

# Bewertungsbericht

Immobilien-Dienstleistungen

## **Impressum**

Bewertungsbericht Nr.	2022-011721
Auftraggeber	Stadt Illnau-Effretikon, Hochbau/Immobilien, Herr Walter Tobler
Beauftragte	Zürcher Kantonalbank Immobilien-Dienstleistungen
Experte	Sarah Tanner
Datum	11.10.2022

# Bahnhofstrasse 28, Baufeld C, 8307 Effretikon

## **Bewertungsobjekt**

Mehrwertgutachten Baufeld C





# Inhaltsverzeichnis

## Management Summary

<b>1.</b>	<b>Auftragsdaten</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Beurteilung Lage</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Objektdaten - Objekt 1</b>	<b>4</b>
3.1.	Landrückwärtsrechnung	6
<b>4.</b>	<b>Objektdaten - Objekt 2</b>	<b>10</b>
4.1.	Landrückwärtsrechnung	12
<b>5.</b>	<b>Mehrwertabgabe</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>Anhang</b>	<b>20</b>
7.1.	Lageplan	21
7.2.	Plan vermietbare Flächen	22
7.3.	Haftungsbeschränkung	23
7.4.	Definitionen	24
7.5.	Standort- und Marktinformationen Wohnen	26
7.6.	Standort- und Marktinformationen - Gewerbe und Arbeiten	30



# Management Summary

## Mehrwertgutachten Baufeld C

Bahnhofstrasse 28, Baufeld C, 8307 Effretikon

Landwert vor Planungsmassnahme resp. gemäss aktueller BZO	CHF	17'900'000
Landwert nach Planungsmassnahme resp. gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Rosenweg	CHF	27'590'000
Mehrwertabgabe	CHF	2'400'000

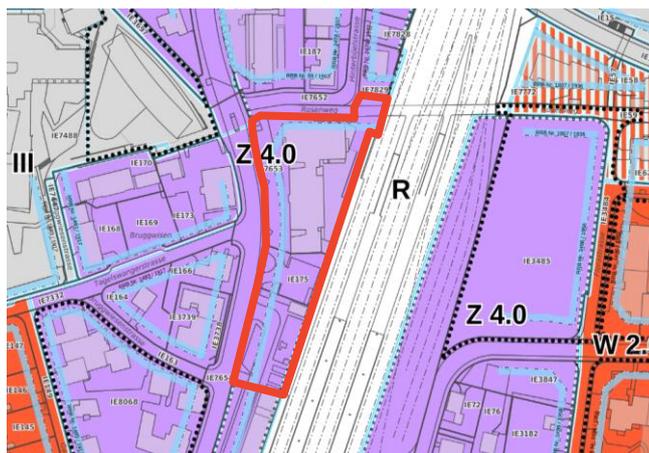
## Vorbehalte / Bemerkungen

Die wirtschaftlichen Unsicherheiten (u.a. verursacht durch den Ukraine-Konflikt) führen aktuell zu Lieferengpässen bei Rohstoffen, Energie und Baumaterialien. Dadurch kann sich die Planung und Kalkulation von Bauvorhaben erschweren und unerwartete Kostensteigerungen verursachen.

Generell zu beachten ist, dass sich der Markt-/Richtwert massgeblich verändern kann, wenn ein bewilligtes Projekt vorliegt und/oder sich Änderungen bei den von uns getroffenen Annahmen ergeben.

Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwertes. Sie beläuft sich gemäss vorliegenden Berechnungen auf rund CHF 2'400'000.

Landwert BZO	CHF	17'900'000	Baumasse BZO	4.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> zzgl. 0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Bonus
Landwert BZO pro m <sup>2</sup>	CHF	3'869	Baumasse GP	8.0m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> zzgl. 0.8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Bonus
Landwert Gestaltungsplan	CHF	27'590'000	Grundstücksfläche total	4'627 m <sup>2</sup>
Landwert Gestaltungsplan pro m <sup>2</sup>	CHF	5'963		



## Profil

### Stärken (objektbezogen, "intern")

---

Gestaltungsplan bzw. Masterplan Baufeld C mit grossem Potenzial  
Guter Nutzungsmix  
Gute bis sehr gute Mikrolage für Geschäftsnutzung sowie Mietwohnungen

### Chancen (Umfeld, Markt, "extern")

---

Interessantes Renditeobjekt für institutionelle Investoren

### Schwächen (objektbezogen, "intern")

---

Lärmimmissionen städtischer Zentren

### Risiken (Umfeld, Markt, "extern")

---

Absorption von Geschäftsflächen wie auch Wohnungen infolge hoher Bautätigkeit in Effretikon  
Baurisiken wie Verzögerungen, Lieferengpässe, Teuerung, etc.

Zürich, 11. Oktober 2022

\*Skala: 5 = höchste Note / 1 = tiefste Note

# 1. Auftragsdaten

Auftragsbezeichnung	Mehrwertgutachten Baufeld C
Adresse	Bahnhofstrasse 28, Baufeld C, 8307 Effretikon
Eigentümer	Mettler2Invest AG
Auftraggeber	Stadt Illnau-Effretikon, Hochbau/Immobilien, Herr Walter Tobler
Zweck	Mehrwertgutachten
Experte	Sarah Tanner 044 292 55 05 sarah.tanner@zkb.ch
Grundlagen	Übersicht vermietbare Flächen Vorprojekt Rosenweg 21.07.2022 Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Effretikon 18.01.2018/ 14.11.2019 Doku Sitzung baurechtl. Rahmenbedingungen Hochhaus GP Rosenweg 13.05.2022 Bau- und Zonenordnung Stadt Illnau-Effretikon 07.04.2022 Übersicht Volumenberechnung Vorprojekt Rosenweg 14.06.2022
Besichtigungstermin	Selbständige Begehung der Parzelle 27.07.2022
Bewertungsstichtag	27.07.2022
Datum der Bewertung	11.10.2022

## Vorbemerkung

Auftragsgemäss werden nachfolgende Werte zur Bestimmung des Mehrwertes ermittelt:

1. Landwert vor Planungsmassnahme resp. gemäss BZO (Objekt 1)
2. Landwert nach Planungsmassnahme resp. gemäss Vorprojekt  
Gestaltungsplan Rosenweg (Objekt 2)

Gemäss Besprechung vom 12. Juli 2022 mit Tino Margadant (Mettler2Invest AG), Risha Mohanarajah (Mettler2Invest AG), Walter Tobler und Ivana Vallarsa (beide Stadt Illnau-Effretikon) wurden nachfolgende Rahmenbedingungen festgelegt:

- Die gemäss BZO notwendige Parkierung wird nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die dafür erforderlichen Baukosten bzw. der Bauwert im Verhältnis zum Ertrag kostenneutral ausfallen und somit kein zusätzlicher Wert auf das Land entfällt.
- Für die Ermittlung des Wertes nach Planungsmassnahme wird auf die Übersicht "vermietbare Fläche Vorprojekt Rosenweg" abgestützt.
- Erforderliche Nebenflächen für Technik und Keller werden im UG approximativ berücksichtigt.
- Der zu erstellende Bushof sowie Nebenräume für Chauffeure und Chauffeurinnen konsumieren keine Baumasse.
- Allfällige bestehende Dienstbarkeiten werden in beiden Szenarien nicht berücksichtigt.
- Bei der Wertermittlung des Landwertes vor Planungsmassnahme resp. gemäss BZO wird der Arealbonus berücksichtigt.

## 2. Beurteilung Lage

### Makrolage

		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
<b>Gemeinde</b>	<b>Bezirk</b>					
Illnau-Effretikon	Pfäffikon				■	
<b>Fazit Makrolage</b>						<b>4.0</b>

Bezirk Pfäffikon zwischen Winterthur und Uster, eher ländlich geprägtes Gebiet mit vielen Gegensätzen, im Westen das dynamische aber immer noch ländliche Gebiet, im Osten die höchstgelegene Gemeinde des Kantons Zürich mit der kleinsten Bevölkerungsdichte, im Süden der Pfäffiker See

Die Stadt Illnau-Effretikon liegt zwischen Zürich und Winterthur und besteht aus der Stadt Effretikon, den Dörfern Illnau, Ottikon, Bisikon und Kyburg sowie aus diversen Weilern; ca. 14 km Luftlinie bis Zürich und ca. 8 km bis Winterthur; weitere Informationen zur Gemeinde sind im Anhang Standort- und Marktinformationen sowie auf der Homepage unter [www.ilef.ch](http://www.ilef.ch) ersichtlich

Weitere Informationen zu Standort und Immobilienmarkt unter [www.zkb.ch/gemeindeberichte](http://www.zkb.ch/gemeindeberichte)

### Mikrolage

		schlecht	mässig	durchschn.	gut	sehr gut
<b>Grundstück</b>	Mehrheitlich recht ebene Flächen, je nach Szenario hohe Ausnützung					■
<b>Erschliessung</b>	Grundstücke sind voll erschlossen				■	
<b>Zentralität</b>	Zentralste Lage zwischen Bahnhof und Kreisel bei "Effi-Märt"					■
<b>Erschl. öff. Verkehr</b>	Am Bahnhof gelegen					■
<b>Erschl. priv. Verkehr</b>	Zufahrt über Bahnhofstrasse oder ggf. Hinterbuelstrasse/Rosenweg, guter Anschluss an Autobahnzufahrt				■	
<b>Einkaufsmöglichkeiten</b>	Grosses Angebot in der Nachbarschaft, weitere Geschäftsflächen auf Grundstücken geplant					■
<b>Schulen</b>	Kindergarten bis Sekundarschule im Ort vorhanden				■	
<b>Freizeitangebot</b>	Sport- und Freizeitanlagen sowie Vereinsangebote				■	
<b>Immissionen</b>	Gewisse Strassenverkehrs- und Bahnimmissionen vorhanden		■			
<b>Passantenlage</b>	Hohes Passantenaufkommen zwischen Effi-Märt und Bahnhof					■
<b>Werbewirksamkeit</b>	Sehr gute Werbewirksamkeit					■
<b>Fazit Mikrolage</b>	Für Mietwohnungen und Geschäftsflächen gute bis sehr gute Mikrolage, direkt nördlich des Bahnhofs Effretikon					<b>4.5</b>

### 3. Objektdaten - Objekt 1

Bezeichnung	Landwert gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung		
Objektadresse	Bahnhofstrasse 28, Baufeld C, 8307 Effretikon		
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon	Pfäffikon	
Eigentümer	Mettler2Invest AG		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. IE7653	2'906 m <sup>2</sup>	Grundstück
	Kat. Nr. IE175	619 m <sup>2</sup>	Grundstück
	Kat. Nr. IE7830	1'102 m <sup>2</sup>	Anteil Grundstück
	Total	4'627 m <sup>2</sup>	Baufeld C
Relevante Grundbucheinträge	Für die Wertermittlung der beiden Szenarien wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Grundbucheinträge bestehen.		
Denkmalschutz	Keine Hinweise auf Denkmalschutz bekannt		
Ökologische Risiken	<p>Im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt sind wertmindernde Einflüsse infolge:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten</li><li>- möglicher ökologischer Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren oder elektromagnetische Felder</li><li>- gebietsfremder invasiven Pflanzen (Neophyten).</li></ul> <p>Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.</p> <p>Nach unseren Abklärungen ist das bewertete Objekt bezüglich Altlasten nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) vermerkt oder eingetragen.</p> <p>Das Grundstück ist im Prüfperimeter der Bodenverschiebungen (PBV) erfasst. Allfällige damit verbundene Entsorgungskosten sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund des Gebäudealters der bestehenden Baute kann nicht ausgeschlossen werden, dass Baumaterialien verwendet wurden, die heute als problematisch eingestuft werden. Allfällige ausserordentliche Massnahmen beim Rückbau sind in der Wertherleitung nicht berücksichtigt.</p>		

Bauvorschriften	Zentrumszone Z4.0 plus Arealbonus 0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Baumassenziffer	4.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> der anrechenbaren Grundstücksfläche
Traufseitige Fassadenhöhe max.	18.00 m bzw. 21.50 m bei Arealbonus
Grenzabstände min.	5.00 m / 10.00 m
	Für Gebäudeteile, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, gilt im Erdgeschoss allseitig der kleine Grenzabstand.
Wohnanteil max.	Die für Wohnzwecke genutzten Geschossflächen dürfen höchstens 80 % der zulässigen Nutzung betragen. Dabei sind Nutzungsverlagerungen zwischen Grundstücken, die von einer einheitlichen Baueingabe erfasst werden, zulässig.
	In den Zentrumszonen sind in Erdgeschossteilen, die an einer Passantenlage liegen, und in Untergeschossen keine Wohnnutzungen zulässig.
Zus. Baumassenziffer für überhohes EG in Hauptgebäuden (lichte Höhe mind. 3.4 m)	0.20 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> der anrechenbaren Grundstücksfläche
Bemerkungen	Die zusätzliche Baumassenziffer gemäss Ziffer 4.4.1 kann bei Arealüberbauungen nicht in Anspruch genommen werden. Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen sowie in den Zentrumszonen zugelassen. Die minimale Arealfläche bei Z 4.0 beträgt 4'000 m <sup>2</sup> . Es gilt eine Baumassenziffer von 4.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> , wobei sich die traufseitige Fassadenhöhe auf 21.5 m erhöht.

### 3.1. Landrückwärtsrechnung

#### Objekt 1

#### Landwert gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung

##### Vorbemerkung:

Für die Wertfindung wenden wir einerseits die Vergleichswertmethode an. Andererseits plausibilisieren wir diese mit einer Landrückwärtsrechnung.

Bei dieser Rückwärtsrechnung wird ein den gegebenen Bauvorschriften entsprechendes fiktives Projekt bewertet. Vom voraussichtlichen Verkaufserlös/Ertragswert werden die mutmasslichen Baukosten inkl. Umgebungs- und Nebenkosten sowie Risiko und Gewinn in Abzug gebracht. Der Restwert (Residualwert) entspricht dem Landwert. Dieser hält einem Vergleich zu internen und externen Vergleichspreisen unter Berücksichtigung von Lage, Form, Topographie, baurechtlichen Vorgaben und Baureife stand.

##### Landwert für Mietobjekt

Baumassenziffer	4.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	(4.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> plus 0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Arealbonus)
Kat. Nr.	IE7653	4'627 m <sup>2</sup>

Geschoss	anrechenbar	Geschossfläche in m <sup>2</sup>	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m <sup>2</sup>
UG	0%	1'020	0.76	0%	-
EG	100%	1'020	0.76	100%	775
1. OG	100%	1'020	0.76	100%	775
2. OG	100%	1'020	0.76	100%	775
3. OG	100%	1'020	0.76	100%	775
4. OG	100%	1'020	0.76	100%	775
5. OG	100%	1'020	0.76	100%	775
Hauptnutzfläche					4'650
Gebäudegrundfläche					1'020

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutzfläche/Anzahl	Mietwert CHF m <sup>2</sup> /Stk	Mietwert in CHF	Kapitalisierungssatz	Ertragswert in CHF
UG	Nebenflächen/Technik					
EG	Verkauf	775 m <sup>2</sup>	260	201'500	3.33%	6'055'040
1. OG	Büro/DL	140 m <sup>2</sup>	220	30'800	3.59%	856'930
1. OG	Wohnen	635 m <sup>2</sup>	280	177'800	3.17%	5'616'300
2. OG	Wohnen	775 m <sup>2</sup>	280	217'000	3.17%	6'854'530
3. OG	Wohnen	775 m <sup>2</sup>	280	217'000	3.17%	6'854'530
4. OG	Wohnen	775 m <sup>2</sup>	280	217'000	3.17%	6'854'530
5. OG	Wohnen	775 m <sup>2</sup>	280	217'000	3.17%	6'854'530
Ertragswert		4'650 m <sup>2</sup>		1'278'100	3.20%	39'946'000

Geschoss	Geschosshöhe in m	Geschossfläche in m <sup>2</sup>	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m <sup>3</sup>	CHF/m <sup>3</sup>	Gebäudekosten in CHF
UG	3.00	1'020	100%	3'060	500	1'530'000
EG	4.00	1'020	100%	4'080	700	2'856'000
1. OG	3.30	1'020	100%	3'366	800	2'692'800
2. OG	2.80	1'020	100%	2'856	875	2'499'000
3. OG	2.80	1'020	100%	2'856	875	2'499'000
4. OG	2.80	1'020	100%	2'856	875	2'499'000
5. OG	3.20	1'020	100%	3'264	875	2'856'000
Total	21.90	7'140		22'338	780	17'431'800

Umgebungskosten		5.25%		915'170
Baunebenkosten		5.50%		958'749
Total				19'305'719
Risiko und Gewinn		8.00%		1'544'458
Mutmassliche Baukosten				20'850'000
<b>Ertragswert abzüglich Baukosten</b>			<b>4'627 m<sup>2</sup></b>	<b>4'127</b>
				<b>19'096'000</b>
Vorbereitungsarbeiten Grundstück			4'627 m <sup>2</sup>	100
				-462'700
Landwert total vor Diskontierung				18'633'000
Landwert diskontiert	3 Jahre	1.35%	0.96057	17'898'000
			<b>m<sup>2</sup></b>	<b>CHF/m<sup>2</sup></b>
				<b>in CHF</b>
<b>Landwert Grundstück Kat. Nr. IE7653</b>			<b>4'627</b>	<b>3'869</b>
				<b>17'900'000</b>

### Bemerkungen

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

1. Das gesamte Grundstück ist planungsrechtlich baureif und vollständig erschlossen, es müssen keine Wartefristen (z.B. für ein Quartierplanverfahren, Sicherstellung der externen Erschliessung etc.) berücksichtigt werden.
2. Es sind keine speziellen Fundations- oder Bodenverbesserungsmassnahmen bei einer Neuüberbauung des Grundstückes notwendig.
3. Am vorliegenden Standort erachten wir die Erstellung einer Renditeliegenschaft mit Mietwohnungen und Geschäftsflächen als zweckmässig.
4. Es kommen die für das Grundstück gültigen Nutzungsziffern der kommunalen Bau- und Zonenordnung inkl. Arealbonus für die Ermittlung des generellen Landwertes zur Anwendung. Als Basis dienen die Bauvorschriften für Einzelüberbauungen (Regelbauweise), wobei ein zweckmässiges Bebauungsszenario angenommen wird. Davon abweichende Mehr-, Minderausnutzungen (z.B. aufgrund von Näher-/Grenz-/Anbaurechten, Ausnahmegewilligungen, Ausnützungstransfers etc.) können erst nach einer detaillierten Projekterarbeitung und -bewilligung in eine Bewertung integriert werden.
5. Im "Risiko und Gewinn" werden Bau- und Absorptionsrisiken sowie die Gewinnerwartungen des Investors berücksichtigt.
6. Die aufgrund der Bauvorschriften notwendige Parkierungsanlage für eine Neuüberbauung berücksichtigen wir in unserer Bewertung nicht. Wir erachten die dafür erforderlichen Baukosten bzw. den Bauwert im Verhältnis zum Ertrag als kostenneutral, somit würde auf den Landanteil kein zusätzlicher Wert anfallen.
7. In diesem Sinne ergibt die Rückwärts-Rechnung ohne Basis eines konkreten Bauprojektes eine Richtgrösse des Landwertes. Ein bewilligtes Projekt kann zu einer Veränderung dieses Wertes führen.

## Kapitalisierungssatz (für Landrückwärtsrechnung)

### Objekt 1

#### Landwert gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung

Kapitalisierungssatz	Verkauf/Retail		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	16%	2'748'226	
Umgebungsneuwert			144'282	
Neuwert der baulichen Anlagen			2'892'508	
Basiszinssatz			1.35%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.15%	
Standortfaktor			0.40%	
Liegenschaftspezifisches Risiko			0.35%	
Nutzungsfaktor			0.40%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.35%	142'293
Anteile in % vom Mietwert von			201'500	
	Leerstandsrisiko	6.00%	0.20%	12'090
	Betriebskosten	6.00%	0.20%	12'090
	Instandhaltung	6.50%	0.22%	13'098
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	32.50% 30 Jahre Zyklus	0.36%	21'929
Bruttoertrag				201'500
<b>Brutto-Kapitalisierungssatz</b>			<b>3.33%</b>	

Kapitalisierungssatz	Büro/Dienstleistung		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	2%	420'076	
Umgebungsneuwert			22'054	
Neuwert der baulichen Anlagen			442'130	
Basiszinssatz			1.35%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.40%	
Liegenschaftspezifisches Risiko			0.35%	
Nutzungsfaktor			0.50%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.50%	21'423
Anteile in % vom Mietwert von			30'800	
	Leerstandsrisiko	6.00%	0.22%	1'848
	Betriebskosten	6.00%	0.22%	1'848
	Instandhaltung	7.00%	0.25%	2'156
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	35.00% 30 Jahre Zyklus	0.41%	3'525
Bruttoertrag				30'800
<b>Brutto-Kapitalisierungssatz</b>			<b>3.59%</b>	

<b>Kapitalisierungssatz</b>		Wohnen (Rendite)		in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	82%		14'263'498	
Umgebungsneuwert				748'834	
Neuwert der baulichen Anlagen				15'012'332	
Basiszinssatz					<b>1.35%</b>
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko					<b>-0.10%</b>
Standortfaktor					<b>0.40%</b>
Liegenschaftsspezifisches Risiko					<b>0.35%</b>
Nutzungsfaktor					<b>0.25%</b>
Netto-Kapitalisierungssatz					<b>2.25%</b>
					743'275
Anteile in % vom Mietwert von				1'045'800	
	Leerstandsrisiko	2.50%			<b>0.08%</b>
	Betriebskosten	6.00%			<b>0.19%</b>
	Instandhaltung	7.50%			<b>0.24%</b>
	Instandsetzung/Rückstellung für Erneuerungen	38.00%	30 Jahre Zyklus		<b>0.41%</b>
Bruttoertrag					1'045'800
<b>Brutto-Kapitalisierungssatz</b>					<b>3.17%</b>

## 4. Objektdaten - Objekt 2

Bezeichnung	Landwert gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Rosenweg		
Objektadresse	Bahnhofstrasse 28, Baufeld C, 8307 Effretikon		
Gemeinde/Bezirk	Illnau-Effretikon	Pfäffikon	
Eigentümer	Mettler2Invest AG		
Grundstück-Nr./Grösse/Bezeichnung	Kat. Nr. IE7653	2'906 m <sup>2</sup>	Grundstück
	Kat. Nr. IE175	619 m <sup>2</sup>	Grundstück
	Kat. Nr. IE7830	1'102 m <sup>2</sup>	Anteil Grundstück
	Total	4'627 m <sup>2</sup>	Baufeld C
Relevante Grundbucheinträge	Für die Wertermittlung der beiden Szenarien wird davon ausgegangen, dass keine wertrelevanten Grundbucheinträge bestehen.		
Denkmalschutz	Keine Hinweise auf Denkmalschutz bekannt		
Ökologische Risiken	<p>Im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt sind wertmindernde Einflüsse infolge:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten</li><li>- möglicher ökologischer Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren oder elektromagnetische Felder</li><li>- gebietsfremder invasiven Pflanzen (Neophyten).</li></ul> <p>Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.</p> <p>Nach unseren Abklärungen ist das bewertete Objekt bezüglich Altlasten nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) vermerkt oder eingetragen.</p> <p>Das Grundstück ist im Prüfperimeter der Bodenverschiebungen (PBV) erfasst. Allfällige damit verbundene Entsorgungskosten sind in der Bewertung nicht berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund des Gebäudealters der bestehenden Baute kann nicht ausgeschlossen werden, dass Baumaterialien verwendet wurden, die heute als problematisch eingestuft werden. Allfällige ausserordentliche Massnahmen beim Rückbau sind in der Wertherleitung nicht berücksichtigt.</p>		
Bauvorschriften	Baufeld C Masterplan - Gestaltungsplan Rosenweg mit Hochhaus		
Baumassenziffer	8.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> der anrechenbaren Grundstücksfläche		
Gebäudehöhe	Maximal umbauter Raum = 37'015 m <sup>3</sup>		
Bemerkungen	min. 50.00 m / max. 55.00 m		
	Zuzüglich zu den 8.00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> wird der kantonale Energiebonus von 0.8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> gewährt.		



Visualisierung Gebäudehöhen (Quelle: Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West)

## 4.1. Landrückwärtsrechnung

### Objekt 2

#### Landwert gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Rosenweg

##### Vorbemerkung:

Für die Wertfindung wenden wir einerseits die Vergleichswertmethode an. Andererseits plausibilisieren wir diese mit einer Landrückwärtsrechnung.

Bei der vorliegenden Rückwärtsrechnung wird das Vorprojekt Rosenweg mit der Übersicht der vermietbaren Fläche sowie der Volumenberechnung als Basis verwendet. Vom voraussichtlichen Ertragswert werden die mutmasslichen Baukosten inkl. Umgebungs- und Nebenkosten sowie Risiko und Gewinn in Abzug gebracht. Der Restwert (Residualwert) entspricht dem Landwert. Dieser hält einem Vergleich zu internen und externen Vergleichspreisen unter Berücksichtigung von Lage, Form, Topographie, baurechtlichen Vorgaben und Baureife stand.

##### Landwert für Mietobjekt

Baumassenziffer	8.8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	(8.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> plus 0.8 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Energiebonus)
Kat. Nr.	IE7653	4'627 m <sup>2</sup>

Geschoss	anrechenbar	Geschoss- fläche in m <sup>2</sup>	Faktor HNF/GF	nutzbar	Hauptnutzfläche in m <sup>2</sup>
UG	0%	1'950			
EG	100%	510	0.71	100%	364
1. OG	100%	510	0.38	100%	194
2. OG	100%	755	0.78	100%	589
3. OG	100%	755	0.76	100%	572
4. OG	100%	697	0.78	100%	547
5. OG	100%	697	0.79	100%	548
6. OG	100%	683	0.77	100%	524
7. OG	100%	683	0.77	100%	524
8. OG	100%	683	0.77	100%	524
9. OG	100%	683	0.77	100%	523
10. OG	100%	683	0.77	100%	523
11. OG	100%	683	0.77	100%	523
12. OG	100%	683	0.76	100%	517
13. OG	100%	683	0.76	100%	517
14. OG	100%	683	0.76	100%	517
15. OG	100%	670	0.75	100%	505
16. OG	100%	670	0.75	100%	505
17. OG	100%	670	0.75	100%	505
18. OG	100%	683	0.74	100%	505
Hauptnutzfläche					9'526
Gebäudegrundfläche					510

Geschoss	Nutzungsart	Hauptnutz- fläche/Anzahl	Mietwert CHF m <sup>2</sup> /Stk	Mietwert in CHF	Kapitalisier- ungssatz	Ertragswert in CHF
UG	Nebenflächen / Technik					
EG	Verkauf	364 m <sup>2</sup>	260	94'640	3.40%	2'780'470
1. OG	Verkauf	194 m <sup>2</sup>	220	42'680	3.40%	1'253'920
2. OG	Büro/DL	589 m <sup>2</sup>	220	129'580	3.65%	3'550'080
3. OG	Büro/DL	572 m <sup>2</sup>	220	125'840	3.65%	3'447'610
4. OG	Büro/DL	271 m <sup>2</sup>	200	54'200	3.65%	1'484'910
4. OG	Wohnen	276 m <sup>2</sup>	280	77'280	3.18%	2'429'890
5. OG	Büro/DL	272 m <sup>2</sup>	200	54'400	3.65%	1'490'390
5. OG	Wohnen	276 m <sup>2</sup>	280	77'280	3.18%	2'429'890
6. OG	Büro/DL	122 m <sup>2</sup>	200	24'400	3.65%	668'480
6. OG	Wohnen	402 m <sup>2</sup>	280	112'560	3.18%	3'539'190
7. OG	Büro/DL	122 m <sup>2</sup>	200	24'400	3.65%	668'480
7. OG	Wohnen	402 m <sup>2</sup>	280	112'560	3.18%	3'539'190
8. OG	Büro/DL	122 m <sup>2</sup>	200	24'400	3.65%	668'480
8. OG	Wohnen	402 m <sup>2</sup>	280	112'560	3.18%	3'539'190
9. OG	Büro/DL	91 m <sup>2</sup>	200	18'200	3.65%	498'620
9. OG	Wohnen	432 m <sup>2</sup>	280	120'960	3.18%	3'803'300
10. OG	Büro/DL	91 m <sup>2</sup>	200	18'200	3.65%	498'620
10. OG	Wohnen	432 m <sup>2</sup>	285	123'120	3.18%	3'871'220
11. OG	Büro/DL	91 m <sup>2</sup>	200	18'200	3.65%	498'620
11. OG	Wohnen	432 m <sup>2</sup>	290	125'280	3.18%	3'939'140
12. OG	Büro/DL	91 m <sup>2</sup>	200	18'200	3.65%	498'620
12. OG	Wohnen	426 m <sup>2</sup>	295	125'670	3.18%	3'951'400
13. OG	Büro/DL	91 m <sup>2</sup>	200	18'200	3.65%	498'620
13. OG	Wohnen	426 m <sup>2</sup>	300	127'800	3.18%	4'018'370
14. OG	Büro/DL	91 m <sup>2</sup>	200	18'200	3.65%	498'620
14. OG	Wohnen	426 m <sup>2</sup>	305	129'930	3.18%	4'085'340
15. OG	Wohnen	505 m <sup>2</sup>	310	156'550	3.18%	4'922'350
16. OG	Wohnen	505 m <sup>2</sup>	315	159'075	3.18%	5'001'740
17. OG	Wohnen	505 m <sup>2</sup>	320	161'600	3.18%	5'081'130
18. OG	Wohnen	505 m <sup>2</sup>	325	164'125	3.18%	5'160'530
Ertragswert		9'526 m <sup>2</sup>		2'570'090	3.28%	78'316'000

Geschoss	Geschoss- höhe in m	Geschossfläche in m <sup>2</sup>	Faktor Kubatur	Kubatur effektiv in m <sup>3</sup>	CHF/m <sup>3</sup>	Gebäudekosten in CHF
UG	3.30	1'950	100%	6'435	500	3'217'500
EG	3.64	510	100%	1'857	700	1'300'110
1. OG	3.20	510	100%	1'633	700	1'142'820
2. OG	3.20	755	100%	2'417	700	1'691'900
3. OG	3.21	755	100%	2'428	700	1'699'250
4. OG	2.80	697	100%	1'952	1'035	2'020'220
5. OG	2.80	697	100%	1'952	1'035	2'020'220
6. OG	2.80	683	100%	1'913	1'035	1'979'960
7. OG	2.80	683	100%	1'913	1'035	1'979'960
8. OG	2.80	683	100%	1'913	1'035	1'979'960
9. OG	2.80	683	100%	1'913	1'035	1'979'960
10. OG	2.80	683	100%	1'913	1'035	1'979'960
11. OG	2.80	683	100%	1'913	1'035	1'979'960
12. OG	2.80	683	100%	1'913	1'035	1'979'960
13. OG	2.80	683	100%	1'913	1'035	1'979'960
14. OG	2.80	683	100%	1'913	1'035	1'979'960
15. OG	2.80	670	100%	1'876	1'035	1'941'660
16. OG	2.80	670	100%	1'876	1'035	1'941'660
17. OG	2.80	670	100%	1'876	1'035	1'941'660
18. OG	3.20	683	100%	2'187	1'035	2'263'030
DG	3.20	179	100%	572	1'035	591'500
<b>Total</b>	<b>62.16</b>	<b>14'896</b>		<b>44'276</b>	<b>894</b>	<b>39'591'170</b>
Umgebungskosten				2.75%		1'088'757
Baunebenkosten				5.50%		2'177'514
<b>Total</b>						<b>42'857'441</b>
Risiko und Gewinn				12.00%		5'142'893
Mutmassliche Baukosten						48'000'000
<b>Ertragswert abzüglich Baukosten</b>				<b>4'627 m<sup>2</sup></b>	<b>6'552</b>	<b>30'316'000</b>
Vorbereitungsarbeiten Grundstück				4'627 m <sup>2</sup>	175	-809'730
Landwert total vor Diskontierung						29'506'000
Landwert diskontiert			5 Jahre	1.35%	0.93515	27'593'000
<b>Landwert Grundstück Kat. Nr. IE7653</b>				<b>4'627</b>	<b>5'963</b>	<b>27'590'000</b>

## **Bemerkungen**

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt unter folgenden Voraussetzungen:

1. Für die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans bis zur Projektrealisierung berücksichtigen wir eine Wartefrist von 5 Jahren.
2. Es sind keine speziellen Fundations- oder Bodenverbesserungsmassnahmen bei einer Neuüberbauung des Grundstückes notwendig.
3. Es wird ein Hochhaus als Renditeliegenschaft mit Wohn- und Geschäftsnutzung gemäss vorliegenden Vorprojekt Rosenweg erstellt.
4. Im "Risiko und Gewinn" werden Bau- und Absorptionsrisiken sowie die Gewinnerwartungen des Investors berücksichtigt.
5. Die aufgrund der Bauvorschriften notwendige Parkierungsanlage für eine Neuüberbauung berücksichtigen wir in unserer Bewertung nicht. Wir erachten die dafür erforderlichen Baukosten bzw. den Bauwert im Verhältnis zum Ertrag als kostenneutral, somit würde auf den Landanteil kein zusätzlicher Wert anfallen.

## **Vorbehalte**

Die vermietbare HNF je Nutzung wurde der Übersicht "vermietbare Fläche Vorprojekt Rosenweg" entnommen, wobei die vermietbare Fläche im Untergeschoss auftragsgemäss nicht dazugezählt wird. Hingegen werden approximative Flächen für Technik und Nebenräume ermittelt und berücksichtigt.

Geschossfläche approximativ aus den vorliegenden Unterlagen gemessen bzw. gem. Anhang Plan vermietbare Flächen approx. berechnet.

## Kapitalisierungssatz (für Landrückwärtsrechnung)

### Objekt 2

#### Landwert gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Rosenweg

Kapitalisierungssatz			in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Verkauf/Retail			
	Nutzungsanteil	5%	2'115'358	
Umgebungsneuwert			58'172	
Neuwert der baulichen Anlagen			2'173'530	
Basiszinssatz			1.35%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.40%	
Liegenschaftspezifisches Risiko			0.35%	
Nutzungsfaktor			0.40%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.40%	96'825
Anteile in % vom Mietwert von			137'320	
	Leerstandsrisiko	6.00%	0.20%	8'239
	Betriebskosten	6.00%	0.20%	8'239
	Instandhaltung	6.50%	0.22%	8'926
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	30.00% 30 Jahre Zyklus	0.37%	15'091
Bruttoertrag				137'320
<b>Brutto-Kapitalisierungssatz</b>			<b>3.40%</b>	

Kapitalisierungssatz			in CHF	in CHF
Gebäudeneuwert	Büro/Dienstleistung			
	Nutzungsanteil	21%	8'417'373	
Umgebungsneuwert			231'478	
Neuwert der baulichen Anlagen			8'648'851	
Basiszinssatz			1.35%	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			-0.10%	
Standortfaktor			0.40%	
Liegenschaftspezifisches Risiko			0.35%	
Nutzungsfaktor			0.50%	
Netto-Kapitalisierungssatz			2.50%	374'254
Anteile in % vom Mietwert von			546'420	
	Leerstandsrisiko	6.00%	0.22%	32'785
	Betriebskosten	6.00%	0.22%	32'785
	Instandhaltung	7.25%	0.26%	39'615
	Instandsetzung vom Neuwertanteil von	34.00% 30 Jahre Zyklus	0.45%	66'980
Bruttoertrag				546'420
<b>Brutto-Kapitalisierungssatz</b>			<b>3.65%</b>	

<b>Kapitalisierungssatz</b>	Wohnen (Rendite)		<b>in CHF</b>	<b>in CHF</b>
Gebäudeneuwert	Nutzungsanteil	73%	29'058'439	
Umgebungsneuwert			799'107	
Neuwert der baulichen Anlagen			29'857'546	
Basiszinssatz			<b>1.35%</b>	
Illiquiditäts-/Immobilitätsrisiko			<b>-0.10%</b>	
Standortfaktor			<b>0.40%</b>	
Liegenschaftspezifisches Risiko			<b>0.35%</b>	
Nutzungsfaktor			<b>0.25%</b>	
Netto-Kapitalisierungssatz			<b>2.25%</b>	1'334'517
Anteile in % vom Mietwert von			1'886'350	
	Leerstandsrisiko	3.00%	<b>0.10%</b>	56'591
	Betriebskosten	6.00%	<b>0.19%</b>	113'181
	Instandhaltung	7.50%	<b>0.24%</b>	141'476
	Instandsetzung/Rückstellung für Erneuerungen	34.00% 30 Jahre Zyklus	<b>0.41%</b>	240'585
Bruttoertrag				1'886'350
<b>Brutto-Kapitalisierungssatz</b>			<b>3.18%</b>	

## 5. Mehrwertabgabe

Gemäss BZO, Art. 12 beträgt die Mehrwertabgabe bei Auf- und Umzonung 25% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwertes.

	in CHF
Landwert nach Planungsmassnahme anhand Vorprojekt Gestaltungsplan Rosenweg	27'590'000
./. Landwert vor Planungsmassnahme / nach BZO	-17'900'000
<b>Mehrwert</b>	<b>9'690'000</b>
./. Reduktion gemäss BZO um CHF 100'000	-100'000
<b>Mehrwert reduziert</b>	<b>9'590'000</b>

---

<b>Mehrwertabgabe</b>	<b>25%</b>	<b>von</b>	<b>9'590'000</b>	<b>2'397'500</b>
-----------------------	------------	------------	------------------	------------------

---

# 6. Zusammenfassung

## Objekt 1

### Landwert gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung

Landwert	CHF	17'900'000
----------	-----	------------

## Objekt 2

### Landwert gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Rosenweg

Landwert	CHF	27'590'000
----------	-----	------------

## Mehrwert

Mehrwert (reduziert)	CHF	9'590'000
----------------------	-----	-----------

Mehrwertabgabe	CHF	2'400'000
----------------	-----	-----------

## Bemerkungen

Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwertes. Sie beläuft sich gemäss vorliegenden Berechnungen auf rund CHF 2'400'000.

## Vorbehalte

Generell zu beachten ist, dass sich der Landwert massgeblich verändern kann, wenn ein bewilligtes Projekt vorliegt und/oder sich Änderungen bei den von uns getroffenen Annahmen ergeben.

Zürich, 11. Oktober 2022

STA/swü

Zürcher Kantonalbank

Immobilien-Dienstleistungen

Monika Bürgi Geng

Leiterin Immobilien-Dienstleistungen

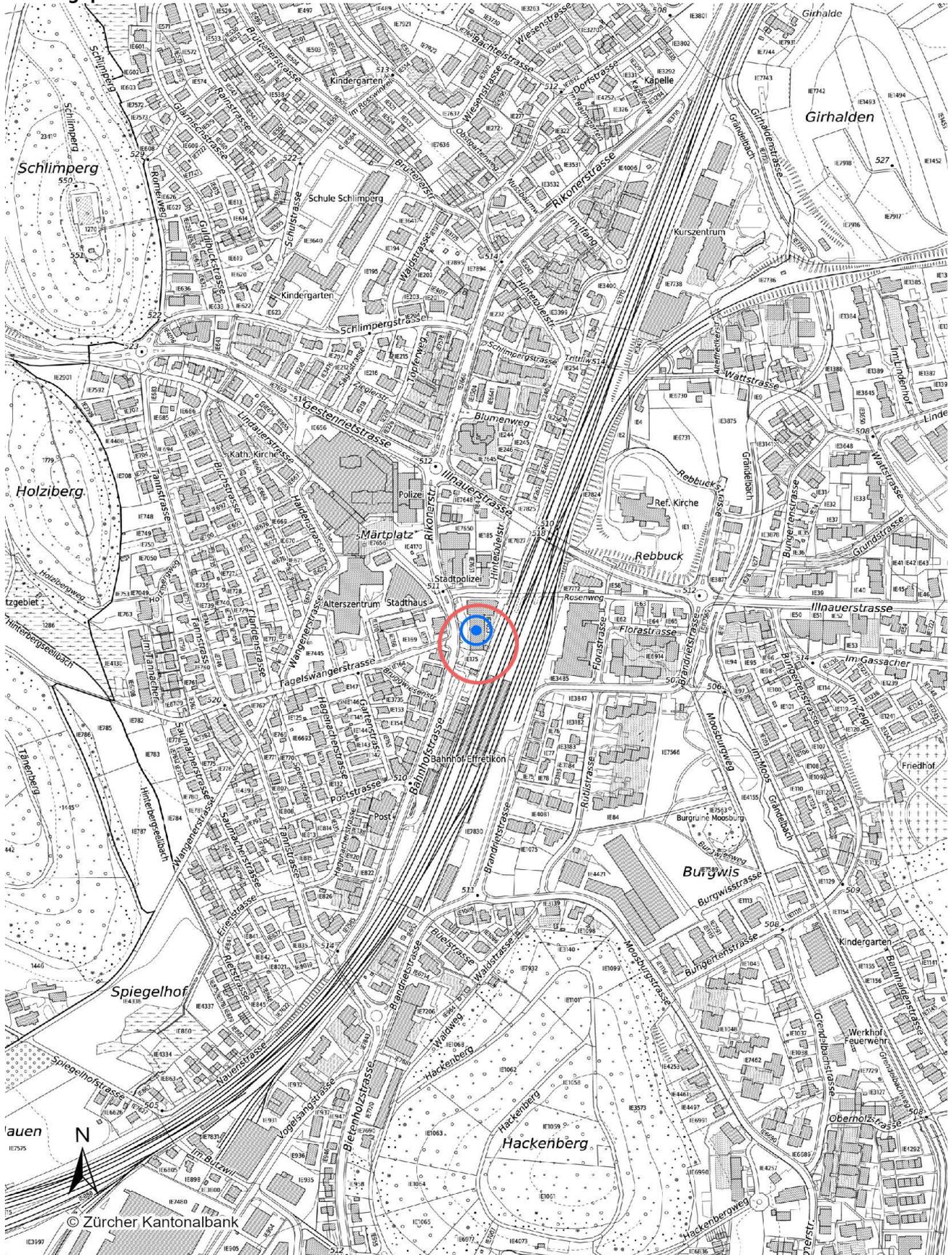
Sarah Tanner

Leiterin Bewertungen Nord-Ost

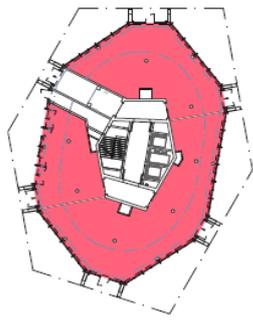
# 7. Anhang



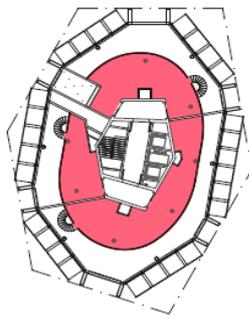
# 7.1. Lageplan



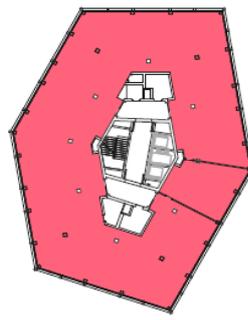
## 7.2. Plan vermietbare Flächen



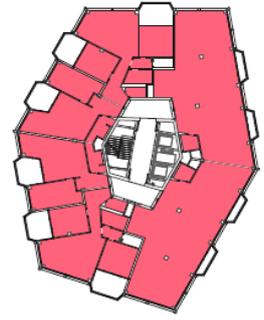
0. EG



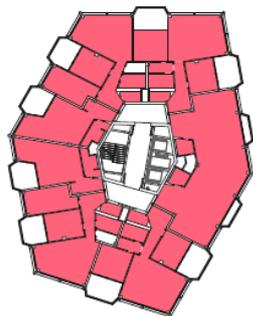
1. OG



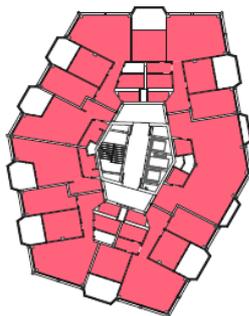
RG 2-3



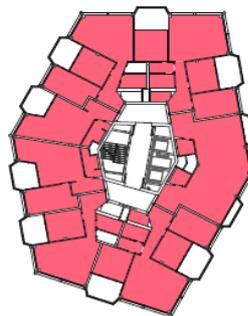
RG 4-5



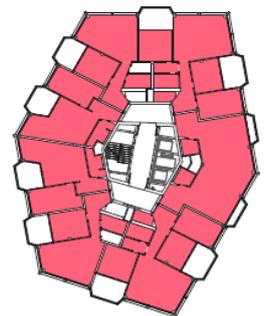
RG 6-8



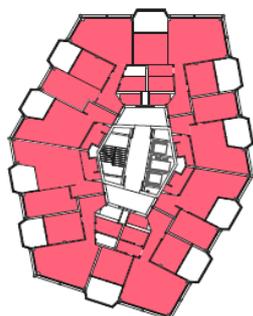
RG 9-11



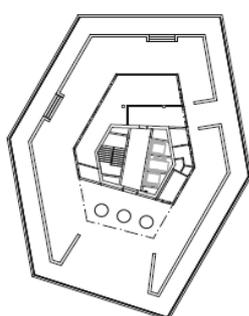
12. OG



RG 13-14



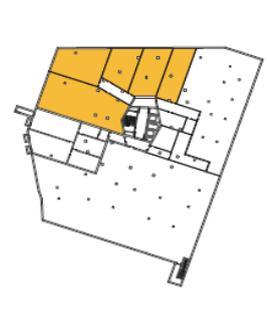
RG 15-18



DG



1. UG 1:1000



2. UG 1:1000

### 7.3. Haftungsbeschränkung

Dieser Bewertungsbericht ist ausschliesslich für den Auftraggeber bestimmt. Dritte können hieraus keinerlei Rechte für sich ableiten. Eine öffentliche Wiedergabe des Bewertungsberichtes oder Teilen davon (z.B. als Bestandteil einer Verkaufsdokumentation) ist nur nach vorgängiger Zustimmung der Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank zulässig.

Ein im Bericht festgehaltener Bewertungszweck hat im Regelfall auf die Wertfindung keinen Einfluss.

Die Wertermittlung wurde unter der Annahme durchgeführt, dass die Liegenschaft und deren Nutzung sämtlichen relevanten und derzeit gültigen Gesetzesvorschriften entsprechen.

Bei der Erarbeitung des Berichtes wurde davon ausgegangen, dass die Informationen von Auftraggeber, Behörden und mit der Liegenschaft vertrauten Dritten die bewertungsrelevanten Fakten vollständig, richtig und aktuell repräsentieren.

Aussagen im Bericht zum Zustand einer bewerteten Baute beruhen auf einer Kurzbesichtigung. Dem Bewertungsbericht liegt somit keine umfassende Beurteilung des baulichen Zustandes zugrunde. Im Weiteren wurde die Beschaffenheit des Baugrundes nicht näher beurteilt.

Wertmindernde Einflüsse infolge allfälliger Schadstoffbelastungen (Boden, Erdreich, Bausubstanz etc.) und damit zusammenhängende Entsorgungskosten sowie weitere mögliche ökologische Einflussfaktoren, wie z.B. Naturgefahren, Radonbelastungen oder elektromagnetische Felder, sind im ausgewiesenen Wert grundsätzlich nicht berücksichtigt. Zu deren Feststellung und zur Quantifizierung einer allfälligen Wertminderung müssten Spezialgutachten erstellt werden.

#### Quellenangabe

Der Bewertungsbericht basiert auf internen und externen Datenquellen, die zur Herleitung der verwendeten Werte dienen. Die Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank verwendet intern entwickelte Modelle, Daten von Wüest Partner AG sowie öffentlich zugängliche Informationen wie Kartenmaterial von map.geo.admin.ch (Geodaten und Geodienste von swisstopo), Daten vom Bundesamt für Statistik, von IAZI, usw.

## 7.4. Definitionen

Diese Bewertung entspricht Swiss Valuation Standards (SVS) als Richtlinie von RICS (The Royal Institution of Chartered Surveyors), und der Verbände SEK/SVIT (Schätzungskammer des SVIT), SIV (Schweizerischer Immobilienschätzer Verband), CEI (chambre suisse d'expert en estimations immobilières) sowie den internationalen Standards von TEGoVA und IVSC.

Die Abteilung Immobilien-Dienstleistungen der Zürcher Kantonalbank bestätigt, dass bei diesem Auftrag keine Interessenkonflikte jeglicher Art bestehen und dass die Bewertung den üblichen Compliance-Anforderungen entspricht.

### Marktwert

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Der Marktwert kann vom erzielten Preis abweichen.

Die auf Eigentümerseite relevanten steuerlichen und finanzierungsspezifischen Aspekte werden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Im Marktwert sind keine Finanzierungs- und Transaktionskosten, Provisionen sowie Handänderungssteuern und -gebühren, Grundstückgewinn- oder Mehrwertsteuern enthalten.

### Realwert

Der Realwert ist die Summe aus dem Zeitwert des Gebäudes, den Umgebungs- und Baunebenkosten sowie dem Landwert.

Der für die Berechnung des Gebäudewertes eingesetzte Kubikmeteransatz gilt für die bestehende, nutzungsrelevante Bauausführung des Gebäudes, wie er zu derzeitigen Bedingungen entstehen würde. Das Gebäudevolumen entspricht entweder dem Ausmass gemäss Gebäudeversicherung oder gemäss SIA-Norm.

Wertminderungen können technisch und wirtschaftlich begründet sein. Unter der technischen Entwertung versteht sich die Reduktion des Wertes wegen Alter, Baumängeln, Bauschäden und/oder Abnutzung der Bausubstanz. Unter wirtschaftlicher Entwertung wird die Wertminderung zufolge vermindertem Nutzungspotenzial, verminderter Verwendbarkeit, Demodierung sowie wegen neuer Erkenntnisse bei Bautechnik, Baustoffen etc. verstanden.

Der eingesetzte Landwert steht in Beziehung zum Wert des Gebäudes sowie zur Lage, örtlichem Preisniveau, Grösse und Ausnützung des Grundstückes.

### Ertragswert

Der Ertragswert stellt den Barwert der nachhaltig erzielbaren Mietzinse bzw. des Mietwertes dar.

Der Kapitalisierungssatz resp. der Renditesatz ist die Verhältniszahl in Prozenten, mit welcher aus den Mietzinsen bzw. dem Mietwert der Ertragswert berechnet wird. Er basiert auf einem Renditesatz für vergleichbare Anlagen mit ähnlicher Risikostruktur sowie entsprechenden Zuschlägen für liegenschaftenspezifische Risiken (Lage- und Nutzungsfaktoren, Marktgängigkeit und -volatilität), Bewirtschaftungs- und Erneuerungskosten sowie Leerstandsrisiken.

Die Mietwerte werden in der Bewertung real abgebildet. Der Kapitalisierungssatz (brutto) wird um die Inflation bereinigt. Der Aufbau des Realzinssatzes entspricht demjenigen, wie er innerhalb der Zürcher Kantonalbank angewendet wird.

### Landwert

Der Boden ist grundsätzlich soviel wert, wie er Nutzen trägt oder tragen kann. Wertmitbestimmend sind Lage, Form, Topographie, Baureife sowie Marktpreise vergleichbarer Grundstücke. Der Berechnung von Landwerten legen wir im Regelfall folgende Methoden zugrunde:

Vergleichswertmethode:

Dabei werden Landwerte von vergleichbaren Grundstücken an entsprechenden Lagen beigezogen, miteinander verglichen und zum zu bewertenden Grundstück in Beziehung gebracht.

Rückwärtsrechnung oder Residualwertmethode:

Auf der Basis der gemäss Bauvorschriften theoretisch möglichen beziehungsweise wirtschaftlich zweckmässigen Nettonutzfläche wird der Mietwert und daraus der Ertragswert, resp. die Verkaufspreise bei Eignung der Lage zu STWE, und daraus abgeleitet der Marktwert berechnet. Vom Marktwert werden die mutmasslichen Baukosten inkl. Umgebungs- und Nebenkosten sowie Risiko und Gewinn in Abzug gebracht. Der Restwert (Residualwert) entspricht dem Landwert (in erschlossenem Zustand).

## Baurecht

Ein Grundstück kann mit einer (Baurechts-)Dienstbarkeit belastet werden. Dadurch erhält jemand das Recht (Baurechtsnehmer), auf oder unter der Bodenfläche ein eigenständiges Bauwerk zu errichten oder beizubehalten. Im Gegenzug hat der Grundeigentümer (Baurechtsgeber) das Bauwerk/Anlagen zu dulden und wird in der Regel dafür entschädigt.

Ist das Baurecht selbständig und dauernd, d.h. mindestens 30 Jahre, maximal 100 Jahre, so kann es als Grundstück in das Grundbuch aufgenommen werden.

Im Baurechtsvertrag werden Inhalt, Umfang und Dauer des Baurechts sowie Baurechtszins und Heimfall des Bauwerkes geregelt. Das Baurecht ist, wenn es nicht anders vereinbart wird, übertragbar und vererblich.

Aus Optik der Bewertung ergeben sich zwei Sichtweisen, diejenige des Baurechtsnehmers sowie diejenige des Baurechtsgebers. Der Marktwert eines im Baurecht erstellten Gebäudes ist im Regelfall ertragsgestützt auf der Basis des marktgerechten Nutzwertes mit der Barwertmethode zu ermitteln. Der Wert eines Baurechts bzw. eines baurechtsbelasteten Grundstückes wird massgeblich durch den Baurechtszins, die Heimfallentschädigung sowie dem Verkehrwertbeitrag bei Ablauf der Dienstbarkeit beeinflusst. Die Verkäuflichkeit von Baurechts- und baurechtsbelasteten Liegenschaften sind je nach Vertragsmodalitäten bedeutend erschwert, wenn nicht gar ausgeschlossen.

## Wohnrecht

Das Wohnrecht verleiht dem oder den Berechtigten (natürliche Personen) die Befugnis, in einem Gebäude oder Gebäudeteil zu wohnen. Das Wohnrecht ist unübertragbar und unvererblich. Der Wohnberechtigte ist von Gesetzes wegen nicht befugt, das Gebäude oder einen Gebäudeteil, worauf sich das Wohnrecht bezieht, zu vermieten oder zu verpachten.

Ist das Wohnrecht auf einen Gebäudeteil beschränkt, kann der Wohnrechtsberechtigte die zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Einrichtungen mitbenutzen.

Für die Berechnung des Nettowertes eines Wohnrechtes gibt es zwei Sichtweisen, nämlich diejenige des Wohnrechtsberechtigten und die Sicht desjenigen, der warten muss, bis er sein Eigentum uneingeschränkt antreten kann. In wirtschaftlicher Hinsicht kann es zu Differenzen in den beiden Sichtweisen kommen, wenn die eine Sicht diejenige des Konsumenten, die andere diejenige eines Kapitalanlegers ist.

Der Nutzer des Wohnrechtes bzw. Nutzwertverlust für den Belasteten wird durch die statische Lebensdauer der Berechtigten definiert.

Die Verkäuflichkeit einer mit einem Wohnrecht belasteten Liegenschaft ist bedeutend erschwert, wenn nicht gar ausgeschlossen. Der ausgewiesene Wert mit Wohnrecht berücksichtigt diese Einschränkung mit einem Marktabschlag.

## Nutzniessung

Die Nutzniessung ist ein dingliches Recht an einem Grundstück, welches Berechtigten den Besitz, den vollen Gebrauch und die wirtschaftliche Nutzung dieser Sache erlaubt. Der Nutzniesser hat die Möglichkeit, die belastete Liegenschaft selber zu bewohnen oder zu vermieten und die Mieterträge zu beanspruchen.

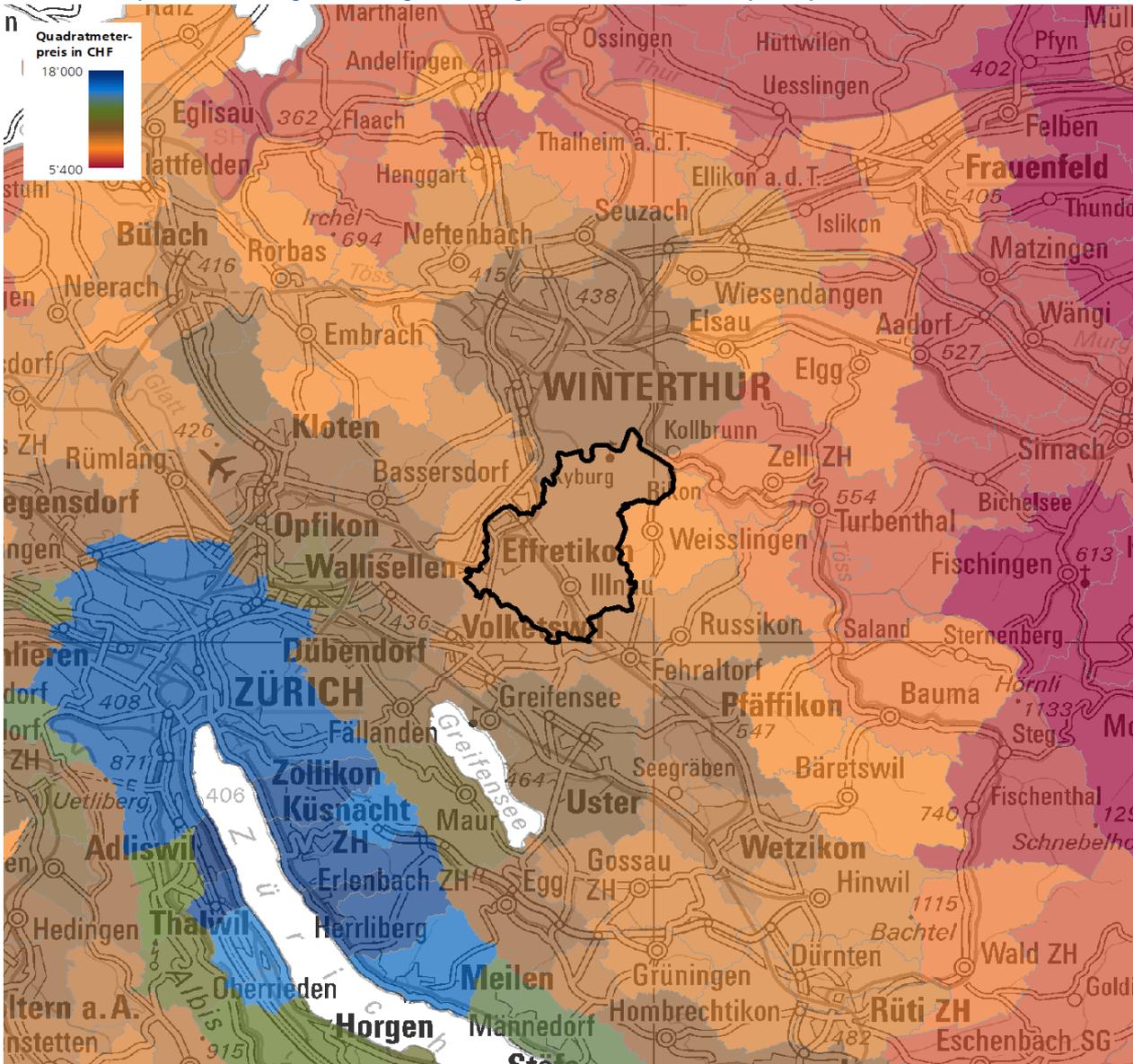
Der Nutzniesser hat in der Regel Hypothekarzinsen, Steuern, Abgaben und Versicherungsprämien zu bezahlen. Zu seinen Lasten gehen auch Ausbesserungen und Erneuerungen, die zum gewöhnlichen Unterhalt (Reparaturen und regelmässig wiederkehrender Unterhalt) gehören. Grössere Renovationen und Sanierungen fallen grundsätzlich dem Eigentümer zur Last.

Die Verkäuflichkeit einer mit einer Nutzniessung belasteten Liegenschaft ist bedeutend erschwert, wenn nicht sogar ausgeschlossen. Dies ist mit einem angemessenen Marktabschlag zu berücksichtigen. Der eingeschränkten Verfügbarkeit wird durch Diskontierung des Marktwertes Rechnung getragen.

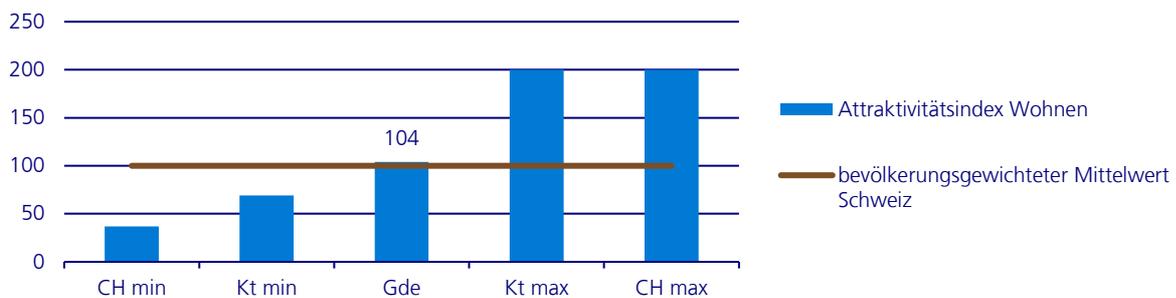
## 7.5. Standort- und Marktinformationen Wohnen

### Illnau-Effretikon

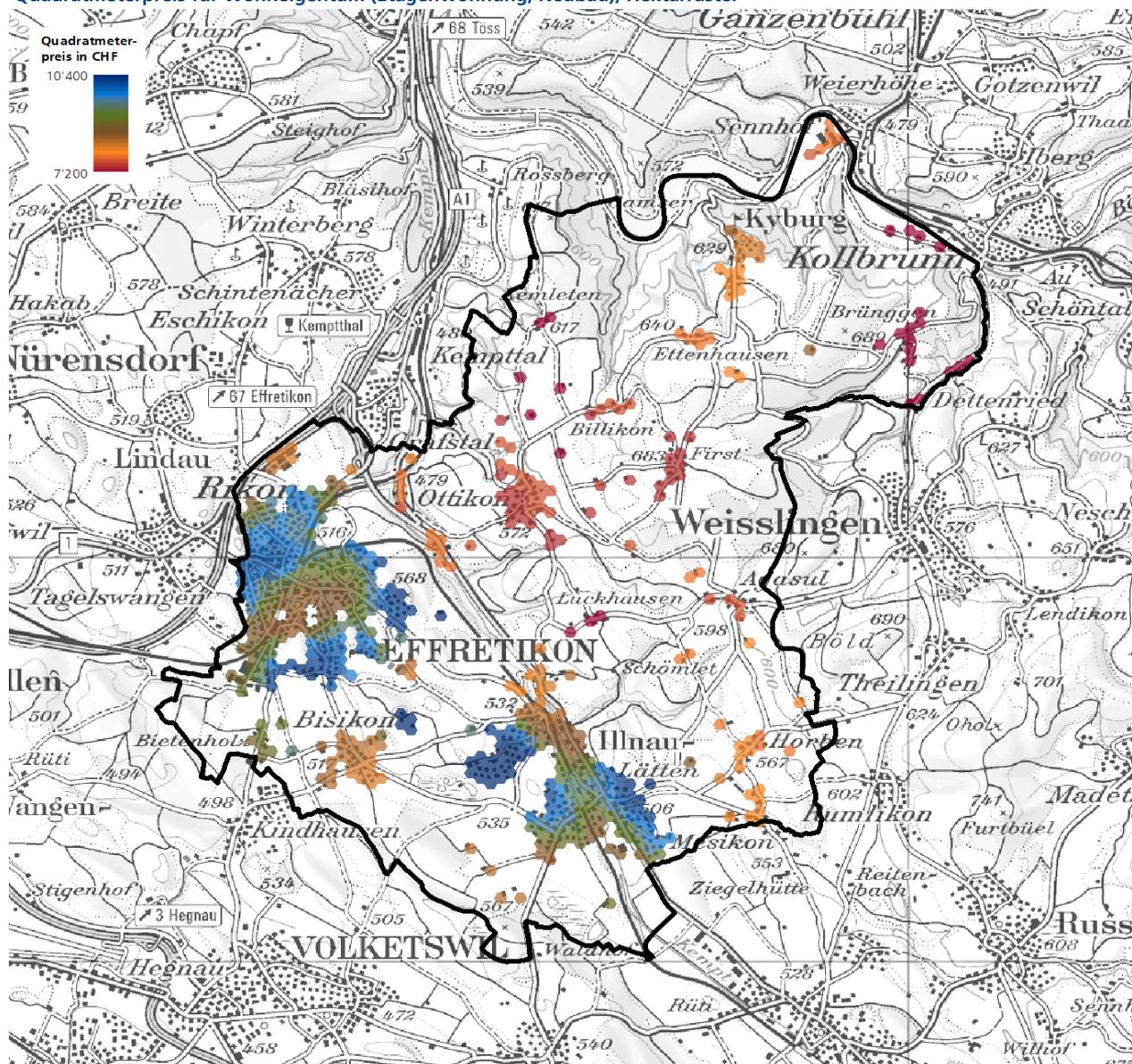
Quadratmeterpreis für Wohneigentum (Etagenwohnung, Neubau), Durchschnittspreise pro Gemeinde



Attraktivitätsindex Wohnen, Vergleich mit Minimal- und Maximalwerten aller Gemeinden je Raumgliederung



### Quadratmeterpreis für Wohneigentum (Etagenwohnung, Neubau), Hektarraster



Die Farbskala in der Legende deckt das Spektrum innerhalb der ausgewählten Gemeinde ab. Jede besiedelte Hektare (100m x 100m) wird detailliert bewertet.

Die dargestellten Preise werden mit dem Immobilienbewertungsmodell der Zürcher Kantonalbank geschätzt. Das Modell basiert auf schweizweiten Transaktionsdaten.

Datenbasis der vorstehenden Grafiken Q4/2021

### Erreichbare Arbeitsplätze in 30 Min.

	MIV*	ÖV*	Attraktivitätsindex Wohnen	
Berechnungen ZKB	919'500	689'100	Berechnungen ZKB	104 (Schweiz = 100)

\*MIV = Motorisierter Individualverkehr / ÖV = Öffentlicher Verkehr (Bahn, Bus)

### Demografie

	Jahr	Illnau-Effretikon	Schweiz
Bevölkerungsstand	2020	17'352	8'670'300
Ausländeranteil	2020	27.5%	25.5%
Altersklasse 65+	2020	19.5%	18.8%
Bevölkerungswachstum p.a. in den letzten 5 Jahren		0.7%	0.8%

### Wirtschaftsstruktur

	Jahr	Illnau-Effretikon	Wachstum p.a. 16-19
Arbeitsstätten absolut	2019	1'076	
Beschäftigte	2019	7'151	0.8%
Vollzeitäquivalente	2019	5'206	0.1%

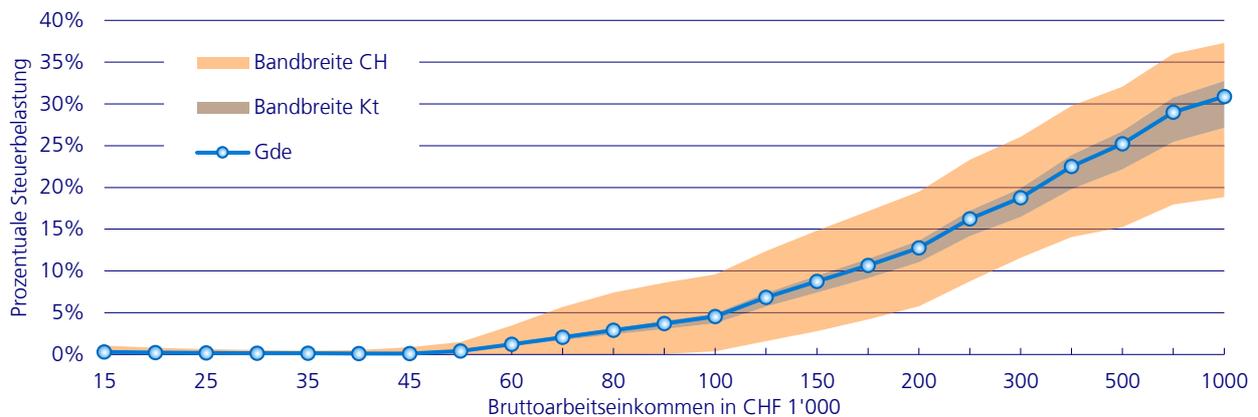
### Einkommensklasse

	Jahr	Illnau-Effretikon	Kanton	Schweiz
Reineinkommen < CHF 50'000	2018	38.0%	33.0%	38.4%
Reineinkommen CHF 50'000 - CHF 75'000	2018	29.6%	26.9%	27.8%
Reineinkommen > CHF 75'000	2018	32.5%	40.2%	33.8%
Mittleres Reineinkommen in CHF	2018	35'384	44'233	38'337
Einkommensindex	2018	92	115	100

### Steuerbelastung

#### Einkommenssteuer natürliche Personen, Verheiratete mit 2 Kindern

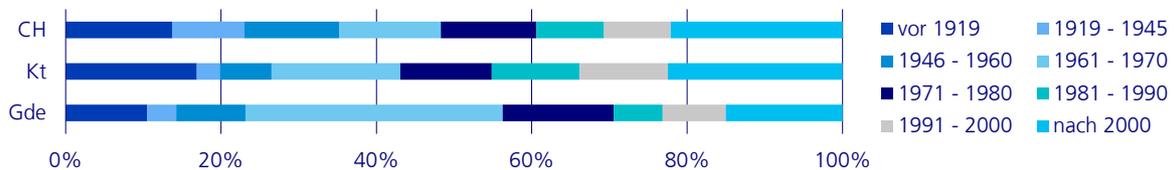
Stand 2019



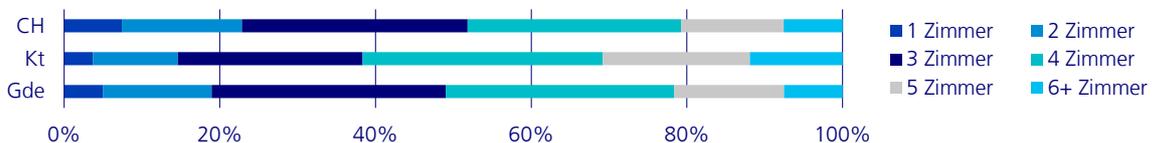
### Wohnungsstruktur

#### Verteilung nach Baujahr

Stand 2021

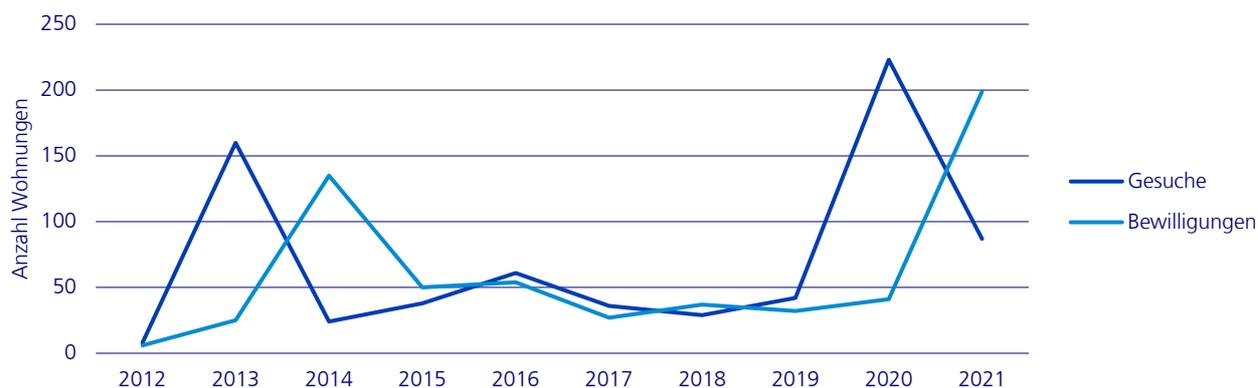


#### Verteilung nach Zimmern



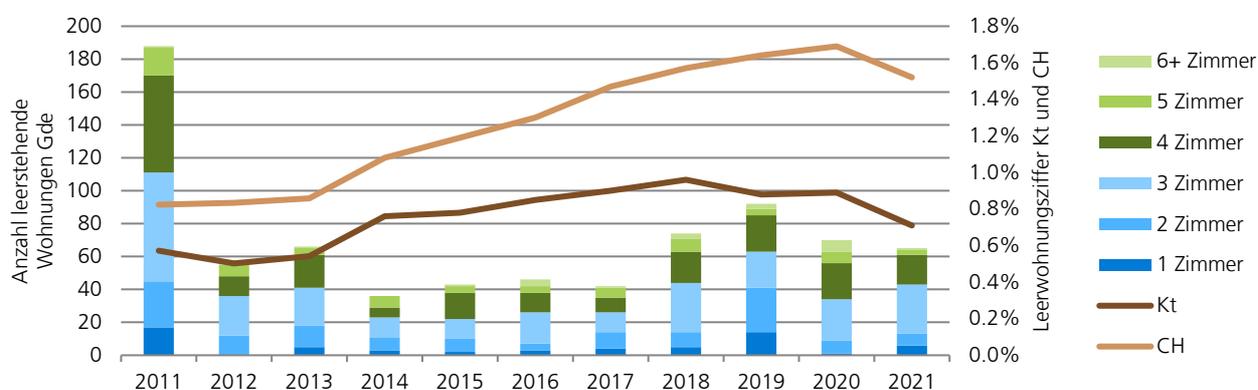
## Bautätigkeit

### Gesuche und Bewilligungen (Anzahl Wohnungen)



## Leerstand

### Leerstehende Wohnungen



## Zusammenfassende Bewertung

	Kanton	Schweiz
<b>Illnau-Effretikon</b>	<b>Rang 1 - 162</b>	<b>1 - 2148</b>
Attraktivitätsmass Wohnen	67	271
Erreichbarkeitspotenzial ÖV	11	12
Erreichbarkeitspotenzial MIV	25	34
Bevölkerungswachstum	88	912
Beschäftigtenzuwachs	118	1545
Kaufkraft	137	934
Niedrige Steuerbelastung (Verheiratete mit 2 Kindern)	85	199
Anteil neu erstellter Wohnungen	141	1620
Niedrige Leerwohnungsziffer	44	527

Für jeden Faktor wird der erreichte Rang der Gemeinde innerhalb des Kantons bzw. innerhalb der Schweiz genannt.

### Haftungsausschluss

Die vorliegende Publikation widerspiegelt die Meinung der Zürcher Kantonalbank und geht von den aktuellsten zur Verfügung stehenden Daten aus. Sie basiert zum Teil auf Daten Dritter und zudem auf Annahmen der Zürcher Kantonalbank. Obwohl diese Publikation mit gebotener Sorgfalt erstellt wurde, gibt die Zürcher Kantonalbank keine Gewähr oder Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen. Keine der in der Publikation enthaltenen Aussagen und Informationen gelten als Zusicherung für den Eintritt künftiger Ereignisse. Es können daraus keine Haftungsansprüche abgeleitet werden. Eine Wiedergabe der ganzen Publikation oder von Teilen davon ist nur nach vorgängiger Zustimmung der Zürcher Kantonalbank zulässig.

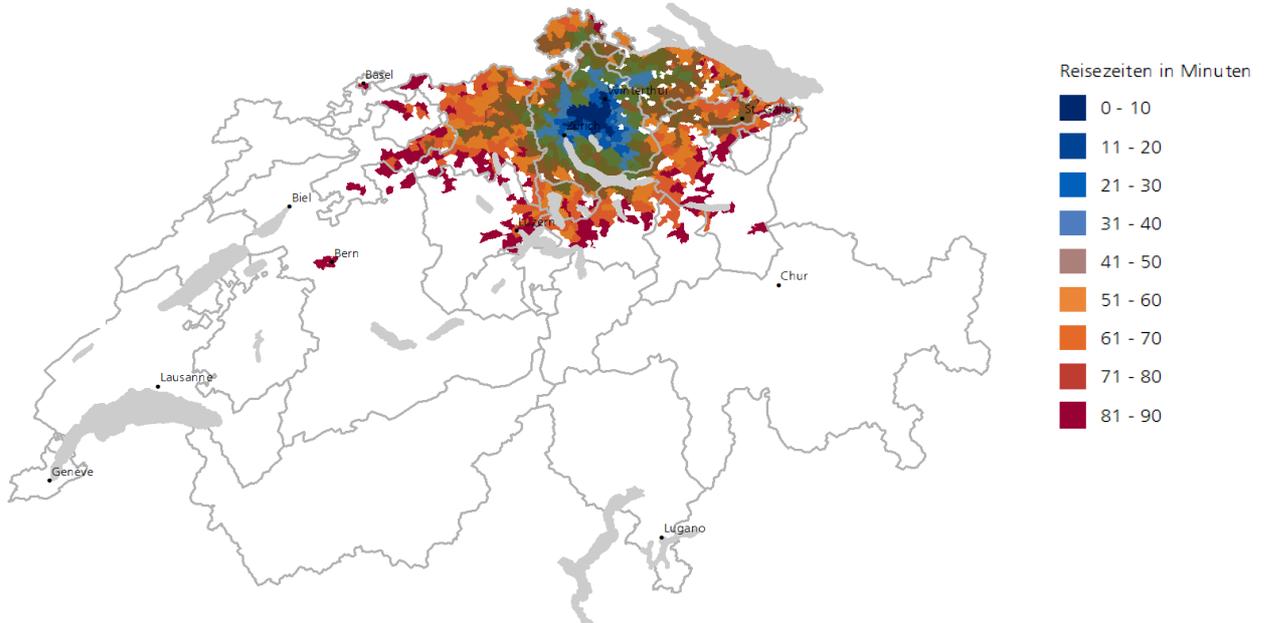
Quellen: Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Raumentwicklung, Eidgenössische Steuerverwaltung, Bundesamt für Landestopografie (BA140401), Schweizerische Post, Homegate, Schweizer Baublatt

Version März 2022

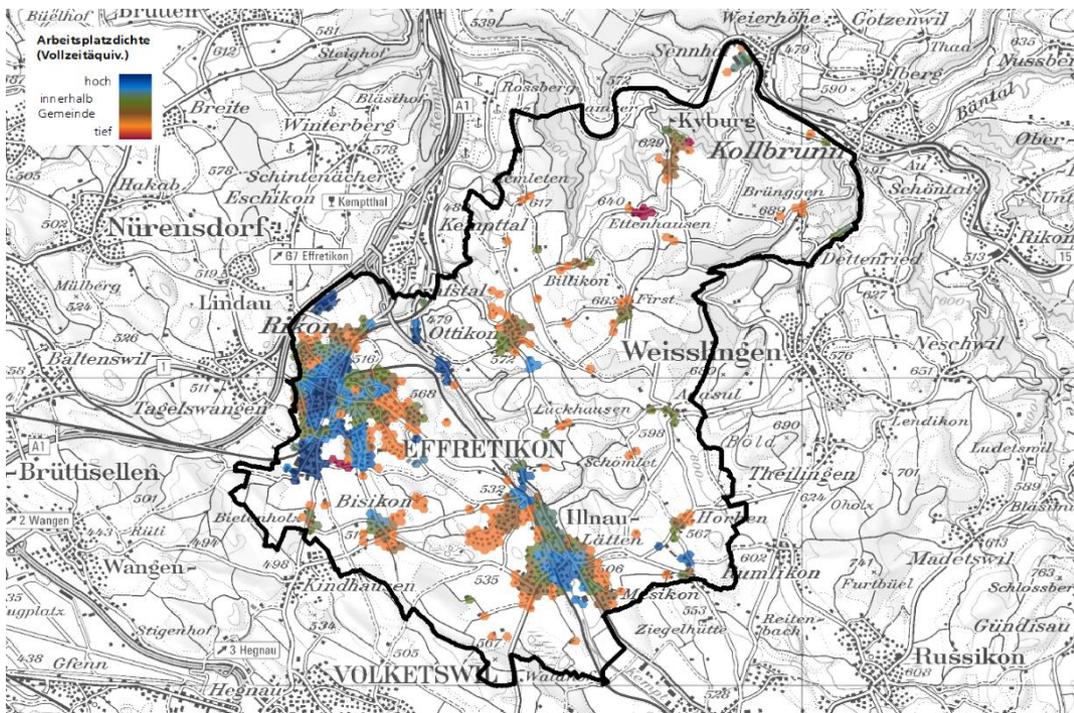
## 7.6. Standort- und Marktinformationen - Gewerbe und Arbeiten

### Illnau-Effretikon

#### Reisezeiten ÖV (öffentlicher Verkehr)



#### Arbeitsplatzdichte in Vollzeitäquivalenten



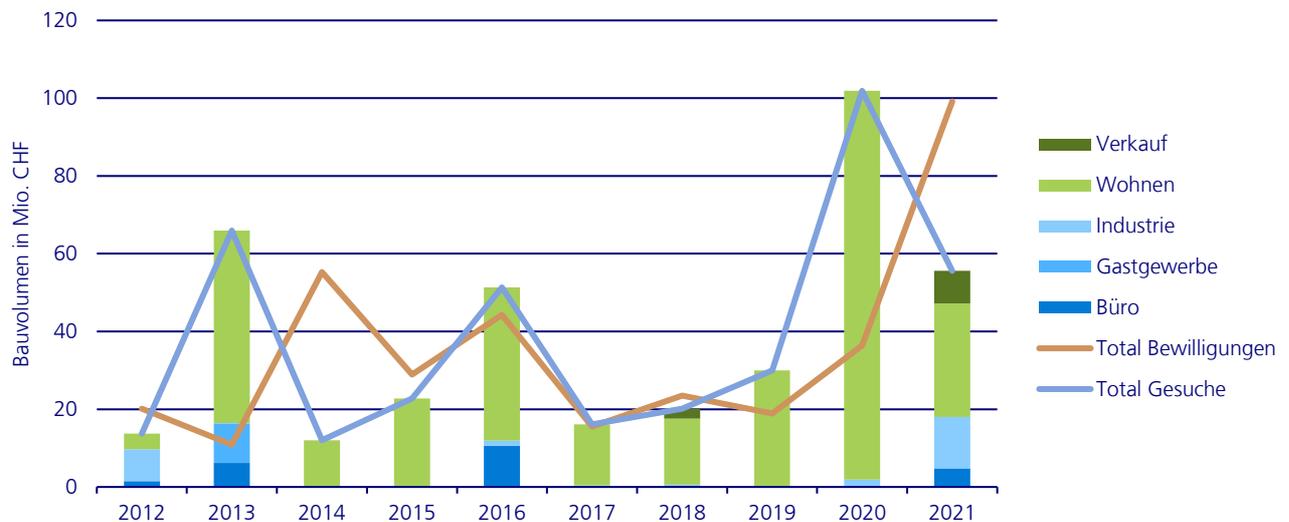
Datenbasis der vorstehenden Grafiken Q4/2021

Demografie	Jahr	Illnau-Effretikon	Schweiz
Bevölkerungsstand	2020	17'352	8'670'300
Ausländeranteil	2020	27.5%	25.5%
Altersklasse 65+	2020	19.5%	18.8%
Bevölkerungswachstum p.a. in den letzten 5 Jahren		0.7%	0.8%

Wirtschaftsstruktur	Jahr	Illnau-Effretikon	Wachstum p.a. 16-19
Arbeitsstätten absolut	2019	1'076	
Beschäftigte	2019	7'151	0.8%
Vollzeitäquivalente	2019	5'206	0.1%

Verteilung der Vollzeitäquivalente auf Wirtschaftszweige	Jahr	Illnau-Effretikon	Wachstum p.a. 16-19
Land-, Forstwirtschaft und Fischerei	2019	2.8%	-3.5%
Bergbau, Nahrung, Textil, Maschinenbau, Energie	2019	16.0%	-5.9%
Baugewerbe	2019	15.4%	0.2%
Handel, Verkehr und Lagerei	2019	23.5%	0.0%
Information und Kommunikation	2019	3.6%	3.3%
Banken und Versicherungen	2019	1.2%	-2.2%
Wohnungswesen	2019	0.5%	-4.7%
Dienstleistungen für Unternehmen	2019	14.3%	2.7%
Öffentliche Verwaltung, Erziehung und Gesundheitswesen	2019	18.1%	3.5%
Sonstige Dienstleistungen	2019	4.6%	5.8%

#### Gesuche (nach Nutzung) und Bewilligungen anhand Bauvolumen in Mio. CHF



Zusammenfassende Bewertung	Kanton	Schweiz
<b>Illnau-Effretikon</b>	<b>Rang 1 - 162</b>	<b>1 - 2148</b>
Erreichbarkeitspotenzial ÖV	11	12
Erreichbarkeitspotenzial MIV	25	34
Bevölkerungswachstum	88	912
Beschäftigtenzuwachs	118	1545
Unternehmensgründungsdynamik	87	760

Für jeden Faktor wird der erreichte Rang der Gemeinde innerhalb des Kantons bzw. innerhalb der Schweiz genannt.

#### Haftungsausschluss

Die vorliegende Publikation widerspiegelt die Meinung der Zürcher Kantonalbank und geht von den aktuellsten zur Verfügung stehenden Daten aus. Sie basiert zum Teil auf Daten Dritter und zudem auf Annahmen der Zürcher Kantonalbank. Obwohl diese Publikation mit gebotener Sorgfalt erstellt wurde, gibt die Zürcher Kantonalbank keine Gewähr oder Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen. Keine der in der Publikation enthaltenen Aussagen und Informationen gelten als Zusicherung für den Eintritt künftiger Ereignisse. Es können daraus keine Haftungsansprüche abgeleitet werden. Eine Wiedergabe der ganzen Publikation oder von Teilen davon ist nur nach vorgängiger Zustimmung der Zürcher Kantonalbank zulässig.

Quellen: Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Raumentwicklung, Eidgenössische Steuerverwaltung, Bundesamt für Landestopografie (BA140401), Schweizerische Post, Homegate, Schweizer Baublatt

Version März 2022

Öffentliche Beurkundung

## Dienstbarkeitsvertrag

zwischen der

**Stadt Illnau-Effretikon**, besondere Rechtsformen, UID CHE-114.884.702, Märtplatz 29, 8307 Effretikon, heute vertreten durch Peter Wettstein, Stadtschreiber;

- als zukünftige Alleineigentümerin des selbständigen und dauernden Baurechtes für einen oberirdischen, eingeschossigen und überdachten Bushof, zulasten von
  - ca. 547 m<sup>2</sup> von alt Kataster IE175, aus Blatt IE4460 (die betreffende Fläche ist im Situationsplan Nr. 1 hellblau eingezeichnet), und von
  - ca. 903 m<sup>2</sup> von alt Kataster IE7771, aus Blatt IE5144 (die betreffende Fläche ist im Situationsplan Nr. 1 lila eingezeichnet),sowie als Dienstbarkeitsberechtigte;

und der

**Mettler2Invest AG**, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in St. Gallen, UID CHE-110.290.892, Schönbüelpark 10, 9016 St. Gallen, heute mit Vollmacht vertreten durch Martin Margadant, geb. 08.07.1964, von Chur/GR, wohnhaft Altschlosstr. 21, 8805 Richterswil;

- als Alleineigentümerin des Grundstückes Grundregister Illnau-Effretikon, Blatt IE8204 (Kataster IE7653) sowie als Dienstbarkeitsbelastete.

### I. Dienstbarkeit

Die Parteien begründen die folgende neue Grunddienstbarkeit in der Stadt Illnau-Effretikon/ZH:

EREID

**„Überbaurecht für oberirdischen, eingeschossigen und überdachten Bushof sowie Benützungsrecht an nicht bebauter Fläche (Umgebung/Erschliessung)**

**Weiteres: Gültigkeit bis 31.12.2098**

zulasten  
Kataster IE7653

Blatt IE8204

zugunsten  
Blatt \_\_\_\_\_ (= selbständiges und dauerndes Baurecht der Stadt Illnau-Effretikon [siehe oben])



*Der berechnigte Eigentümer hat auf dem belasteten Grundstück das Überbaurecht für die Erstellung und den Fortbestand eines oberirdischen, eingeschossigen und überdachten Bushofes (ohne Aufbauten). Der berechnigte Eigentümer ist befugt, An-, Um- oder Erweiterungsbauten sowie eine allfällige Neuerstellung vorzunehmen.*

*Der berechnigte Eigentümer darf auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche baumas- senrelevante Nebengebäude zum Bushof, wie z.B. einen Warteraum mit Toiletten, errichten (der überdachte Bushof als solcher beansprucht keine Baumasse). Solche Bauten dürfen aber nicht zur Reduktion der durch den Grundeigentümer konsumier- baren Baumasse führen.*

*Der Grundeigentümer bleibt berechnigt, die dienstbarkeitsbelastete Fläche unterir- disch im Rahmen der öffentlichen-rechtlichen Vorschriften und soweit dies mit dem Bau und Betrieb des Bushofes möglich ist, uneingeschränkt zu nutzen (insbesonde- re auch zu bebauen). Er bleibt zudem berechnigt, den Luftraum der dienstbarkeits- belasteten Fläche über dem eingeschossigen Bushof im Rahmen der öffentlichen- rechtlichen Vorschriften und soweit dies mit dem Bau und Betrieb des Bushofes möglich ist, zu nutzen (z.B. für überragende Bauten oder andere sachenrechtlich zulässige Baukörper). Solche Bauwerke unter und über dem Bushof verbleiben im Eigentum des Grundeigentümers.*

*Im Situationsplan Nr. 2 ist die mit dem Überbaurecht für den Bushof belastete Flä- che rot und blau eingezeichnet. Im blau eingezeichneten Bereich darf die lichte Hö- he des Bushofes maximal 5 Meter betragen.*

*Der berechnigte Eigentümer ist überdies befugt, den nicht überbauten Teil der für den Bushof belasteten Fläche als Umgebung und zur Erschliessung zu gestalten und zu benützen. Der Grundeigentümer bleibt berechnigt, diese Fläche in Absprache mit der Dienstbarkeitsberechtigten mitzubebenützen. Die Mitbenützung durch den Grundeigentümer darf den Bau und Betrieb des Bushofes nicht einschränken.*

*Der berechnigte Eigentümer trägt die Kosten für den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der durch die Dienstbarkeit beanspruchten (bebauten und nicht bebau- ten) Fläche alleine.*

*Zudem trägt der berechnigte Eigentümer die Kosten für die aufgrund der im Über- baurecht erstellten Bauten allenfalls notwendigen zusätzlichen Abdichtungen und Verstärkungen auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche.*

*Diese Dienstbarkeit dauert bis am 31.12.2098.“*

## **II. Entschädigung**

Für die Einräumung der Grunddienstbarkeit gemäss Ziff. I hievon hat die Dienstbar- keitsberechnigte der Dienstbarkeitsbelasteten anlässlich des Vollzuges dieses Dienstbarkeitsvertrages eine einmalige Entschädigung von CHF 20'000.00 (Franken zwanzigtausend) zu bezahlen, ohne Mitwirkung des Notariates und Grundbucham- tes Illnau sowie gegen separate Quittung.

Eine allenfalls daraus sich ergebende Grundstückgewinnsteuer hat die Dienstbar- keitsbelastete zu bezahlen.

### III. Weitere Bestimmungen

#### 1. Eintrag im Grundregister

Der Vollzug dieses Dienstbarkeitsvertrages hat innert 60 Tagen nach Eintritt sämtlicher Bedingungen gemäss Ziff. III.2 hiernach zu erfolgen.

Nach Ablauf dieses Zeitraumes ist die säumige Partei in Verzug.

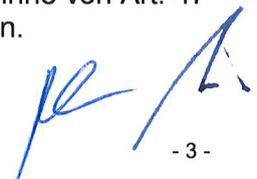
Bei Verzug einer Partei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 des Schweizerischen Obligationenrechts (OR) anzusetzen.

Die Eintragung hat den dazumal bestehenden beschränkten dinglichen Rechten und Vormerkungen im Range nachgehend zu erfolgen. Die Dienstbarkeitsbelastete verpflichtet sich jedoch, die dienstbarkeitsbelastete Fläche ab heute nur mit schriftlicher Zustimmung der Dienstbarkeitsberechtigten mit weiteren beschränkten dinglichen Rechten (Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten, Grundlasten) und Vormerkungen zu belasten. Die Parteien sind von der Urkundsperson darauf aufmerksam gemacht worden, dass diese Vereinbarung nur obligatorisch zwischen den Parteien Wirkung entfaltet und für den Grundbuchverwalter unbeachtlich ist.

#### 2. Bedingungen

Dieser Dienstbarkeitsvertrag wird unter den (kumulativen) Bedingungen abgeschlossen, dass

- ein rechtskräftiger Gestaltungsplan für das Grundstück Kataster IE7653 und die dienstbarkeitsbelastete Fläche gemäss nachstehend genanntem Baurechtsvertrag festgesetzt wird, welcher der Dienstbarkeitsbelasteten auf ihrem Grundstück den Bau eines Hochhauses mit einer baumassenzifferrelevanten Kubatur von 37'015 m<sup>3</sup> oberirdisch umbauten Raumes ermöglicht;
- die notwendige Zustimmung aufgrund des u.a. bei den Grundstücken Kataster IE175 (Grundregister Blatt IE4460) und IE7653 im Grundregister angemerkten Quartierplanbannes gemäss § 150 PBG (dat. 14.01.2015, Beleg 8, EREID CH5884-0000-0030-71565) vorliegt;
- diesem Dienstbarkeitsvertrag seitens der Stadt Illnau-Effretikon durch das zuständige Organ rechtskräftig zugestimmt wird;
- eine rechtskräftige Baubewilligung für einen oberirdischen, eingeschossigen und überdachten Bushof auf dem Grundstück Kataster IE7653 und auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche gemäss nachstehend genanntem Baurechtsvertrag erteilt wird;
- der Dienstbarkeitsbelasteten eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Hochhaus mit einer baumassenzifferrelevanten Kubatur von 37'015 m<sup>3</sup> oberirdisch umbauten Raumes (auf weitere diesbezügliche Details an dieser Stelle wird verzichtet) auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück erteilt wird;
- die (übrigen) Bedingungen des heute öffentlich beurkundeten, der Dienstbarkeitsbelasteten vollumfänglich bekannten Baurechtsvertrages zwischen der Schweizerische Bundesbahnen SBB, besondere Rechtsformen, mit Sitz in Bern, UID CHE-102.909.703, als Grundeigentümer, und der Stadt Illnau-Effretikon, als Baurechtsberechtigter, vollständig eingetreten sind. Die Anmeldung dieses Baurechtsvertrages in das Grundregister hat unmittelbar vor dem vorliegenden Dienstbarkeitsvertrag, jedoch im Sinne von Art. 47 Abs. 4 der Grundbuchverordnung [GBV] für diese beiden Anmeldungen zu erfolgen. Die Anmeldung des vorliegenden Dienstbarkeitsvertrages in das Grundregister hat ebenfalls im Sinne von Art. 47 Abs. 4 GBV für diese beiden Anmeldungen zu erfolgen.



Sofern für den Eintritt einer Bedingung die Mitwirkung der anderen Partei erforderlich ist, hat diese auf erstmalige Aufforderung der anderen Partei die notwendigen Schritte einzuleiten.

Sofern eine Partei keine Kenntnis vom Eintritt einer Bedingung erhält, ist ihr dies durch die andere Partei durch eine empfangsbedürftige Mitteilung (z.B. durch einen eingeschriebenen Brief) anzuzeigen.

Sollten bis am 31. Dezember 2026 die Bedingungen gemäss Abs. 1 hievon nicht vollständig eingetreten sein, so hat jede Partei -bis zum Eintritt dieser Bedingungen- das Recht, jederzeit von diesem Dienstbarkeitsvertrag zurückzutreten. Der Rücktritt ist durch eine empfangsbedürftige Mitteilung (z.B. durch einen eingeschriebenen Brief) an die andere Partei zu erklären.

Im Falle eines solchen Rücktritts durch eine Partei fällt der vorliegende Dienstbarkeitsvertrag vollumfänglich und gegenseitig entschädigungslos dahin.

3. Situationspläne

Die beiden beigehefteten Situationspläne bilden integrierende Bestandteile dieses Dienstbarkeitsvertrages.

4. Kosten des Notariates und Grundbuchamtes Illnau

Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamtes Illnau werden von den Parteien je hälftig bezahlt. Sie wissen, dass sie dafür von Gesetzes wegen solidarisch haften.

5. Bauprojekt / Vorbereitungsmaßnahmen

Als Grundlage dieses Dienstbarkeitsvertrages dient ein noch auszuarbeitendes Bauprojekt, welches von der Schweizerische Bundesbahnen SBB gemäss Art. 18m des Eisenbahngesetzes (EBG) bewilligt werden muss.

Die Dienstbarkeitsberechtigte ist ab sofort berechtigt, bezüglich der dienstbarkeitsbelasteten Fläche des Grundstückes Kataster IE7653 sämtliche Handlungen vorzunehmen, um eine rechtskräftige Baubewilligung für zonen- und baubauordnungskonforme Bauten auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche zu erhalten. Sie kann zur Erreichung dieses Ziels in Absprache mit der Dienstbarkeitsbelasteten auf der dienstbarkeitsbelastete Fläche Baugespanne aufstellen, Sondierungen und Probebohrungen vornehmen, Vermessungen durchführen lassen und überhaupt alles unternehmen, was für eine ordentliche Projektierung des Bauprojektes notwendig ist. Ebenso darf die Dienstbarkeitsberechtigte alle Verhandlungen mit den Behörden führen, die mit der Überbauung der dienstbarkeitsbelasteten Fläche im Zusammenhang stehen. Die Dienstbarkeitsbelastete hat die Dienstbarkeitsberechtigte in dieser Hinsicht zu unterstützen, soweit es hierzu der Hilfe des Grundeigentümers bedarf. Die Dienstbarkeitsbelastete hat insbesondere Baugesuche der Dienstbarkeitsberechtigten und allfällige Änderungseingaben dazu zu unterzeichnen.

6. Bestehende Bauten auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche

Bestehende Bauten inkl. Foundationen auf der dienstbarkeitsbelasteten Fläche des Grundstückes Kataster IE7653 sind nach der Eintragung der Dienstbarkeit gemäss Ziff. I.1 vorne im Grundregister auf erstes Verlangen der Dienstbarkeitsberechtigten innert 18 Monaten durch die Dienstbarkeitsbelastete und auf deren Kosten (inkl. allfällige abfallrechtliche Belastungen) zu entfernen und zu entsorgen.



7. Koordination der Bauten sowie Kosten für die Planung und Erstellung des Bushofes / Gestaltungsplan  
Die Parteien haben den Bau des Bushofes untereinander zu koordinieren und verpflichten sich, diesbezüglich eine separate Vereinbarung untereinander abzuschliessen.
- Sämtliche Kosten für die Planung und Erstellung (Architektenhonorar, Baukosten, Gebühren etc.) des Bushofes sind durch die Dienstbarkeitsberechtigte zu tragen.
- Ebenso verpflichten sich die Parteien, gemeinsam die Festsetzung eines Gestaltungsplanes für das dienstbarkeitsbelastete Grundstück (inkl. dienstbarkeitsbelastete Fläche) voranzutreiben.
- Das Bauprojekt für den Bushof der Dienstbarkeitsberechtigten darf die Überbauung des dienstbarkeitsbelasteten Grundstückes auf der nicht dienstbarkeitsbelasteten Fläche nicht behindern. Sofern im Zeitpunkt der Rechtskraft des Bauprojektes für das Hochhaus der Dienstbarkeitsbelasteten mit dem Bau des Bushofes nicht begonnen wird, kann die Dienstbarkeitsbelastete ihr Projekt gleichwohl realisieren.
8. Erschliessung / Altlasten  
Die Dienstbarkeitsbelastete übergibt der Dienstbarkeitsberechtigten das betroffene Land im heutigen Erschliessungszustand. Sollten bei der Überbauung auf dem Grundstück Kataster IE7653 wider Erwarten Mehrkosten für eine allfällige Sanierung von Altlasten entstehen, würden diese Mehrkosten von der Dienstbarkeitsbelasteten zur Bezahlung übernommen.
9. Schadenersatzansprüche / Versicherungen  
Für Schadenersatzansprüche, die aus Erstellung, Bestand und Betrieb des Bushofes geltend gemacht werden, haftet für die Dauer des Überbaurechtes gemäss Ziff. I.1 vorne allein die Dienstbarkeitsberechtigte. Sofern die Dienstbarkeitsbelastete dafür belangt wird, hat diese in vollem Umfange ein Rückgriffsrecht auf die Dienstbarkeitsberechtigte. Die Dienstbarkeitsberechtigte verpflichtet sich, entsprechende Versicherungen abzuschliessen.
- Der Dienstbarkeitsbelasteten ist auf Verlangen eine Kopie der Versicherungspolice zuzustellen.
10. Öffentlich-rechtliche Abgaben  
Sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben (wie Steuern, Grundeigentümerbeiträge, Erschliessungskosten [vgl. Ziff. III.8 vorne]) für die dienstbarkeitsbelastete Fläche und den darauf zu erstellenden Bushof gehen zulasten der Dienstbarkeitsberechtigten.
11. Rückbau  
Bei Ablauf der Dienstbarkeit gemäss Ziff. I.1 vorne hat die Dienstbarkeitsberechtigte, ohne dannzumalige andere Vereinbarung zwischen den Parteien, den Bushof auf ihre Kosten vollständig zurückzubauen und keinen Anspruch auf eine Entschädigung durch die Dienstbarkeitsbelastete.



12. Weiterüberbindungspflicht

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche obligatorischen Bestimmungen dieses Dienstbarkeitsvertrages (soweit sie noch aktuell sind) einem allfälligen Rechtsnachfolger im Eigentum zu überbinden, mit fortlaufender Weiterüberbindungspflicht und Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle.

Illnau, 25. Januar 2021

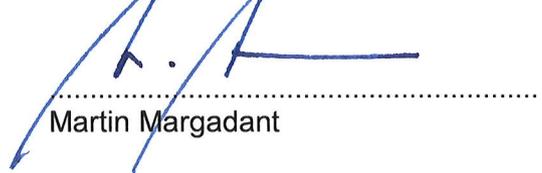
*Die Parteien:*

**Stadt Illnau-Effretikon**

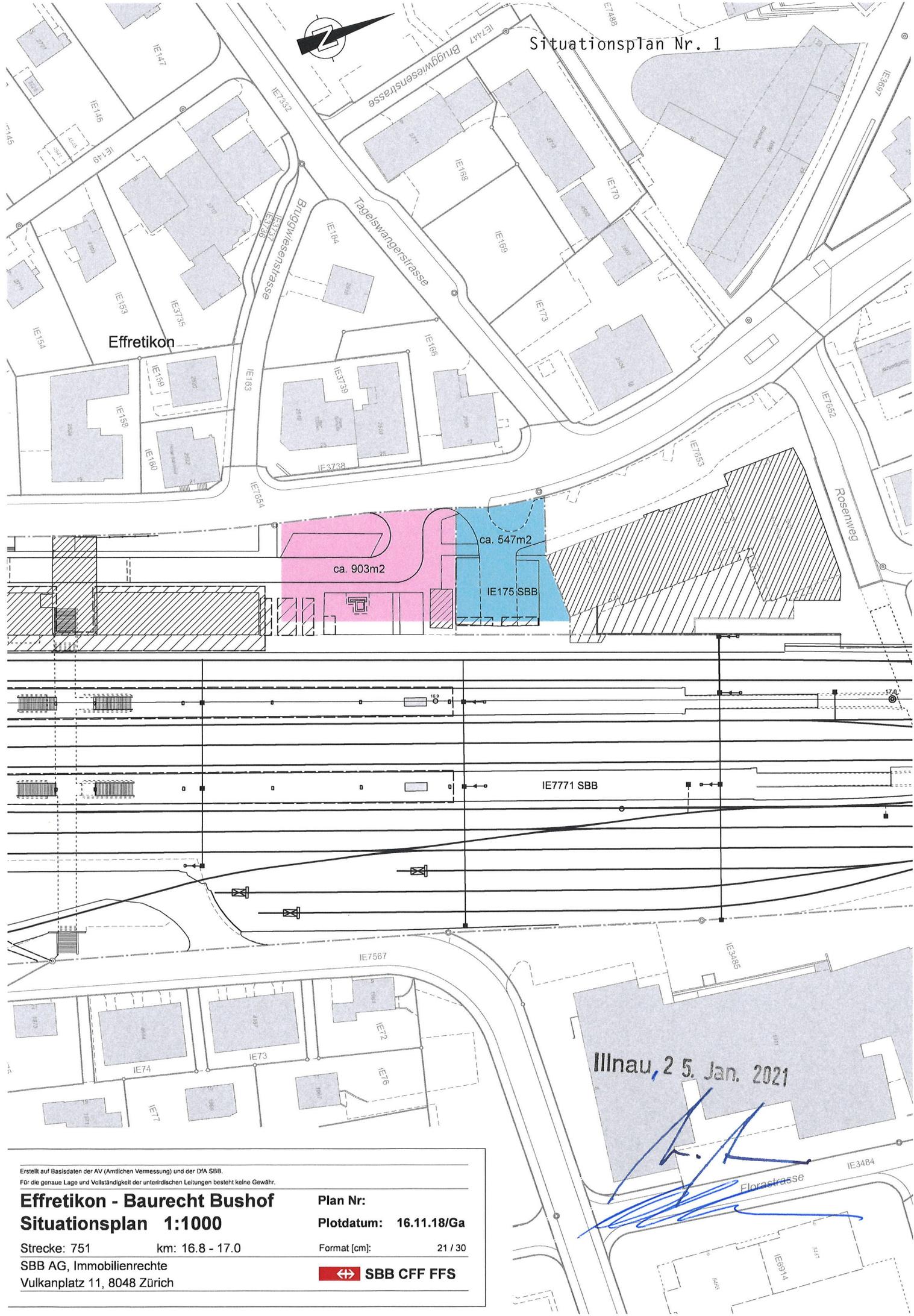


Petter Wettstein, Stadtschreiber

**Mettler2Invest AG**



Martin Margadant



Erstellt auf Basisdaten der AV (Amtlichen Vermessung) und der DFA SBB.  
Für die genaue Lage und Vollständigkeit der unterirdischen Leitungen besteht keine Gewähr.

### Effretikon - Baurecht Bushof Situationsplan 1:1000

Strecke: 751 km: 16.8 - 17.0

SBB AG, Immobilienrechte  
Vulkanplatz 11, 8048 Zürich

Plan Nr:

Plotdatum: 16.11.18/Ga

Format [cm]: 21 / 30



Diese Urkunde mit den beiden angehefteten Situationsplänen enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen bzw. eingesehen (Situationspläne), als richtig anerkannt und unterzeichnet worden.

Illnau, 25. Januar 2021, 09:42 Uhr



**NOTARIAT ILLNAU**

Markus Bütler, Notar

# Beilage 4

## Bushof, Mehrkosten M2I

	M2I	ILEF, 15.3.23	M2I, 15.3.2023	M2I 27.3.2023, nur Bushof	M2I 28.3.2023 (V2), 50% Hochhaus	ausgewogene Betrachtung, Resultat liegt dazwischen	extreme Betrachtung	realistisches Szenario	
						avo 30.3.2023 nur Bushof	avo 30.3.2023, 50% Hochhaus	Isertec 4.4.2023, ohne 40cm Absenkung und Verkehr	Isertec 4.4.2023, nur Verkehr
<b>Total BKP 1</b>			<b>74'000</b>	<b>40'920</b>	<b>60'280</b>	<b>35'490</b>	<b>51'660</b>	<b>0</b>	<b>51'660</b>
171 Baugrubenabschluss (bisher 80)			80	800	27'200	56	700	0	700
176 Wasserhaltung			1	10'000	10'000	1	10'000	0	10'000
Teuerung (bisher 0%)			0%	74'000	0	5%	54'800	0%	0
TU Risiko (bisher 0%)			0%	74'000	0	5%	54'800	0%	0
<b>Total BKP 2</b>			<b>165'400</b>	<b>145'140</b>	<b>163'140</b>	<b>125'200</b>	<b>143'200</b>	<b>109'200</b>	<b>110'545</b>
201 Mehraushub (bisher 960)			960	50	48'000	680	50	34'000	50
211.5 Betondecke 1.UG			800	60	48'000	800	60	36'000	45
212 Vorfabrizierte Stützen			16	500	8'000	16	500	8'000	500
211.5 Fundamente 1.UG/2.UG			28	650	18'200	28	650	18'200	14
211.5 Fundament Stütze 6 Bushof			3.5	1'200	4'200	3.5	1'200	2'800	800
211.5 Schieplplatten			195	200	39'000	195	200	39'000	200
Teuerung (bisher 0%)			0%	165'400	0	5%	117'400	0%	0
TU Risiko (bisher 0%)			0%	165'400	0	5%	117'400	0%	0
<b>Total</b>	<b>309'400</b>	<b>90'120</b>	<b>239'400</b>	<b>186'060</b>	<b>223'420</b>	<b>160'690</b>	<b>194'860</b>	<b>109'200</b>	<b>76'545</b>
5 Nebenkosten BKP 2	21'658		7%	239'400	16'758	5%	145'140	7'257	5%
8 Faciplanerhonorare	61'880	30'000	20%	239'400	47'880	20%	186'060	37'212	20%
<b>Total</b>	<b>392'938</b>	<b>120'120</b>	<b>304'038</b>	<b>230'529</b>	<b>278'261</b>	<b>221'019</b>	<b>283'511</b>	<b>125'580</b>	<b>88'027</b>
Mwst	30'256	9'250	7.7%	304'038	23'411	7.7%	230'529	17'751	7.7%
<b>Total inkl. Mwst</b>	<b>423'194</b>	<b>129'370</b>		<b>327'449</b>	<b>248'280</b>	<b>297'533</b>	<b>311'111</b>	<b>135'250</b>	<b>94'805</b>

## Elektroraum, Mehrkosten M2I

	M2I	ILEF, 15.3.23	M2I, 15.3.2023	M2I 27.3.2023	M2I 29.3.2023	Isertec/HBF 30.3.2023				
<b>Total BKP 1</b>			<b>14'502</b>	<b>15'734</b>	<b>15'459</b>	<b>14'659</b>	<b>14'659</b>	<b>14'659</b>	<b>14'659</b>	<b>14'659</b>
1 Allg Vorarbeiten			3%	50'050	1'502	3%	43'447	1'303	3%	43'447
17 Fundationsmassnahmen (Baugrubensicherung)			1	13'000	13'000	1	12'750	12'750	1	12'750
Teuerung			0%	14'502	0	5%	14'303	715	5%	14'303
TU Risiko			0%	14'502	0	5%	14'303	715	5%	14'303
<b>Total BKP 2</b>			<b>52'553</b>	<b>49'607</b>	<b>49'607</b>	<b>44'126</b>	<b>44'126</b>	<b>44'126</b>	<b>44'126</b>	<b>44'126</b>
201 Aushub			91	550	50'050	91	50	4'550	91	50
211 Anteil Baumeistererhöhung Insatllation					8%	25'275	2'022	0	0	24'225
211.4 Entwässerung			30	50	1'500	30	50	1'500	30	50
211.5 Beton Decke			30	285	8'550	30	285	7'500	30	250
211.5 Beton Wände			35	205	7'175	35	205	7'175	35	205
211.5 Abdichtung			65	50	3'250	65	50	3'250	65	50
211.5 Erschütterungsdämmung			96	50	4'800	96	50	4'800	96	50
23 Elektroinstallationen			30	100	3'000	30	100	3'000	30	100
244 Lüftung			30	40	1'200	30	40	1'200	30	40
251 Ausgussbecken			1	3'000	3'000	1	3'000	3'000	1	3'000
281 Bodenbelag			30	35	1'050	30	35	1'050	30	35
273 Brandschutztüre			1	3'000	3'000	1	3'000	3'000	1	3'000
275 Schliessanlage			1	350	350	1	350	350	1	350
27/28 Div Nebearbeiten			30	55	1'650	30	55	1'650	30	55
Teuerung			5%	45'097	2'255	5%	45'097	2'255	5%	45'097
TU Risiko			5%	50'050	2'503	5%	45'097	2'255	5%	42'025
<b>Total</b>	<b>128'000</b>	<b>32'399</b>	<b>67'054</b>	<b>65'340</b>	<b>65'065</b>	<b>58'786</b>	<b>58'786</b>	<b>58'786</b>	<b>58'786</b>	<b>58'786</b>
5 Nebenkosten BKP 2			0%	52'553	0	5%	49'607	2'480	5%	44'126
8 Faciplanerhonorare	25'600	6'480	20%	67'054	13'411	20%	65'340	13'068	20%	58'786
<b>Total</b>	<b>153'600</b>	<b>38'879</b>	<b>80'465</b>	<b>80'889</b>	<b>80'559</b>	<b>72'749</b>	<b>72'749</b>	<b>72'749</b>	<b>72'749</b>	<b>72'749</b>
Mwst	11'827	2'994	7.7%	80'465	6'228	7.7%	80'889	6'228	7.7%	72'749
<b>Total inkl. Mwst</b>	<b>165'427</b>	<b>41'873</b>		<b>86'661</b>	<b>87'117</b>	<b>80'762</b>	<b>78'351</b>	<b>78'351</b>	<b>78'351</b>	<b>78'351</b>
<b>Gesamttotal</b>	<b>546'538</b>	<b>158'999</b>		<b>384'503</b>	<b>311'418</b>	<b>356'820</b>	<b>255'768</b>	<b>294'255</b>	<b>198'329</b>	<b>160'776</b>
Mwst	42'083	12'244	7.7%	384'503	29'607	7.7%	311'418	23'979	7.7%	160'776
<b>Gesamttotal inkl. Mwst</b>	<b>588'621</b>	<b>171'243</b>		<b>414'110</b>	<b>335'397</b>	<b>384'295</b>	<b>275'462</b>	<b>316'913</b>	<b>213'600</b>	<b>173'155</b>

Andreas Isler 04.04.2023 / 6.4.2023

Resultat aus der Besprechung vom 4.4.2023	310'000,-	pauschal inkl 7.7% Mwst
		Baugrundrisiko und TU-Risiko inkludieren
	gerundet	
Mehrkosten infolge Bushof	73%	227'592
Mehrkosten für Elektroraum	27%	82'408
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>310'000</b>



Mieterausbau

±0.00 = 511.00 m.ü.M.

### 1.328 Geschäfts- & Wohnhaus Rosenweg Effretikon

Projektentwickler: MettlerInvest • Bellerivstrasse 17 • 8008 Zürich • Bauherr: Nova Property AG • Feldeggstrasse 26 • 8008 Zürich

Bauprojekt

Grundriss 2. Untergeschoss

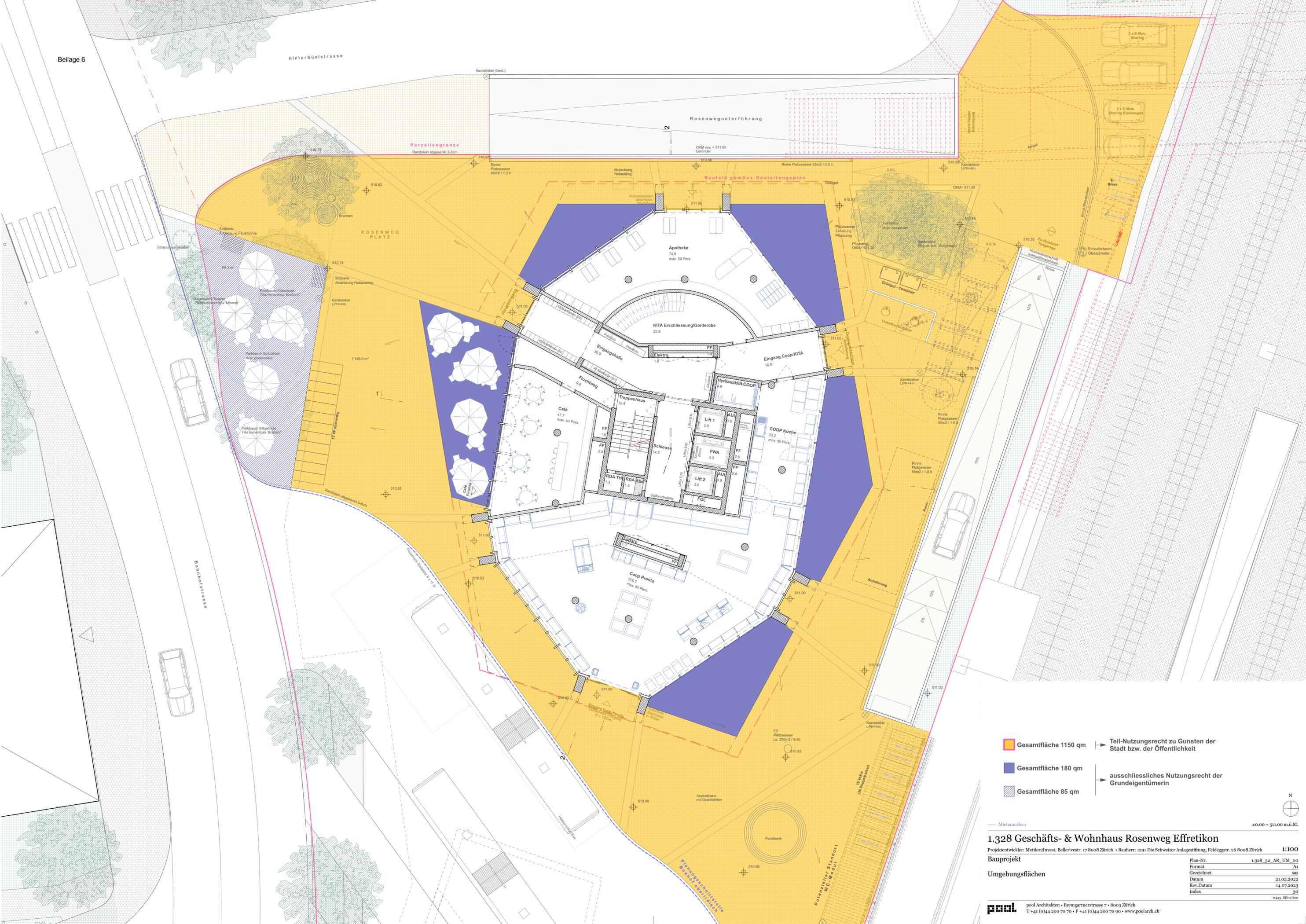
**Vorabzug**

Plan-Nr.	1.328_32_AR_GR_U2_XXX
Format	A1
Gezeichnet	sas/chl
Datum	24.03.23
Rev.Datum	14.07.23
Index	



pool Architekten • Bremgartenstrasse 7 • 8003 Zürich  
T +41 (0)44 200 70 70 • F +41 (0)44 200 70 90 • www.poolarch.ch

0443\_Effretikon



- Gesamtfläche 1150 qm → Teil-Nutzungsrecht zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit
- Gesamtfläche 180 qm → ausschliessliches Nutzungsrecht der Grundeigentümerin
- Gesamtfläche 85 qm

Mieterausbau

**1.328 Geschäfts- & Wohnhaus Rosenweg Effretikon**

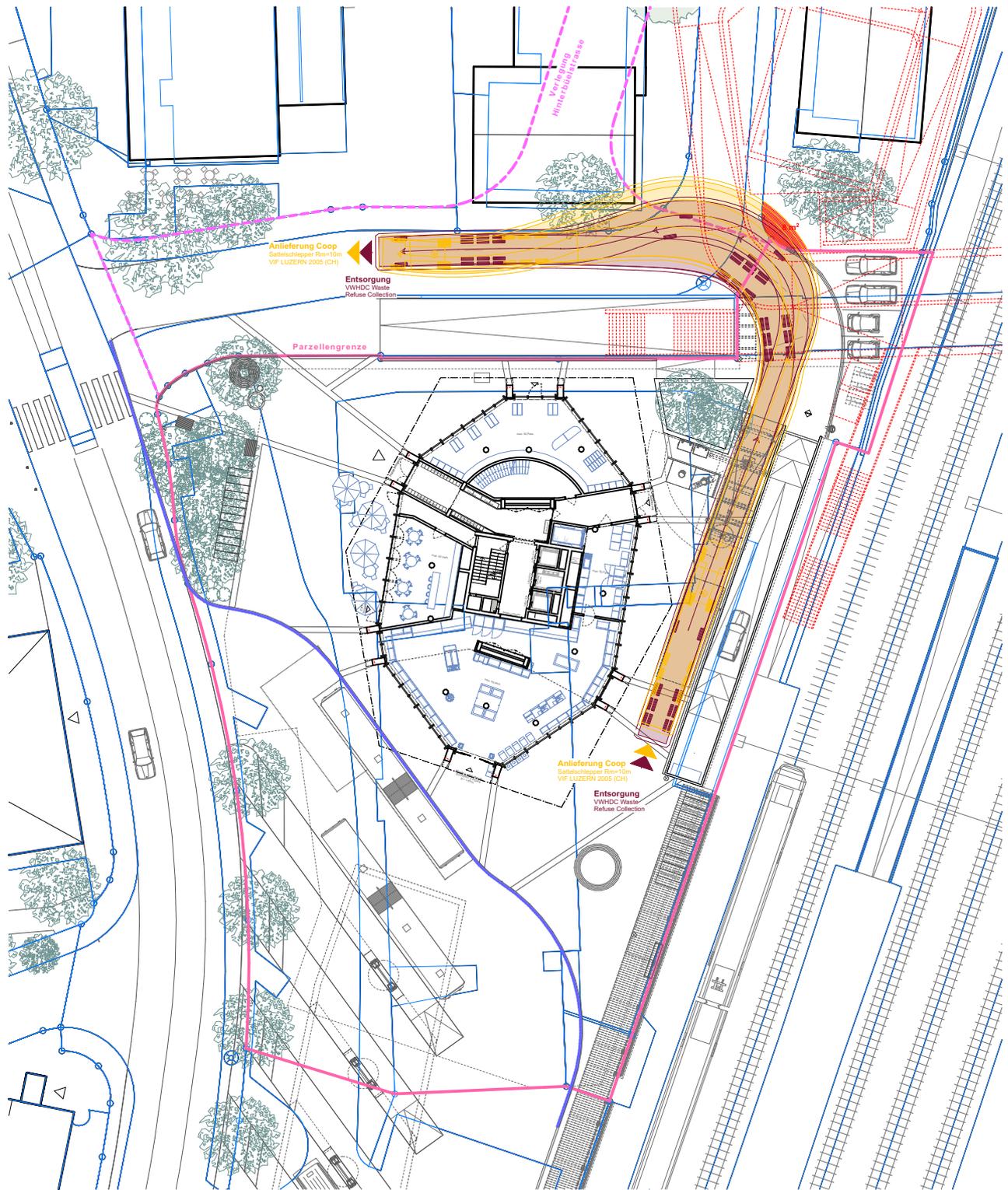
Projektentwickler: MettlerInvest, Bellerivstr. 17 8008 Zürich • Bauherr: 1291 Die Schweizer Anlagestiftung, Feldegstr. 26 8008 Zürich

Bauprojekt

Umgebungsflächen

Plan-Nr.	1.328_32_AR_UM_00
Format	A1
Gezeichnet	SAS
Datum	21.02.2022
Rev.Datum	14.07.2023
Index	30

0443\_Effretikon



## 1.328 Geschäfts- & Wohnhaus Rosenweg Effretikon

Mettler2Invest • Bellerivstr. 17 • 8008 Zürich

1:500

Vorprojekt

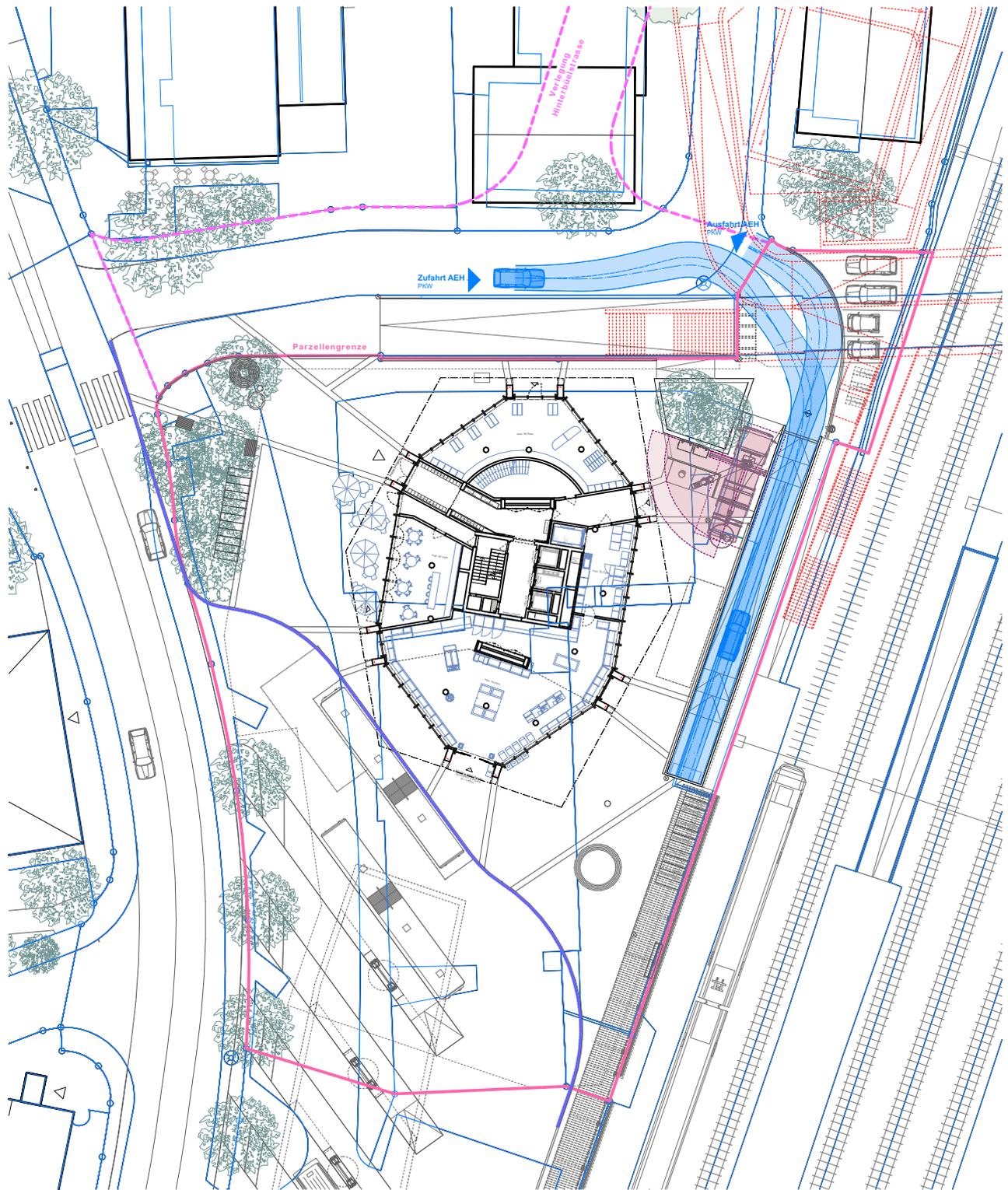
Umgebung Schleppkurven  
Entsorgung/Anlieferung

Plan-Nr.	1.328_31_AR_UM_00_XXX
Format	A4
Gezeichnet	sas/beh/chl
Datum	24.03.23
Rev.Datum	14.07.23
Index	

0443\_Effretikon



pool Architekten • Bremgartnerstrasse 7 • 8003 Zürich  
T +41 (0)44 200 70 70 • F +41 (0)44 200 70 90 • www.poolarch.ch



## 1.328 Geschäfts- & Wohnhaus Rosenweg Effretikon

Mettler2Invest • Bellerivestr. 17 • 8008 Zürich

1:500

Vorprojekt

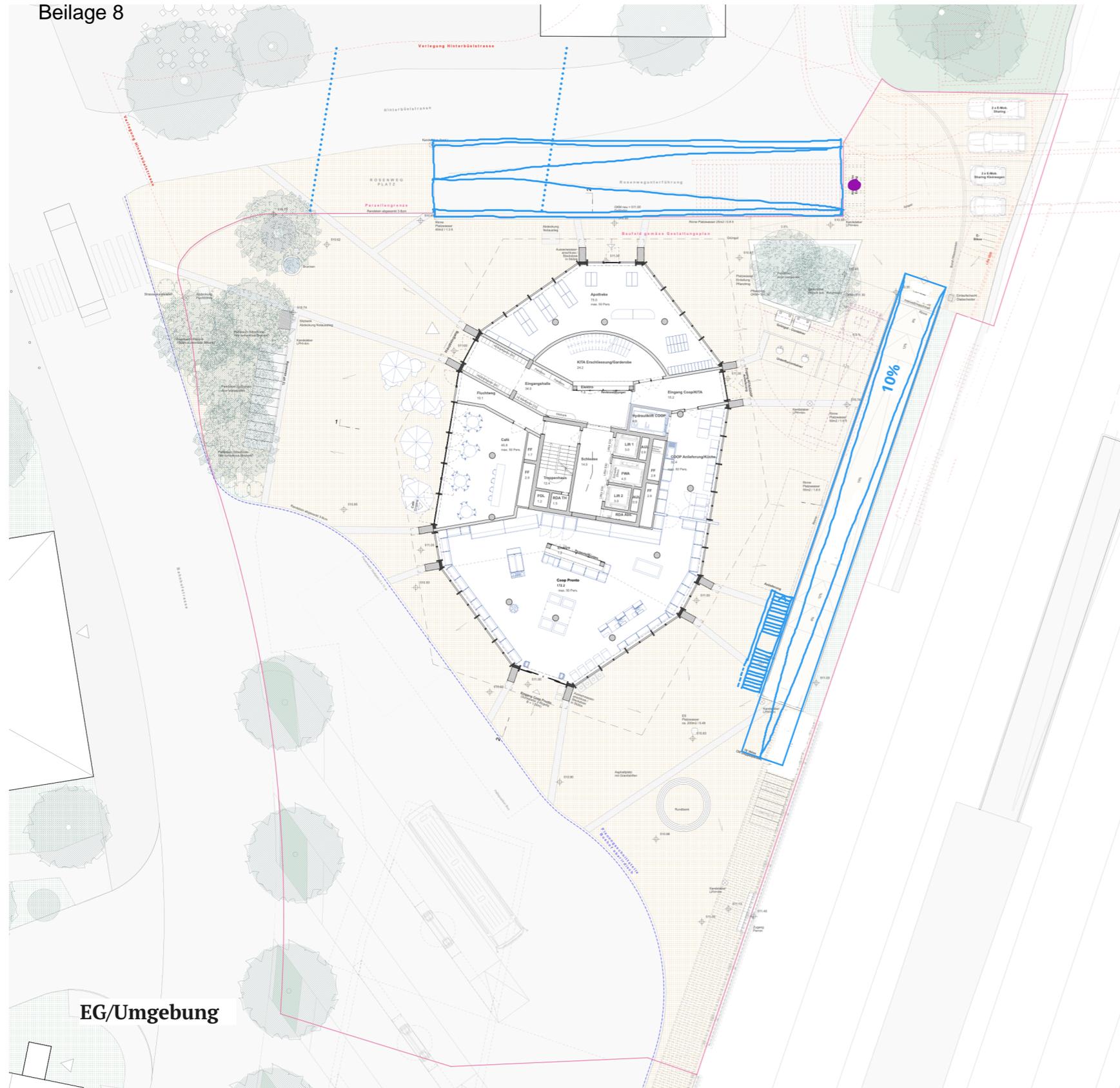
Umgebung Schleppkurven  
Tiefgarage

Plan-Nr.	1.328_31_AR_UM_oo_XXX
Format	A4
Gezeichnet	sas/beh/chl
Datum	24.03.23
Rev.Datum	14.07.23
Index	

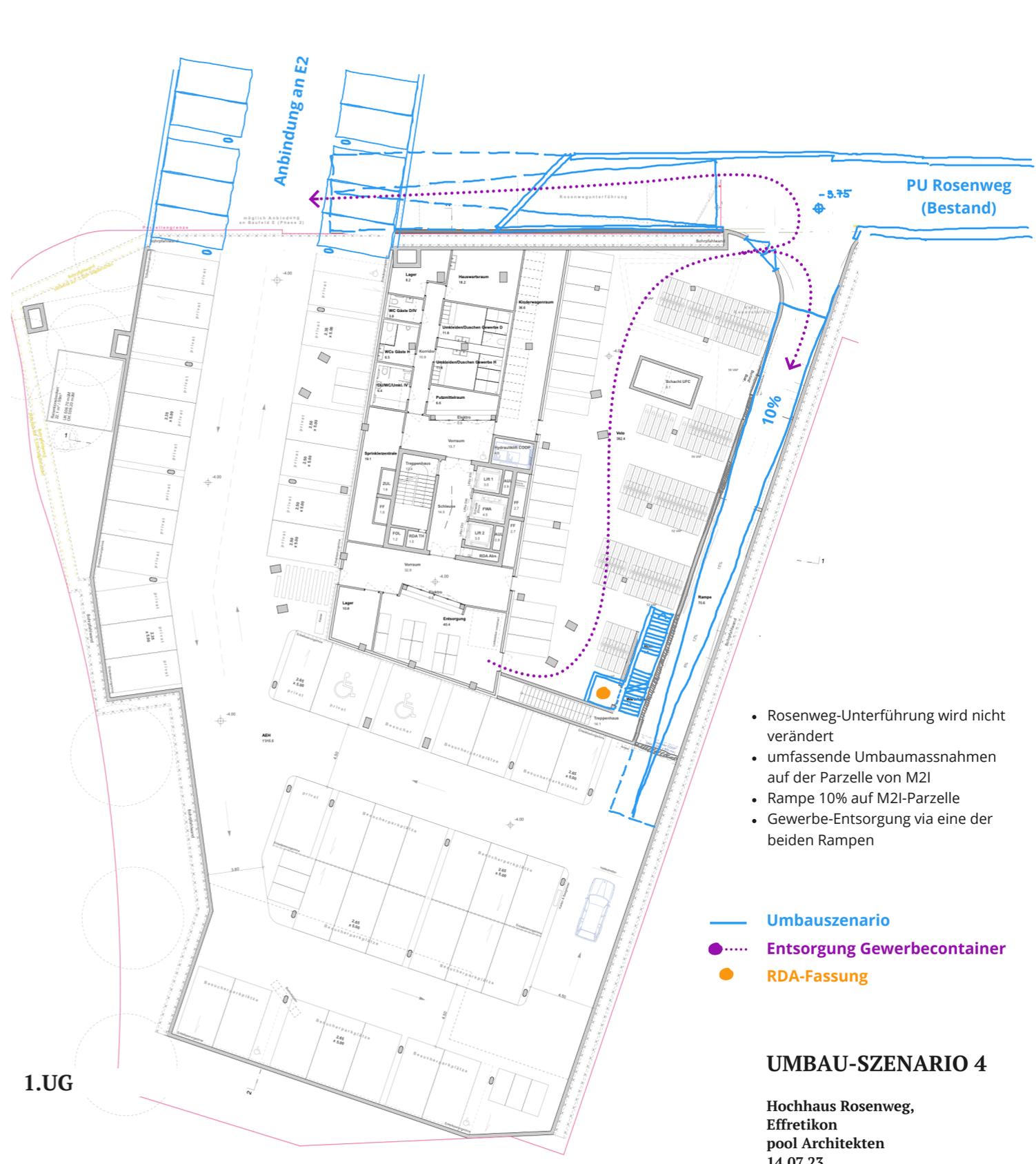
0443\_Effretikon



pool Architekten • Bremgartnerstrasse 7 • 8003 Zürich  
T +41 (0)44 200 70 70 • F +41 (0)44 200 70 90 • www.poolarch.ch



EG/Umgebung



1.UG

- Rosenweg-Unterführung wird nicht verändert
- umfassende Umbaumaßnahmen auf der Parzelle von M2I
- Rampe 10% auf M2I-Parzelle
- Gewerbe-Entsorgung via eine der beiden Rampen

- Umbauszenario
- ..... Entsorgung Gewerbecontainers
- RDA-Fassung

**UMBAU-SZENARIO 4**

Hochhaus Rosenweg,  
Effretikon  
pool Architekten  
14.07.23



BAUHERRSCHAFT:  
 Stadt Illnau-Effretikon  
 vertreten durch Islertec AG  
 General-Guisan-Strasse 47  
 8401 Winterthur  
 andreas.isler@islertec.ch  
 +41 52 521 00 37

HBF  
 HUGGENBERGERFRIES  
 ARCHITEKTEN AG  
 ETH SIA BSA  
 BADENERSTRASSE 156  
 8004 ZÜRICH  
 WWW.HBF.CH  
 +41 44 298 88 70

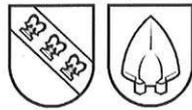
322 BAEF  
**Schema Planungsschnittstelle**  
 Vorprojekt

OK FB EG ±0.00 = 511.00 m.ü.M

Masstab 1:650  
 Gez. mwr Grösse A4  
 Dateiname 220915\_baef\_bushof.pln

Index  
 Plotdatum 03.10.2022





# ZUSAMMENARBEITSVEREINBA- RUNG

## MASTERPLAN BAHNHOF WEST, ENT- WICKLUNG 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](mailto:praesidiales@ilef.ch)  
[www.ilef.ch](http://www.ilef.ch)  
[facebook.com/stadtilef](https://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 Planungssperimeter durch, wobei die Stadt Bauherrin des Bushofs sein wird.
- Die Grundeigentümerin übernimmt federführend die Erstellung eines Gestaltungsplans für den Planungssperimeter.
- Die Grundeigentümerin entwickelt den Bearbeitungssperimeter „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 Planungsperrimeter 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