Gemeinderat definiert.
21. Der spätere bauliche und betriebliche Unterhalt inklusive Erneuerung sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt der Stadt. Dies betrifft nicht die unter dem Vorplatz liegende Unterniveaugarage der Grundeigentümerin sowie allfällige Schäden auf dem Platz, welche durch diese verursacht werden.
22. Die Dienstbarkeit wird unentgeltlich gewährt bzw. ist mit dem späteren baulichen und betrieblichen Unterhalt durch die Stadt abgegolten.
23. Eine allfällige offizielle Namensgebung für den Vorplatz erfolgt in Absprache mit der Grundeigentümerin.

VIII. AUSSCHLISSLICHES BENUTZUNGSRECHT STADTWIESE

24. Der Stadtgarten / die Stadtwiese soll ein öffentlicher Park der Generationen mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung werden. Bis spätestens zur Baufreigabe ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit und zu Lasten Kat.Nrn. IE168, IE169, IE170 und IE173 ein dauerndes, unbeschränktes, ausschliessliches Nutzungsrecht zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit

für die Stadtwiese (Stadtwiese gemäss Situationsplan 1:500, privater Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten») einzutragen. Die detaillierten Nutzungsbestimmungen sind - soweit nicht in der Dienstbarkeit geregelt - in einem separaten Reglement zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt festzulegen. Der Bau der Stadtwiese inklusive Ausstattungen wie Bäume, Beleuchtung, Beschattung, Brunnen, Sitzgelegenheiten und Spielgeräte erfolgt durch die Grundeigentümerin in Absprache mit der Stadt.

25. Der Wert der Mehrkosten der Ausstattungen für die Öffentlichkeit wie Bäume, Beleuchtung, Beschattung, Brunnen, Sitzgelegenheiten und Spielgeräte wird mit Fr. xxx beziffert und ist vom Mehrwert in Abzug zu bringen. Allfällige Mehr- und Minderkosten gegenüber dieser Kostenschätzung (Beilage 4) werden zwischen den Parteien aufgrund eines Kostenvoranschlags und einer Bauabrechnung separat abgerechnet. Die Parteien können sich nach Vorliegen des Kostenvoranschlags auch auf eine pauschale Abgeltung einigen.

Hinweis: Die Mehrkosten können momentan noch nicht beziffert werden. Sie werden im Rahmen der weiteren Projektvertiefung erfasst und bis spätestens zur Verabschiedung des Geschäfts durch den Stadtrat an den Grossen Gemeinderat definiert.

26. Der spätere bauliche und betriebliche Unterhalt inklusive Erneuerung sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt der Stadt. Dies betrifft nicht die unter der Stadtwiese liegende Unterniveaugarage der Grundeigentümerin sowie allfällige Schäden auf der Stadtwiese, welche durch diese verursacht werden.
27. Die Dienstbarkeit wird unentgeltlich gewährt bzw. ist mit dem späteren baulichen und betrieblichen Unterhalt durch die Stadt abgegolten.
28. Eine allfällige offizielle Namensgebung für die Stadtwiese erfolgt in Absprache mit der Grundeigentümerin.

IX. MITBENÜTZUNGSRECHT UNTERNIVEAU- GARAGENEINFAHRT, FUSS- UND FAHRWEG- RECHT SOWIE MAUERDURCHBRUCHS- RECHT

29. Die Stadt gewährt der Grundeigentümerin das dauernde, unbeschränkte Recht zur gemeinsamen Nutzung der Unterniveaugarageneinfahrt sowie ein dauerndes, unbeschränktes Fuss- und Fahrwegrecht für die Garagendurchfahrt auf dem Grundstück Kat.Nr. IE7488. Bis spätestens zur Baufreigabe ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Gunsten der Grundeigentümerin und zu Lasten der Stadt im Grundbuch einzutragen.
30. Die Grundeigentümerin entschädigt die Stadt für die Dienstbarkeiten einmalig mit Fr. 40'000.-.
31. Die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt der Garageneinfahrtsrampe inkl. Garagentor und Garagendurchfahrtsflächen werden im Verhältnis der Anzahl angeschlossenen Garagenplätze getragen.
32. Die Kosten für die baulichen Anpassungsarbeiten zur Erschliessung der neuen Unterniveaugarage (Mauerdurchbrüche etc.) trägt die Grundeigentümerin.

X. ÜBERBAURECHT UNTERNIVEAUGARAGE

33. Die Unterniveaugarage der Grundeigentümerin kommt auf einer Fläche von rund 50 m² unter das Grundstück Kat.Nr. IE7488 der Stadt zu liegen. Die Stadt gewährt der Grundeigentümerin dafür ein dauerndes Überbaurecht für die unterirdische Tiefgarage. Bis spätestens zur Baufreigabe ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu Gunsten der Grundeigentümerin und zu Lasten der Stadt im Grundbuch einzutragen.
34. Die Grundeigentümerin entschädigt die Stadt für die Dienstbarkeit einmalig mit Fr. 15'000.-.

XI. GRENZ-/NÄHERBAURECHTE

35. Die Grundeigentümerin und die Stadt gewähren sich die allenfalls notwendigen Grenz- und Näherbaurechte unentgeltlich.

XII. WERKLEITUNGEN UND INFRASTRUKTUREN

36. Im Zusammenhang mit Bauarbeiten im Gestaltungsplanperimeter zwingend notwendige Verlegungen von Werkleitungen gehen zu Lasten der Grundeigentümerin.
37. Die Bauarbeiten im Gestaltungsplanperimeter machen allenfalls die vorübergehende Entfernung von Infrastrukturen (Entsorgungsraum, Velounterstand etc.) auf dem Grundstück Kat.Nr. IE7488 notwendig. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, auf ihre Kosten die notwendigen Provisorien zu erstellen und die Infrastrukturen nach Abschluss der Bauarbeiten wieder zu errichten bzw. in-standzustellen.
38. Es ist vorgesehen, den aktuell auf dem Grundstück Kat.Nr. IE173 stehenden Pavillon auf das Grundstück Kat.Nr. IE7488 der Stadt zu versetzen. Die Grundeigentümerin tritt den Pavillon unentgeltlich an die Stadt ab. Die Stadt trägt die Kosten für die Versetzung des Pavillons.

XIII. VERÄUSSERUNG/VERMIETUNG AUTOAB-STELLPLÄTZE UNTERNIVEAUGARAGE

39. Die Stadt ist interessiert, in der neuen Unterniveaugarage der Grundeigentümerin sechs Autoabstellplätze zu erwerben. Die Grundeigentümerin hat sich entschieden, die Autoabstellplätze vorerst zu vermieten. Die Stadt und die Grundeigentümerin verpflichten sich, bis zur Vollendung des Rohbaus einen Mietvertrag im Rahmen der Kostenmiete abzuschliessen. Die Zustimmung durch die zuständigen städtischen Organe bleibt vorbehalten.

XIV. NUTZUNG ERDGESCHOSS BAUBEREICH A

40. Die Stadt plant, im Erdgeschoss des Gebäudes im Baubereich A verschiedene Beratungsangebote für Senioren vorzusehen. Die Stadt ist interessiert, diese Flächen im Stockwerkeigentum zu erwerben. Die Grundeigentümerin hat sich entschieden, diese Flächen vorerst zu vermieten. Die Stadt und die Grundeigentümerin verpflichten sich, bis zur Vollendung des Rohbaus einen Mietvertrag im Rahmen der Kostenmiete abzuschliessen. Die Zustimmung durch die zuständigen städtischen Organe bleibt vorbehalten.

XV. NUTZUNG OBERGESCHOSSE BAUBEREICH A

41. Das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen plant, in zwei Geschossen des Gebäudes im Baubereich A Wohnungen mit Dienstleistungen für Senioren anzubieten. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, bis zur Vollendung des Rohbaus mit dem APZB einen Mietvertrag im Rahmen der Kostenmiete abzuschliessen. Die Zustimmung durch die zuständigen Organe des APZB bleibt vorbehalten.

XVI. VORKAUFSRECHT

42. Die Stadt ist am Erwerb der Grundstücke der Grundeigentümerin interessiert. Die Grundeigentümerin gewährt der Stadt ein unlimitiertes Vorkaufsrecht an ihren Grundstücken mit Ausnahme des Baubereichs A. Das Vorkaufsrecht wird bis zum Zeitpunkt der Baufreigabe im Grundbuch zu Lasten der Grundstücke Kat.Nrn. IE168, IE169, IE170 und IE173 und zu Gunsten der Stadt eingetragen. Das Vorkaufsrecht wird auf 25 Jahre ab Eintragung im Grundbuch befristet.
43. Die Stadt entschädigt die Grundeigentümerin für die Einräumung des Vorkaufsrechts mit pauschal Fr. 40'000.-.

XVII. BERÜCKSICHTIGUNG STÄDTISCHE INTERESSEN IM PLANUNGS- UND REALISIERUNGSPROZESS SOWIE IM BETRIEB

44. Die Grundeigentümerin hat im bisherigen Planungsprozess die städtischen Interessen und Bedürfnisse stark mitberücksichtigt (Stadtgarten, Nutzungen Neubau, Nutzungen Corrodi-Haus) und verpflichtet sich, dies soweit als möglich auch bis zur Bauvollendung und im Betrieb der Liegenschaften fortzusetzen. Diese Mehrleistungen der Grundeigentümerin werden von der Stadt mit pauschal Fr. 125'000.- entschädigt. Dies entspricht einer Kostenbeteiligung von 25 % an den geschätzten Aufwendungen für Studienauftrag und Gestaltungsplanverfahren von Fr. 500'000.-.

XVIII. ANMERKUNG IM GRUNDBUCH

45. Die Stadt ist basierend auf § 22 Abs. 3 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) berechtigt, im Zeitpunkt der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten» diesen städtebaulichen Vertrag im Grundbuch bei den Grundstücken Kat.Nrn. IE168, IE169, IE170, IE173 und IE7447 anmerken zu lassen.
46. Nach vollständiger Begleichung der Infrastrukturabgabe und Erfüllung dieses Vertrags oder nach Verjährung der Mehrwertabgabeforderung sorgt die Stadt für die Löschung der Grundbucheintragung.
47. Für die Mehrwertabgabe und Ansprüche aus diesem städtebaulichen Vertrag steht der Stadt an den von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücken der Grundeigentümerin ein gesetzliches Pfandrecht aufgrund von § 24 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes zu.

XIX. ÜBERBINDUNGSPFLICHT

48. Die Parteien verpflichten sich, bis zur Anmerkung dieses Vertrags im Grundbuch Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einem Rechtsnachfolger vollständig zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

XX. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

A. INKRAFTTRETEN

49. Die vorliegende Vereinbarung tritt mit Rechtskraft und Genehmigung des Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten» in Kraft.

B. ÄNDERUNGEN

50. Jede Änderung oder Ergänzung dieser Vereinbarung bedarf der Schriftform und der rechtsgültigen Unterzeichnung durch beide Parteien. Mündliche Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden bestehen nicht und sind ungültig.

C. VERTRAGSDAUER

51. Dieser Vertrag gilt bis zum 31. Dezember 2030. Sollte bis dahin der private Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» noch nicht umgesetzt sein, verpflichten sich die Grundeigentümerin und die Stadt, über einen neuen städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

D. SALVATORISCHE KLAUSEL

52. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung 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 diese Vereinbarung eine Lücke enthält, die einer Regelung bedarf und nicht in den übergeordneten Vorschriften zum Mehrwertausgleich enthalten sind.

Effretikon,

FÜR DIE STADT ILLNAU-EFFRETIKON

.....
Ueli Müller, Stadtpräsident

.....
Peter Wettstein, Stadtschreiber

Zürich,

FÜR DIE HABITAT 8000 AG

.....
Peter Schmid, VR-Präsident

.....
Philip Blum, Sekretär (Nichtmitglied)
und Geschäftsführer

Beilagen:

1 Gestaltungsplanunterlagen

2 Mehrwertschätzung ZKB vom 11. Mai 2021

3 Kostenschätzung zusätzlicher Ausbaustandard Vorplatz vom xxxx

4 Kostenschätzung zusätzlicher Ausbaustandard Stadtwiese vom xxxx