

# Städtebaulicher Vertrag

betreffend

## Gestaltungsplan «Effi-Märt», Effretikon

### I. PARTEIEN

1. **Stadt Illnau-Effretikon**, vertreten durch den Stadtrat, handelnd durch den Stadtpräsidenten und den Stadtschreiber

(nachfolgend «**Stadt**»)

und

2. **SISKA Immobilien AG**, mit Sitz in Winterthur, UID CHE-107.896.485, Brunn-  
gasse 6, 8400 Winterthur, handelnd durch Günter Heuberger, Präsident des  
Verwaltungsrates (mit Einzelunterschrift), von Bözen, in Winterthur, Eigentü-  
merin der Liegenschaften Kataster IE7657 und IE7658 sowie Baurechtsnehme-  
rin (selbständiges und dauerndes Baurecht) gemäss Grundbuchblatt IE1423,  
sowie
3. **Hurni's Erben & Co.**, Kollektivgesellschaft mit Sitz in Effretikon, UID CHE-  
103.472.057, c/o Willi Hurni, Claridenstrasse 13, 8307 Effretikon, handelnd  
durch xxxxxx und xxxxx, Eigentümerin der Liegenschaft Kataster IE656

(nachfolgend «**Grundeigentümerinnen**»)

### II. EINLEITUNG

Die Grundstücke Kat. IE656, IE7657 und IE7658 liegen gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon mehrheitlich in der Zentrumszone Z 4.0 und stehen im Eigentum der entsprechenden Grundeigentümerin. Die SISKA Immobilien AG besitzt zudem das selbständiges und dauernde Baurecht gemäss Grundbuchblatt IE1423 zulasten des Grundstückes Kat. IE656.

Die SSKA Immobilien AG hat nach der Neubesetzung der Geschäftsführung im Jahr 2014 festgestellt, dass in allen Liegenschaften – insbesondere in den Einkaufszentren und Bürogebäuden – ein grosser Sanierungsstau in der Höhe von Fr. 250 Mio. besteht. Für den «Effi-Märt» waren damals Fr. 31 Mio. vorgesehen (+/- 25 %). Bei den Sanierungsarbeiten der anderen Einkaufszentren stellte die SSKA Immobilien AG fest, dass je älter diese waren und je mehr der laufende Unterhalt vernachlässigt wurde, desto mehr Überraschungen gab es im Verlaufe der Projekte.

Die SSKA Immobilien AG hat den privaten Gestaltungsplan «Effi-Märt» ausgearbeitet. Dieser bezweckt die Sicherstellung einer hochwertigen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gestaltung sowie eine Erhöhung der Nutzung der Liegenschaften.

Die Parteien sind der Ansicht, dass die Grundstücke Kat. IE656, IE7657 und IE7658 mit dem privaten Gestaltungsplan durch die dadurch gegenüber den Vorschriften der Regelbauweise sowie der aktuellen Bebauung erhöhte Nutzung einen Mehrwert erfahren. Ein Anteil dieses Mehrwerts ist gemäss der Bau- und Zonenordnung an die Stadt abzugeben. Es wird angestrebt, dass anstelle einer Zahlung (teilweise) Realleistungen erbracht werden.

Gleichzeitig sollen der Stadt in bestimmten Bereichen des Gestaltungsplanperimeters dienstbarkeitsvertraglich öffentliche Nutzungs- sowie Fuss- und Fahrwegrechte eingeräumt werden. Diese werden nachstehend konkretisiert.

Gestützt auf das Vorgesagte vereinbaren die Parteien Folgendes:

### **III. MEHRWERT- UND INFRASTRUKTURABGABE**

#### **A. BESTIMMUNG DER MEHRWERTABGABE / INFRASTRUKTURABGABE**

1. Die erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten des privaten Gestaltungsplans «Effi-Märt» (Beilage 1) führen zu einem abgabepflichtigen planungsbedingten Mehrwert. Die Bestimmung dieses Mehrwerts erfolgt nach Massgabe von Ziff. 2 hiernach bzw. der kantonalen und kommunalen Vorschriften über den Mehrwertausgleich. Die effektiv an die Stadt zu leistende Mehrwertabgabe in Form einer Infrastrukturabgabe bestimmt sich nach Massgabe von Ziff. 3 hiernach.

2. Der für die Bestimmung der Abgabenhöhe zu Grunde zu legender Mehrwert entspricht der Landwertdifferenz der Grundstücke mit und ohne Gestaltungsplan «Effi-Märt» – basierend auf Kennwerten für die Realisierung des Richtprojekts. Massgebend für den Landwert mit Gestaltungsplan «Effi-Märt» sind die Nutzungsmöglichkeiten des dieser Vereinbarung beiliegenden Gestaltungsplans «Effi-Märt». Dieser bildet einen integrierenden Vertragsbestandteil. Massgebend für den Landwert ohne Gestaltungsplan sind die Nutzungsmöglichkeiten aufgrund der jetzigen Bebauung.

3. Die Infrastrukturabgabe wird wie folgt ermittelt:

Landwert vor Planungsmassnahme respektive gemäss jetzigem Bestand	Fr.	31'614'000.-
Landwert nach Planungsmassnahme respektive gemäss Richtprojekt Gestaltungsplan «Effi-Märt»	Fr.	36'822'000.-
Mehrwert gemäss Schätzung ZKB vom 2. Juli 2025 (Beilage 2)	<b>Fr.</b>	<b>5'208'000.-</b>
Reduktion gemäss BZO Illnau-Effretikon, Ziffer 12.1.3	Fr.	- 100'000.-
Massgebender Mehrwert	Fr.	5'108'000.-
Davon 25 % Mehrwertabgabe	<b>Fr.</b>	<b>1'277'000.-</b>

### **Abzüglich**

Entschädigung zusätzlicher Ausbaustandard Platz Gestenriet-/Rikonerstrasse (siehe nachfolgend Ziffer 9)	Fr.	36'500.-
Fusswegrecht Durchgang Märtplatz bis Gestenrietstrasse (siehe nachfolgend Ziffer 13 ff)		unentgeltlich
Fusswegrecht Arkaden (siehe nachfolgend Ziffer 17 ff)		unentgeltlich
Fusswegrecht Anschlussbereich Gestenriet- und Rikonerstrasse (siehe nachfolgend Ziffer 21 ff)		unentgeltlich
Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht Verbindungsweg Lindauer- bis Gestenrietstrasse (siehe nachfolgend Ziffer 25 ff)		unentgeltlich

Nutzungsrecht Dachgarten für die Öffentlichkeit  
(siehe nachfolgend Ziffer 29 ff) Fr. 75'000.-

### **Zuzüglich**

Entschädigung Nutzung öffentlicher Grund für  
Fahrradabstellplätze (siehe nachfolgend  
Ziffer 34 ff) offen

= Infrastrukturabgabe (inkl. allfällige MwSt.) **Fr. 1'165'500.-**

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 Mai 2025 (107,6 Punkte) auf der Basis Dezember 2020 (= 100 Punkte) abgeschlossen.

## **B. ENTSTEHUNG DER ABGABEPFLICHT**

4. Die Abgabepflicht steht unter der suspensiven Bedingung, dass der private Gestaltungsplan «Effi-Märt» rechtskräftig und genehmigt sowie darin für den Gestaltungsplanperimeter insbesondere eine Baumasse für Hauptgebäude von 86'094 m<sup>3</sup> festgesetzt werden.

## **C. FÄLLIGKEIT DER ABGABEFORDERUNG**

5. Die Mehrwert- und Infrastrukturabgabe wird gemäss den gesetzlichen Bestimmungen fällig.

## **IV. VERWENDUNG DES ERTRAGS**

6. Der Ertrag wird in der Jahresrechnung der Stadt ausgewiesen und gemäss den Bestimmungen des kommunalen Reglements über den Mehrwertausgleichsfonds verwendet.

## **V. NUTZUNGSRECHT PLATZ GESTENRIET- / RIKONERSTRASSE («ULMENPLÄTZLI»)**

7. Bis zur Baufreigabe für Bauten gemäss dem Gestaltungsplan «Effi-Märt» ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit und zu Lasten der betroffenen Grundstücke ein dauerndes, unbeschränktes, ausschliessliches Nutzungsrecht als Verkehrsfläche für Fussgänger für den Platz im Bereich Gestenriet-/Rikonerstrasse («Ulmenplätzli») einzutragen.
8. Der Bau des Platzes inklusive Ausstattungen wie Bäume, Sitzgelegenheiten, Beleuchtung und Abfalleimer erfolgt durch die Grundeigentümerinnen in Absprache mit der Stadt.
9. Der Wert der Mehrkosten der Ausstattungen für die Öffentlichkeit wie Bäume, Sitzgelegenheiten und Abfalleimer wird mit Fr. 36'500.- beziffert (Beilage 3) 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. Die Parteien können sich nach Vorliegen des Kostenvoranschlags auch auf eine pauschale Abgeltung einigen.
10. Der spätere bauliche und betriebliche Unterhalt inklusive Erneuerung sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt den Grundeigentümerinnen.
11. Die Dienstbarkeit wird ohne weitere Entschädigung gewährt. Sie entspricht mehrheitlich der bereits bestehenden Personaldienstbarkeit gemäss dem Servitutenprotokoll EREID CH5884-0000-0038-98077.
12. Eine allfällige offizielle Namensgebung für den Platz erfolgt in Absprache mit den Grundeigentümerinnen.

## **VI. FUSSWEGRECHT DURCHGANG MÄRTPLATZ BIS GESTENRIETSTRASSE**

13. Bis spätestens zur Baufreigabe für Bauten gemäss dem Gestaltungsplan «Effi-Märt» ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit und zu

Lasten der betroffenen Grundstücke ein dauerndes, unbeschränktes Fusswegrecht für den Durchgang zwischen den Baubereichen A und B vom Märtplatz bis zur Gestenrietstrasse einzutragen.

14. Der Bau des Durchgangsbereichs erfolgt durch die Grundeigentümerinnen (Ohnehinkosten).
15. Der spätere bauliche und betriebliche Unterhalt inklusive Erneuerung sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt den Grundeigentümerinnen.
16. Die Dienstbarkeit wird ohne weitere Entschädigung gewährt. Sie entspricht mehrheitlich der bereits bestehenden Personaldienstbarkeit gemäss dem Servitutenprotokoll EREID CH5884-0000-0038-98077.

## **VII. FUSSWEGRECHT ARKADEN**

17. Bis spätestens zur Baufreigabe für Bauten gemäss dem Gestaltungsplan «Effi-Märt» ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit und zu Lasten der betroffenen Grundstücke ein dauerndes, unbeschränktes Fusswegrecht für den Bereich unter den Arkaden südlich des Baubereiches A3 sowie westlich des Baubereiches B3 einzutragen.
18. Der Bau des Fussweges erfolgt durch die Grundeigentümerinnen (Ohnehinkosten).
19. Der spätere bauliche und betriebliche Unterhalt inklusive Erneuerung sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt den Grundeigentümerinnen.
20. Die Dienstbarkeit wird unentgeltlich gewährt. Sie entspricht mehrheitlich der bereits bestehenden Personaldienstbarkeit gemäss dem Servitutenprotokoll EREID CH5884-0000-0040-48974.

## **VIII. FUSSWEGRECHT ANSCHLUSSBEREICH GESTENRIET-/RIKONERSTRASSE**

21. Bis spätestens zur Baufreigabe für Bauten gemäss dem Gestaltungsplan «Effi-Märt» ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit und zu Lasten der betroffenen Grundstücke ein dauerndes, unbeschränktes Fusswegrecht entlang der Gestenriet- und Rikonerstrasse (Anschlussbereich Strasse gemäss Situationsplan 1:500, privater Gestaltungsplan «Effi-Märt») einzutragen.
22. Der Bau des Anschlussbereichs Gestenriet-/Rikonerstrasse erfolgt durch die Grundeigentümerinnen (Ohnehinkosten).
23. Der spätere bauliche Unterhalt obliegt den Grundeigentümerinnen. Der betriebliche Unterhalt sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt der Stadt.
24. Die Dienstbarkeit wird unentgeltlich gewährt bzw. ist mit dem späteren betrieblichen Unterhalt durch die Stadt abgegolten.

## **IX. FUSS- UND BESCHRÄNKTES FAHRWEG- RECHT VERBINDUNGSWEG LINDAUER- BIS GESTENRIETSTRASSE**

25. Bis spätestens zur Baufreigabe für Bauten gemäss dem Gestaltungsplan «Effi-Märt» ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit und zu Lasten der betroffenen Grundstücke ein dauerndes, unbeschränktes Fusswegrecht und auf Fahrräder, Trottinetts und Ähnliches beschränktes Fahrwegrecht für den Verbindungsweg von der Lindauerstrasse bis zur Gestenrietstrasse einzutragen.
26. Der Bau des Verbindungsweges erfolgt durch die Grundeigentümerinnen (Ohnehinkosten).
27. Der spätere bauliche und betriebliche Unterhalt inklusive Erneuerung sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt der Stadt.

28. Die Dienstbarkeit wird ohne weitere Entschädigung gewährt. Sie entspricht mehrheitlich der bereits bestehenden Personaldienstbarkeit gemäss dem Servitutenprotokoll EREID CH5884-0000-0040-50866.

## **X. NUTZUNGSRECHT DACHGARTEN**

29. Bis zur Baufreigabe für Bauten gemäss dem Gestaltungsplan «Effi-Märt» ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit und zu Lasten der betroffenen Grundstücke ein dauerndes, unbeschränktes Nutzungsrecht für die beiden als Dachgarten bezeichneten Bereiche einzutragen. Die detaillierten Nutzungsbestimmungen sind in einer separaten Vereinbarung zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt festzulegen. Dabei kann der Zugang zum Dachgarten für die Öffentlichkeit zeitlich eingeschränkt vereinbart werden.
30. Der Bau des Dachgartens inklusive Ausstattungen wie Bäume, Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Beschattung, Beleuchtung und Abfalleimer erfolgt durch die Grundeigentümerinnen.
31. Der spätere bauliche und betriebliche Unterhalt inklusive Erneuerung sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt den Grundeigentümerinnen.
32. Für die Dienstbarkeit wird eine einmalige Entschädigung von Fr. 75'000.- gewährt und vom Mehrwert in Abzug gebracht.

## **XI. FAHRRADABSTELLPLÄTZE**

33. Die Grundeigentümerinnen sehen vor, einzelne Fahrradabstellplätze auf öffentlichem Grund zu platzieren. Die dafür notwendige Bewilligung des Stadtrates bleibt vorbehalten. Sofern diese gewährt wird, ist bis spätestens zur Baufreigabe für Bauten gemäss dem Gestaltungsplan «Effi-Märt» im Grundbuch zu Gunsten der Grundeigentümerinnen und zu Lasten der betroffenen Grundstücke ein dauerndes, unbeschränktes Nutzungsrecht für die Fahrradabstellplätze einzutragen.
34. Der Bau der Fahrradabstellplätze erfolgt durch die berechtigten Grundeigentümerinnen.

35. Der spätere bauliche und betriebliche Unterhalt inklusive Erneuerung sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der Fahrradabstellplätze nach Art. 58 OR obliegt den berechtigten Grundeigentümerinnen.
36. Für die Dienstbarkeit entschädigen die berechtigten Grundeigentümerinnen die Stadt einmalig. Der konkrete Betrag ist dazumal zwischen den Parteien auszuhandeln.

## **XII. BEREINIGUNG VON ANMERKUNGEN UND DIENSTBARKEITEN IM GRUNDBUCH**

37. Die Parteien verpflichten sich, gegenwärtig bestehende Anmerkungen und Dienstbarkeiten wo nötig oder sinnvoll anzupassen und auch auf dem baurechtsbelasteten Grundstück einzutragen.

## **XIII. ANMERKUNG IM GRUNDBUCH**

38. Die Stadt ist basierend auf § 22 Abs. 3 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) berechtigt, im Zeitpunkt der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Effi-Märt» diesen städtebaulichen Vertrag im Grundbuch bei den Grundstücken IE656, IE7657 und IE7658 sowie beim selbständigen Bau-recht gemäss Grundbuchblatt IE1423 anmerken zu lassen.
39. Nach vollständiger Begleichung der Infrastrukturabgabe und Erfüllung dieses Vertrags oder nach Verjährung der Mehrwertabgabebeforderung sorgt die Stadt für die Löschung der Grundbuchanmerkungen.
40. Für die Mehrwertabgabe und Ansprüche aus diesem städtebaulichen Vertrag steht der Stadt an den von der Planungsmassnahme betroffenen Grundstücken der Grundeigentümerinnen ein gesetzliches Pfandrecht aufgrund von § 24 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes zu.

## **XIV. ÜBERBINDUNGSPFLICHT**

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

## **XV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **A. INKRAFTTRETEN**

42. Die vorliegende Vereinbarung tritt mit Rechtskraft und Genehmigung des Gestaltungsplans «Effi-Märt» in Kraft.

### **B. ÄNDERUNGEN**

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

### **C. VERTRAGSDAUER**

44. Dieser Vertrag gilt bis zum 31. Dezember 2035. Sollte bis dahin der private Gestaltungsplan «Effi-Märt» noch nicht vollständig baulich umgesetzt sein, verpflichten sich die Grundeigentümerinnen und die Stadt, über einen neuen städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

### **D. SALVATORISCHE KLAUSEL**

45. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung aus irgendwelchen Gründen nichtig, unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Parteien vereinbaren anstelle dieser Bestimmung eine andere Regelung, die der ursprünglich gewollten Regelung am nächsten kommt und dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung am besten entspricht. Dasselbe gilt, falls diese Vereinbarung eine Lücke enthält, die einer Regelung bedarf.

Effretikon, .....

FÜR DIE STADT ILLNAU-EFFRETIKON

.....  
Marco Nuzzi, Stadtpräsident

.....  
Peter Wettstein, Stadtschreiber

FÜR DIE SISKA IMMOBILIEN AG

.....  
Günter Heuberger, Präsident des Verwaltungsrates

FÜR DIE HURNI'S ERBEN & CO.

.....  
xxxx

.....  
xxxx

Beilagen:

- 1 Gestaltungplanunterlagen
- 2 Mehrwertschätzung ZKB vom 2. Juli 2025
3. Berechnung Mehrkosten Ausstattung "Ulmenplätzli"