

Städtebaulicher Vertrag

betreffend

Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E2», Effretikon

I. PARTEIEN

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

(nachfolgend "**Stadt**")

und

2. **Seewarte AG**, mit Sitz in Zürich, UID CHE-107.888.178, Dufourstrasse 31, 8008 Zürich, handelnd und mit Vollmacht vertreten durch Thomas Regli, von Andermatt/UR, in Cham/ZG, Mitglied des Verwaltungsrates, mit Kollektivunterschrift zu zweien, und Markus Dammann, von Homburg/TG, in Lenzburg/AG, Mitglied des Verwaltungsrates, mit Kollektivunterschrift zu zweien, Eigentümerin der Liegenschaften Kataster IE183, IE184, IE185, IE7648, IE7649, IE7650

(nachfolgend "**Grundeigentümerin**")

II. EINLEITUNG

Die Grundstücke Kataster IE183, IE184, IE185, IE7648, IE7649 und IE7650 liegen gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon in der Zentrumszone Z4.0 sowie im Masterplangebiet Bahnhof West und stehen im Eigentum der Grundeigentümerin.

Die Grundeigentümerin hat in Absprache mit der Stadt den privaten Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E» ausgearbeitet. Dieser bezweckt die Sicherstellung einer hochwertigen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gestaltung sowie eine Erhöhung der Nutzung der Liegenschaften durch zwei Hochbauten. Die Bebauung kann in die Baufelder E1 und E2 unterteilt werden.

3. Die Infrastrukturabgabe wird wie folgt ermittelt:
- | | |
|--|-------------------------|
| Landwert Baufeld E2 vor Planungsmassnahme
respektive gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung | Fr. 13'980'000.- |
| Landwert Baufeld E2 nach Planungsmassnahme
respektive gemäss Richtprojekt Gestaltungsplan
«Bahnhof West – Baufeld E» | Fr. 24'380'000.- |
| Mehrwert gemäss Schätzung ZKB vom
23. April 2024 (Beilage 2) | Fr. 10'400'000.- |
| Reduktion gemäss BZO Illnau-Effretikon,
Ziffer 12.1.3 | Fr. - 100'000.- |
| Massgebender Mehrwert | Fr. 10'300'000.- |
| Davon 25 % Mehrwertabgabe | Fr. 2'575'000.- |

Abzüglich

- | | |
|--|----------------|
| Entschädigung Mehrkosten Ausstattung
(siehe nachfolgend Ziffer 11) | Fr. - 92'000.- |
| Entschädigung Einräumung Nutzungsrechte
öffentliche Plätze und Anschlussbereiche (siehe
nachfolgend Ziffer 13) | unentgeltlich |
| Entschädigung Einräumung Fusswegrecht
Verbindungsweg (siehe nachfolgend Ziffer 18) | unentgeltlich |

Zuzüglich

- | | |
|---|------------------------|
| Allfällige Kostenbeteiligung an Quartier-
sammelstelle für die Abfallbereitstellung
(siehe nachfolgend Ziffer 20) | (Fr. 45'000.-) |
| = Infrastrukturabgabe | Fr. 2'483'000.- |

Der Infrastrukturbeitrag und die Mehrwertabgabe unterliegen bis zur Fälligkeit der Anpassung an die Teuerung. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) bestimmt. Der Vertrag wird mit dem LIK-Indexstand April 2025 (107,5 Punkte) auf der Basis Dezember 2020 (= 100 Punkte) abgeschlossen.

VI. TEIL-NUTZUNGSRECHT ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

9. Bis zur Baufreigabe für das Baufeld E2 ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten der betroffenen Grundstücke ein Teil-Nutzungsrecht zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit für die entsprechenden öffentlichen Flächen einzutragen (Anschlussbereich Strasse und Platz gemäss Situationsplan 1:500 zum privaten Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E»). Die detaillierten Nutzungsbestimmungen und Abgrenzungen sind vorgängig in einer separaten Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt festzulegen. Diejenigen Flächen, die für den Betrieb der Erdgeschossnutzungen notwendig sind (z.B. Aussenrestauration, Aussenverkaufsflächen), verbleiben im ausschliesslichen Nutzungsrecht der Grundeigentümerin. Für diese Flächen ist der bauliche und betriebliche Unterhalt durch die Grundeigentümerin zu tragen.
10. Der Bau der öffentlichen Flächen auf den Grundstücken der Grundeigentümerin inklusive Ausstattungen wie Bäume, Beleuchtung und Sitzgelegenheiten erfolgt durch die Grundeigentümerin in Absprache mit der Stadt.
11. Der Wert der Mehrkosten der Ausstattungen für die Öffentlichkeit wie Bäume und Sitzgelegenheiten wird mit Fr. 92'000.- beziffert (Beilage 6) und ist vom Mehrwert in Abzug zu bringen. Allfällige Mehr- und Minderkosten gegenüber dieser Kostenschätzung werden zwischen den Parteien aufgrund eines Kostenvoranschlags und einer Bauabrechnung separat abgerechnet.
12. Der spätere bauliche und betriebliche Unterhalt sowie Erneuerung bis oberkant Schutzschicht und Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Flächen nach Art. 58 OR obliegt der Stadt und erfolgt in Absprache mit der Grundeigentümerin. Dies betrifft nicht die Unterniveaugarage der Grundeigentümerin sowie allfällige Schäden auf öffentlichen Flächen, welche durch die Unterniveaugarage der Grundeigentümerin verursacht werden.
13. Die Dienstbarkeit wird unentgeltlich gewährt bzw. ist mit dem späteren baulichen und betrieblichen Unterhalt durch die Stadt abgegolten.
14. Eine allfällige offizielle Namensgebung für die öffentlichen Plätze erfolgt in Absprache mit der Grundeigentümerin.

Handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by 'P' and 'M. N'.

Gestaltungsplans «Bahnhof West – Baufeld E» diesen städtebaulichen Vertrag im Grundbuch bei allen Grundstücken der Grundeigentümerin anmerken zu lassen.

22. Nach vollständiger Begleichung der Infrastrukturabgabe und Erfüllung dieses Vertrags oder nach Verjährung der Mehrwertabgabebeforderung sorgt die Stadt für die Löschung der Grundbuchanmerkung.
23. Für die Mehrwertabgabe und Ansprüche aus diesem städtebaulichen Vertrag steht der Stadt an den von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücken der Grundeigentümerin ein gesetzliches Pfandrecht aufgrund von § 24 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes zu.

X. ÜBERBINDUNGSPFLICHT

24. Die Parteien verpflichten sich, bis zur Anmerkung dieses Vertrags im Grundbuch Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einem Rechtsnachfolger vollständig zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung.

XI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

A. INKRAFTTRETEN

25. Die vorliegende Vereinbarung tritt mit Rechtskraft und Genehmigung des Gestaltungsplans «Bahnhof West – Baufeld E» in Kraft.

B. ÄNDERUNGEN

26. Jede Änderung oder Ergänzung dieser Vereinbarung bedarf der Schriftform und der rechtsgültigen Unterzeichnung durch beide Parteien. Mündliche Änderungen, Ergänzungen und Nebenabreden bestehen nicht und sind ungültig.

Two handwritten signatures in blue ink are located at the bottom right of the page. The first signature is a stylized, cursive 'M' with a large loop. The second signature is more legible, appearing to read 'M. M. D.' followed by a flourish.

Effretikon, 13. Juni 2025

FÜR DIE STADT ILLNAU-EFFRETIKON



.....
Marco Nuzzi, Stadtpräsident



.....
Peter Wettstein, Stadtschreiber

FÜR DIE SEEWARTE AG



.....
Thomas Regli, Verwaltungsrat



.....
Markus Dammann, Verwaltungsrat

Beilagen:

- 1 Gestaltungsplanunterlagen
- 2 Mehrwertschätzung ZKB vom 23. April 2024
- 3 Kaufvertrag Grundstücke Kat. IE7648 und IE183 vom 26. November 2019
- 4 Privater Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag vom 11. November 2024
- 5 Technisches Landumlegungs- und Erschliessungsdossier vom 23. Mai 2024
- 6 Aufstellung Kosten Mehrausstattung vom 24. April 2024

Management Summary

Mehrwertgutachten Baufeld E

Hinterbühlstrasse/Rikonerstrasse (div. Kataster), 8307 Effretikon

Landwert vor Planungsmassnahme resp. gemäss aktueller BZO	CHF	20'630'000
Landwert gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Baufeld E1	CHF	11'520'000
Landwert gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Baufeld E2	CHF	24'380'000
Mehrwertabgabe Baufeld E1	CHF	1'190'000
Mehrwertabgabe Baufeld E2	CHF	2'580'000

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.

Die Mehrwertabgabe beträgt 25% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwertes. Sie beläuft sich gemäss vorliegenden Berechnungen beim Baufeld E1 auf rund CHF 1'190'000 und beim Baufeld E2 auf rund CHF 2'580'000.

Landwert Baufeld E BZO	CHF	20'630'000	Landwert pro m ²	CHF	3'104
Landwert E1 Gestaltungsplan	CHF	11'520'000	Landwert pro m ²	CHF	5'381
Landwert E2 Gestaltungsplan	CHF	24'380'000	Landwert pro m ²	CHF	5'412



Handwritten signature in blue ink.

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Die

Stadt Illnau-Effretikon, besondere Rechtsformen, Märtplatz 29, 8307 Effretikon, als Alleineigentümerin, hier vertreten mit Beschluss des Stadtrates durch den schriftlich bevollmächtigten Peter Wettstein, Stadtschreiber,

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an die

BEREUTER TOTALUNTERNEHMUNG AG, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Volketswil, UID CHE-115.160.883, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil, als Alleineigentümerin, hier vertreten durch Marco Bereuter, von Illnau-Effretikon, in Volketswil, Präsident des Verwaltungsrates, mit Einzelunterschrift,

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –

Grundbuchamtskreis: Illnau

Stadt Illnau-Effretikon

1.

Grundregister Blatt IE3761, Liegenschaft, Kataster IE7648, EGRID CH595777058369, Effretikon

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster IE7648, EGRID CH595777058369, Effretikon, Plan 3
750 m², mit folgender Aufteilung:



Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag Hinterbüel Süd, Effretikon

Die Grundeigentümer im Baugebiet Hinterbüel Süd, Effretikon,

1. **Bereuter Totalunternehmung AG**, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil, Alleineigentümerin von Kat.-Nr. IE 7651, Effretikon
2. **Seewarte AG**, Dufourstrasse 31, 8008 Zürich, Alleineigentümerin von Kat.-Nrn. IE7648, IE7649, IE7650, IE183, IE184 und IE185, Effretikon
3. **1291 Die Schweizer Anlagestiftung**, Feldeggstrasse 24/26, 8008 Zürich, Alleineigentümerin von Kat.-Nr. IE7653, Effretikon
4. **Stadt Illnau Effretikon**, Märtpplatz 29, Postfach, 8307 Effretikon, Alleineigentümerin von Kat.-Nrn. IE7652, IE186, IE187, IE7825, IE7827, IE7828 und IE7829, Effretikon

schliessen zum Baugebiet Hinterbüel Süd, Effretikon, den folgenden Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag ab:

Inhaltsverzeichnis

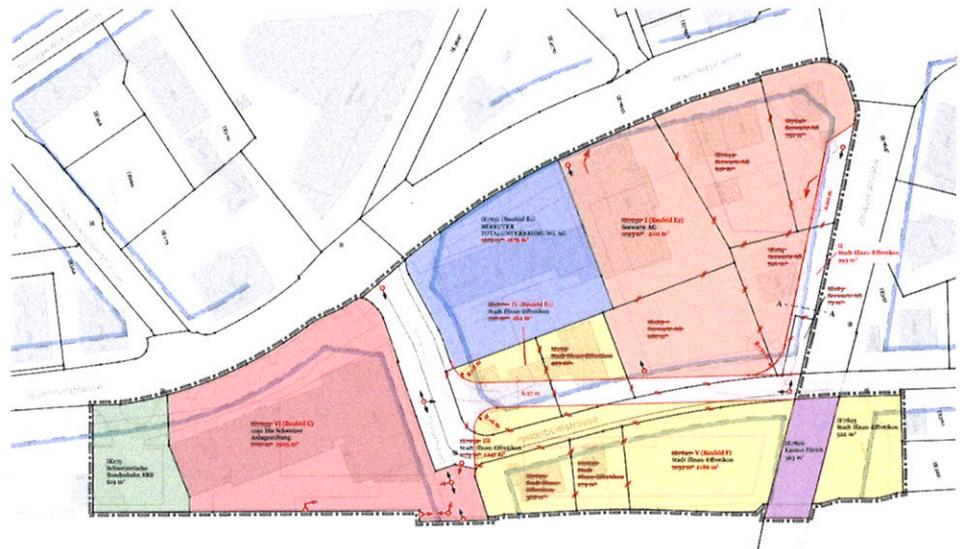
I.	Einleitung	- 3 -
1.	Vorgeschichte	- 3 -
2.	Zweck des privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags.....	- 3 -
3.	Ausleitung des Quartierplanverfahrens und weiteres Vorgehen	- 4 -
II.	Grundlagen des Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags	- 4 -
1.	Grundlagen und integrierende Bestandteile des Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags	- 4 -
2.	Auslegung des Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags	- 5 -
III.	Einfache Gesellschaft Hinterbüel Süd	- 6 -
1.	Begründung der einfachen Gesellschaft Hinterbüel Süd und Zweck	- 6 -
2.	Beitragsleistungen	- 6 -
3.	Realisierung der Erschliessungsanlagen	- 6 -
4.	Geschäfts- und Rechnungsstelle	- 7 -
5.	Beschlussfassung der einfachen Gesellschaft Hinterbüel Süd	- 7 -
6.	Informationspflicht	- 9 -
7.	Eigentümerwechsel	- 9 -
8.	Tod, Konkurs und ähnliche Tatbestände	- 9 -
9.	Auflösung der einfachen Gesellschaft Hinterbüel Süd	- 10 -
IV.	Dritte	- 10 -
V.	Landumlegungen	- 11 -
1.	Abtretung an die neuen Zufahrtsstrassen	- 11 -
2.	Grundstücksmutationen	- 12 -
3.	Vollzug der Landabtretungen	- 12 -

Erschliessung Hinterbüel-Süd

Technisches Landumlegungs- und Erschliessungsdossier

Stadt Illnau-Effretikon

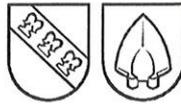
23. Mai 2024



**PLANE
RAUM.**

Verkehrsplanung
Raumentwicklung

[Handwritten signature]



GESTALTUNGSPLAN «BAHNHOF WEST – BAUFELD E2», EFFRETIKON KOSTENSCHÄTZUNG MEHRAUSSTATTUNGEN

STRASSENBEGLEITENDE BÄUME ENTLANG RIKONERSTRASSE

7 Bäume mit Rost à Fr. 8'000.- Fr. 56'000.-

SITZBÄNKE UND ABFALLHAIE

2 Sitzbänke inklusive Fundament à Fr. 2'500.- Fr. 5'000.-
2 Abfalleimer inklusive Fundament à Fr. 2'500.- Fr. 5'000.-

GRANITBÄNDER PLATZ

ca. 80 m bzw. rund Fr. 40 m² à Fr. 350.- Fr. 14'000.-

HONORARE UND BAULEITUNG

15 % der Baukosten Fr. 12'000.-

Total Fr. 92'000.-

24. April 2024/pwe

Kontaktperson

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

Stadthaus

Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

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