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.

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 Mehrwertabgabeforderung 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.

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

Stadt Illnau-Effretikon

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan
"Bahnhof West - Baufeld E"

SITUATIONSPLAN

1:500

Entwurf

Lesehilfe:
Änderungen ggü. Fassung 25.4.2025

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am

Kat.-Nrn. IE183, IE184, IE185, IE7648, IE7649, IE7650 –
Seewarte AG (CHE-107.888.178)

Kat.-Nrn. IE186, IE187 – Stadt Illnau-Effretikon

Kat.-Nr. IE7651 – Bereuter Totalunternehmung AG (CHE-115.160.883)

Vom Stadtparlament zugestimmt am

Namens des Stadtparlaments
Der Parlamentspräsident: Der Parlamentssekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

SUTER
VON KÄNEL
WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32790 - S 6 2025

Festlegungen

	Geltungsbereich	Art. 2 / Abs. 2
	Suspendierung kommunale Verkehrsbaulinie	Art. 3 / Abs. 2
E1	Baubereich	Art. 5 / Abs. 1
	Bereich unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	Art. 5 / Abs. 5
mT: 511.20 GH: 529.00	Massgebendes Terrain (mT) und max. zulässige Gesamthöhe (GH) in m ü. M.	Art. 7 / Abs. 1
	Dachgarten (Lage schematisch)	Art. 8 / Abs. 2
	Platz	Art. 12
	Anschlussbereich Strasse	Art. 13
	Bäume (Lage und Anzahl schematisch)	Art. 12/13
	Anschluss Illnauerstrasse (Lage schematisch)	Art. 15 / Abs. 1
	Zufahrt Areal im Einbahnsystem (Lage schematisch)	Art. 15 / Abs. 1
	Zu-/Wegfahrt Tiefgarage (Lage schematisch)	Art. 15 / Abs. 1
	Unterirdischer Anschluss Tiefgarage (Lage schematisch)	Art. 15 / Abs. 2
W	Warenumschlag mit Zu-/Wegfahrt (Lage schematisch)	Art. 15 / Abs. 3
	Fussgängerverbindung (Lage schematisch)	Art. 16
V	Veloabstellplätze (Lage schematisch)	Art. 17 / Abs. 3
E	Abfallentsorgungsanlage (Lage schematisch)	Art. 25

Informationsinhalte

	Richtprojekt
	Bestehende Bauten ausserhalb Geltungsbereich
	Abbruch

N

0 5 10 25 m

Bearbeitung: Megan Egger
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

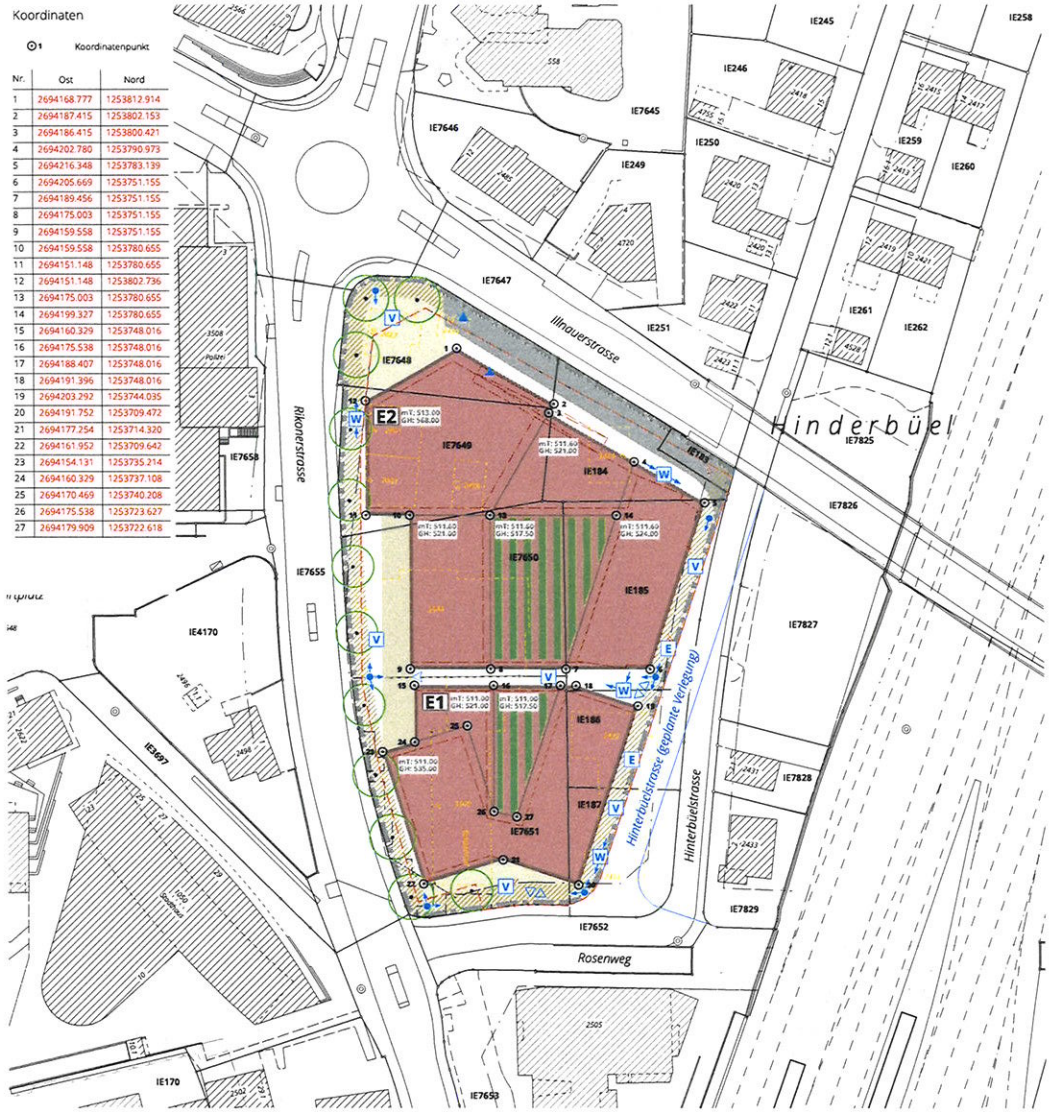
Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 28. August 2023
OREB Abstandslinien: ARE, GIS Kanton Zürich vom 28. August 2023

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.

Koordinaten

⊙1 Koordinatenpunkt

Nr.	Ost	Nord
1	2694168.777	1253812.914
2	2694187.415	1253802.153
3	2694186.415	1253800.421
4	2694202.780	1253790.973
5	2694216.348	1253783.139
6	2694205.669	1253751.155
7	2694189.456	1253751.155
8	2694175.003	1253751.155
9	2694159.558	1253751.155
10	2694159.558	1253780.655
11	2694151.148	1253780.655
12	2694151.148	1253802.736
13	2694175.003	1253780.655
14	2694199.327	1253780.655
15	2694160.329	1253748.016
16	2694175.538	1253748.016
17	2694188.407	1253748.016
18	2694191.396	1253748.016
19	2694203.292	1253744.035
20	2694191.752	1253709.472
21	2694177.254	1253714.320
22	2694161.952	1253709.642
23	2694154.131	1253735.214
24	2694160.329	1253737.108
25	2694170.469	1253740.208
26	2694175.538	1253723.627
27	2694179.909	1253722.618



BEILAGE 1

BEILAGE 2

Management Summary

Mehrwertgutachten Baufeld E

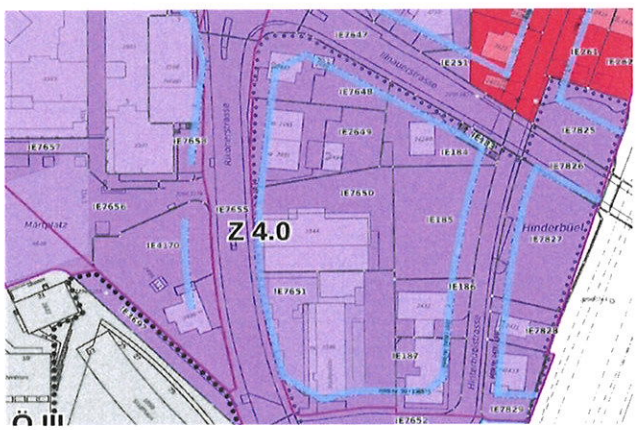
Hinterbüelstrasse/Rikonerstrasse (div. Kataster), 8307 Effretikon

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 m²	CHF	3'104
Landwert E1 Gestaltungsplan	CHF	11'520'000	Landwert pro m²	CHF	5'381
Landwert E2 Gestaltungsplan	CHF	24'380'000	Landwert pro m²	CHF	5'412





PM.

Ausfertigung

BEILAGE 3

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 m^2, mit folgender Aufteilung:

BEILAGE 4

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,** Märtplatz 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 -

MD.

MD.

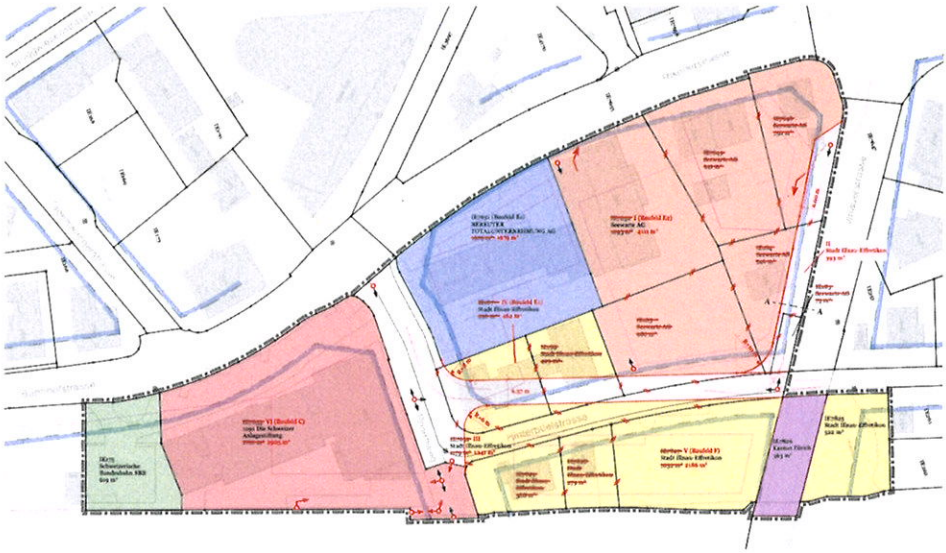
BEILAGE 5

Erschliessung Hinterbüel-Süd

Technisches Landumlegungs- und Erschliessungsdossier

Stadt Illnau-Effretikon

23. Mai 2024



PLANE
RAUM.
Verkehrsplanung
Raumentwicklung

BEILAGE 6

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

Energiestadt
european energy award