

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

zwischen

1. Unholz & Co. mit Sitz in Greifensee (CHE-113-.651.182), Kollektivgesellschaft, Alleineigentümerin an Liegenschaften Kat. Nrn. 620 und 209, Gemeinde Greifensee, vertreten durch die kollektiv zu zweit zeichnungsberechtigten Gesellschafter Beat Unholz und Rolf Unholz

UNHOLZ & CO.

und

2. Beat Unholz, zur Säge 15, 8606 Greifensee, Gesamteigentümer zufolge einfacher Gesellschaft mit Rolf Unholz an Liegenschaft Kat. Nr. 621, Gemeinde Greifensee

BEAT UNHOLZ

und

3. Rolf Unholz, zur Säge 16, 8606 Greifensee, Gesamteigentümer zufolge einfacher Gesellschaft mit Beat Unholz an Liegenschaft Kat. Nr. 621, Gemeinde Greifensee, sowie Alleineigentümer von Liegenschaft Kat. Nr. 217, Gemeinde Greifensee

ROLF UNHOLZ

(insgesamt als EIGENTÜMER)

einerseits sowie

4. Gemeinde Greifensee, im Städtli 3, 8606 Greifensee, vertreten durch Frau Dr. Monika Keller sowie Herrn Philippe Sturzenegger

GEMEINDE

andererseits

betreffend

MEHRWERTAUSGLEICH GESTALTUNGSPLAN SAGI-AREAL

Präambel

1. Die UNHOLZ & CO. ist Alleineigentümerin der Liegenschaften Kat. Nrn. 620 und 209, Gemeinde Greifensee, ROLF UNHOLZ und BEAT UNHOLZ sind Gesamteigentümer zufolge einfacher Gesellschaft an der Liegenschaft Kat. Nr. 621, Gemeinde Greifensee, und ROLF UNHOLZ ist Alleineigentümer von Kat. Nr. 217, Gemeinde Greifensee. Die Liegenschaften Kat. Nrn. 209, 217 (teilweise), 620 sowie 621 bilden insgesamt den Perimeter des privaten Gestaltungsplanes «Sagi-Areal», Gemeinde Greifensee (nachfolgend GESTALTUNGSPLAN). Es ist vorgesehen, den GESTALTUNGSPLAN der Gemeindeversammlung im September 2024 zur Festsetzung zu unterbreiten.
2. Gemäss Art. 52 der Bau- und Zonenordnung erhebt die GEMEINDE eine Mehrwertabgabe im Sinne von §§ 19 ff. des Mehrwertausgleichsgesetzes vom 28. Oktober 2019 (MAG). Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts. Zwecks Feststellung der mit der Festsetzung des GESTALTUNGSPLANS verbundenen Planungsvorteile beauftragte die GEMEINDE Fahrländer Partner Raumentwicklung AG und Wüest Partner AG je mit der Erstellung einer individuellen Schätzung im Sinne von § 14 der Mehrwertausgleichsverordnung vom 30. September 2020 (MAV).
3. Die Parteien beabsichtigen, die Rechte und Pflichten von EIGENTÜMERN und GEMEINDE im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan mit einem städtebaulichen Vertrag zu regeln. Sie haben sich vorvertraglich darauf verständigt, zwecks Bestimmung der Mehrwertabgabe sowie der durch die Eigentümer zu erbringenden Ausgleichsleistungen auf den Mittelwert der von der GEMEINDE in Auftrag gegebenen Gutachten abzustellen (Wüest Partner AG: Mehrwertermittlung Greifensee, Priv. Gestaltungsplan «Sagi-Areal» vom 28. September 2021, ergänzt 14. Dezember 2021; Fahrländer Partner Raumentwicklung AG: «Sagi-Areal», Greifensee, Schlussbericht vom 28. September 2021, sowie «Sagi-Areal», Greifensee, Erläuterungen zur Ermittlung von Ausgleichsleistungen vom 17. Dezember 2021). Mit der Bewertung Ausgleichsleistungen: «Sagi-Areal», Greifensee, Zusammenstellung vom 14. Dezember 2021, Beilage 1, liegt eine konsolidierte Übersicht zu den Schätzwerten vor. Die Parteien verständigten sich anschliessend darauf, die Bewertung Ausgleichsleistungen «Sagi-Areal», Greifensee, Zusammenstellung vom 14. Dezember 2021, Beilage 1, wie folgt anzupassen:
 - a) der geschätzte Ausgleichswert von CHF 936'500 für die Begegnungshalle wurde auf null reduziert;

- b) die gesetzlich zulässige Kürzung des Mehrwerts wurde auf CHF 250'000 festgelegt (statt CHF 400'000 wie in der Bewertung vorgesehen);
 - c) die Position «oberirdische Fläche für Doppelkindergarten (Provisorium)» über CHF 119'500 wurde als anrechenbare Ausgleichsleistung gestrichen.
4. Die Parteien vereinbaren gestützt auf §§ 21 f. MAG i.V.m. §§ 28 ff. MAV nunmehr was folgt:

Vereinbarung

A) Ausgleichsleistungen und deren Höhe

a. Bauten, Anlagen und Leistungen gemäss Plan «Vorzüge Gestaltungsplan»

5. Die EIGENTÜMER verpflichten sich, auf der Grundlage des rechtskräftig bewilligten GESTALTUNGSPLANS folgende Bauten, Anlagen und Leistungen gemäss beiliegendem Plan (Vorzüge Gestaltungsplan, Beilage 2), zu errichten, beizubehalten und zu unterhalten:

	Art der Ausgleichsleistung	Wert der Ausgleichsleistung in CHF	Zweck	Ausführungszeitpunkt
1	<i>Gestaltung des öffentlichen Raums</i>			
1.1	Parzellenübergreifender Freiraum	115'500	Die Gestaltung des parzellenübergreifenden Freiraums bezweckt die verschönerte Gestaltung des öffentlich einsehbaren Raumes zur Tumiger- und Hirzerenstrasse, optimiert das Wohnumfeld, verbessert das Lokalklima und leistet einen wertvollen Beitrag zur Förderung der Biodiversität (z.B. Ruderalflächen, Blumenwiesen, Wildhecken und Kleinstrukturen).	Der parzellenübergreifende Freiraum ist jeweils zusammen mit der Umgebungsgestaltung des betreffenden Ensembles zu realisieren.
2	<i>Erholungseinrichtungen und Freiräume</i>			
2.1	Quartierplatz	1'202'000	Der Quartierplatz ist eine Infrastruktureinrichtung zu Erholungszwecken und ergänzt die für die Begegnungshalle vorgesehene Nutzung.	Der Quartierplatz ist zusammen mit der Begegnungshalle, Pt. 4.1, des beigelegten Plans (Vorzüge Gestaltungsplan, <u>Beilage 1</u>) zu realisieren.

3.	<i>Lokalklima</i>			
3.1	Pflanzung von rund 100 Bäumen	455'000	Die Pflanzung und der Unterhalt von rund 100 standortgerechten Bäumen bezweckt die Verbesserung des Lokalklimas und leistet einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität.	Die Pflanzung der Bäume ist jeweils zusammen mit der Umgebungsgestaltung des betreffenden Ensembles zu realisieren.
3.2	Naturnaher Freiraum entlang des Werrikerbachs	33'500	Die Gestaltung eines naturnahen Freiraums entlang des Werrikerbachs optimiert das Wohnumfeld, verbessert das Lokalklima und leistet einen wertvollen Beitrag zur Förderung der Biodiversität.	Der naturnahe Freiraum entlang des Werrikerbachs ist abgestimmt auf die Revitalisierungsplanung / Revitalisierungsmassnahmen am Werrikerbach und ist jeweils zusammen mit der Umgebungsgestaltung des betreffenden Ensembles zu realisieren.
4.	<i>Soziale Infrastrukturen</i>			
4.1	Begegnungshalle	Bestandteil des Richtprojekts	Die Begegnungshalle ist eine soziale Infrastruktureinrichtung für die Quartierbewohner und bildet einen Quartiertreffpunkt für Festivitäten, Sport, Veranstaltungen, Quartiermärkte o.ä. und ist diesem Zweck entsprechend mit Wasser, Abwasser, Elektro, Toiletten usw. auszustatten und zu unterhalten.	Die Begegnungshalle ist zusammen mit den Ensembles Mitte, Nordost oder Ost zu realisieren. Massgebend ist, welches dieser Ensembles an zweiter Stelle realisiert wird. Die GEMEINDE trifft keine Betriebspflicht.
4.2	Quartiertreffpunkt	431'500	Der Quartiertreffpunkt ist als Gemeinschaftsraum eine soziale Infrastruktureinrichtung für die Quartierbewohner und kann durch Vereine, Familien und Einzelpersonen für spontane Anlässe genutzt werden und ist diesem Zweck entsprechend mit Toiletten, Küche usw. auszustatten und zu unterhalten.	Der Quartiertreffpunkt ist zusammen mit den Ensembles Ost oder Süd zu realisieren. Massgebend ist, welches dieser Ensembles an zweiter Stelle realisiert wird. Die GEMEINDE trifft keine Betriebspflicht.
4.3	Raumangebot für soziale Infrastruktureinrichtungen. Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Kinderkrippe, Spielgruppe, Spitex, Alterswohnungen o.ä.	Bestandteil des Richtprojekts	Die Räumlichkeiten für die sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergarten, Kinderkrippe, Spielgruppe, Spitex, Alterswohnungen o.ä. sind zusammen mit den erforderlichen Aussenflächen zu marktüblichen Konditionen zuerst der GEMEINDE anzudienen (Kauf oder Miete).	Die Räumlichkeiten für die sozialen Infrastruktureinrichtungen sind mit dem Ensemble Nordost zu realisieren. Die GEMEINDE informiert die EIGENTÜMER aktiv über ihre konkreten Bedürfnisse für soziale Infrastruktureinrichtungen.
5.	<i>Infrastruktureinrichtungen</i>			
5.1	Fuss- und Veloweg	625'000	Der Fuss- und Veloweg ist eine öffentliche Infrastruktureinrichtung. Die EIGENTÜMER sind während 20 Jahren unterhaltspflichtig (ab Erstellung des prov. Weges) und tragen die Haftung als Eigentümer des Weges	Der Fuss- und Veloweg ist anlässlich der Realisierung des ersten Ensembles im gesamten Gestaltungsplanperimeter provisorisch und in Rücksprache mit der GEMEINDE zu erstellen und zusammen mit der Umgebungsgestaltung des betreffenden Ensembles

			(Werkeigentümerhaftung). Nach Ablauf dieser Frist übernimmt die GEMEINDE die Haftung und den Unterhalt.	dann definitiv zu realisieren. Der definitive Fuss- und Veloweg hat den technischen Anforderungen (z.B. hinsichtlich Beleuchtung und Belag) der GEMEINDE zu entsprechen (insb. keine Angsträume) und weist eine Breite von 3 m auf.
5.2	Bushaltestelle	62'000	Die Bushaltestelle ist eine öffentliche Infrastruktureinrichtung. Für die Bushaltestelle ist die GEMEINDE betriebs- und unterhaltspflichtig.	Die Bushaltestelle ist zu realisieren, sobald die GEMEINDE ihr Haltestellenkonzept entsprechend überarbeitet und festgesetzt hat. Die Bushaltestelle hat den technischen Anforderungen der GEMEINDE zu entsprechen.
5.3	Trottoir	166'000	Das Trottoir entlang der Hirzerenstrasse ist eine öffentliche Infrastruktureinrichtung (Abtretung ins öffentliche Eigentum). Die GEMEINDE übernimmt den Unterhalt.	Das Trottoir ist zusammen mit den Ensembles Ost oder Süd zu realisieren. Massgebend ist, welches dieser Ensembles an erster Stelle realisiert wird. Das Trottoir hat den technischen Anforderungen der GEMEINDE zu entsprechen (z.B. hinsichtlich Stellriemen und Belag) und weist eine Breite von 2 m auf.
	Total	3'090'500		

Der Wert der Ausgleichsleistungen ist im Verhältnis der Grundstücksgrösse auf die Mehrwertabgabe der einzelnen Grundstücke anzurechnen (vgl. den Zusammenzug in Anhang 1). Die Ausgleichsleistungen sind nicht zu verzinsen.

6. Der jeweilige Grundeigentümer zeigt in seinem Baugesuch konkret auf, welche Massnahmen, Ausrüstungen und Ausstattungen für die Ausgleichsleistungen gemäss Ziff. 5 geplant werden und beziffert diese Leistungen so weit wie möglich.
7. Um die hohe Qualität des Richtprojekts auch in den möglicherweise zeitlich länger auseinanderliegenden Etappen der baulichen Realisierung des Sagi-Areals zu sichern, muss die Beurteilung von Bauvorhaben neben den kommunalen Behörden zusätzlich von einem spezifischen Fachgremium resp. Fachexperten der verschiedenen Disziplinen begleitet werden. Dies soll der GEMEINDE weitere Gewähr für die qualitätsvolle Umsetzung aller Massnahmen bieten, welche die angestrebte besonders gute gestalterische Qualität des neuen Quartiers darstellt. Die aus der Anwendung dieser Bestimmung resultierenden Kosten tragen die EIGENTÜMER. Die einzelnen Prozessschritte und das Bewilligungsprozedere sowie die Auswahl der Fachexperten werden nach dem Vorliegen des rechtskräftigen privaten Gestaltungsplans mit der Grundeigentümerschaft festgelegt.

8. Die Bauten und Anlagen nach Pt. 2.1 (Quartierplatz), Pt. 4.1 (Begegnungshalle) und Pt. 4.2 (Quartiertreffpunkt) gemäss Tabelle in vorstehender Ziff. 5 sind Einrichtungen, welche den Quartierbewohnern im Gestaltungsplanperimeter zur Verfügung stehen. Die entsprechenden Nutzungsrechte sind wie der Fuss- und Veloweg gemäss Pt. 5.1 sowie die Bushaltestelle gemäss Pt. 5.2 mit separat abzuschliessenden Dienstbarkeitsverträgen zugunsten der GEMEINDE zu sichern, spätestens bevor die Baufreigabe für die jeweiligen Ensembles erteilt wird. Grundlage für die Dienstbarkeiten «Quartierplatz» nach Pt. 2.1, «Begegnungshalle» nach Pt. 4.1 sowie für den «Quartiertreffpunkt» nach Pt. 4.2 bildet der Wortlaut gemäss den Anhängen 2.1 – 2.3. Die Kosten für die Dienstbarkeitsverträge (Grundbuch- und Notariatskosten) teilen sich die jeweiligen Grundeigentümer mit der GEMEINDE je zur Hälfte.
9. Die Fläche für die Ausgleichsleistung nach Pt. 5.3 (Trottoir) gemäss Tabelle in vorstehender Ziff. 5 wird mittels separat abzuschliessendem Abtretungsvertrag der GEMEINDE abgetreten, sobald das Trottoir fertig erstellt ist. Die Kosten des Geometers sowie die Grundbuch- und Notariatskosten teilen sich der jeweilige Grundeigentümer mit der GEMEINDE je zur Hälfte.
10. Die EIGENTÜMER erbringen schliesslich folgende, gemäss dem beiliegendem Plan (Vorzüge Gestaltungsplan, Beilage 2) auf die Mehrwertabgabe anrechenbare Ausgleichsleistungen:

	Art der (Mehrwert-)Ausgleichsleistung	Wert der (Mehrwert-)Ausgleichsleistung in CHF
6	<i>Diverses</i>	
6.1	Die EIGENTÜMER verpflichten sich zur Erfüllung des Standards für nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), gold, oder eines vergleichbaren Standards.	223'000
6.2	Eine oberirdische Fläche für «Sharingangebote» im Bereich Mobilität (Auto, Velo etc.) im Halte von 3 zusammenhängenden Normparkplätzen ist etappenübergreifend im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen. Die EIGENTÜMER trifft keine Betriebspflicht. Der genaue Standort der Fläche ist zwischen der GEMEINDE und den EIGENTÜMERN noch abzusprechen.	21'500
	Total	244'500

Der Wert der Ausgleichsleistungen ist im Verhältnis der Grundstücksgrösse auf den Mehrwert der einzelnen Grundstücke anzurechnen (vgl. den Zusammenzug in Anhang 1). Die Ausgleichsleistungen sind nicht zu verzinsen.

11. Das Nutzungsrecht für «Sharingangebote» nach Pt. 6.2 gemäss Tabelle in vorstehender Ziff. 10 ist mit separat abzuschliessendem Dienstbarkeitsvertrag zugunsten der GEMEINDE zu sichern, bevor für die Abstellflächen die Baufreigabe erteilt wird. Die Kosten für den Dienstbarkeitsvertrag (Grundbuch- und Notariatskosten) teilen sich die EIGENTÜMER mit der GEMEINDE je zur Hälfte.
12. Die anrechenbaren Ausgleichsleistungen gemäss Ziff. 5 und 10 gelten als geleisteter Mehrwertausgleich und sind als Aufwendung bei der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen.

b. Soziale Infrastrukturanlagen

13. Die Räumlichkeiten für die sozialen Infrastrukturanlagen wie Kindergarten, Kinderkrippe, Spielgruppe, Spitex, Alterswohnungen o.ä. sind nach Pt. 4.3 gemäss Tabelle in vorstehender Ziff. 5 zusammen mit den erforderlichen Aussenflächen zu marktüblichen Konditionen zuerst der Gemeinde anzudienen (Kauf oder Miete). Möchte die GEMEINDE die ihr angedienten Räumlichkeiten nutzen, beteiligen sich die EIGENTÜMER an der Abgeltung dieses Nutzungsrechts auf Anrechnung an die Mehrwertabgabe mit einem Beitrag von maximal CHF 3'000'000. Zudem kann die Gemeinde diese Beteiligung von maximal CHF 3'000'000 für die Erweiterung des bestehenden Kindergartens «Rüti» oder eines Kindergartens in der Nähe beanspruchen. Möchte die Gemeinde von diesem Recht Gebrauch machen und den Beitrag für die Erweiterung des Kindergartens «Rüti» oder eines Kindergartens in der Nähe beanspruchen, zeigt sie dies den EIGENTÜMER mindestens 12 Monaten vorher schriftlich an. Sie kann dieses Recht frühestens ab Bezugsbewilligung des ersten Ensembles geltend machen.
14. Der Beitrag von maximal CHF 3'000'000 gemäss Ziff. 13 ist im Verhältnis der Grundstücksgrösse auf den Mehrwert der einzelnen Grundstücke als Ausgleichsleistung anzurechnen (vgl. den Zusammenzug in Anhang 1). Dieser Beitrag ist nicht zu verzinsen, wird aber ab Rechtskraft des GESTALTUNGSPLANS bis zur Fälligkeit analog § 8 MAG der Teuerung angepasst. Jeder Eigentümer ist berechtigt, ab Rechtskraft des GESTALTUNGSPLANES vorzeitige Rechnungsstellung zu verlangen.
15. Wird der Beitrag gemäss Ziff. 13 (teuerungsangepasst gemäss Ziff. 14) durch die GEMEINDE nicht (vollständig) beansprucht, ist der nicht beanspruchte, teuerungsbereinigte Beitrag durch die EIGENTÜMER im Verhältnis der Grundstücksgrösse in den Mehrwertausgleichsfonds der GEMEINDE einzubezahlen, spätestens 10 Jahre ab Baufreigabe für

das erste Ensemble oder bei Bezugsbereitschaft des Gebäudes für soziale Infrastrukturanlagen nach Pt. 4.3 gemäss Tabelle in vorstehender Ziff. 5.

16. Beanspruchte Beiträge gemäss Ziff. 13 gelten als geleisteter Mehrwertausgleich und sind als Aufwendung bei der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen.

B) Abgeltung der verbleibenden Mehrwertabgabe

17. Die unter Berücksichtigung der Mehrkosten, der gesetzlich zulässigen Kürzung des Mehrwerts um CHF 250'000 sowie der Ausgleichsleistungen gemäss Ziff. 5, 10 und 13 verbleibende Mehrwertabgabe von CHF 8'197'000 ist der GEMEINDE abzugelten. Die Abgeltung erfolgt auf der Grundlage der durch das Richtprojekt konsumierten Baumasse von 195'815 m³ anteilmässig, jeweils pro m³ konsumierte Baumasse für bewilligte Hauptgebäude im Sinne von Art. 6 Abs. 6 des GESTALTUNGSPLANS wie folgt:

Im Ensemble Nordwest¹:

bis zu einer Baumasse für Hauptgebäude von 38'794 m³: CHF 41.86 pro m³

Im Ensemble Nordost:

bis zu einer Baumasse für Hauptgebäude von 40'641 m³: CHF 41.86 pro m³

Im Ensemble Mitte:

bis zu einer Baumasse für Hauptgebäude von 31'404 m³: CHF 41.86 pro m³

Im Ensemble Ost:

bis zu einer Baumasse für Hauptgebäude von 24'015 m³: CHF 41.86 pro m³

Im Ensemble Südwest:

bis zu einer Baumasse für Hauptgebäude von 28'633 m³: CHF 41.86 pro m³

Im Ensemble Süd:

bis zu einer Baumasse für Hauptgebäude von 32'328 m³: CHF 41.86 pro m³

¹ Berechnungsbeispiel: Bei einer bewilligten Baumasse für Hauptgebäude von 15'000 m³ im Ensemble Nordwest ergibt dies unter Berücksichtigung eines Kubikmeterpreises von CHF 41.86 pro m³ eine anteilmässige Abgabe von CHF 627'900.

18. Werden in einem Ensemble die in vorstehender Ziff. 17 ausgewiesenen Baumassen unter Anrechnung der gemäss Art. 6 Abs. 7 des GESTALTUNGSPLANES zulässigen Baumassenverlagerungen überschritten, ist pro m³ zusätzlich konsumierter Baumasse ein Zuschlag von CHF 32.35 zu bezahlen².
19. Grundlage für die Bestimmung der konsumierten Baumasse für Hauptgebäude ist die jeweilige Baubewilligung. Abgabepflichtig ist der Grundeigentümer, auf dessen Grundstück die bewilligte Baumasse für Hauptgebäude realisiert wird.
20. Die Abgabe gemäss Ziff. 17 f. hiervor ist bei Baufreigabe des jeweiligen Ensembles zur Zahlung in den Mehrwertausgleichsfonds der GEMEINDE fällig. Die GEMEINDE stellt dem Grundeigentümer jeweils separat Rechnung (Zahlungsfrist: 60 Tage).
21. Die geleisteten Abgaben für die verbleibende Mehrwertabgabe gelten – sofern bezahlt – als geleisteter Mehrwertausgleich und sind als Aufwendung bei der Grundstückgewinnsteuer zu berücksichtigen.
22. Übersteigen die nachgewiesenen Kosten der EIGENTÜMER für das Gestaltungsplanverfahren sowie für den Studienauftrag insgesamt den Betrag von CHF 785'000 (inkl. MWST), hat jeder der Grundeigentümer das Recht, eine Nachkalkulation der geschuldeten Mehrwertabgabe zu verlangen (vgl. Ziff. 17 f.). Die zu leistende Abgabe pro m³ konsumierter Baumasse ist auf Verlangen des Grundeigentümers im Umfang seines Anteils an den übersteigenden Kosten anzupassen. Die Aufwendungen sind zu belegen.
23. Die verbleibende Mehrwertabgabe bzw. der Abgabebetrag pro m³ gemäss Ziff. 17 f. wird ab Rechtskraft des GESTALTUNGSPLANES analog § 8 MAG an die Teuerung angepasst. Jeder Eigentümer ist berechtigt, ab Rechtskraft des GESTALTUNGSPLANES vorzeitige Rechnungsstellung für einen Teil oder die gesamte verbleibende Mehrwertabgabe zu verlangen.

² Berechnungsbeispiel: Wird im Ensemble Nordwest eine Baumasse für Hauptgebäude von 41'000 m³ konsumiert, beträgt die Abgabe CHF 1'787'624.10 (38'794 m³ x CHF 41.86 + 2'206 m³ x 41.86 + 2'206 m³ x 32.35).

C) Ausgleichsleistungen unter den EIGENTÜMERN

24. Aufwendungen eines Eigentümers für Bauten, Anlagen und Leistungen für Ausgleichsleistungen gemäss Ziff. 5 sind ohne abweichende schriftliche Vereinbarung unter den EIGENTÜMERN im Verhältnis der jeweiligen Grundstückgrösse auf die Grundstücke Kat. Nrn. 620, 621, 209, 217 (teilweise) umzulegen. Der jeweilige Eigentümer / Bauherr hat diese Arbeiten zu marktüblichen Bedingungen zu planen und zu vergeben. Über die Planungs- und Realisierungskosten ist offen abzurechnen.

D) Diverses

25. Im Rahmen des ersten Baugesuchs ist ein provisorischer Etappierungsplan über den gesamten Gestaltungsplanperimeter vorzulegen, in dem die Anzahl der Etappen und der zeitliche Ablauf der baulichen Entwicklung ersichtlich ist. Der provisorische Etappierungsplan soll regelmässig überarbeitet werden, damit der aktuell gültige Planungsstand widerspiegelt wird.
26. Auf die Anrechnung der «oberirdischen Fläche für Doppelkindergarten» gemäss Bewertung «Ausgleichsleistungen: «Sagi-Areal», Greifensee», Zusammenstellung vom 14. Dezember 2021, wird verzichtet. Sollte die Gemeinde auf dem Sagi-Areal Land für ein Kindergartenprovisorium beanspruchen wollen, einigen sich die Parteien ausserhalb dieser Vereinbarung über die Konditionen eines entsprechenden Mietvertrags.
27. Der Eigentümer von Kat. Nr. 620 ist verpflichtet, für mindestens 6'800 m² Hauptnutzfläche Wohnungen im Stockwerkeigentum zu errichten und zu marktüblichen Konditionen zu verkaufen. Er weist spätestens anlässlich der Baufreigabe des dritten Ensembles gegenüber der GEMEINDE verbindlich nach, wo genau und in welchem Ensemble diese Wohnungen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters realisiert werden sollen.
28. Die Eigentümer informieren die GEMEINDE frühzeitig über ihre Absichten, einzelne Gewerberäumlichkeiten oder Mehrfamilienhäuser (soweit nicht zu Stockwerkeigentum aufgeteilt) zu verkaufen. Hat die GEMEINDE ein Kaufinteresse, so teilt sie dies den Eigentümern zwecks Führen von Vertragsverhandlungen mit.
29. Hinsichtlich Rechtsnachfolge der verbleibenden Mehrwertabgabe gelten die Bestimmungen des MAG sowie der MAV sinngemäss, soweit vorliegende Vereinbarung keine abweichende Regelung vorsieht.

30. Eine nachträgliche Parzellierung, bauliche Veränderungen, der Verkauf u.ä. des nicht im Perimeter des GESTALTUNGSPLANS liegenden Grundstücksteils von Kat. Nr. 217 führen zu keinen Abgabepflichten unter diesem Vertrag bzw. unter dem MAG. Die auf dem Grundstück bestehende Ausnutzungsreserve gemäss Art. 21 Abs. 4 BZO wird in das Gestaltungsplangebiet transferiert. Deshalb ist folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf dem Grundstück Kat. Nr. 217 im Grundbuch anzumerken: «Die vorhandene Ausnutzung (Art. 21 Abs. 4 BZO) ist durch die bestehenden Gebäude und durch den Ausnutzungstransfer in das Gebiet des Gestaltungsplans Sagi vollständig konsumiert.»
31. Die vorliegende Vereinbarung ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auf den Liegenschaften Kat. Nrn. 620, 621, 209, und 217 (soweit im Gestaltungsplanperimeter gelegen) im Grundbuch anzumerken.
32. Die GEMEINDE erteilt auf erste Aufforderung hin ihre Zustimmung zur Löschung folgender Anmerkungen im Grundbuch:

Liegenschaft Kat. Nr.	Beschrieb
Kat. Nr. 217 (soweit innerhalb des Perimeters des Gestaltungsplans liegend und abparzelliert wird)	öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung / Ausnutzungsrevers, dat. 25.01.1972, Beleg Nr. 11
Kat. Nr. 620	öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung / Ausnutzungsrevers, dat. 21.07.1987, Beleg Nr. 45

Die Kosten des Grundbuchamtes zur Löschung der Anmerkungen übernimmt der jeweilige Grundeigentümer von Kat. Nr. 217 und Nr. 620.

33. Soweit es für die Realisierung der einzelnen Ensembles erforderlich ist, bietet die GEMEINDE Hand zur Bereinigung sämtlicher sie betreffender Grundbucheinträge (z.B. bei der Umlegung von Leitungen). Die Kosten des Grundbuchamtes übernimmt der jeweilige Grundeigentümer. Die Kosten einer allfällig notwendigen Verlegung von Dienstbarkeitsvorrichtungen (namentlich Leitungen) trägt der jeweilige Grundeigentümer.
34. Die GEMEINDE ist berechtigt, die in diesem Vertrag enthaltenen Rechte und Pflichten in ihren jeweiligen Beschlüssen – insbesondere in den baurechtlichen Entscheiden – und auf das entsprechende Grundstück (Ensemble) zugeschnitten, als Nebenbestimmung im Sinne von § 321 PBG zu statuieren.

35. Der vorliegende Vertrag steht unter der aufschiebenden Bedingung, dass der GESTALTUNGSPLAN rechtskräftig wird.
36. Die EIGENTÜMER verpflichten sich, vorliegende Vereinbarung einem Rechtsnachfolger vorbehaltlos zu überbinden mit der Pflicht zur Weiterüberbindung inkl. dieser Weiterüberbindungsklausel, mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.
37. Sollten sich einzelne Bestimmungen dieses Vertrages aus technischen oder rechtlichen Gründen als undurchführbar oder unwirksam erweisen, so berührt dies die Gültigkeit des Vertrages nicht. Die Vertragsparteien suchen in diesem Fall nach einer gleichwertigen Regelung. Geringfügige Anpassungen des Gestaltungsplanes hindern die Gültigkeit nicht.
38. Abschluss und Änderung der vorliegenden Vereinbarung (inkl. dieser Klausel) bedürfen der Schriftform. Für Streitigkeiten aus diesem Vertrag gelten die Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes. Vorbehalten ist Ziff. 24 hiervor.

Ort/Datum

**Rolf Unholz und Beat Unholz für die
Unholz & Co.**

Ort/Datum

Rolf Unholz

Ort/Datum

Beat Unholz

Ort/Datum

**Dr. Monika Keller für die Gemeinde
Greifensee**

Ort/Datum

**Philippe Sturzenegger für die
Gemeinde Greifensee**

6-fach**Beilagen:**

- Beilage 1: Bewertung Ausgleichsleistungen: «Sagi-Areal», Greifensee,
Zusammenstellung vom 14. Dezember 2021
- Beilage 2: Plan, Vorzüge Gestaltungsplan vom 14. Juli 2023

Anhang 1: Zusammenfassung anrechenbare Ausgleichsleistungen gemäss Ziff. 5 und Ziff. 10 und Ziff. 13

Grundstück- nummer	Grösse in m²	Leistung g. Ziff. 5 hervor	Leistung g. Ziff. 10 hervor	Leistung g. Ziff. 13 hervor	Total
620	32'964	2'304'870	182'346	2'237'376	4'724'591
621	6'595	461'128	36'481	447'624	945'234
209	1'917	134'038	10'604	130'113	274'756
217	2'724	190'464	15'068	184'887	390'419
Total	44'200	3'090'500	244'500	3'000'000	6'335'000

Anhang 2.1: Grundlage für den Dienstbarkeitsvertrag «Quartierplatz» nach Ziff. 5 Pt. 2.1 (Personaldienstbarkeit)

Berechtigter: Gemeinde Greifensee (Öffentlichkeit)
Belasteter: Kat. Nr. 620, Gemeinde Greifensee
Stichwort: Fuss- und Aufenthaltsrecht (beschränkt) für die Öffentlichkeit
Dingliche Belastung: Die jeweilige Eigentümerschaft des belasteten Grundstücks räumt der Berechtigten für die Öffentlichkeit auf der im beiliegenden Dienstbarkeitsplan hellgrün markierten Fläche [*entspricht der im Plan «Vorzüge Gestaltungsplan» hellgrün markierten Fläche*] ein unentgeltliches Fuss- und Aufenthaltsrecht für die Nutzung als Quartierfreiraum ein. Der Quartierfreiraum ist ein jederzeit zugänglicher öffentlicher Aufenthaltsbereich. Eine über den Aufenthalt hinausgehende Nutzung für öffentliche Anlässe darf von der Berechtigten maximal an zehn Tagen pro Kalenderjahr durchgeführt respektive bewilligt werden.

Eigentümer oder Mieter dürfen durch die Nutzung dieser Flächen als Quartierfreiraum in ihren öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Rechten nicht beeinträchtigt werden (z.B. unzulässige Lärmemissionen).

Die Kosten für Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der Dienstbarkeitsfläche trägt die jeweilige Eigentümerschaft des belasteten Grundstücks. Bewilligt die Berechtigten einen öffentlichen Anlass gemäss Abs. 1, dann trägt sie die Kosten der durch den Anlass verursachten Reinigungsarbeiten einschliesslich der Abfallentsorgung.

Anhang 2.2: Grundlage für den Dienstbarkeitsvertrag «Begegnungshalle» nach Ziff. 5 Pt. 4.1 (Personaldienstbarkeit)

Berechtigt: Gemeinde Greifensee (Öffentlichkeit)
Belastet: Kat. Nr. 620, Gemeinde Greifensee
Stichwort: Aufenthaltsrecht (beschränkt) für die Öffentlichkeit
Dingliche Belastung: Die jeweilige Eigentümerschaft des belasteten Grundstücks räumt der Berechtigten für die Öffentlichkeit in der im beigelegten Dienstbarkeitsplan schwarz schraffierten Begegnungshalle [*entspricht der im Gestaltungsplan schwarz schraffierten Fläche*] ein unentgeltliches Aufenthaltsrecht für die Nutzung als Quartiertreffpunkt ein. Der Quartiertreffpunkt ist ein öffentlich zugänglicher Aufenthaltsbereich. Eine über den Aufenthalt hinausgehende Nutzung für öffentliche Anlässe darf von der Berechtigten maximal an zehn Tagen pro Kalenderjahr durchgeführt respektive bewilligt werden.

Eigentümer oder Mieter dürfen durch die Nutzung dieser Flächen als Quartiertreffpunkt in ihren öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Rechten nicht beeinträchtigt werden (z.B. unzulässige Lärmemissionen).

Die Kosten für Erstellung, Unterhalt und Erneuerung der Begegnungshalle trägt die jeweilige Eigentümerschaft des belasteten Grundstücks. Bewilligt die Berechtigte einen öffentlichen Anlass gemäss Abs. 1, dann trägt sie die Kosten der durch den Anlass verursachten Reinigungsarbeiten einschliesslich der Abfallentsorgung.

Anhang 2.3: Grundlage für den Dienstbarkeitsvertrag «Quartiertreffpunkt» nach Ziff. 5 Pt. 4.2 (Personaldienstbarkeit)

Berechtigter: Gemeinde Greifensee (Öffentlichkeit)
Belasteter: Kat. Nr. 620, Gemeinde Greifensee
Stichwort: Aufenthalts- und Nutzungsrecht (beschränkt) für die Öffentlichkeit
Dingliche Belastung: Die jeweilige Eigentümerschaft des belasteten Grundstücks räumt der Berechtigten für die Öffentlichkeit an dem im beigelegten Dienstbarkeitsplan dunkelgelb eingezeichneten Quartiertreffpunkt im Erdgeschoss des Gebäudes [*entspricht der im Plan «Vorzüge Gestaltungsplan» dunkelgelb eingezeichneten Fläche*] ein unentgeltliches Aufenthalts- und Nutzungsrecht ein. Der Quartiertreffpunkt dient als öffentlich zugänglicher Gemeinschaftsraum. Über die Modalitäten der Nutzung durch die Öffentlichkeit entscheidet die Berechtigte. Die Nutzung steht auch Vereinen mit Sitz in Greifensee offen.

Eigentümer oder Mieter dürfen durch die Nutzung dieser Flächen als Quartiertreffpunkt in ihren öffentlich-rechtlichen oder privatrechtlichen Rechten nicht beeinträchtigt werden (z.B. unzulässige Lärmemissionen).

Die Kosten für Unterhalt, Verwaltung und Erneuerung des Quartiertreffpunktes tragen die jeweilige Eigentümerschaft des belasteten Grundstücks und die Berechtigten je zur Hälfte.

Es kann von den Nutzern eine kostendeckende Nutzungsgebühr für Unterhalt / Verwaltung erhoben werden.