

# **Städtebaulicher Vertrag**

betreffend

**Privater Gestaltungsplan Bahnhof Ost - Baufeld A, Effretikon**

## **I. PARTEIEN**

**Stadt Illnau-Effretikon**, vertreten durch den Stadtrat,

(nachfolgend "**Stadt**")

und

**R. Fuchs AG**, mit Sitz in Volketswil, Vivian-Strasse 8, 8604 Volketswil, handelnd durch Rolf Fuchs, sowie

**Trade Tool AG**, mit Sitz in Volketswil, Zentralstrasse 26, 8604 Volketswil, handelnd durch Philippe Grunder

Eigentümerinnen der Liegenschaft Kat. Nrn. IE1072, IE1073 und IE3456, Effretikon,

(nachfolgend "**Grundeigentümerin**")

## **II. EINLEITUNG**

Die Liegenschaften Kat.Nrn. IE1072, IE1073, IE1075 und IE3456, Effretikon, liegen gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon in der Zentrumszone Z4.0 sowie im Masterplangebiet Bahnhof Ost. Die Liegenschaften Kat.Nrn. IE1072, IE1073 und IE3456 stehen im Eigentum der Grundeigentümerin. Die Liegenschaft Kat.Nr. IE1075 steht im Eigentum der Stadt Illnau-Effretikon. Für diese Liegenschaft besteht ein öffentlich beurkundeter Kaufvertrag zwischen der Stadt und der einfachen Gesellschaft R. Fuchs AG / Sitma AG; es ist aber vorgesehen, dass die Grundeigentümerin, d.h. die einfache Gesellschaft R. Fuchs AG / Trade Tool AG, auch diese Liegenschaft übernimmt, indem sie anstelle der einfachen Gesellschaft R. Fuchs AG / Sitma AG in den vorerwähnten Kaufvertrag eintritt. Die Eigentumsübertagung hat innert 30 Tagen nach Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans für das Vertragsobjekt zu erfolgen.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, den privaten Gestaltungsplan "Bahnhof Ost - Baufeld A" (im Folgenden kurz als „Gestaltungsplan“ bezeichnet) auszuarbeiten. Dieser bezweckt die Sicherstellung einer hochwertigen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gestaltung sowie eine zweckmässige Nutzung der Liegenschaft.

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

Die Liegenschaften Kat.Nrn. IE1072, IE1073, IE1075 und IE3456 werden durch die gegenüber den Vorschriften der Regelbauweise erhöhte Nutzung nach Ansicht der Stadt einen Mehrwert erfahren. 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 Ausnutzungsmöglichkeiten des Gestaltungsplans (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 basierend auf Kostenannahmen für die Realisierung des Richtprojekts. Massgebend für den Landwert mit Gestaltungsplan sind die Nutzungsmöglichkeiten des dieser Vereinbarung beiliegenden Gestaltungsplans. Dieser bildet integrierenden Vertragsbestandteil. Massgebend für den Landwert ohne Gestaltungsplan sind die Nutzungsmöglichkeiten nach Massgabe der maximal möglichen Nutzung 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. Es wird auf den Bewertungsbericht der Zürcher Kantonalbank vom 4. Juni 2019 verwiesen, der

die Grundlage ist für die Berechnung des der Abgabenhöhe zu Grunde zu legenden Mehrwerts.

3. Die Infrastrukturabgabe wird wie folgt ermittelt:

Mehrwert gemäss Schätzung ZKB vom 4.6.2019	Fr.	1'570'000.-
Davon 20 % Mehrwertabgabe	Fr.	314'000.-
Abzüglich		
Entschädigung Einräumung Fuss- und Fahrradwegrecht „Quergasse“		unentgeltlich
Entschädigung Fusswegrecht Moosburgstrasse bis „Quergasse“	Fr.	10'000.-
Landabtretung Gehwegbereich entlang Brandriet-, Moosburg- und Rütlistrasse		unentgeltlich
Mehrwertabgabe Kat.Nr. IE1075 (Ziff. 5)	Fr.	97'800.-
= Infrastrukturabgabe (inkl. MWST)	Fr.	206'200.-

Die Infrastrukturabgabe 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 Mai 2019 (102.7 Punkte) auf der Basis Dezember 2015 (= 100 Punkte) abgeschlossen.

## ENTSTEHUNG DER ABGABEPFLICHT

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

## MEHRWERTABGABE KAT.NR. IE1075

5. Gemäss Kaufvertrag vom 30. Mai 2017 ist im Kaufpreis für das Grundstück Kat.Nr. IE1075 bereits eine Mehrwertabgabe von Fr. 97'800.- enthalten. Diese Reduktion ist in der an die Stadt zu leistende Infrastrukturabgabe gemäss Ziffer 3 enthalten.

## AUSNUTZUNGSÜBERTRAGUNG

6. Die bauliche Ausnützung, welche auf diejenige Fläche entfällt, die gemäss Ziff. 21 hiernach an die Stadt zu übertragen ist, soll im Interesse der Grundeigentümerin für die Realisierung der Bebauung gemäss Gestaltungsplan zur Verfügung stehen. Zu diesem Zweck ist eine entsprechende Grunddienstbarkeit zu errichten.

## FÄLLIGKEIT DER ABGABEFORDERUNG

7. Die Infrastrukturabgabe wird im Zeitpunkt einer allfälligen Veräusserung der Grundstücke Kat.Nrn. IE1072, IE1073, IE1075 und IE3456 fällig. Massgebend ist der Übergang des Eigentums auf den neuen Eigentümer (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 Abgabe anteilig fällig.

Bei Überbauung tritt die Fälligkeit der Abgabeforderung mit der Baufreigabe ein.

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

## RECHNUNGSSTELLUNG UND VERZUG

9. Die Stadt stellt der Grundeigentümerin 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

10. Der Ertrag wird in der Jahresrechnung der Stadt ausgewiesen und wird für Aufwertungsmassnahmen im Gebiet des Masterplans Bahnhof Ost, Effretikon, verwendet.

## V. FUSS- UND FAHRRADWEGRECHT „QUERGASSE“

11. Bis zur Baufreigabe ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten Kat.Nrn. IE1072 und IE1075 ein Fuss- und Fahrradwegrecht zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit auf der „Quergasse“ von der Brandrietstrasse bis zur Rütlistrasse gemäss Situationsplan (Beilage 2, grün markierte Fläche Fuss- und Fahrradwegrecht) einzutragen.
12. Der Bau der Fuss- und Fahrradwegverbindung erfolgt durch die Grundeigentümerin (Ohnehinkosten). Sie sorgt dabei dafür, dass der betriebliche Unterhalt effizient und maschinell erfolgen kann (Oberflächenbeschaffenheit, Durchfahrtsbreiten etc.).
13. Ab Inbetriebnahme der Fuss- und Fahrradwegverbindung übernimmt die Stadt den betrieblichen Unterhalt (Reinigung, Winterdienst, etc.). Der bauliche Unterhalt inklusive Erneuerung sowie Haftung aus Anlage nach Art. 58 OR der dienstbarkeitsbelasteten Fläche verbleibt bei der Grundeigentümerin, solange die Fläche in deren Eigentum steht.
14. Die Einräumung der Dienstbarkeit erfolgt unentgeltlich. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes gehen zu Lasten der Stadt.
15. Die „Quergasse“ wird zu einem späteren Zeitpunkt im Zusammenhang mit einer allfälligen Neuüberbauung der Nachbargrundstücke in ihrer Lage noch etwas verschoben. Sobald die Gasse an ihrer definitiven Lage erstellt ist, ist die Stadt bereit, die Strasse ins öffentliche Eigentum zu übernehmen.

## VI. FUSSWEGRECHT MOOSBURGSTRASSE BIS „QUERGASSE“

16. Bis zur Baufreigabe ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten Kat. Nrn. IE1072 und IE1073 ein Fusswegrecht zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit gemäss Situationsplan (Beilage 2, blau markierte Fläche Fusswegrecht Moosburgstrasse bis „Quergasse“) einzutragen.
17. Der Bau der Fusswegverbindung erfolgt durch die Grundeigentümerin (Ohnehinkosten).

18. Der spätere betriebliche und bauliche Unterhalt inklusive Erneuerung sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt der Grundeigentümerin.
19. Die Einräumung der Dienstbarkeit wird durch die Stadt mit pauschal Fr. 10'000.- abgegolten. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes gehen zu Lasten der Stadt.

## **VII. ÖFFENTLICHE GEHWEGE ENTLANG BRANDRIET-, MOOSBURG- UND RÜTLISTRASSE**

20. Der Bau der öffentlichen Gehwege (inklusive Bepflanzung mit Bäumen etc.) entlang der Brandriet-, Moosburg- und Rütlistrasse erfolgt durch die Grundeigentümerin (Ohnehinkosten), soweit sich diese Gehwege auf dem Gebiet der Parzellen befinden, die heute der Grundeigentümerin gehören. Für die ausserhalb dieser Parzelle befindlichen Gehwegbereiche gilt eine andere Regelung (vgl. unten Ziffern 22 ff).
21. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, die als Gehwegbereich entlang der Brandriet-, Moosburg- und Rütlistrasse definierten Landflächen gemäss Situationsplan (Beilage 2, gelb markierte Fläche, zu übertragende Landfläche) nach Bauvollendung unentgeltlich an die Stadt abzutreten. Die Stadt erklärt hiermit ihre Absicht, der Grundeigentümerin die Möglichkeit einzuräumen, dass die Bewohner der Bebauung den im Gehwegbereich entstehenden Vorplatz im Bereich Brandriet-/ Moosburgstrasse für Quartieranlässe u.ä. kostenlos benutzen zu können. Solange der Fussgängerverkehr gewährleistet bleibt und die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden, dürfen solche Nutzungen nicht untersagt werden; Gebühren und andere Kosten werden für solche Nutzungen in jedem Fall keine erhoben. Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes sowie die Kosten für die Vorbereitung und den Vollzug der Grundstücksmutation gehen zu Lasten der Stadt.
22. Der Bau der öffentlichen Gehwege und Besucherparkplätze (inklusive Bepflanzung mit Bäumen etc.) entlang der Brandriet-, Moosburg- und Rütlistrasse auf dem Gebiet der Strassenparzellen Kat.Nrn. IE1077, IE1118 und IE3850 erfolgt durch die Stadt.
23. Die Stadt verpflichtet sich, die als Gehwegbereich und Besucherparkplätzen entlang der Brandriet-, Moosburg- und Rütlistrasse definierten Landflächen auf

den städtischen Strassenparzellen gemäss Situationsplan (Beilage 2) auszubauen. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, gemäss Gestaltungsplan ihre Fahrräder darauf abzustellen. Allfällige Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes sowie die Kosten für die Vorbereitung und den Vollzug der Grundstücksmutation gehen zu Lasten der Stadt.

## **VIII. RÜCKERSTATTUNGSANSPRUCH GRUNDSTÜCK- GEWINNSTEUER**

24. Die 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:
25. Nach Vorliegen der rechtskräftigen Grundstücksgewinnsteuerveranlagung für die von der Abgabe betroffenen Grundstücke Kat. Nrn. IE1072, IE1073, IE1075 und IE3456 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.

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

## **IX. SICHERHEITSLEISTUNG**

26. Die Bezahlung der Infrastrukturabgabe wird mittels Barbezahlung oder einer unwiderruflichen Garantie einer in der Schweiz ansässigen Bank oder Versicherung in der Höhe von Fr. 206'200.- zu Gunsten der Stadt, zahlbar auf erstes Verlangen, sichergestellt. Diese Garantie, sofern durch Grundeigentümerin nicht durch Barbezahlung beglichen, ist der Stadt umgehend nach Entstehung der Abgabepflicht (Ziffer 4 hiavor) auszuhändigen.

27. Sobald die vollständige Infrastrukturabgabe bezahlt ist, verpflichtet sich die Stadt, der Grundeigentümerin das Original der Garantie auf erstes Verlangen zurückzugeben. Bei Barbezahlung entfällt diese Ziffer 27.

## **X. ÜBERBINDUNGSPFLICHT UND RECHTSSCHUTZ**

### **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 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 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, 6.9.2019

FÜR DIE STADT ILLNAU-EFFRETIKON



Ueli Müller, Stadtpräsident



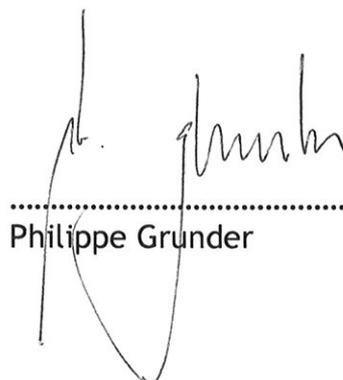
Peter Wettstein, Stadtschreiber

FÜR DIE R. FUCHS AG



Rolf Fuchs

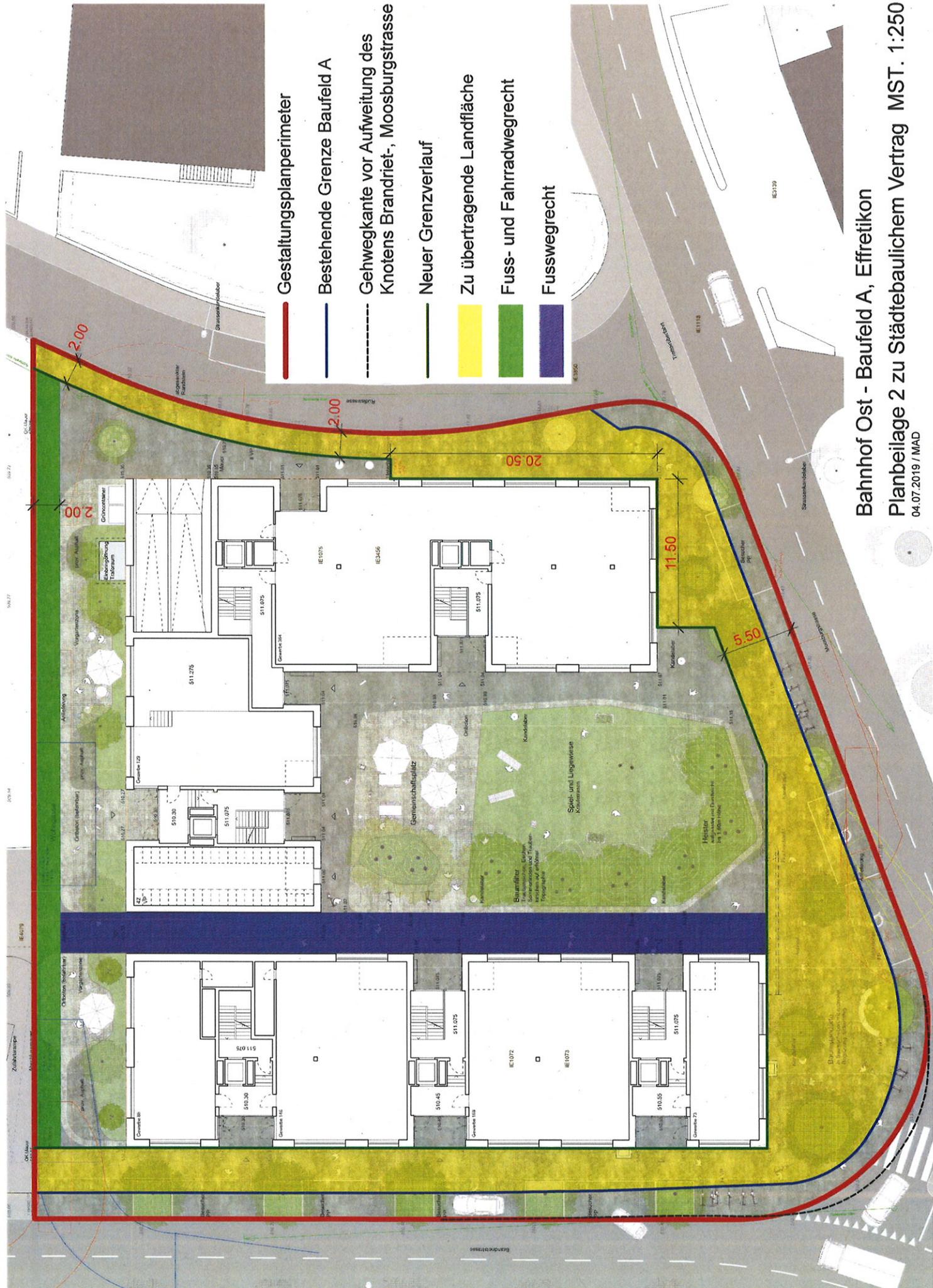
FÜR DIE TRADE TOOL AG



Philippe Grunder

Beilagen:

- 1 Gestaltungsplanunterlagen
- 2 Situationsplan 1:250, Perimeter, zu übertragende Landflächen, Wegrechte



- Gestaltungsplanperimeter
- Bestehende Grenze Baufeld A
- - - Gehwegkante vor Aufweitung des Knotens Brandriet-, Moosburgstrasse
- Neuer Grenzverlauf
- Zu übertragende Landfläche
- Fuss- und Fahrradwegrecht
- Fusswegrecht

**Bahnhof Ost - Baufeld A, Effretikon**  
 Planbeilage 2 zu Städtebaulichem Vertrag MST. 1:250  
 04.07.2019 /MAD