



ZUSAMMENARBEITSVEREINBARUNG

MASTERPLAN BAHNHOF WEST, ENTWICKLUNG BAUFELD C

Vereinbarung zwischen der Mettler2Invest AG
und der Stadt Illnau-Effretikon

Version 4 vom 10. Dezember 2020



IMPRESSUM

Stadt Illnau-Effretikon
Präsidiales
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

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

- Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt und der Grundeigentümerin betreffend Überbaurecht für überdachten Bushof sowie Benützungsrecht an nicht bebauter Fläche (Umgebung/Erschliessung), Entwurf datiert 10. Dezember 2020
- Baurechtsvertrag zwischen der SBB und der Stadt über selbständiges und dauerndes Baurecht für überdachten Bushof, Entwurf datiert 10. Dezember 2020
- Vereinbarung zwischen der SBB und der Grundeigentümerin betreffend Bauverzicht / Nutzungsübertragung, Entwurf datiert 19. Mai 2020
- Programm Studienauftrag Hochhaus und Bushof, Baufeld C, Bahnhof West Effretikon, Entwurf datiert 27. November 2020
- Vorgaben Bushof, Bericht ewp – Angaben Verkehr, datiert 11. Februar 2020

VEREINBARUNGSZIELE

Es geht insbesondere darum, mit der angestrebten Entwicklung die im Masterplan Bahnhof West definierten Ziele für das Baufeld C zu erreichen. Nebst dem Hochhaus mit Wohn- und Gewerbenutzungen bildet der Bushof ein zentrales Element in der Planung.

Die Vereinbarungspartner verfolgen gemeinsam im Rahmen der übergeordneten Ziele des Masterplanes folgende Teilziele für das Areal Baufeld C, wobei diese Teilziele bzw. Anforderungen durch den geplanten Studienauftrag gewährleistet werden:

HOCHHAUS

Das Hochhaus wird die bauliche Erscheinung des Zentrums von Effretikon prägen. Es wird deshalb eine ausgezeichnete architektonische Qualität vorausgesetzt. Anzustreben sind hochwertige Gewerbe- und Wohnnutzungen.

BUSHOF

Der Bushof soll als zentrale Drehscheibe für den öffentlichen Nahverkehr und als Zubringer für den Bahnhof ideale Rahmenbedingungen für alle Nutzenden bieten. Nebst den betrieblichen Bedürfnissen ist eine für das Zentrum von Effretikon angemessene repräsentative architektonische Gestaltung der Bauten zu erzielen.

FREIRAUM

Die zentrale Lage und die teilweise hohen Personenfrequenzen verlangen gut durchdachte und gestaltete öffentliche Flächen.

GEMEINSAMES VORGEHEN

Die Vertragspartner vereinbaren, die Entwicklung des Baufeldes C im Masterplangebiet Bahnhof West im Rahmen der Zielsetzungen wie folgt gemeinsam voranzutreiben:

GRUNDEIGENTÜMERIN

- Die Grundeigentümerin führt unter Mitwirkung der Stadt einen Studienauftrag über den Planungsperimeter durch, wobei die Stadt Bauherrin des Bushofs sein wird.
- Die Grundeigentümerin übernimmt federführend die Erstellung eines Gestaltungsplans für den Planungsperimeter.
- Die Grundeigentümerin entwickelt den Bearbeitungsperimeter „Hochhaus“ inklusive des Untergeschosses über den gesamten Gestaltungsplanperimeter sowie die Erschliessung bis zur Baureife und sorgt für die entsprechende Neubebauung.

VEREINBARUNGSPARTEIEN

Zusammenarbeitsvereinbarung zwischen

Mettler2Invest AG, Schönbüelpark 10, 9016 St. Gallen
nachfolgend als Grundeigentümerin bezeichnet,

und

Stadt Illnau-Effretikon, Märtplatz 29, 8307 Effretikon
nachfolgend als Stadt bezeichnet.

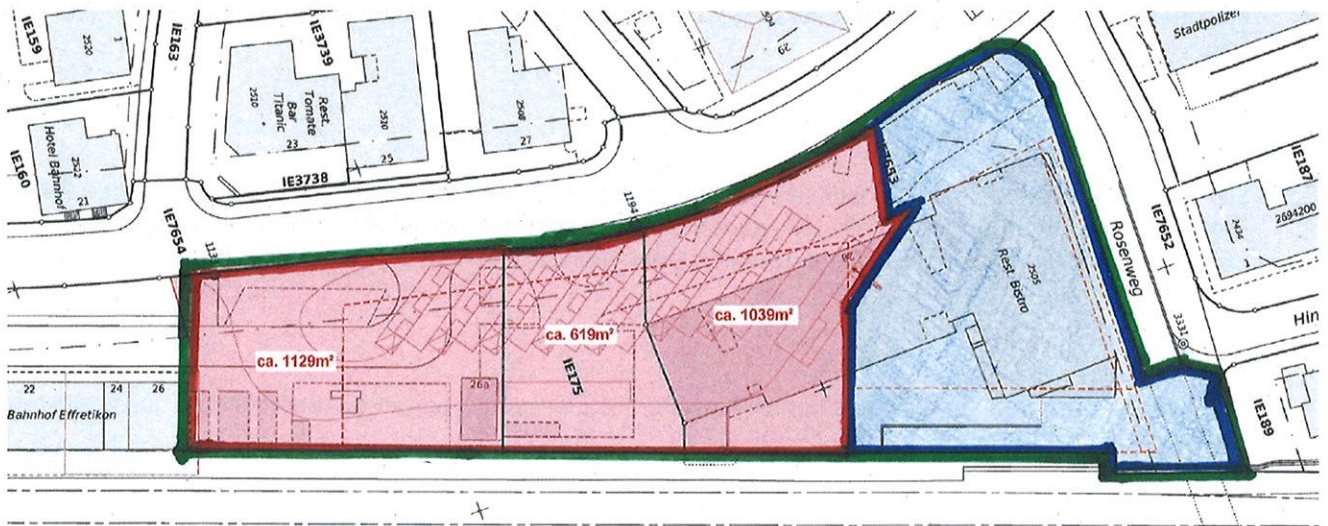
VEREINBARUNGSGEGENSTAND

Die vorliegende Vereinbarung regelt die Zusammenarbeit und damit verbundene Rechte und Pflichten der Vereinbarungspartner zur Entwicklung des Baufeldes C im Masterplangebiet Bahnhof West, Effretikon.

Für die Entwicklung des Baufeldes C, welches sich im Besitz der Mettler2Invest AG und der SBB befindet, ist ein Gestaltungsplan zu erstellen. Die Grundeigentümerin hat sich mit Zustimmung der Stadt entschieden, zur Evaluation eines Richtprojekts einen Studienauftrag durchzuführen. Dieser soll bis ca. Mitte 2021 abgeschlossen werden.

PLANUNGSPERIMETER

Der Planungsperimeter ist deckungsgleich mit Baufeld C des Masterplangebiets, beziehungsweise dem Perimeter des späteren Gestaltungsplans.



Planungs- und Gestaltungsplanperimeter «Baufeld C» grün, schematisch

Bearbeitungsperimeter «Hochhaus» blau, schematisch

Bearbeitungsperimeter «Bushof» rot, schematisch

Die genaue Schnittstelle zwischen den Bearbeitungsperimetern ist im weiteren Planungsverlauf noch gemeinsam festzulegen.

RAHMENBEDINGUNGEN

Nebst den gesetzlichen Rahmenbedingungen sind insbesondere folgende Vorgaben und Vertragswerke massgebend:

- Masterplan Bahnhof West, datiert 18. Januar 2018, revidiert 14. November 2019
- Freiraumkonzept, datiert 21. Februar 2019



- Sie gewährt eine Dienstbarkeit für ein Überbaurecht für einen oberirdischen überdachten Bushof sowie für ein Benützungsrecht an nicht bebauten Flächen (Umgebung/Erschliessung).
- Sie ist bereit, auf Wunsch im Auftrag der Stadt als General- oder Totalunternehmerin für die Bauten des Bearbeitungsperimeters «Bushof» aufzutreten.
- Sobald die Voraussetzungen geschaffen sind für die Erschliessung des Bearbeitungsperimeters gemäss den Vorgaben des Masterplans Bahnhof West, sorgt die Grundeigentümerin für die Anpassung ihrer Erschliessung und der Fussgängerrampe zum Rosenweg. Der Kostenverteiler für die Anpassung der Fussgängerrampe zum Rosenweg wird nach Vorliegen des Bauprojekts vereinbart.

STADT ILLNAU-EFFRETIKON

- Die Stadt begleitet und unterstützt mit Eigenleistungen unentgeltlich das Planungsverfahren politisch und fachlich, um möglichst bald zu einem genehmigungsfähigen Bauprojekt zu gelangen. Die Stadt verpflichtet sich, die nötigen Zustimmungen bei den zuständigen Organen so rasch als möglich einzuholen.
- Die Verrechnung von Gebühren (z.B. Genehmigungsgebühren für Gestaltungsplan, Gebühren für Baurechtsentscheide) erfolgt gemäss städtischem Gebührenreglement.
- Sie definiert die Vorgaben für den Bearbeitungsperimeter «Bushof» und stellt diese für die weiteren Planungsschritte zur Verfügung.
- Sie sichert die öffentlichen Interessen und ist bereit, durch eine Dienstbarkeit ein Überbaurecht für einen oberirdischen überdachten Bushof sowie ein Benützungsrecht an nicht bebauten Flächen (Umgebung/Erschliessung) zu Gunsten der Öffentlichkeit zu sichern.
- Sie verpflichtet sich, nach Vorliegen des Gestaltungsplanentwurfes Verhandlungen über einen städtebaulichen Vertrag zur Abgeltung des planerischen Mehrwerts und von Leistungen der Grundeigentümerin für die Öffentlichkeit aufzunehmen.
- Sie beteiligt sich mit pauschal Fr. 90'000.- an den externen Aufwendungen für den Studienauftrag und die Erstellung des Gestaltungsplans. Die Kostenbeteiligung wird fällig mit der Einreichung des Gestaltungsplans zur Genehmigung beim Stadtrat.
- Sie ist bereit, nach der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplanes in Koordination mit der Grundeigentümerin die weitere Planung des Bearbeitungsperimeters „Bushof“ zu übernehmen.
- Sie gewährt die notwendigen Dienstbarkeiten, um die Bebauung des Planungsperimeters sowie die optimale Erschliessung desselben sicherzustellen.
- Sie ist bereit, allenfalls notwendige Baumasse für den Betrieb des Bushofes notwendige Nebengebäude auf dem Bearbeitungsperimeter «Bushof» zusätzlich zu der im Masterplan Bahnhof West für das Baufeld C vorgesehenen Baumasse zu bewilligen.
- Sie finanziert nach Vorliegen des Richtprojekts die Planung und den Bau des Bearbeitungsperimeters «Bushof».

ORGANISATION DER ZUSAMMENARBEIT

Die Federführung für die Entwicklung des Baufeldes C obliegt der Grundeigentümerin. Die Stadt stellt eine verantwortliche Ansprechperson, welche für die Koordination und notwendigen Beschlussfassungen seitens der städtischen Organe zuständig ist.

KOSTENÜBERNAHME BEI PROJEKTABBRUCH

Bei einem Projektabbruch aus irgendwelchen Gründen trägt jede Partei die bis dahin bei ihr aufgelaufenen Kosten selbst. Sollte das Projekt abgebrochen werden, bevor der Gestaltungsplan zur Genehmigung beim Stadtrat eingereicht wird, trägt die Stadt 20 % der externen Aufwendungen, maximal Fr. 90'000.-.



KOMMUNIKATION

Die Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit über diese Vereinbarung erfolgt mit der Erstinformation zum Start des Studienauftrags durch die Vereinbarungsparteien gemeinsam. Die anschliessende Orientierung der Öffentlichkeit wird gemeinsam geplant.

Die interne Kommunikation ist Sache der einzelnen Vereinbarungsparteien.

WEITERENTWICKLUNG DER ZUSAMMENARBEIT

Die vorliegende Vereinbarung ist eine Grundsatzvereinbarung. Sie bildet die Basis für die gemeinsame Zusammenarbeit, kann aber jederzeit während der Projektentwicklung im gegenseitigen Einvernehmen der Vereinbarungspartner abgeändert, präzisiert und ergänzt werden.

AUFLÖSUNG DER VEREINBARUNG

Die Zusammenarbeitsvereinbarung kann von den Vertragspartnern unter Einhaltung einer Frist von sechs Monaten jeweils per Ende jeden Monats gekündigt werden.

ZUSTIMMUNGSVORBEHALT

Seitens Stadt sind verschiedene Entscheide für die Projektentwicklung und -ausführung durch den Grossen Gemeinderat und teilweise durch die Stimmberechtigten zu fällen. Die Zustimmung dieser Organe bleibt unabhängig von dieser Vereinbarung vorbehalten.

UNTERSCHRIFTEN

Metter2Invest AG

Datum: 21.12.20

Unterschriften:

Stadt Illnau-Effretikon

Datum:

11. Dezember 2020

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber