Städtebaulicher Vertrag

betreffend

Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E1», Effretikon

I. PARTEIEN

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

(nachfolgend "**Stadt**")

und

2. **Bereuter Totalunternehmung AG**, mit Sitz in Effretikon, UID CHE-115.160.883, Bahnhofstrasse 21, 8307 Effretikon, handelnd und mit Vollmacht vertreten durch Marco Bereuter, Präsident des Verwaltungsrates, wohnhaft Volketswil, Eigentümerin der Liegenschaft Kataster IE7651,

(nachfolgend "**Grundeigentümerin 1**")

3. **Stadt Illnau-Effretikon**, vertreten durch den Stadtrat, Eigentümerin der Liegenschaften Kataster IE186 und IE187,

(nachfolgend "**Grundeigentümerin 2**")

II. EINLEITUNG

Die Grundstücke Kataster IE186, IE187 und IE7651 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 Grundeigentümerinnen 1 und 2.

Die Grundeigentümerin 1 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.

Die Parteien sind der Ansicht, dass die Grundstücke durch die gegenüber den Vorschriften der Regelbauweise erhöhte Nutzung einen Mehrwert erfahren. Ein Anteil dieses Mehrwerts ist gemäss der Bau- und Zonenordnung an die Stadt abzugeben.

Gleichzeitig sollen der Stadt in bestimmten Bereichen des Gestaltungsplanperimeters dienstbarkeitsvertraglich öffentliche Nutzungs- sowie Fusswegrechte 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 Ausnützungsmöglichkeiten des privaten Gestaltungsplans «Bahnhof West – Baufeld E» (Beilage 1) führen zu einem abgabepflichtigen planungsbedingten Mehrwert. Die Bestimmung dieses Mehrwerts erfolgt nach Massgabe von Ziffer 2 hiernach. Die effektiv an die Stadt zu leistende Mehrwertabgabe in Form einer Infrastrukturabgabe bestimmt sich nach Massgabe von Ziffern 3 und 4 hiernach.

2. Der für die Bestimmung der Abgabenhöhe zu Grunde zu legende Mehrwert entspricht der Landwertdifferenz der Grundstücke mit und ohne Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E» – basierend auf Kennwerten für die Realisierung des Richtprojekts. Massgebend für den Landwert mit Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E» sind die Nutzungsmöglichkeiten des dieser Vereinbarung beiliegenden Gestaltungsplans «Bahnhof West – Baufeld E». Dieser bildet einen integrierenden Vertragsbestandteil. Massgebend für den Landwert ohne Gestaltungsplan sind die Nutzungsmöglichkeiten nach Massgabe der Vorschriften für Arealüberbauungen nach den derzeitigen baurechtlichen Vorgaben, namentlich der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung vom 7. April 2022,

basierend auf den Kostenannahmen für die Realisierung eines entsprechenden Vorhabens.

3. Die Infrastrukturabgabe wird wie folgt ermittelt:

Landwert Baufeld E1 vor Planungsmassnahme respektive gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung	Fr. 6'650'000.-
Landwert Baufeld E1 nach Planungsmassnahme respektive gemäss Richtprojekt Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E»	Fr. 11'520'000.-
Mehrwert gemäss Schätzung ZKB vom 23. April 2024 (Beilage 2)	**Fr. 4'870'000.-**
Reduktion gemäss BZO Illnau-Effretikon, Ziffer 12.1.3	Fr. - 100'000.-
Massgebender Mehrwert	Fr. 4'770'000.-
Davon 25 % Mehrwertabgabe	**Fr. 1'192'500.-**
Abzüglich	
Entschädigung Mehrkosten Ausstattung (siehe nachfolgend Ziffer 11)	Fr. - 69'000.-
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. 15'000.-)
= Infrastrukturabgabe	**Fr. 1'123'500.-**

Zuzüglich Kat. IE7651

Anpassung Baumassenziffer aufgrund Begradigung der Hinterbüelstrasse. Abgeltung der zusätzlichen Baumasse Grundstück Kataster IE7651 an die Stadt (siehe nachfolgend Ziffer 21) **Fr. 650'089.-**

Der Infrastrukturbeitrag, die Mehrwertabgabe und die Abgeltung der zusätzlichen Baumasse für das Grundstück Kataster IE7651 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.

4. Die Mehrwert- bzw. Infrastrukturabgabe über das Baufeld E1 wird im Verhältnis der Grundeigentumsflächen auf die Grundeigentümerinnen 1 und 2 aufgeteilt. Als massgebende Grundlage wird die Neuzuteilung der Grundstücksflächen gemäss technischem Bericht zur Erschliessung Hinterbüel Süd verwendet (siehe nachfolgend Ziffer 8) verwendet.

GRUNDEIGENTÜMERIN	GRUNDSTÜCK	FLÄCHE M²	INFRASTRUKTURABGABE	
1	IE7651	1'679	**Fr. 881'063.-**	
2	IE186, IE187	462	**Fr. 242'437.-**	
Total		**2'141**	**Fr. 1'123'500.-**	
1	IE7651		**Fr. 650'089.-**	Anpassung Baumassenziffer gemäss Ziffer 21

B. ENTSTEHUNG DER ABGABEPFLICHT

5. Die Abgabepflicht steht unter der suspensiven Bedingung, dass der private Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E» rechtskräftig und genehmigt sowie darin für den Gestaltungsplanperimeter insbesondere eine Baumasse für Hauptgebäude von 18'300 m³ festgesetzt wird.

C. FÄLLIGKEIT DER ABGABEFORDERUNG

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

IV. VERWENDUNG DES ERTRAGS

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

V. LANDUMLEGUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSVERTRAG HINTERBÜEL SÜD

8. Das Baufeld E liegt im Beizugsgebiet des Baugebietes Hinterbüel Süd, Effretikon. Zur Erlangung der planungs- und erschliessungsrechtlichen Baureife haben die Grundeigentümer einen privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag (Beilage 3) sowie ein technisches Landumlegungs- und Erschliessungsdossier (Beilage 4) erarbeitet. In diesem sind die Kostenaufteilung für die Erschliessung sowie sämtliche Nutzungsrechte für die Öffentlichkeit (Fuss- und Fahrwegrechte, öffentliche Plätze) geregelt. Die Unterlagen gelten als integrierender Bestandteil zum städtebaulichen Vertrag.

VI. TEIL-NUTZUNGSRECHT ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

9. Bis zur Baufreigabe für das Baufeld E1 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 in einer separaten Vereinbarung zwischen den Grundeigentümerinnen und der Stadt festzulegen. Diejenigen Flächen, die für den Betrieb der Erdgeschossnutzungen notwendig sind

(z.B. Aussenrestauration, Aussenverkaufsflächen), verbleiben im ausschliesslichen Nutzungsrecht der Grundeigentümerinnen. Für diese Flächen ist der bauliche und betriebliche Unterhalt durch die Grundeigentümerinnen zu tragen.

10. Der Bau der öffentlichen Flächen auf den Grundstücken der Grundeigentümerinnen inklusive Ausstattungen wie Bäume, Beleuchtung und Sitzgelegenheiten erfolgt durch die Grundeigentümerinnen in Absprache mit der Stadt.

11. Der Wert der Mehrkosten der Ausstattungen für die Öffentlichkeit wie Bäume und Sitzgelegenheiten wird mit Fr. 69'000.- beziffert (Beilage 5) 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 den Grundeigentümerinnen. Dies betrifft nicht die Unterniveaugarage der Grundeigentümerinnen sowie allfällige Schäden auf öffentlichen Flächen, welche durch die Unterniveaugarage der Grundeigentümerinnen 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 den Grundeigentümerinnen.

VII. FUSSWEGRECHT

15. Bis zur ersten Baufreigabe ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten der betroffenen Grundstücke ein Fusswegrecht zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit für den Verbindungsweg zwischen der Rikonerstrasse und der Hinterbüelstrasse einzutragen.

16. Der Bau des Verbindungsweges erfolgt durch die Grundeigentümerinnen (Ohnehinkosten)

17. 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. Dies betrifft nicht die Unterniveaugarage der Grundeigentümerinnen sowie allfällige Schäden auf der Wegverbindung, welche durch die Unterniveaugarage der Grundeigentümerinnen verursacht werden.

18. Die Dienstbarkeit wird unentgeltlich gewährt bzw. ist mit dem späteren baulichen und betrieblichen Unterhalt durch die Stadt abgegolten.

19. Eine allfällige offizielle Namensgebung für die Wegverbindung erfolgt durch die Stadt in Absprache mit den Grundeigentümerinnen.

VIII. QUARTIERSAMMELSTELLE

20. Für die Entsorgung der Abfälle sind im Gestaltungsplangebiet Abfallentsorgungsanlagen zu erstellen. Sofern die Stadt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters eine Quartiersammelstelle erstellt, kann auf die im Situationsplan bezeichneten Anlagen verzichtet werden. In diesem Fall beteiligen sich die Grundeigentümerinnen mit pauschal Fr. 15'000.- an den Kosten für die Quartiersammelstelle. Die Entsorgung der Betriebsabfälle ist in jedem Fall durch die Grundeigentümerinnen sicherzustellen.

IX. ABGELTUNG ZUSÄTZLICH BAUMASSE KATASTER IE7651

21. Im Zusammenhang mit der Begradigung der Hinterbüelstrasse wurde die Baumassenziffer über die gesamte Fläche des Baufeldes E1 einheitlich angepasst (Beschluss des Stadtrates vom 11. Juli 2024). Damit erhöhte sich die beanspruchbare Baumasse auf dem Grundstück Kataster IE7651 der Grundeigentümerin 1 um 1'243 m^3. Dies zu Lasten der Baumasse, die auf den städtischen Grundstücken konsumiert werden kann. Dieser Verschiebung der Baumasse wird von der Grundeigentümerin 1 wie folgt an die Stadt abgegolten:

1'243 m^3 x Fr. 588.-/m^3 abzüglich Anteil Mehrwertabgabe Fr. 65.-/m^3
= Fr. 650'089.-.

Die Abgeltung ist fällig bei Rechtskraft des Gestaltungsplanes für das Baufeld E.

X. ANMERKUNG IM GRUNDBUCH

22. Die Stadt ist basierend auf § 22 Abs. 3 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) berechtigt, im Zeitpunkt der Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Bahnhof West – Baufeld E» diesen städtebaulichen Vertrag im Grundbuch bei allen Grundstücken der Grundeigentümerinnen 1 und 2 anmerken zu lassen.

23. Nach vollständiger Begleichung der Infrastrukturabgabe und Erfüllung dieses Vertrags oder nach Verjährung der Mehrwertabgabeforderung sorgt die Stadt für die Löschung der Grundbuchanmerkung.

24. 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.

XI. ÜBERBINDUNGSPFLICHT

25. 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.

XII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

A. INKRAFTTRETEN

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

B. ÄNDERUNGEN

27. 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.

C. VERTRAGSDAUER

28. Dieser Vertrag gilt bis zum 31. Dezember 2033. Sollte bis dahin der private Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E» im Baubereich E1 noch nicht vollständig umgesetzt sein, verpflichten sich die Grundeigentümerinnen und die Stadt, über einen neuen städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

D. SALVATORISCHE KLAUSEL

29. 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, 13. Juni 2025

FÜR DIE STADT ILLNAU-EFFRETIKON
ALS VERTRAGSPARTEI UND GRUNDEIGENTÜMERIN 2

.....
Marco Nuzzi, Stadtpräsident

.....
Peter Wettstein, Stadtschreiber

FÜR DIE BEREUTER TOTALUNTERNEHMUNG AG
ALS GRUNDEIGENTÜMERIN 1

.....
Marco Bereuter, Verwaltungsratspräsident

Beilagen:
1 Gestaltungsplanunterlagen
2 Mehrwertschätzung ZKB vom 23. April 2024
3 Privater Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag vom 11. November 2024
4 Technisches Landumlegungs- und Erschliessungsdossier vom 23. Mai 2024
5 Aufstellung Kosten Mehrausstattung vom 24. April 2024