

---

**Städtebaulicher Vertrag**  
betreffend  
**Gestaltungsplan "Rütlistrasse", Illnau-Effretikon**

---

**I. Parteien**

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

(nachfolgend "**Stadt**")

und

2. **Zürich Anlagestiftung**, mit Sitz in Zürich, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich, CHE-109.325.710, handelnd durch Markus Bleuer, geb. 11. Mai 1964, von Biezwil (SO), in Meilen und Björn Kernen, geb. 29. Juli 1975, von Reutlingen (BE), in Cham, Eigentümerin der Liegenschaft Kat. Nr. IE84, Illnau-Effretikon,

(nachfolgend "**Grundeigentümerin**")

**II. Einleitung**

Die Liegenschaft Kat. Nr. IE84, Effretikon, liegt gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon in der Wohnzone W2.6 und steht im Eigentum der Grundeigentümerin.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, ihre Liegenschaft nach Massgabe des privaten Gestaltungsplan "Rütlistrasse" (Beilage 1) zu bebauen. Dieser bezweckt die Sicherstellung einer hochwertigen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gestaltung sowie eine Erhöhung der Nutzung der Liegenschaft Kat. Nr. IE84.



Gleichzeitig soll der Stadt in bestimmten Bereichen des Gestaltungsplanperimeters dienstbarkeitsvertraglich ein öffentliches Fusswegrecht eingeräumt werden.

Die Parteien sind der Ansicht, dass die Liegenschaft Kat. Nr. IE84 durch die gegenüber den Vorschriften der Regelbauweise erhöhte Nutzung einen Mehrwert erfährt. Ein Anteil dieses Mehrwerts soll der Stadt als ortsgebundene Infrastrukturabgabe zur Verfügung gestellt werden.

Gestützt auf das Vorgesagte vereinbaren die Parteien Folgendes:

### **III. Mehrwert und Infrastrukturabgabe**

#### **1. Bestimmung des Mehrwerts / Infrastrukturabgabe**

1. Die erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten des privaten Gestaltungsplans "Rütlistrasse" (Beilage 1) führen zu einem abgabepflichtigen planungsbedingten Mehrwert. Die Bestimmung dieses Mehrwerts erfolgt nach Massgabe von Rz. 2 f. hiernach und wird für beide Parteien verbindlich durch die Zürcher Kantonalbank ermittelt. Die effektiv an die Stadt zu leistende Infrastrukturabgabe bestimmt sich nach Massgabe von Rz. 5 hiernach.
2. Der für die Bestimmung der Infrastrukturabgabe zu Grunde zu legende Mehrwert entspricht der Landwertdifferenz des Grundstücks mit und ohne Gestaltungsplan "Rütlistrasse" (Beilage 1) – basierend auf Kostenvoranschlägen für die Realisierung des Richtprojekts. Massgebend für den Landwert mit Gestaltungsplan "Rütlistrasse" sind die Nutzungsmöglichkeiten des dieser Vereinbarung beiliegenden Gestaltungsplans "Rütlistrasse" (Beilage 1), insbesondere eine zulässige Baumasse oberhalb des gewachsenen Terrains von 58'872 m<sup>3</sup>. 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. Kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die zulässige Baumasse oberhalb des gewachsenen Terrains von 58'872 m<sup>3</sup> nicht ausgeschöpft werden, so reduziert sich der Bauland-Mehrwert entsprechend und ist durch die Zürcher Kantonalbank neu zu bestimmen. Infolgedessen reduziert sich auch die Mehrwertabgabe und die zu bezahlende Infrastrukturabgabe entsprechend.
3. Die Parteien beauftragten die Zürcher Kantonalbank (ZKB) mit der Bestimmung des Bauland-Mehrwerts. Diese basiert auf den vorgenannten Grundsätzen (Rz. 2). Die ZKB ermittelte einen Landwert "Szenario Gestaltungsplan" in Höhe von Fr. 20'525'000.00



sowie einen Landwert "Szenario BZO (mit Arealbonus)" in Höhe von Fr. 17'263'000.00 (Bewertungsbericht ZKB "Rütlistrasse 1-17, 8307 Effretikon" vom 23. Juni 2020, Beilage 2). Daraus resultiert ein planungsbedingter Mehrwert in Höhe von Fr. 3'262'000.00.

4. Der gegenüber der Stadt entschädigungspflichtige Mehrwert beträgt 20 % des planungsbedingten Mehrwerts und beläuft sich vorliegend auf Fr. 652'400.00.
5. Die durch die Grundeigentümerin der Stadt zu bezahlende Infrastrukturabgabe wird wie folgt bestimmt:

Entschädigungspflichtiger Mehrwert                      Fr. 652'400.00

Abzüglich Entschädigung für die Einräumung des Fusswegrechts Fr. 24'800.00

= Infrastrukturabgabe                                              Fr. 627'600.00 (inkl. MWST)

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 01/2020 (101.5 Punkte) auf der Basis Dezember 2015 (= 100 Punkte) abgeschlossen.

## 2. **Entstehung der Abgabepflicht**

6. Die Abgabepflicht und die nachfolgenden Verpflichtungen der Grundeigentümerin stehen unter den kumulativen suspensiven Bedingungen, dass der private Gestaltungsplan "Rütlistrasse" (Beilage 1) rechtskräftig und genehmigt sowie darin für den Gestaltungsplanperimeter insbesondere eine Baumasse oberhalb des gewachsenen Terrains von 58'872 m<sup>3</sup> festgesetzt werden.

## 3. **Fälligkeit der Abgabeforderung**

7. Die Infrastrukturabgabe wird mit der Realisierung der Überbauung des Grundstücks Kat. Nr. IE84 gemäss Gestaltungsplan "Rütlistrasse" (Beilage 1) oder bei Veräusserung dieses Grundstücks fällig. Im Falle der Überbauung tritt die Fälligkeit mit Baufreigabe ein. Bei der Veräusserung tritt die Fälligkeit mit dem Übergang des Eigentums auf den neuen Eigentümer ein (Eintragung im Hauptbuch). Die Fälligkeit tritt nicht ein bei Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug, Schenkung oder Veräusserungen an Gesellschaften des Zürich-Konzerns. Bei Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird die Infrastrukturabgabe anteilig fällig.



#### **4. Rechnungsstellung und Verzug**

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

#### **IV. Verwendung des Ertrags**

9. Der Ertrag wird in der Jahresrechnung der Stadt ausgewiesen und wird für Aufwertungsmassnahmen im Gebiet zwischen dem Moosburgareal und dem Bahnhof Effretikon verwendet.
10. Die vertragliche Verpflichtung der Grundeigentümerin die Infrastrukturabgabe zu leisten, entfällt rückwirkend im entsprechenden Umfang, wenn die vertraglich vereinbarte Verwendung des Beitrags respektive der einzelnen Anteile finanzrechtlich binnen 10 Jahren nach der Bezahlung des Beitrags nicht umgesetzt wird. Bereits geleistete Beiträge sind zurückzuerstatten, ohne Einfluss auf die mehrwertsbegründenden Planungsmassnahmen. Die 10-jährige Frist verlängert sich entsprechend der Dauer von Rechtsmittelverfahren gegen den Ausgabebeschluss.

#### **V. Fusswegrecht**

11. Für die Baufreigabe ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten Kat. Nr. IE84 ein Fusswegrecht zwischen der Rütlistrasse und dem Moosburgareal gemäss Situationsplan (rote Punktierung, ca. 150 m<sup>2</sup>, Beilage 3) einzutragen. Die grundbuchamtlichen Gebühren werden von der Stadt getragen.
12. Baulicher und betrieblicher Unterhalt sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt der belasteten Grundeigentümerin.
13. Der Wert dieser Dienstbarkeit mit Unterhaltungspflicht ist mit Fr. 24'800.00 zu beziffern und ist vom entschädigungspflichtigen Mehrwert in Abzug zu bringen.



## **VI. Oberirdische Parkplätze und Trottoir**

14. Damit die Parkplätze nicht über das Trottoir angefahren werden müssen, werden die für die Bauten im Gestaltungsplanperimeter vorgesehenen oberirdischen Besucherparkplätze auf dem bisherigen Trottoirgebiet entlang der Rütlistrasse und der Brandrietstrasse angeordnet (Situationsplan, Beilage 3). An diesen Parkplätzen steht der Grundeigentümerin ein ausschliessliches Nutzungsrecht zu. Die Detailplanung erfolgt zusammen mit dem konkreten Bauprojekt.
15. Entlang der Brandrietstrasse erstellt die Grundeigentümerin zu ihren Lasten auf ihrem Grundstück einen 2.0 m breiten Fussweg westlich der auf dem bisherigen Trottoir vorgesehenen Besucherparkplätze. Für die Baufreigabe ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten Kat. Nr. IE84 ein unentgeltliches Fusswegrecht gemäss Situationsplan (rote Punktierung, Beilage 3) einzutragen. Die grundbuchamtlichen Gebühren werden von der Stadt getragen.
16. Für die rund 11 Besucherparkplätze entlang der Brandriet- und Rütlistrasse (Situationsplan, Beilage 3) ist zur Gewährleistung eines ausschliesslichen Nutzungsrechts an diesen Parkplätzen zu Gunsten von Kat. Nr. IE84 bis zur Baufreigabe im Grundbuch eine unentgeltliche Dienstbarkeit zu Lasten der Stadt und zu Gunsten Kat. Nr. IE84 einzutragen. Die grundbuchamtlichen Gebühren werden von der Grundeigentümerin getragen. Eine allenfalls notwendige Entwidmung des Strassengebiets erfolgt vorgängig zu Lasten und durch die Stadt. Die baulichen Anpassungen inklusive Rückbau des Trottoirs und Wiederinstandstellung der Flächen entlang der Rütlistrasse sind zu Lasten und durch die Grundeigentümerin vorzunehmen. Ausstattungen wie Baumpflanzungen gehen zu Lasten der Stadt.
17. Baulicher und betrieblicher Unterhalt sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Flächen nach Art. 58 OR obliegen der Stadt.
18. Die Leistungen und Gegenleistungen betreffend oberirdische Parkplätze und Trottoir gelten als wertgleich.

## **VII. Miteigentum am Fussweg Kat. Nr. IE3849**

19. Die Grundeigentümerin besitzt einen 1/6 Miteigentumsanteil am Fussweg Kat. Nr. IE3849. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich, bis zur Baufreigabe diesen Miteigentumsanteil unentgeltlich an die Stadt abzutreten. Die Stadt verpflichtet sich, die öffentliche Fusswegverbindung aufrecht zu erhalten.



### **VIII. Rückerstattungsanspruch Grundstücksgewinnsteuer**

20. 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:
21. Nach Vorliegen der rechtskräftigen Grundstücksgewinnsteuerveranlagung für das von der Abgabe betroffene Grundstück Kat. Nr. IE84 oder Teile davon kann die Grundeigentümerin bei der Stadt ein Rückerstattungs-gesuch 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.
22. Das Gesuch ist innert 90 Tagen nach rechtskräftiger Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer durch die Grundeigentümerin beim Stadtrat Illnau-Effretikon einzureichen. Die Rückerstattung erfolgt zinslos.

### **IX. Sicherheitsleistung**

23. Die Bezahlung der Infrastrukturabgabe wird mittels einer unwiderruflichen Garantie oder einem Zahlungsverprechen einer in der Schweiz ansässigen Bank oder Versicherung in der Höhe von Fr. 627'600.00 zu Gunsten der Stadt, zahlbar auf erstes Verlangen, sichergestellt. Diese Garantie bzw. dieses Zahlungsverprechen hat eine Laufzeit von 3 Jahren ab Entstehung der Abgabepflicht (Rz. 6 hiervor) aufzuweisen und ist der Stadt umgehend nach Entstehung der Abgabepflicht auszuhändigen. Sollte die Fälligkeit der Abgabeforderung drei Monate vor Ablauf der Garantie bzw. des Zahlungsverprechens noch nicht eingetreten sein, so diskutieren die Parteien eine Verlängerung der Garantie bzw. des Zahlungsverprechens um bis zu weitere 3 Jahre oder die Stellung einer alternativen Sicherheit.
24. Sobald die vollständige Infrastrukturabgabe bezahlt ist oder wenn die Garantie bzw. das Zahlungsverprechen abgelaufen ist, verpflichtet sich die Stadt, der Grundeigentümerin das Original der Garantie bzw. des Zahlungsverprechens samt Entlastungsschreiben auf erstes Verlangen zurückzugeben sowie alle notwendigen Erklärungen abzugeben, damit die Garantie bzw. das Zahlungsverprechen gelöscht werden kann.



## **X. Überbindungspflicht und Rechtsschutz**

### **1. Überbindung / Veräusserung des Grundstücks**

25. 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.

### **2. Rechtsschutz**

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

## **XI. Schlussbestimmungen**

### **1. Inkrafttreten**

27. Die vorliegende Vereinbarung wird mit Rechtskraft und Genehmigung des Gestaltungsplan "Rütlistrasse" in der Fassung gemäss Beilage 1 rechtsgültig.
28. 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 "Rütlistrasse" eine kantonale Mehrwertabgabe zu entrichten hat, reduziert sich die der Stadt zu bezahlende Infrastrukturabgabe 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.

### **2. Änderungen**

29. 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/wären ungültig.

### 3. Salvatorische Klausel

30. 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.

Zürich, 29. Juni 2020

#### Für die Stadt Illnau-Effretikon



Ueli Müller, Stadtpräsident



Peter Wettstein, Stadtschreiber

#### Für die Zürich Anlagestiftung:



Markus Bleuer



Björn Kernen

#### Die folgenden Beilagen bilden integrierende Vertragsbestandteile:

1. Privater Gestaltungsplan Rütlistrasse, bestehend aus den Bestimmungen sowie dem Situationsplan 1:500, Stand: 22. April 2020
2. Bewertungsbericht ZKB "Rütlistrasse 1-17, 8307 Effretikon" vom 23. Juni 2020
3. Situationsplan Fusswegerecht, oberirdische Parkplätze/Trottoir, vom 22. April 2020