Städtebaulicher Vertrag

betreffend

Gestaltungsplan "Rosenhof", Effretikon

I. PARTEIEN

Stadt Illnau-Effretikon, vertreten durch den Stadtrat,

(nachfolgend "**Stadt**")

und

OMGprojekt AG, mit Sitz in Winterthur, St. Gallerstrasse 15, 8400 Winterthur, handelnd durch Othmar Gnädinger, Präsident des Verwaltungsrates, Eigentümerin der Liegenschaft Kat. Nr. IE3485, Effretikon,

(nachfolgend "**Grundeigentümerin**")

II. EINLEITUNG

Die Liegenschaft Kat.Nr. IE3485, Effretikon, liegt gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon in der Zentrumszone Z4.0 sowie im Masterplangebiet Bahnhof Ost und steht im Eigentum der Grundeigentümerin.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, den privaten Gestaltungsplan "Rosenhof" auszuarbeiten. Dieser bezweckt die Sicherstellung einer hochwertigen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gestaltung sowie eine Erhöhung der Nutzung der Liegenschaft.

Gleichzeitig soll der Stadt in bestimmten Bereichen des Gestaltungsplanperimeters dienstbarkeitsvertraglich öffentliche Nutzungs- sowie Fuss- und Velowegrechte eingeräumt und Landabtretungen zugesichert werden.

Die Parteien sind der Ansicht, dass die Liegenschaft Kat.Nr. IE3485 durch die gegenüber den Vorschriften der Regelbauweise erhöhte Nutzung einen Mehrwert erfährt. Ein

Anteil dieses Mehrwerts soll der Stadt als ortsgebundene Investitionsabgabe zur Verfügung gestellt werden.

Gestützt auf das Vorgesagte vereinbaren die Parteien Folgendes:

III. MEHRWERT- UND INFRASTRUKTURABGABE

BESTIMMUNG DER MEHRWERTABGABE / INFRASTRUKTURABGABE

1. Die erhöhten Ausnützungsmöglichkeiten des privaten Gestaltungsplans "Rosenhof" (Beilage 1) führen zu einem abgabepflichtigen planungsbedingten Mehrwert. Die Bestimmung dieses Mehrwerts erfolgt nach Massgabe von Ziffer 2 hiernach. Die effektiv an die Stadt zu leistende Mehrwertabgabe in Form einer Infrastrukturabgabe bestimmt sich nach Massgabe von Ziffer 3 hiernach.

2. Der für die Bestimmung der Abgabenhöhe zu Grunde zu legende Mehrwert entspricht der Landwertdifferenz des Grundstücks mit und ohne Gestaltungsplan "Rosenhof" – basierend auf Kostenannahmen für die Realisierung des Richtprojekts. Massgebend für den Landwert mit Gestaltungsplan "Rosenhof" sind die Nutzungsmöglichkeiten des dieser Vereinbarung beiliegenden Gestaltungsplans "Rosenhof". Dieser bildet integrierenden Vertragsbestandteil. Massgebend für den Landwert ohne Gestaltungsplan sind die Nutzungsmöglichkeiten nach Massgabe der Vorschriften für Arealüberbauungen 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 20.11.2018	Fr. 2'970'000.-
Davon 20 % Mehrwertabgabe	**Fr. 594'000.-**
Abzüglich	
Entschädigung Einräumung Fuss- und Velowegrecht	unentgeltlich
Entschädigung Nutzungsrecht Quartierplatz	unentgeltlich
Entschädigung zusätzlicher Ausbaustandard Quartierplatz (Kostenannahme)	Fr. 500'000.-
Entschädigung für Rohbau öffentliche Veloabstellanlage für 200 Abstellplätze (Kostenannahme)	Fr. 290'000.-
Entschädigung für Nutzungsrecht öffentliche Veloabstellanlage	unentgeltlich
Landabtretung Trottoirbereich Florastrasse und Brandrietstrasse	unentgeltlich
= Infrastrukturabgabe (inkl. MWST)	**Fr. - 196'000.-**

Die Mehrwertabgabe 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 April 2019 (102.4 Punkte) auf der Basis Dezember 2015 (= 100 Punkte) abgeschlossen.

ENTSTEHUNG DER ABGABEPFLICHT

4. Die Abgabepflicht steht unter der suspensiven Bedingung, dass der private Gestaltungsplan "Rosenhof" rechtskräftig und genehmigt sowie darin für den Gestaltungsplanperimeter insbesondere eine Baumasse von 6,5 m^3/m^2 festgesetzt wird.

FÄLLIGKEIT DER ABGABEFORDERUNG

5. Die Mehrwertabgabe wird bei der Veräusserung des Grundstückes Kat.Nr. IE3485 fällig. Massgebend ist der Übergang des Eigentums auf den neuen Ei-

gentümer (Eintragung im Grundbuch). Die Fälligkeit tritt nicht ein bei Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung. Bei Veräusserung eines Teils der Grundstücke wird die Mehrwertabgabe anteilig fällig.

Bei Überbauung wird die Mehrwertabgabe mit den Leistungen gemäss Ziffer 3 verrechnet und es erfolgt keine Vorauszahlung an die Stadt. Die Fälligkeit tritt mit der Genehmigung der Abrechnung über die Infrastrukturabgabe, spätestens jedoch 180 Tage nach Inbetriebnahme des Quartierplatzes und der Veloabstellanlage ein.

6. Knüpft das zukünftige kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) die Fälligkeit der Abgabeforderung an einen anderen Zeitpunkt, so erfolgt eine entsprechende Anpassung dieser Vereinbarung.

RECHNUNGSSTELLUNG UND VERZUG

7. Die Stadt oder die Grundeigentümerin stellt Rechnung über die Bezahlung der Infrastrukturabgabe. Die Zahlungsfrist beträgt 90 Tage ab Rechnungsstellung. Ab dieser Zahlungsfrist ist der gesetzlich vorgesehene Verzugszins gemäss Art. 104 Abs. 1 OR geschuldet.

IV. VERWENDUNG DES ERTRAGS

8. Der Ertrag (bei positivem Saldo zugunsten der Stadt) bzw. Aufwand (bei negativem Saldo zulasten der Stadt) wird in der Jahresrechnung der Stadt ausgewiesen und wird für Aufwertungsmassnahmen im Gebiet des Masterplans Bahnhof Ost, Baufeld D, Effretikon, verwendet.

V. FUSS- UND VELOWEGRECHT

9. Bis zur Baufreigabe ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten Kat.Nr. IE3485 ein Fuss- und Velowegrecht von der Brandrietstrasse entlang der Bahnanlage über den Quartierplatz bis zum Rosenweg gemäss Situationsplan (Beilage 2, gelb markierte Fläche Fuss- und Velofahrwegrecht Ebene 2) einzutragen.

10. Der Bau der Fuss- und Velowegverbindung erfolgt durch die Grundeigentümerin (Ohnehinkosten).

11. Der spätere betriebliche und bauliche Unterhalt inklusive Erneuerung sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt der Stadt. Dies gilt auch für die auf der Erschliessungsstrasse entlang der Bahnanlage platzierten privaten Fahrzeugabstellplätze und Baumreihen gemäss Situationsplan (Beilage 2, grün markierte Fläche Unterhaltsbereich Ebene 2).

12. Die Dienstbarkeit wird unentgeltlich gewährt bzw. ist mit dem späteren baulichen und betrieblichen Unterhalt durch die Stadt abgegolten. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes gehen zu Lasten der Stadt.

VI. NUTZUNGSRECHT QUARTIERPLATZ

13. Bis zur Baufreigabe ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten Kat. Nr. IE3485 ein Nutzungsrecht zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit für den Quartierplatz gemäss Situationsplan (Beilage 2, rötlich markierte Fläche Nutzungsrecht Quartierplatz Ebene 2) einzutragen. Die detaillierten Nutzungsbestimmungen sind in einem separaten Reglement zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt festzulegen.

14. Der Bau des Quartierplatzes inklusive Ausstattungen mit Treppenanlage, Bäumen und Sitzgelegenheiten etc. erfolgt durch die Grundeigentümerin.

15. Der Wert der Mehrkosten der Ausstattungen für die Öffentlichkeit wie Bäume, Sitzgelegenheiten, Treppenanlage, Stützmauer, Platzbeleuchtung und Bodengestaltungselemente wird mit Fr. 500'000.- beziffert und ist vom Mehrwert in Abzug zu bringen. Allfällige Mehr- und Minderkosten gegenüber dieser Kostenannahme gemäss Berechnung (Beilage 3) werden zwischen den Parteien aufgrund eines Kostenvoranschlags und einer Bauabrechnung separat abgerechnet.

16. Der spätere betriebliche und bauliche 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. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes gehen zu Lasten der Stadt.

VII. NUTZUNGSRECHT VELOABSTELLANLAGE

18. Bis zur Baufreigabe ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten Kat.Nr. IE3485 ein Nutzungsrecht zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit für eine öffentliche Veloabstellanlage mit 200 Abstellplätzen einzutragen (Beilage 2, blau markierte bzw. skizzierte Fläche Nutzungsrecht Velostation Ebene 1). Die Bewirtschaftung der Anlage erfolgt durch die Stadt. Die detaillierten Nutzungsbestimmungen sind in einem separaten Reglement zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt festzulegen.

19. Der Rohbau der öffentlichen Veloabstellanlage mit 200 Abstellplätzen samt Anschluss an den Rosenweg beziehungsweise die Bahnunterführung erfolgt durch die Grundeigentümerin. Die Ausstattung der Veloabstellanlage mit Veloständer, Schliessfächer, E-Bike-Station etc. erfolgt durch die Stadt.

20. Die Kosten für den Bau der Veloabstellanlage werden mit Fr. 290'000.- beziffert und sind vom Mehrwert in Abzug zu bringen. Allfällige Mehr- und Minderkosten gegenüber dieser Kostenannahme gemäss Berechnung (Beilage 3) werden zwischen den Parteien aufgrund eines Kostenvoranschlags und einer Bauabrechnung separat abgerechnet.

21. Der spätere betriebliche und bauliche Unterhalt inklusive Erneuerung sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der Veloabstellanlage nach Art. 58 OR obliegt der Stadt.

22. Die Dienstbarkeit wird unentgeltlich gewährt bzw. ist mit dem späteren baulichen und betrieblichen Unterhalt durch die Stadt für die Veloabstellanlage sowie die privaten Fahrzeugabstellplätze gemäss Ziffer 11 abgegolten. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes gehen zu Lasten der Stadt.

VIII. ÖFFENTLICHES TROTTOIR ENTLANG FLORA- UND BRANDRIETSTRASSE

23. Der Bau des öffentlichen Trottoirs entlang der Flora- und Brandrietstrasse erfolgt durch die Grundeigentümerin (Ohnehinkosten).

24. Die Grundeigentümerin und die Stadt verpflichten sich, die für den Trottoirbereich entlang der Brandriet- und Florastrasse sowie Grundstücksarrondierung (Ecke Brandriet-/Florastrasse) notwendigen Landflächen gemäss Situationsplan (Beilage 2, bestehende Grenzen aufgehoben und neuer Grenzverlauf) nach Bauvollendung unentgeltlich abzutreten. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes sowie die Kosten für die Vorbereitung und den Vollzug der Grundstücksmutation gehen zu Lasten der Stadt.

IX. RÜCKERSTATTUNGSANSPRUCH GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

25. Die allenfalls bezahlte Infrastrukturabgabe kann bei der Grundstücksgewinnsteuerberechnung momentan aufgrund fehlender steuergesetzlicher Grundlagen bei den Anlagekosten nicht berücksichtigt werden. Um dieses Defizit zu beheben, hat die Grundeigentümerin den folgenden Rückerstattungsanspruch gegenüber der Stadt:

26. Nach Vorliegen der rechtskräftigen Grundstücksgewinnsteuerveranlagung für das von der Abgabe betroffene Grundstück Kat. Nr. IE3485 oder Teile davon kann die Grundeigentümerin bei der Stadt ein Rückerstattungsgesuch einreichen. Für die Bestimmung der Höhe dieses Rückerstattungsanspruches wird die Grundstücksgewinnsteuer berechnet, wie wenn die Infrastrukturabgabe als Anlagekosten anrechenbar wäre. Die Differenz zur effektiv bezahlten Grundstücksgewinnsteuer wird der Grundeigentümerin zurückerstattet.

27. Das Gesuch ist innert 90 Tagen nach rechtskräftiger Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer durch die Grundeigentümerin beim Stadtrat Illnau-Effretikon einzureichen. Die Rückerstattung erfolgt zinslos.

X. ÜBERBINDUNGSPFLICHT UND RECHTS-SCHUTZ

ÜBERBINDUNG / VERÄUSSERUNG DES GRUNDSTÜCKS

28. Die Parteien verpflichten sich, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einem Rechtsnachfolger vollständig zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung. Im Falle der Veräusserung einer Teilfläche erfolgt die Überbindung anteilmässig nach Massgabe des Flächenabgangs.

RECHTSSCHUTZ

29. Zuständig für die gerichtliche Beurteilung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist ausschliesslich das Verwaltungsgericht Zürich.

XI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

INKRAFTTRETEN

30. Die vorliegende Vereinbarung tritt mit Rechtskraft und Genehmigung des Gestaltungsplans "Rosenhof" in Kraft.

31. Die Stadt kann aus einem späteren Inkrafttreten des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) keine weitergehenden Rechte ableiten. Sofern und soweit die Grundeigentümerin nach Inkrafttreten des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes für den Gestaltungsplanperimeter "Rosenhof" eine kantonale Mehrwertabgabe zu entrichten hat, reduziert sich die gegenüber der Stadt zu bezahlende Mehrwertabgabe um die Hälfte des an den Kanton zu leistenden Betrags und führt zu einer entsprechenden Rückerstattungspflicht der Stadt gegenüber der Grundeigentümerin. Die Zahlungsfrist beträgt 90 Tage ab Anmeldung des Rückerstattungsanspruchs.

ÄNDERUNGEN

32. 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.

SALVATORISCHE KLAUSEL

33. 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.

Effretikon, 27. Juni 2019

FÜR DIE STADT ILLNAU-EFFRETIKON

.....
Ueli Müller, Stadtpräsident

.....
Peter Wettstein, Stadtschreiber

FÜR DIE OMGPROJEKT AG

.....
Othmar Gnädinger, Verwaltungsratspräsident

Beilagen
1 Gestaltungsplanunterlagen "Rosenhof"
2 Situationsplan 1:400 Städtebaulicher Vertrag, dat. 5. November 2018
3 Berechnungsgrundlage Infrastrukturbeitrag, dat. 6. Februar 2019

SITUATIONSPLAN 1:400 STADTEBAULICHER VERTRAG

LEGENDE:

- BESTEHNDE GRENZE
- BESTEHNDE GRENZE AUFGEHOBEN
- NEUER GRENZVERLAUF
- NUTZUNGSRECHT QUARTIERPLATZ EBENE 2
- NUTZUNGSRECHT VELOSTATION EBENE 1
- FUSS- UND VELOFAHRWEGRECHT EBENE 2
- UNTERHALTSBEREICH EBENE 2`

GESTALTUNGSPLAN „ROSENHOF", EFFRETIKON
INFRASTRUKTURBEITRAG; BERECHNUNGSGRUNDLAGE

ENTSCHÄDIGUNG ÖFFENTLICHE VELOABSTELLANLAGE FÜR 200 ABSTELLPLÄTZE

Raumbedarf für 200 Velos: 240 m^2 x 3 m = ca. 720 m^3

Gebäudekosten Untergeschoss = Fr. 400/m^3

Investition öffentliche unterirdische Velostation (Rohbau) = **ca. Fr. 290'000.-.**

Die Ausstattung der Veloabstellanlage mit Veloständersystem, Schliessfächer, E-Bike-Ladestation, etc. erfolgt durch die Stadt.

ENTSCHÄDIGUNG MEHRAUSSTATTUNG ÖFFENTLICHER QUARTIERPLATZ (ROSENHOFPLATZ)

Fläche Rosenhofplatz: 50.0m x 26.0m = ca. 1'300m^2

Fläche Rosenweg: 5.0m x 26.0m = ca. 130m^2

OHNEHINKOSTEN

Belag Rosenhofplatz: 1'170m^2 à Fr. 370.-/m^2	Fr.	450'000.-

MEHRAUSSTATTUNGEN

Farbbelag 1000m^2 à Fr. 50.-/m^2 (Mehrkosten)	Fr.	50'000.-
Treppenanlage aus Calanca-Gneis (12 Tritte; 240m; Fr. 500.-/m^1 Gneisplatte)	Fr.	120'000.-
Gussasphalt bei Tritten	Fr.	30'000.-
Bäume-Hain 10 Stück ohne Rost in Kiesfläche	Fr.	20'000.-
Bäume auf Platz mit Rost (2 Stück)	Fr.	15'000.-
Anpassung Wanne Rosenweg (100m^2)	Fr.	85'000.-
Stützmauer Florastrasse mit Absturzsicherung (15m; ca. 20m^2)	Fr.	20'000.-
Entwässerungsrinne (50m à Fr. 300.-/m)	Fr.	15'000.-
Sitzbänke auf dem Platz (4 Stück à Fr. 2'500.-)	Fr.	10'000.-
Sitzelemente in Hain	Fr.	10'000.-
Abfalleimer 4 Stück	Fr.	10'000.-
Beleuchtung (4 Kandelaber)	Fr.	10'000.-
Handlauf bei Treppenanlage	Fr.	5'000.-
Honorare	Fr.	50'000.-
Diverses	Fr.	50'000.-
TOTAL MEHRAUSSTATTUNGEN	**FR.**	**500'000.-**

6. Februar 2019 / iv, df / pwe

Kontaktperson
Peter Wettstein
Direkt 052 354 24 18
peter.wettstein@ilef.ch

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

Energiestadt
european energy award