



Gemeinde **Pfäffikon ZH**

Teilrevision Bau- und Zonenordnung
Umzonung Tumbelenstrasse Nord

ENTWURF

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Entwurf für die öffentliche Auflage



Stand vom 30. Januar 2024

Inhalt

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | EINLEITUNG | 4 |
| 1.1 | Anlass | 4 |
| 1.2 | Grundstück | 4 |
| 1.3 | Vertragszweck | 4 |
| 2 | MEHRWERTABGABE | 5 |
| 2.1 | Bemessung des Mehrwerts | 5 |
| 2.2 | Bestimmung der Ausgleichsleistung | 5 |
| 3 | SACH- UND GELDLEISTUNGEN | 5 |
| 3.1 | Grundsatz | 5 |
| 3.2 | Sachleistungen | 5 |
| 3.3 | Geldleistung | 7 |
| 4 | ABWICKLUNG | 8 |
| 4.1 | Zukünftige(r) Gestaltungsplan/pläne | 8 |
| 4.2 | Festlegung Sachleistungen | 8 |
| 4.3 | Fälligkeit der Ausgleichsleistungen | 10 |
| 4.4 | Bezug allfälliger Ausgleichsleistungen als Geldleistungen | 11 |
| 5 | WEITERE BESTIMMUNGEN | 12 |
| 5.1 | Rechtsnatur des Vertrags und Rechtsschutz | 12 |
| 5.2 | Überbindung / Grundbucheintragung | 12 |
| 5.3 | Zustandekommen des Vertrags | 12 |
| 5.4 | Rücktritt vom Vertrag | 13 |
| 5.5 | Grundstückgewinnsteuer | 13 |
| 5.6 | Salvatorische Klausel | 13 |
| 6 | UNTERZEICHNUNG | 13 |

Städtebaulicher Vertrag zwischen

der Gemeinde Pfäffikon
(vertreten durch den Gemeinderat)
der Gemeindepräsident: xxxxx

der Gemeindeschreiber: xxxxx

und

der Grundeigentümerin Kat. Nr. 13229
(aktuell Huber + Suhner AG), heute handelnd durch
xxxxxx, geb. xxxxx, von xxxxxxxx, in xxxx, xxxxxxxx
xxxxxx, geb. xxxxx, von xxxxxxxx, in xxxx, xxxxxxxx

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass

Entwicklung Areal Huber+Suhner AG

Die Huber+Suhner AG hat mit Erweiterungen ihren Betriebsstandort vom Gebiet «Tumbelenstrasse Nord» in das Industriegebiet Witzberg verlegt. Das zentral gelegene Areal «Tumbelenstrasse Nord» (das «Areal»), welches somit künftig nicht mehr als Betriebsstandort der Huber+Suhner AG genutzt wird, soll an eine noch unbestimmte neue Eigentümerin verkauft werden, welche beabsichtigt, das Gebiet «Tumbelenstrasse Nord» zu überbauen.

Im Zuge der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung ist die notwendige Änderung der Grundzonierung aufgenommen worden. Die Industrie- und Gewerbezone Tumbelenstrasse Nord soll in eine Zentrumzone umgezont werden und es soll eine Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet «Tumbelenstrasse Nord» eingeführt werden (Art. 55 Abs. 4 BZO, Entwurfsstand vom 30. Januar 2024).

1.2 Grundstück

Vertragsgegenständliches Grundstück

Dieser städtebauliche Vertrag betrifft das Grundstück Kat.-Nr. 13229, Grundbuch Pfäffikon ZH (das «Grundstück»).

1.3 Vertragszweck

Regelungen Rechte und Pflichten, Sachleistungen

Dieser Vertrag regelt die Rechte und Pflichten der jeweiligen Eigentümerin des Grundstücks (die «Eigentümerin») und der Gemeinde Pfäffikon (die «Gemeinde») im Zusammenhang mit der Umzonung des Grundstücks von der Industrie- und Gewerbezone in eine Zentrumzone Z6,5 mit Gestaltungsplanpflicht.

Gemäss Art. 48a der Bau- und Zonenordnung («BZO») wird auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. Vorliegend gilt die Umzonung als massgebende Planungsmassnahme zur Bemessung des Mehrwerts, der gemäss § 19 Abs. 6 MAG mittels städtebaulichem Vertrag anstelle der Erhebung der Mehrwertabgabe ausgeglichen werden kann.

Die Parteien beabsichtigen, dass die Eigentümerin die Ausgleichsleistungen gemäss den Bestimmungen dieses Vertrages primär in Form von Sachleistungen und subsidiär, soweit nicht durch Sachleistungen erfolgt, als Geldleistungen erbringt.

2 MEHRWERTABGABE

2.1 Bemessung des Mehrwerts

2.1.1 Massgebliche Grundlage

Die Bemessung des Mehrwerts erfolgt gestützt auf das MAG und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV).

Die Bemessung des Mehrwerts basiert auf dem Gutachten der von beiden Parteien einvernehmlich beauftragten Gutachterin ZKB vom 12. Januar 2024.

2.1.2 Mehrwert

Gestützt auf die Bemessung gemäss Ziffer 2.1.1 wird der Mehrwert des Grundstücks auf CHF 16'490'000 festgesetzt.

2.2 Bestimmung der Ausgleichsleistung

2.2.1 Abgabesatz, Freibetrag und tatsächlicher Ausgleich

Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts (Art. 48a Ziff. 3 BZO). Der tatsächliche Ausgleich kann von der berechneten Abgabe abweichen (vgl. § 19 Abs. 6 Satz 2 MAG).

2.2.2 Ausgleichsleistung

Die Ausgleichsleistung beträgt:

- Grundstück Kat. Nr. 13229 CHF 6'556'000

Erfolgt später eine Unterteilung des Areals, ist eine anteilmässige Zuweisung der Ausgleichsleistung vorzunehmen.

3 SACH- UND GELDLLEISTUNGEN

3.1 Grundsatz

Die als Ausgleich des Mehrwerts fällig werdenden Leistungen der Grundeigentümerin sind in erster Linie als Sachleistungen zu erbringen und in zweiter Linie als Geldleistung zur Refinanzierung von kommunalen Projekten im Arealumfeld zu verwenden.

3.2 Sachleistungen

Die Kosten für Vorleistungen und Abklärungen gemäss nachstehender Ziff. 3.2.1 gelten als Sachleistungen, welche prioritär und in jedem Fall an die Ausgleichsleistung angerechnet werden.

Im Übrigen legt die nachfolgende Aufstellung im Sinne eines Katalogs verschiedene Optionen dar (Festlegung vgl. Kapitel 4.2), welche von der Grundeigentümerschaft Kat.-Nr. 13229 als Sachleistung erbracht werden können. Der Inhalt von möglichen Sachleistungen kann im

Zeitpunkt des städtebaulichen Vertrags nur grob bezeichnet werden; namentlich sind die rechtliche und die technische Ausgestaltung noch offen. Die Reihenfolge stellt (mit Ausnahme von Ziff. 3.2.1) keine Priorisierung dar.

3.2.1 Städtebaulicher Vertrag, Leistungen im Zusammenhang mit der Planung

Die Kosten für Vorleistungen und Abklärungen im Zusammenhang mit der Umzonung, einem oder mehreren Gestaltungsplänen und dem städtebaulichen Vertrag sowie für die Aufstellung des städtebaulichen Vertrags und eines oder mehrerer Gestaltungspläne, insbesondere für:

- Vorleistungen und bisherige Abklärungen planungstechnischer und -rechtlicher Natur (bspw. für Planungsbüros, Testplanungen, Vorstudien, Rechtsberatung)
- Gutachten Mehrwert
- Vertragserarbeitung
- Weitere Studien, Partizipationsverfahren, allfällige Wettbewerbsverfahren
- Entwicklungskosten für Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht

3.2.2 Öffentliche Autoabstellplätze, Zweiradabstellplätze und Ladestationen

Erstellung öffentlicher Autoabstellplätze, Zweiradabstellplätze und Ladestationen.

Die realisierbare Anzahl an Abstellplätzen ist durch die technischen Rahmenbedingungen (namentlich Bauen im Grundwasserbereich beschränkt) begrenzt.

3.2.3 Öffentliche Einrichtungen

Nutzung von Räumen oder Erstellung von Bauten und Anlagen für öffentliche Zwecke, wie Kindergärten oder Kinderbetreuungsstätten der Schule Pfäffikon, Familien- und Freizeitzentrum, Bibliothek, Büros für Gemeindeverwaltung, Polizeipost, Erholungs-, Begegnungs- und Spielmöglichkeiten u.dgl.

3.2.4 Werkleitungsverbindung Tumbelenstrasse

Nutzung durch die Gemeinde / Öffentlichkeit des unterirdischen Werkleitungskanals in der Tumbelenstrasse. Es können zudem bspw. auch Anpassungen des Werkleitungskanals, Betrieb, Unterhalt und Erneuerungspflichten im Zusammenhang mit der Werkleitungsverbindung als Sachleistungen berücksichtigt werden.

3.2.5 Öffentliche Wegverbindung Fabrikstrasse (öffentlicher Freiraum)

Öffnung der Fabrikstrasse für die Öffentlichkeit, um eine durchgängige, direkte Verbindung Bahnhof – See zu ermöglichen. Zusätzlich können auch in diesem Zusammenhang Massnahmen zur Bereitstellung und Gestaltung eines öffentlichen Freiraums sowie Betrieb, Unterhalt und gewisse Erneuerungspflichten im Zusammenhang mit der Wegverbindung als Sachleistungen berücksichtigt werden.

3.2.6 Preisgünstiger Wohn- und Gewerberaum

Erstellung von preisgünstigem Wohnraum nach § 49b PBG und für preisgünstige Gewerbeflächen (z.B. Start-Ups).

3.2.7 Sanierungsmassnahmen

Kosten im Zusammenhang mit der Vornahme von Untersuchungs-, Aushub-, Triage-, Transport-, Entsorgungs- und Sanierungsmassnahmen aufgrund von allfälligen Belastungen durch Abfälle oder Schadstoffe und/oder in Form von kontaminierten Baustoffen und Gebäudeschadstoffen, wenn diese Kosten im Zusammenhang mit einer Sachleistung entstehen oder verursacht werden. Nicht als an den Mehrwertausgleich anrechenbare Sachleistungen gelten Sanierungsmassnahmen, die aufgrund einer im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Sanierungsbedürftigkeit im Sinne der Altlasten-Verordnung auch unabhängig von der Umzonung umzusetzen gewesen wären.

3.2.8 Weitere

Wenn die vorstehend aufgeführten Sachleistungen nicht oder nur teilweise umgesetzt werden können, oder wenn die Gemeinde aufgrund neuer Erkenntnisse andere Sachleistungen vorschlägt, können die Sachleistungen entsprechend einvernehmlich geändert bzw. ergänzt werden. In Frage kommen namentlich hier nicht aufgeführte Beispiele gemäss § 21 MAG, aber auch weitere, soweit es sich nicht um «Ohnehin-Massnahmen» handelt, d.h. bauliche Massnahmen, welche eine Bauherrschaft bei einer Überbauung jedenfalls und auf eigene Kosten treffen müsste. Mögliche weitere Sachleistungen sind bspw. Verfahren, die über die gesetzlichen Mindestanforderungen hinausgehen (z.B. Studienauftrag / Wettbewerbsverfahren), Umsetzung höherer Energie- oder Nachhaltigkeitsstandards, welche über die Anforderungen der Regelbauweise hinausgehen, Realisierung eines überdurchschnittlichen Qualitäts- und Ausstattungsstandards bei öffentlich zugänglichen Freiräumen, sonstige erhöhte gestalterische Anforderungen, kreative oder ambitionöse Begrünungskonzepte, besondere Erschliessungsaufwendungen, oder Erstellung von Infrastrukturen wie Brunnen o.ä. Es besteht eine Offenheit zur Ermittlung weiterer Sachleistungen, die sich z.B. im Verlauf der Aufstellung des oder der Gestaltungspläne ergeben.

3.3 Geldleistung

Die Differenz zwischen den Sachleistungen und der gesamthaft geschuldeten Ausgleichsleistung ist in Form von Geld abzugelten.

4 ABWICKLUNG

4.1 Zukünftige(r) Gestaltungsplan/pläne

4.1.1 Erhöhung oder Reduktion des Mehrwerts durch Gestaltungsplan/pläne

Die Grundeigentümerin und die Gemeinde können eine Ergänzung des Gutachtens gemäss Ziff. 2.1.1 und gegebenenfalls eine Revision der Ziff. 2.1.2 sowie 2.2.2 verlangen, wenn sich der Mehrwertausgleich aufgrund des Erlasses des oder der nachfolgenden Gestaltungspläne gegenüber dem in diesem Vertrag stipulierten Mehrwert gemäss Auskunft der ZKB voraussichtlich erhöht oder reduziert. Eine mögliche Erhöhung des Mehrwertausgleichs muss dabei auf gegenüber der Grundordnung verbesserte Nutzungsmöglichkeiten aufgrund des Gestaltungsplans/der Gestaltungspläne zurückzuführen sein. Zudem führt ein sog. «exekutorischer» Gestaltungsplan gemäss § 86 Satz 2 PBG nicht zu einer Erhöhung des Mehrwertausgleichs. Damit ist der Mehrwertausgleich hierin abschliessend geregelt, indem in Bezug auf das Grundstück sowohl die Umzonung als auch eine mögliche spätere Aufzonung adressiert sind.

Der Antrag auf eine Ergänzung des Gutachtens gemäss Ziff. 2.1.1 und gegebenenfalls eine Revision der Ziff. 2.1.2 sowie 2.2.2 ist spätestens 60 Tage nach gegenseitiger Kenntnisnahme der Auswertung der Anträge aus dem/den Mitwirkungsverfahren (§ 7 Abs. 2 PBG) betreffend Gestaltungsplan und einer allfälligen kantonalen Vorprüfung (§ 87a PBG) zu stellen. Wird ein Gestaltungsplan nicht genehmigt und gelangt als Ersatz ein neuer oder überarbeiteter Gestaltungsplan in die öffentliche Auflage, gilt das Vorstehende analog. Danach ist das Recht auf eine Ergänzung des Gutachtens gemäss Ziff. 2.1.1 und gegebenenfalls eine Revision der Ziff. 2.1.2 sowie 2.2.2 verwirkt.

Die so festgestellte Differenz zur ursprünglich hierin festgehaltenen Ausgleichsleistung gemäss Ziff. 2.2.2 ist primär durch Anpassung der Sachleistungen und subsidiär durch Geldleistung auszugleichen.

4.1.2 Form

Vertragsänderungen bedürfen der Schriftform.

4.2 Festlegung Sachleistungen

4.2.1 Zeitpunkt

Die Gemeinde (Gemeinderat) muss ihren Bedarf für die Sachleistungen nach Rechtskraft der Teilrevision der BZO mit der Umzonung "Tumbelenstrasse Nord" auf Anfrage der Grundeigentümerin innert 90 Tagen verbindlich bekanntgeben. Die Gemeinde bezieht die Grundeigentümerin in ihre Überlegungen mit ein und sucht betreffend Sachleistungen Lösungen, die sowohl im Interesse der Gemeinde als auch der Grundeigentümerin liegen.

Die Parteien legen das schrittweise Vorgehen gemeinsam fest. Planen die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft gemeinsam eine Arealentwicklung, wird vor der Gestaltungsplanung eine gegenseitige Entwicklungsvereinbarung unterzeichnet.

4.2.2 Vorgehen zur Bestimmung der Sachleistungen

Die umzusetzenden Sachleistungen werden gemeinsam bestimmt und soweit erforderlich detailliert. Die Parteien zeigen sich offen, gleichermaßen im öffentlichen wie auch im Interesse der Grundeigentümerin liegende bauliche und/oder planerische Massnahmen als Sachleistungen zu akzeptieren. Diese Offenheit betrifft auch die rechtliche Umsetzung von Sachleistungen bzw. die Regelung der Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit Massnahmen, die als Sachleistungen bestimmt werden (z.B. die Frage, ob Dienstbarkeiten begründet werden oder Rechte und Pflichten im Zusammenhang mit Sachleistungen anderweitig geregelt werden).

Für allfällige Differenzen im Zusammenhang mit der Bestimmung der Sachleistungen (mit Ausnahme der Leistungen gemäss Ziff. 3.2.1, welche prioritär und in jedem Fall als Ausgleichsleistung angerechnet werden) versuchen die Grundeigentümerin und die Gemeinde eine einvernehmliche Lösung zu finden. Wenn sie sich auch nach ernsthaften Einigungsversuchen nicht auf die Bestimmung einzelner Sachleistungen einigen können, hat die Grundeigentümerin das Recht, von (mehreren oder einzelnen) Sachleistungen Abstand zu nehmen. Der Teil des Mehrwertausgleichs, der nicht als Sachleistung erbracht werden kann, auf die sich die Parteien einigen, wird als Geldleistung erbracht.

In der Baubewilligung erfolgen die entsprechenden Auflagen und Bedingungen. Im Falle einer Abparzellierung ist die Aufgliederung der Sachleistungen im Zuge der Mutationsbewilligung mit den entsprechenden Auflagen und Bedingungen definitiv zu regeln.

4.2.3 Vorgehen zur Festlegung des Werts der Sachleistungen

Die Werte der Sachleistungen sind spätestens vor Baufreigabe aufgrund einer objektiven Bewertung zum Verkehrswert (zwischen unabhängigen Dritten), im Minimum jedoch zu den in Zusammenhang mit den Sachleistungen jeweils aufgewendeten Kosten, gemeinsam definitiv festzulegen.

Die Werte der Sachleistungen werden je nach Sachleistung beeinflusst durch (nicht abschliessend):

- Art und Lage
- Ausbaustandard
- Landwert / Flächenbedarf / Raumprogramm
- Planungs- und Baukosten
- Erstellung
- Eigentum
- Betrieb und Unterhalt
- Kauf respektive Kaufrecht
- «Vormietrecht»
- Grundbuchliche Umsetzung

Führt die durch das Gemeinwesen definierte Art der Nutzung (z.B. Nutzung zu öffentlichen Zwecken, preisgünstiges Wohnen, etc.) zu einem tieferen Wert, ist für die Anrechnung an den Mehrwertausgleich dennoch der Verkehrswert zwischen Privaten massgebend.

Für allfällige Differenzen im Zusammenhang mit der Festlegung der Werte der Sachleistungen unterziehen sich die Vertragsparteien dem Entscheid eines fachkundigen Einzelschiedsrichters, welcher bei Nichteinigung der Parteien durch den Präsidenten des Baurekursgerichts des Kantons Zürich ernannt wird. Bei Abweichung der Schätzungen des Wertes von Sachleistungen von weniger als 20% zwischen den Werten der beiden Parteien, wird der Mittelwert angewendet.

4.2.4 Teuerungsanpassung

Die Regelung zur Teuerungsanpassung wird gleichzeitig mit der Festlegung des Werts der Sachleistung festgelegt. Eine allfällige Teuerung ist bei den an den Mehrwertausgleich anrechenbaren Sachleistungen im gleichen Umfang zu berücksichtigen, wie bei einer allfälligen Ausgleichsleistung in Geld (s. dazu Ziff. 4.4 unten).

4.2.5 Verpflichtung der Gemeinde betreffend rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde ist verpflichtet, die rechtlichen Grundlagen und politischen Entscheide für die gemäss Ziff. 4.2.2 gemeinsam bestimmten Sachleistungen rechtzeitig (insbesondere frühzeitig im Hinblick auf die Planungsschritte der Grundeigentümerin) einzuleiten bzw. soweit möglich herbeizuführen. Die Gemeinde darf den Gestaltungsplanprozess nicht unnötig in die Länge ziehen, weil sie rechtliche Grundlagen oder politische Entscheidungen nicht rechtzeitig beibringen kann. Dies gilt insbesondere bei den öffentlichen Abstellplätzen. Die notwendigen planungsrechtlichen Grundlagen in den übergeordneten Planungsinstrumenten müssen rechtzeitig durch die Gemeinde erwirkt werden.

4.3 Fälligkeit der Ausgleichsleistungen

4.3.1 Zeitpunkt

Die Sachleistung ist bis zur Bauabnahme zu erbringen. Eine allfällige Geldleistung wird mit der Bezugsfreigabe (vgl. § 12 a BBV I) für die letzte Baute oder Anlage fällig (vorausgesetzt die Werte aller Sachleistungen sind bis dahin definitiv bestimmt – durch Einigung oder Schiedsgutachten).

Die Sanierung und Erweiterung von Gebäuden, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Vertrags bereits bestehen, lösen die Fälligkeit nicht aus, soweit die Bewilligung im Rahmen der Vorschriften von § 357 PBG erfolgt. Sanierungen und Erweiterungen vor der Rechtskraft eines Gestaltungsplans im Zusammenhang mit einer temporären Zwischennutzung und temporären Wohnungen gemäss Art. 55 Abs. 4 des Entwurfs der teilrevidierten BZO lösen die Fälligkeit ebenfalls nicht aus.

4.3.2 Umfang

Bei etappierten Bauvorhaben wird die Ausgleichsleistung im Verhältnis zum Wertanteil der freigegebenen Etappe fällig, in Anlehnung an § 10 Abs. 2 MAG spätestens aber zehn Jahre nach Bezugsfreigabe (vgl. § 12a BBV I) für die erste Etappe.

4.3.3 Schuldner

Ausgleichspflichtig ist der Grundeigentümer oder der Baurechtsnehmer im Zeitpunkt der Bezugsfreigabe (vgl. § 12a BBV I).

Bei der gesamthaften oder teilweisen Veräusserung von Grundstücken erfolgt die Sicherung der Ausgleichsleistung mittels Grundpfandrecht. Die Errichtung eines Baurechts oder dessen gesamthafte oder teilweise Übertragung sind dem Verkauf gleichgestellt.

4.4 Bezug allfälliger Ausgleichsleistungen als Geldleistungen

4.4.1 Allgemeines

Allfällige geschuldete Ausgleichszahlungen als Geldleistungen werden der Teuerung angepasst. Die Teuerung beginnt ab dem Inkrafttreten der Teilrevision BZO mit der Umzonung "Tumbelenstrasse Nord" zu laufen.

4.4.2 Massgebender Index

Die Teuerungsberechnung richtet sich in Anlehnung an § 8 MAG nach den Ansätzen LIK (Landesindex der Konsumentenpreise). Als Anfangsstand gilt der Stand des LIK bei Inkrafttreten dieses städtebaulichen Vertrags.

4.4.3 Bezug

Die Gemeinde stellt nach Eintritt der Fälligkeit einer allfälligen Ausgleichsleistung Rechnung. Die Forderung wird 30 Tage seit Zustellung der Rechnung fällig. Nach Ablauf der Zahlungsfrist wird der Schuldner gemahnt. Ab Datum der Mahnung schuldet er Verzugszins in der Höhe des hypothekarischen Referenzzinssatzes.

Liegen besondere Verhältnisse vor, können fällige Beträge gestundet oder Ratenzahlungen durch die Gemeinde bewilligt werden.

4.4.4 Allfälliger negativer Mehrwert

Für den Fall, dass Sachleistungen vereinbart werden, deren Wert den Betrag gemäss Ziff. 2.2.2 übersteigt, schuldet die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in der Höhe des den Betrag in Ziff. 2.2.2 übersteigenden Betrags (Rückzahlungs-, Ausgleichs-, Vergütungs- oder Kompensationsbetrag). Ein solcher Betrag ist ebenfalls an die Teuerung anzupassen. Es gilt die Regelung in Ziff. 4.4.2 analog. Die Forderung der Grundeigentümerin aus den den Betrag in Ziff. 2.2.2 übersteigenden Sachleistungen wird mit Bezugsfreigabe (vgl. § 12a BBV I) fällig.

5 WEITERE BESTIMMUNGEN

5.1 Rechtsnatur des Vertrags und Rechtsschutz

5.1.1 Öffentlich-rechtlicher Vertrag

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

5.1.2 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 mit Sitz in Zürich, Kanton Zürich, bestehend aus drei Schiedsrichtern beizuziehen. Für allfällige Differenzen im Zusammenhang mit der Festlegung der Werte der Sachleistungen gilt Ziff. 4.2.3 oben.

Der Rechtsschutz von Dritten richtet sich nach § 25 Abs. 3 MAG.

5.2 Überbindung / Grundbucheintragung

5.2.1 Überbindung

Sämtliche Bedingungen dieses Vertrags sind einem allfälligen Rechtsnachfolger, d.h. einem neuen Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 13229, Grundbuch Pfäffikon ZH, vorbehaltlos zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, unter Schadenshaftung im Unterlassungsfalle. Der bisherige Eigentümer zeigt den Übergang des Eigentums am Grundstück der Gemeinde an. Mit dieser Anzeige anerkennt die Gemeinde die neue Eigentümerin als Vertragspartei.

5.2.2 Grundbuch

Dieser städtebauliche Vertrag wird gemäss § 22 Abs. 3 MAG im Grundbuch angemerkt.

5.2.3 Eintragung

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

5.3 Zustandekommen des Vertrags

Dieser Vertrag kommt zustande mit seiner Unterzeichnung durch den Gemeinderat Pfäffikon und die Grundeigentümerin. Es gilt die auflösende Bedingung, dass der Vertrag ersatzlos dahinfällt, wenn für das Areal bis zehn Jahre nach Unterzeichnung kein Gestaltungsplan rechtskräftig festgesetzt ist.

Fällt der Vertrag dahin, so kommt nach § 30 MAV das ordentliche Verfahren zur Mehrwertabgabe (§§ 12 ff. MAV) zum Zug. Für die Bemessung dient das Gutachten der ZKB vom 12. Januar 2024 als massgebliche individuelle Schätzung gemäss § 12 ff. MAV. Die Kosten für die Leistungen gemäss Ziff. 3.2.1 werden diesfalls vom in Geld zu leistenden Mehrwert abgezogen.

5.4 Rücktritt vom Vertrag

5.4.1 Voraussetzungen und Ablauf

Eine Partei kann innert 60 Tagen (Datum des Poststempels) nach Inkrafttreten der Planungsinstrumente (Rahmennutzungsplan und Gestaltungsplan) vom vorliegenden Vertrag zurücktreten, wenn die rechtskräftige Planungsmassnahme von den Annahmen, die dem städtebaulichen Vertrag zugrunde lagen, erheblich abweicht.

Darüber hinaus haben die Vertragsparteien ein Rücktrittsrecht, wenn eine gerichtliche Instanz oder ein Schiedsgericht eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages anpasst, aufhebt oder für ungültig erklärt.

Die Rücktrittserklärung hat schriftlich zu erfolgen und ist an die Gegenpartei zu richten.

5.4.2 Gesonderte Ermittlung Mehrwertabgabe

Kommt der städtebauliche Vertrag nicht zustande oder tritt eine Partei vom Vertrag zurück (vgl. Ziff. 5.4.1 oben), so kommt das ordentliche Verfahren zur Mehrwertabgabe (§§ 12 ff. MAV) zum Zug. Für die Bemessung dient das Gutachten der ZKB vom 12. Januar 2024 als massgebliche individuelle Schätzung gemäss § 12 ff. MAV. Die Kosten für die Leistungen gemäss Ziff. 3.2.1 werden diesfalls vom in Geld zu leistenden Mehrwert abgezogen.

5.5 Grundstückgewinnsteuer

Bei der Bemessung der Grundstückgewinnsteuer wird die Mehrwertabgabe (Ausgleichsleistung gemäss Ziffer 2.2.2, in der Form einer Sachleistung oder einer Geldleistung) als anrechenbare Aufwendung abgezogen.

5.6 Salvatorische Klausel

Dieser Vertrag basiert auf der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Sollte diese Vorlage egal aus welchem Grund für die Vertragsparteien erhebliche Änderungen, wie z.B. Änderung der baulichen Dichte, erfahren, so verpflichten sich die Parteien, Vertragsbestandteile durch neue Bestimmungen zu ergänzen oder zu ersetzen, die dem heutigen Sinn und Geist des Vertrags möglichst nahekommen, sofern nicht vom Rücktrittsrecht gemäss Ziff. 5.4.1 Gebrauch gemacht wird. Die salvatorische Klausel gilt auch für andere unvorhersehbare Änderungen und Lücken.

6 UNTERZEICHNUNG