Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag Hinterbüel Süd, Effretikon

---

Die Grundeigentümer im Baugebiet Hinterbüel Süd, Effretikon,

1. **Bereuter Totalunternehmung AG,** Bahnhofstrasse 21, 8307 Effretikon, 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 2
II. Grundlagen des Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags 3
III. Einfache Gesellschaft Hinterbüel Süd 5
IV. Dritte 9
V. Landumlegungen 10
VI. Projektierung und Bau der gemeinsamen Erschliessungsanlagen 12
VII. Bauprojekte der Erschliessungsanlagen, Bewilligungen und Rechtsmittel 23
VIII. Eigentum und Übergabe der Erschliessungsanlagen 25
IX. Neubegründung von Dienstbarkeiten 26
X. Aufhebung und Änderung von Dienstbarkeiten, Anmerkungen, Vormerkungen und Pfandrechten 26
XI. Aufhebung von Baulinien 27
XII. Kostenverlegung, Rechnungslauf und Sicherheiten 27
XIII. Anpassung und Neuabschluss des Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags 29
XIV. Weitere Bestimmungen 32

I. Einleitung

1. Vorgeschichte

Am 14. Juli 1994 beschloss der Stadtrat Illnau-Effretikon, für das Gebiet Hinterbüel Süd ein Quartierplanverfahren einzuleiten. Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigte den Einleitungsbeschluss mit Verfügung vom 11. November 1994. In der Genehmigungsverfügung wurden die Zielsetzungen für die Feinerschliessung unter anderem wie folgt definiert: Die Grundstücke im Bereich der Kreuzung Illnauer- und Rikonerstrasse sind auf einen rückwärtigen Zugang angewiesen. Ein Parkhaus kann über die Illnauerstrasse erschlossen werden. Zudem würden ein Kehrplatz sowie Lösungen für Werkleitungen und weitere Infrastruktur nötig sein.

In der Folge wurden der Quartierplan Hinterbüel Süd, ein privater sowie ein öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet. Weder der Quartierplan noch die Gestaltungspläne wurden aber in Kraft gesetzt.

Die Anmerkung des Quartierplanbanns auf den betroffenen Grundstücken erfolgte erst 2015.

Die Stadt Illnau-Effretikon hat inzwischen für das Gebiet Bahnhof West, in dessen Perimeter auch das Gebiet Hinterbüel Süd liegt, einen behördenverbindlichen Masterplan erarbeitet. Gemäss Masterplan in der Fassung vom 14. November 2019 sollen für das Baufeld E, das im Perimeter Hinterbüel Süd liegt, vernetzte Tiefgaragen zur Feinerschliessung erstellt werden.

2. Zweck des privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags

Die Bereuter Totalunternehmung AG, die "1291 Die Schweizer Anlagestiftung" und die Seewarte AG sind Eigentümer von mehreren Grundstücken im Perimeter Hinterbüel Süd. Alle Eigentümerinnen möchten ihre Grundstücke überbauen.

Mit dem vorliegenden Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag wird die Feinerschliessung der Grundstücke im Perimeter Hinterbüel Süd neu geregelt. Alle Grundstücke im Perimeter des Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags werden gesetzeskonform feinerschlossen.

3. Ausleitung des Quartierplanverfahrens und weiteres Vorgehen

Mit Stadtratsbeschluss Nr. 2023-250 vom 14. Dezember 2023 verfügte der Stadtrat Illnau-Effretikon die Ausleitung des pendenten Quartierplanverfahrens und beantragte der Baudirektion des Kantons Zürich, die Ausleitung zu genehmigen. Die Genehmigung durch die Baudirektion erfolgte mit Verfügung Nr. KS-0447/23 vom 16. Januar 2024. Die Ausleitung des Quartierplanverfahrens und die Genehmigung wurden am 25. Januar 2024 publiziert. Gegen die Ausleitungen wurden keine Rechtsmittel ergriffen, sie erwuchs folglich in Rechtskraft. Die Publikation der Rechtskraft erfolgte am 14. März 2024, die Löschung des Quartierplanbanns im Grundbuch am 24. April 2024.

Die Feinerschliessung der Grundstücke im vormaligen Quartierplanperimeter bedarf weiterhin einer Neuregelung, was mit dem vorliegenden Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag sichergestellt wird.

Dies vorausgesetzt, vereinbaren die Parteien, was folgt:

II. Grundlagen des Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags

1. Grundlagen und integrierende Bestandteile des Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags

Grundlagen und integrierende Bestandteile des vorliegenden Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags sind in nachstehender Reihenfolge:

1. Technisches Landumlegungs- und Erschliessungsdossier "Erschliessung Hinterbüel-Süd" vom 22. Mai 2025;

2. mit Situationsplänen alter Bestand, neuer Bestand, Entwässerung, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung, Gasversorgung, Kommunikation, jeweils 1:500, sowie mit provisorischem Zeitplan, Etappierungszuständen, Plan 2302 Baufeld E1 + E2 Effretikon, 32_2214 Erdgeschoss Umgebung, 2302 Baufeld E1 + E2 Effretikon, 32_2212, 1. Untergeschoss von BDE Architekten vom 6. Juni 2025 und technischen Vorgaben für die Erschliessungslösung.

2. Auslegung des Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags

Für die Auslegung dieses Vertrags sind in nachstehender Reihenfolge massgebend:

1. Der übereinstimmende Wille der Vertragsparteien;

2. Art. 530 ff. OR über die einfache Gesellschaft;

3. die Grundsätze des Quartierplanverfahrens gemäss § 123 ff. PBG und gemäss der Verordnung über den Quartierplan.

3. Provisorischer Zeitplan und Etappierungszustände

Die Dokumente "Entwicklung Zentrumsgebiet Hinterbüel-Süd, Stadt Illnau-Effretikon — Provisorischer Zeitplan" und "Erschliessung Hinterbüel-Süd, 8307 Effretikon" (Etappierungszustände) im Technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossier vom 22. Mai 2025 basieren auf folgender Prämisse:

Die Verlegung der Hinterbüelstrasse gemäss dem Plan "Neuer Bestand" (Kat.-Nr. III) erfolgt vor oder spätestens gleichzeitig mit der Realisierung der Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. II und der Aufnahme der Bautätigkeit auf den Grundstücken der Seewarte AG. Sollte sich diese Prämisse nicht verwirklichen, verpflichten sich die Parteien, die Etappierungszustände und den provisorischen Zeitplan neu zu vereinbaren.

Unabhängig davon halten die Parteien fest, dass der provisorische Zeitplan und die darin angegebenen Termine Richtwerte darstellen. Die Parteien sind bemüht, die Termine einzuhalten und die nötigen und zumutbaren Massnahmen zu ergreifen, damit die Termine eingehalten werden können. Das Nichteinhalten eines Termins gemäss provisorischem Zeitplan hat jedoch keinen Eintritt eines Verzugs gemäss Art. 102 ff. OR zur Folge. Ausgenommen sind Fälle, da eine Partei Termine ohne Not absichtlich nicht einhält.

III. Einfache Gesellschaft Hinterbüel Süd

1. Begründung der einfachen Gesellschaft Hinterbüel Süd und Zweck

Die vorstehende genannten Grundeigentümer 1-4 begründen hiermit die einfache Gesellschaft Hinterbüel Süd im Sinne von Art. 530 ff. OR mit dem Zweck, die Erschliessung der Grundstücke im vormaligen Perimeter des Quartierplans Hinterbüel Süd auf privatrechtlicher Basis neu zu regeln und eine private Landumlegung und Erschliessung durchzuführen.

Die Parteien sind sich bewusst, dass die Feinerschliessung der Grundstücke im vormaligen Quartierplanperimeter trotz erfolgter Ausleitung des Quartierplanverfahrens neu geregelt und realisiert werden muss.

2. Beitragsleistungen

Die Gesellschafter verpflichten sich, sich gemäss dem vorliegenden Vertrag und seinen integrierenden Bestandteilen an der Erstellung der Erschliessungsanlagen zu beteiligen, die hierfür nötigen Rechts- und Tathandlungen vorzunehmen und die auf sie entfallenden Kostenanteile zu bezahlen, die für eine Realisierung der Erschliessungsanlagen gemäss technischem Landumlegungs- und Erschliessungsdossier notwendig sind.

3. Realisierung der Erschliessungsanlagen, Vertretung der einfachen Gesellschaft

Die Zuständigkeit zur Realisierung der Erschliessungsanlagen richtet sich nach Ziffer VI unten. Die gemeinsamen Erschliessungsanlagen gemäss diesem Vertrag und gemäss technischem Landumlegungs- und Erschliessungsdossier werden von den dort als zuständig genannten Gesellschaftern in eigenem Namen, aber auf Rechnung der einfachen Gesellschaft Hinterbüel Süd geplant und realisiert.

Die Mitglieder der einfachen Gesellschaft Hinterbüel Süd sind weder befugt noch bevollmächtigt, die Gesellschaft zu vertreten oder im Namen der Gesellschaft rechtsgeschäftlich zu handeln. Sie handeln ausschliesslich im eigenen Namen und unterlassen jede Handlung, die den Anschein erwecken könnte, sie handelten im

MD, BOCH

Namen der Gesellschaft. Verstösse begründen die alleinige Haftung des handelnden Mitglieds, das die übrigen Mitglieder vollständig schadlos zu halten hat, wenn diese wider Erwarten aus einer solidarischen Haftung in Anspruch genommen werden.

Die Gesellschafter verpflichten sich, sich bei der Realisierung der Erschliessungsanlagen gegenseitig zu unterstützen und nichts vorzunehmen, was den Gesellschaftszweck vereitelt oder erschwert.

Sie verpflichten sich überdies, alle Rechts- und Tathandlungen vorzunehmen, die für eine Realisierung der Erschliessungsanlagen gemäss technischem Landumlegungs- und Erschliessungsdossier notwendig sind, sei es, dass diese Handlungen im vorliegenden Vertrag und seinen Bestandteilen genannt werden oder dass sie sich anderweitig als für die Realisierung der Erschliessungsanlagen notwendig erweisen.

Bei unberechtigter Weigerung eines Gesellschafters zur Vornahme solcher Handlungen steht den übrigen Gesellschaftern gemeinsam das Recht zur Ersatzvornahme auf Kosten des fehlbaren Gesellschafters zu.

Die Gesellschafter verpflichten sich überdies, die Erschliessungsanlagen gemäss dem provisorischen Zeitplan des Erschliessungsdossiers zu planen und zu realisieren. Ausgenommen ist, wenn Umstände, welche nicht vorausgesehen werden konnten oder welche nach den von den Vertragsparteien angenommenen Voraussetzungen ausgeschlossen waren, die Einhaltung des provisorischen Zeitplans hindern oder übermässig erschweren. Auch bei solchen Umständen verpflichten sich die Gesellschafter aber zu einer möglichst verzugslosen und raschen Realisierung der Erschliessungsanlagen. Vorbehalten bleibt obige Ziffer II.3.

4. Geschäfts- und Rechnungsstelle

Die Stadtverwaltung Illnau-Effretikon, Abteilung Tiefbau, fungiert als Geschäfts- und Rechnungsstelle der einfachen Gesellschaft Hinterbüel Süd.

Als postalische Zustelladresse der einfachen Gesellschaft gilt die Stadtverwaltung Illnau-Effretikon, Abteilung Tiefbau.

Die Aufgaben und Befugnisse der Geschäftsstelle sind insbesondere in den nachfolgenden Bestimmungen und in Ziffer XII unten umschrieben.

5. Beschlussfassung der einfachen Gesellschaft Hinterbüel Süd

Die Gesellschaft fasst über alle Angelegenheiten Beschluss, die zur Erfüllung des Gesellschaftszwecks nötig sind und nicht in den Zuständigkeitsbereich eines Gesellschafters gemäss Ziffer VI unten fallen.

Die einfache Gesellschaft Hinterbüel Süd fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

Auf jeden Quadratmeter Grundstücksfläche, die im Perimeter des Quartierplanbanns liegt und im Eigentum, sei es Allein-, Mit- oder Gesamteigentum, eines Gesellschafters steht, entfällt eine Stimme. Bruchteile von Quadratmetern werden als solche mitgezählt. Anmerkungen, Vormerkungen, Grundpfandrechte und Dienstbarkeiten haben keinen Einfluss auf die Stimmenverteilung, auch nicht die Einräumung von Baurechten gemäss Art. 779 ff. ZGB. Massgebend für die Stimmverteilung sind die Flächen gemäss dem Plan "Neuer Bestand".

Die Gesellschafter entscheiden über die Abgabe der auf ihre Grundstücke entfallenden Stimmen. Bei einfachem Miteigentum und Gesamteigentum entscheiden die Eigentümer gemeinsam über die Stimmabgabe. Ein Eigentümer kann die Stimmabgabe gültig für alle übrigen Mit- oder Gesamteigentümer vornehmen. Bei Stockwerkeigentum entscheidet der aktuelle oder vormalige Eigentümer des Stammgrundstücks über die Stimmabgabe alleine.

Die Stimmabgabe erfolgt per Mail.

Die Gesellschafter geben der Geschäftsstelle eine E-Mail-Adresse bekannt, auf welche die Geschäftsstelle rechtswirksame Zustellungen an den betreffenden Gesellschafter tätigen kann. Bis zur Angabe einer neuen Mailadresse können Zustellungen rechtswirksam auf die bekannte Adresse getätigt werden.

Die Geschäftsstelle legt den Gesellschaftern Anträge zur Beschlussfassung vor. Jeder Gesellschafter verpflichtet sich zur Stimmabgabe innerhalb von 10 Tagen seit

Quittierung des Erhalts des Antrags. Bei Nichteinhalten der Frist werden die Stimmen eines Gesellschafters als nicht abgegeben gewertet.

Wenn es die Geschäftsstelle oder ein Gesellschafter verlangen, ist eine Gesellschafterversammlung durchzuführen. Diese hat innerhalb von zwei Wochen seit Verlangen stattzufinden. Die Gesellschafterversammlung kann auch online erfolgen.

6. Informationspflicht

Die Gesellschafter und die Geschäftsstelle informieren sich gegenseitig über alle relevanten Umstände, die den Gesellschaftszweck betreffen oder betreffen könnten.

7. Eigentümerwechsel

Sollte ein Gesellschafter sein Grundeigentum vor dem vollständigen Vollzug dieses Vertrags und vor der vollständigen Realisierung der Erschliessungsanlagen ganz oder teilweise veräussern oder geht dieses anderweitig auf einen Rechtsnachfolger über, so bleibt der veräussernde Eigentümer dennoch Gesellschafter der einfachen Gesellschaft Hinterbüel Süd. Der veräussernde Gesellschafter kann mit Zustimmung aller übrigen Gesellschafter aus der einfachen Gesellschaft Hinterbüel Süd entlassen werden. Diese wird durch die Entlassung eines Gesellschafters nicht aufgelöst und besteht fort.

Jeder Gesellschafter ist zudem verpflichtet, die sich auf das Grundeigentum beziehenden Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag auf einen Rechtsnachfolger zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung, im Unterlassungsfall mit Schadenersatzpflicht. Der Rechtsnachfolger kann mit Zustimmung sämtlicher übrigen Eigentümer als Gesellschafter in den Vertrag aufgenommen werden.

Ausgenommen ist die Veräusserung von Stockwerkeinheiten an Dritte. Ein Gesellschafterwechsel findet bei Dritten, die Stockwerkeinheiten im Quartierplanperimeter erwerben, nicht statt.

8. Tod, Konkurs und ähnliche Tatbestände

Bei Tod, Konkurs, Auflösung, Nachlassstundung und ähnlichen Ereignissen bei einem Gesellschafter wird die einfache Gesellschaft Hinterbüel Süd zwischen den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt.

9. Auflösung der einfachen Gesellschaft Hinterbüel Süd

Die einfache Gesellschaft Hinterbüel Süd wird aufgelöst, sobald die Erschliessungsanlagen gemäss technischem Landumlegungs- und Erschliessungsdossier und gemäss Planbeilagen erstellt sind, die hierfür vorgesehenen Erschliessungsanlagen ohne wesentliche Mängel ins Eigentum der Stadt Illnau-Effretikon übergegangen sind und sämtliche Kosten für die Realisierung der Erschliessungsanlagen bezahlt sind.

Ausserdem wird die einfache Gesellschaft Hinterbüel Süd aufgelöst, wenn bei einem Bauabschlag für eine oder mehrere Erschliessungsanlagen oder bei der letztinstanzlichen Aufhebung einer diesbezüglichen Bau- oder sonstigen Bewilligung keine Einigung der Vertragsparteien auf eine alternative Realisierungsvariante der betroffenen Erschliessungsanlagen zustande kommt. Eine Vertragsbeendigung und Auflösung der einfachen Gesellschaft ist indes ausgeschlossen, wenn eine Partei eine neue, zweckmässige, finanziell gleichwertige und bewilligungsfähige Realisierungsvariante vorschlägt.

Die Gesellschaft wird ausserdem aufgelöst durch einstimmigen Beschluss aller Gesellschafter. Eine Kündigung ist nicht möglich, Art. 545 Ziff. 6, Art. 546 Abs. 1 und 2 OR werden wegbedungen.

IV. Dritte

Die berechtigten Dritten (im Sinne von § 152 PBG analog) sind in Ziffer 2.3 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers ersichtlich.

Die gemäss Ziffer VI unten jeweils zuständigen Eigentümer sind dafür verantwortlich, dass die zur Realisierung der Erschliessungsanlagen nötigen Absprachen mit den Dritten getroffen und die nötigen Zustimmungen von ihnen eingeholt werden.

Können die Zustimmungen nicht eingeholt werden, vereinbaren die Parteien, analog Ziffer XIII.1 unten vorzugehen.

V. Landumlegungen

1. Abtretung an die neuen Zufahrtsstrassen

Für die Erstellung der neuen Zufahrtsstrassen Kat.-Nr. II (Zufahrt Illnauerstrasse-Hinterbüelstrasse) und für die Verlegung der Hinterbüelstrasse zwecks Zufahrt in die Rikonerstrasse (Kat.-Nr. III), gemäss technischem Landumlegungs- und Erschliessungsdossier und Planbeilage "Neuer Bestand", verpflichten sich die nachfolgend aufgeführten Parteien zu folgenden Landabtretungen an die Stadt Illnau-Effretikon:

Kat.-Nr. I, Seewarte AG: ca. 637 m^2

Für die definitive Fläche wird die Mutationsakte massgebend sein.

Die abzutretenden Flächen sind frei von Dienstbarkeiten, Anmerkungen, Vormerkungen, Pfandrechten sowie frei von vertraglichen Gebrauchsrechten (Miete, Pacht o.dgl.) abzutreten. Dienstbarkeiten, Anmerkungen, Vormerkungen und Pfandrechte sind vor der Abtretung zu löschen, vertragliche Gebrauchsrechte sind vor der Abtretung rechtskräftig zu beenden.

Die Entschädigung für die Landabtretungen richtet sich nach Ziffer 5.6 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers. Die Seewarte AG wird demgemäss von der einfachen Gesellschaft Hinterbüel Süd für die Landabtretung mit dem Betrag von CHF 409'000.00 entschädigt. Die Entschädigung wird als Teil der Schlussabrechnung im Sinne von Ziffer XII.4 unten ausgerichtet.

Der Betrag von CHF 409'000.00 beinhaltet keine Entschädigung für eine Ausnützungsübertragung und ist exkl. MwSt. Eine allfällige MwSt. wird auf die einfache Gesellschaft Hinterbüel Süd überwälzt und von ihr übernommen.

Jede Gewährleistung der abtretenden Grundeigentümer für abzutretenden Flächen wird wegbedungen.

Der Besitzesantritt der Stadt Illnau-Effretikon erfolgt mit der Übergabe der ausgebauten Zufahrtsstrasse Kat.-Nrn. II in grundsätzlich mängelfreiem Zustand an die Stadt. Die Übergabe erfolgt vor der Erteilung einer Bezugsbewilligung für die Grundstücke der Seewarte AG.

2. Grundstücksmutationen

Die Parteien werden den Auftrag für die Grundstücksmutation noch erteilen. Für die Landumlegung massgebend wird die Mutationsakte sein, welche auf der Planbeilage "Neuer Bestand" basiert.

Die Kosten für die amtliche Vermessung und Neuvermarkung sowie die notariellen und grundbuchamtlichen Gebühren bilden einen Bestandteil der Verfahrenskosten und werden gemäss nachstehender Ziffer XII auf die Vertragsparteien verlegt.

3. Vollzug der Landabtretungen

Der grundbuchliche Vollzug der Landabtretungen erfolgt nach Vorliegen der Mutations- und weiteren Bewilligungen gemäss den Bedingungen des öffentlich beurkundeten Abtretungsvertrags zwischen den Parteien. Die Vermarkung wird erst nach dem Ausbau der beiden Zufahrtsstrassen (Zufahrt Illnauerstrasse-Hinterbüelstrasse, Kat.-Nr. II, Rosenweg / Hinterbüelstrasse, Kat.-Nr. III) vorgenommen.

4. Flächendifferenzen

Die in vorstehender Ziffer V.1 sowie im Mutationsplan enthaltenen Flächenangaben sind verbindlich. Sollten sich bei der Realisierung der neuen Zufahrtsstrassen Differenzen ergeben, so werden diese ausseramtlich mit CHF 1'000.00 / m ^{2} (entsprechend dem Quadratmeterpreis gemäss Ziffer 5.6 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers) entschädigt und sind im Rahmen des bestehenden Verteilschlüssels von den Parteien zu übernehmen. Der Quadratmeterpreis beinhaltet keine Entschädigung für eine Ausnützungsübertragung und ist exkl. MwSt. Eine allfällige MwSt. wird auf die einfache Gesellschaft Hinterbüel Süd überwälzt und von ihr übernommen.

VI. Projektierung und Bau der gemeinsamen Erschliessungsanlagen

1. Zufahrtsstrassen und Tiefgaragen

1.1 Kat.-Nrn. I und II, Seewarte AG

1.1.1 Zufahrtsstrasse Illnauer- / Hinterbüelstrasse, Kat.-Nr. II

Die Seewarte AG verpflichtet sich zur Erstellung der Zufahrtsstrasse von der Illnauerstrasse in die Hinterbüelstrasse, Kat.-Nr. II, samt allen für die Erschliessung notwendigen Nebenanlagen, gemäss technischem Landumlegungs- und Erschliessungsdossier, gemäss der Planbeilage "Neuer Bestand", gemäss dem Erschliessungskonzept von R. Fuchs Partner AG vom 14. Februar 2023 sowie gemäss dem Plan von BDE Architekten 2302 Baufeld E1 + E2 Effretikon, 32_2212, 1. Untergeschoss vom 6. Juni 2025 . Die technischen Vorgaben für die Erschliessungslösung sind als Minimalstandards einzuhalten.

Weiter verpflichtet sich die Seewarte AG, die ausgebaute Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. II nach Realisierung und vor Erhalt der Bezugsbewilligung samt Nebenanlagen und Werkleitungen in mängelfreiem Zustand der Stadt Illnau-Effretikon zu übergeben.

Das Bauprojekt für die Zufahrtsstrasse für Kat.-Nr. II ist samt Nebenanlagen, insbesondere samt Werkleitungen, in Absprache mit der Stadt Illnau-Effretikon auszuarbeiten. Die Stadt Illnau-Effretikon, Abteilungen Hoch- und Tiefbau, haben dem Bauprojekt vor Bewilligung durch die Baubehörde zuzustimmen. Die Zustimmung kann insbesondere dann nicht erteilt werden, wenn das Bauprojekt dem vorliegenden Vertrag oder den Vorgaben des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers widerspricht.

Die Vorgaben von Kapitel 3.1 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers, Verkehrsanlagen, insbesondere der Abschnitt "Zufahrtsweg Parzelle II", bilden einen integrierenden Vertragsbestandteil und sind bei der Ausarbeitung des Bauprojekts einzuhalten.

1.1.2 Kat.-Nr. I, Unterniveaugarage

Weiter verpflichtet sich die Seewarte AG auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. I zur Realisierung einer Unterniveaugarage auf eigene Kosten und von Rampen von der Illnauerstrasse und in die Rikonerstrasse gemäss dem Erschliessungskonzept von R. Fuchs Partner AG vom 14. Februar 2023.

Das Bauprojekt für die Unterniveaugarage und die Rampen ist samt Nebenanlagen, insbesondere samt Werkleitungen, in Absprache mit der Stadt Illnau-Effretikon auszuarbeiten. Die Stadt Illnau-Effretikon, Abteilungen Hoch- und Tiefbau, haben dem Bauprojekt vor Bewilligung durch die Baubehörde zuzustimmen. Die Zustimmung kann insbesondere dann nicht erteilt werden, wenn das Bauprojekt dem vorliegenden Vertrag oder den Vorgaben des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers widerspricht.

Die Vorgaben von Kapitel 3.1 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers, Verkehrsanlagen, insbesondere der Abschnitt "Neues Erschliessungskonzept ", das Erschliessungskonzept von R. Fuchs Partner AG vom 14. Februar 2023 sowie der Plan von BDE Architekten 2302 Baufeld E1 + E2 Effretikon, 32_2212, 1. Untergeschoss vom 6. Juni 2025 bilden einen integrierenden Vertragsbestandteil und sind bei der Ausarbeitung des Bauprojekts einzuhalten.

Die Seewarte AG und die Stadt Illnau-Effretikon werden allenfalls im 2. UG eine Verbindung ihrer Unterniveaugaragen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. I und V realisieren, so dass die Zu- und Wegfahrt zu beiden Unterniveaugaragen über die Verbindung möglich ist. Die Seewarte AG und die Stadt Illnau-Effretikon werden den Realisierungsentscheid rechtzeitig treffen und sich für den Fall der Realisierung namentlich zu den Schnittstellen für Realisierung, Betrieb und Unterhalt, zur Kostentragung und zu den nötigen Dienstbarkeiten verständigen.

1.2 Anpassung Hinterbüelstrasse / Rosenweg und Realisierung Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. III

Die Parteien beabsichtigen, dass die Stadt Illnau-Effretikon spätestens gleichzeitig mit der Realisierung der Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. II und der Aufnahme der Bautätigkeit auf den Grundstücken der Bereuter Totalunternehmung AG und der

Seewarte AG die Hinterbüelstrasse und Teile des Rosenwegs anpasst respektive neu erstellt.

Die Vorgaben von Kapitel 3.1 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers, Verkehrsanlagen, insbesondere der Abschnitt "Hinterbüelstrasse" sowie der Plan von BDE Architekten 2302 Baufeld E1 + E2 Effretikon, 32_2212, 1. Untergeschoss vom 6. Juni 2025 bilden einen integrierenden Vertragsbestandteil und sind bei der Ausarbeitung des Bauprojekts einzuhalten.

Die Schnittstellen zur Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. II legen die Seewarte AG und die Stadt Illnau-Effretikon in einem separaten Dokument vor Baubeginn gemeinsam fest.

Sollten die Anpassung und teilweise Neuerstellung der Hinterbüelstrasse / des Rosenwegs nicht vor oder mit der Realisierung der Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. II möglich sein, werden die Parteien die Etappierungszustände und den provisorischen Zeitplan gemäss obiger Ziffer II.3 neu vereinbaren.

1.3 Kat.-Nr. IE7651, Bereuter Totalunternehmung AG

Die Eigentümerin von Kat.-Nr. IE7651 (aktuell die Bereuter Totalunternehmung AG) verpflichtet sich, bei einer Neuüberbauung ihres Grundstücks auf eigene Kosten eine Unterniveaugarage samt allen für die Erschliessung notwendigen Nebenanlagen gemäss dem Erschliessungskonzept von R. Fuchs Partner AG vom 14. Februar 2023 sowie gemäss dem Plan von BDE Architekten 2302 Baufeld E1 + E2 Effretikon, 32_2212, 1. Untergeschoss vom 6. Juni 2025 zu realisieren und an die bestehende Unterniveaugarage auf Kat.-Nr. I anzuschliessen, so dass die Zufahrt zum Grundstück Kat.-Nr. IE7651 via Unterniveaugarage auf Kat.-Nr. I erfolgen kann.

Das Bauprojekt für die Unterniveaugarage auf Kat.-Nr. IE7651 ist samt Nebenanlagen, insbesondere samt Werkleitungen, in Absprache mit der Stadt Illnau-Effretikon auszuarbeiten. Die Stadt Illnau-Effretikon, Abteilungen Hoch- und Tiefbau, haben dem Bauprojekt vor Bewilligung durch die Baubehörde zuzustimmen. Die Zustimmung kann insbesondere dann nicht erteilt werden, wenn das Bauprojekt dem vorliegenden Vertrag oder den Vorgaben des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers widerspricht.

Die Vorgaben von Kapitel 3.1 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers, Verkehrsanlagen, insbesondere der Abschnitt "Neues Erschliessungskonzept ", das Erschliessungskonzept von R. Fuchs Partner AG vom 14. Februar 2023 sowie der Plan von BDE Architekten 2302 Baufeld E1 + E2 Effretikon, 32_2212, 1. Untergeschoss vom 6. Juni 2025 bilden einen integrierenden Vertragsbestandteil und sind bei der Ausarbeitung des Bauprojekts einzuhalten.

1.4 Kat.-Nr. V, Stadt Illnau-Effretikon

Die Stadt Illnau-Effretikon verpflichtet sich, auf Kat.-Nr. V auf eigene Kosten eine Unterniveaugarage gemäss dem Erschliessungskonzept von R. Fuchs Partner AG vom 14. Februar 2023 zu realisieren und an die bestehende Unterniveaugarage auf Kat.-Nr. I anzuschliessen, so dass die Grundstückszufahrt via Unterniveaugarage auf Kat.-Nr. I erfolgen kann.

Die Vorgaben von Kapitel 3.1 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers, Verkehrsanlagen, insbesondere der Abschnitt "Neues Erschliessungskonzept ", das Erschliessungskonzept von R. Fuchs Partner AG vom 14. Februar 2023 sowie der Plan von BDE Architekten 2302 Baufeld E1 + E2 Effretikon, 32_2212, 1. Untergeschoss vom 6. Juni 2025 bilden einen integrierenden Vertragsbestandteil und sind bei der Ausarbeitung des Bauprojekts einzuhalten.

1.5 Kat.-Nr. VI, 1291 Die Schweizer Anlagestiftung, und Rosenweg, Kat.-Nr. III, Stadt Illnau-Effretikon

1291 Die Schweizer Anlagestiftung verpflichtet sich auf eigene Kosten zur Realisierung einer Unterniveaugarage auf Kat.-Nr. VI gemäss dem Erschliessungskonzept von R. Fuchs Partner AG vom 14. Februar 2023.

Die Vorgaben von Kapitel 3.1 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers, Verkehrsanlagen, insbesondere der Abschnitt "Neues Erschliessungskonzept ", das Erschliessungskonzept von R. Fuchs Partner AG vom 14. Februar 2023 sowie der Plan von BDE Architekten 2302 Baufeld E1 + E2 Effretikon, 32_2212, 1. Untergeschoss vom 6. Juni 2025 bilden einen integrierenden Vertragsbestandteil und sind bei der Ausarbeitung des Bauprojekts einzuhalten.

Das Bauprojekt für die Unterniveaugarage und die Rampen ist samt Nebenanlagen, insbesondere samt Werkleitungen, in Absprache mit der Stadt Illnau-Effretikon auszuarbeiten. Die Stadt Illnau-Effretikon, Abteilungen Hoch- und Tiefbau, haben dem Bauprojekt vor Bewilligung durch die Baubehörde zuzustimmen. Die Zustimmung kann insbesondere dann nicht erteilt werden, wenn das Bauprojekt dem vorliegenden Vertrag oder den Vorgaben des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers widerspricht.

1.6 Anschluss der Unterniveaugaragen auf Kat.-Nrn. I, VI und IE7651

Sobald die Unterniveaugaragen auf Kat.-Nrn. I, VI und IE7651 realisiert und bezugsbereit sind, verpflichten sich die Eigentümer dieser Grundstücke, die Unterniveaugaragen so rasch wie möglich aneinander anzuschliessen. Der Anschluss hat so zu erfolgen, dass die Zu- und Wegfahrt zu Kat.-Nr. VI via Unterniveaugarage auf Kat.-Nrn. I und IE7651 erfolgen kann.

Der Anschluss (Verbindung unter dem Rosenweg zwischen den Grundstücken Kat.-Nr. IE7651 und Kat.-Nr. VI) wird von einem der beiden Eigentümer auf eigene Kosten realisiert. Die Eigentümer sprechen sich darüber ab, wer den Anschluss realisiert und die Kosten übernimmt. Die Stadt Illnau-Effretikon verpflichtet sich auf eigene Kosten zu den hierfür nötigen Anpassungen am Rosenweg und an Werkleitungen in ihrem Eigentum, soweit solche Anpassungen nötig sind.

Die Stadt Illnau-Effretikon und die Eigentümer räumen demjenigen Eigentümer, der den Anschluss realisiert, im Gegenzug ein unentgeltliches alleiniges Nutzungsrecht an den Parkplätzen ein, die gemäss Erschliessungskonzept R. Fuchs Partner AG entlang der Verbindung unter dem Rosenweg realisiert werden sollen. Die Anzahl der Parkplätze wird mit dem Bauprojekt definitiv festgelegt. Über die Form des Nutzungsrechts und allfällig damit verbundene Kosten und Gebühren entscheiden die Eigentümer der Grundstücke Kat.-Nrn. I, VI und IE7651.

Die Vorgaben von Kapitel 3.1 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers, Verkehrsanlagen, insbesondere der Abschnitt "Neues Erschliessungskonzept ", das Erschliessungskonzept von R. Fuchs Partner AG vom 14. Februar 2023 sowie der Plan von BDE Architekten 2302 Baufeld E1 + E2

Effretikon, 32_2212, 1. Untergeschoss vom 6. Juni 2025 bilden einen integrierenden Vertragsbestandteil und sind bei der Ausarbeitung des Bauprojekts einzuhalten.

Die bestehenden Ein- und Ausfahrten in den Rosenweg sind vom Eigentümer Kat.-Nr. VI vor Realisierung des Anschlusses entschädigungslos und auf eigene Kosten aufzuheben. Die Schnittstellen legen der Eigentümer Kat.-Nr. VI und die Stadt Illnau-Effretikon in einem separaten Dokument vor Baubeginn gemeinsam fest.

1.7 Anzeige freier Parkplätze

Die Vertragsparteien verpflichten sich, in ihren Tiefgaragen eine dynamische Parkplatzrestanzeige gemäss dem Stadtratsbeschluss vom 12. Dezember 2024 (Beschluss-Nr. 2024-292) zu realisieren.

Die Eigentümer verpflichten sich, die notwendigen technischen Einrichtungen zur Erfassung und Anzeige der freien Parkplätze in ihren Tiefgaragen zu installieren. Zur Datenerfassung für die Restparkplatzanzeige der Besucherparkplätze bestehen grundsätzlich folgende technische Möglichkeiten:

- Schrankenanlagen bei Zu- und Wegfahrt zur Parkierungsanlage
- Einzelplatzsensoren über den PW-Abstellplätzen (z. B. Deckenmontage)
- Induktionsschleifen in der Einstellhalle (insbesondere dort, wo kein Platz für Schrankenanlagen besteht)

Die Parkplatzanzeige soll in der Nähe der Tiefgarageneinfahrt angeordnet werden.

Die Kosten für die Installation und den Betrieb der Parkplatzrestanzeige werden von den jeweiligen Eigentümern gemäss ihrem jeweiligen prozentualen Kostenanteil für die gemeinsamen Tiefgaragenrampen getragen, Tabelle "Kostenverleger Tiefgarage", Spalte "Kostenanteil %" (Ziffer 5.2 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers).

2. Velo- und Fussverkehr

Die Bereuter Totalunternehmung AG und die Seewarte AG verpflichten sich zur Realisierung einer öffentlichen, durchgehend mindestens 3 m breiten Fusswegverbindung entlang der südlichen Grundstücksgrenze von Kat.-Nr. I zwischen der Rikoner- und der Hinterbüelstrasse (gemäss Planbeilage "Neuer Bestand"). Falls zusätzlich eine Anlieferung über diese Fusswegverbindung vorgesehen ist, muss die Breite der Fahrbahn 3.5 m betragen.

Die ursprünglich geplante Fusswegverbindung von der Illnauerstrasse zur Hinterbüelstrasse auf Kat.-Nr. II entfällt und erfolgt neu entlang der gemeinsamen Grenze zwischen den Grundstücken Kat.-Nrn. I, IE7651 und IV.

Die Parteien nehmen zur Kenntnis, dass die Hinterbüelstrasse im Velonetzplan des Kantons Zürich als potenzielle Velobahn aufgeführt ist. Die Realisierung dieser Velobahn ist jedoch noch nicht abschliessend geklärt.

Sollte die Velobahn realisiert werden, verpflichten sich die Parteien, die Bedürfnisse einer Velobahn auf der Hinterbüelstrasse zu berücksichtigen und umzusetzen, soweit dies notwendig und aufgrund der Begegnungszone möglich ist.

Die zusätzlichen Kosten für die Umsetzung der Velobahn-Vorgaben werden gemäss dem Kostenverteiler in Ziffer 5 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers auf die Parteien verteilt. Sollte die Entscheidung zur Realisierung der Velobahn erst nach der Bewilligung des Bauprojekts der neuen Hinterbüelstrasse (Kat.-Nr. III) getroffen werden, verpflichten sich die Parteien, die notwendigen Anpassungen zeitnah und in Abstimmung miteinander vorzunehmen, um Verzögerungen so gering wie möglich zu halten. Die Parteien verpflichten sich, die durch die Velobahn notwendigen Anpassungen an der Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. II, an der Hinterbüelstrasse Kat.-Nr. III sowie an damit zusammenhängenden Bauten und Anlagen ab erteilter Baubewilligung in einem separaten Vertrag festzuhalten und nötigenfalls öffentlich zu beurkunden.

3. Entwässerung

Die Stadt Illnau-Effretikon verpflichtet sich, in der Hinterbüelstrasse einen neuen Entwässerungskanal von der Liegenschaft Kat.-Nr. IV bis zum Rebbuckkanal zu erstellen. Massgebend sind Ziffer 3.2 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers und die Planbeilage "Entwässerung" (dort bezeichnet als Kanal NW 300 - 500 mm).

Die Realisierung der neuen Kanalisationsleitungen geschieht spätestens gleichzeitig mit der Realisierung der neuen Zufahrten Kat.-Nrn. II und III. Die Schnittstellen zur Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. II legen die Seewarte AG und die Stadt Illnau-Effretikon in einem separaten Dokument vor Baubeginn gemeinsam fest.

Die Parteien verpflichten sich, sich gegenseitig alle Dienstbarkeiten unentgeltlich einzuräumen und im Grundbuch einzutragen zu lassen, welche für die Hausanschlüsse ihrer Liegenschaften notwendig sind. Sie sprechen sich bezüglich der Leitungsführung ab und nehmen auf die Interessen der Belasteten, soweit sinnvoll möglich, Rücksicht.

Für Planung, Bau und Kostentragung der Entwässerungsanlagen sind im Übrigen Ziffern 3.2, 5.3 und 5.7 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers sowie die Planbeilage "Wasserversorgung" massgebend.

Allfällige Anschlussgebühren werden im Baubewilligungsverfahren veranschlagt und bezogen.

4. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung der Stadt Illnau-Effretikon verpflichtet sich zur Realisierung folgender Ausbauten gemäss Ziffer 3.3 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers sowie gemäss Planbeilage "Wasserversorgung":

Ringschlussleitung von der bestehenden Leitung in der Hinterbüelstrasse zur Hauptleitung in der Rikonerstrasse (Löschwasserversorgung / Sprinkleranlagen für die Unterniveaugaragen; in der Planbeilage "Wasserversorgung" gekennzeichnet als Ringschlussleitung NW 150 mm);

Leitung in der Hinterbüelstrasse entlang der SBB bis zur Rosenwegunterführung mit drei zusätzlichen Hydranten (in der Planbeilage "Wasserversorgung" gekennzeichnet als Leitung NW 125 mm).

Die Erstellung der neuen Wasserversorgungsleitungen geschieht spätestens gleichzeitig mit der Realisierung der neuen Zufahrten, je nach Baufortschritt. Die Schnittstellen zur Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. II legen die Seewarte AG und die Wasserversorgung Illnau-Effretikon in einem separaten Dokument vor Baubeginn gemeinsam fest.

Die betroffenen Eigentümer entfernen die in der Planbeilage "Wasserversorgung" gekennzeichneten Wasserleitungen bei einer Neuüberbauung entschädigungslos und auf eigene Kosten vollständig und schliessen ihre Grundstücke auf eigene Kosten an die neuen Wasserversorgungsleitungen an, sofern dies technisch sinnvoll ist. Die betroffenen Eigentümer verpflichten sich auch, Schnittstellen vor Baubeginn hierfür gemeinsam festzulegen.

Die Parteien verpflichten sich, sich gegenseitig alle Dienstbarkeiten unentgeltlich einzuräumen und im Grundbuch einzutragen zu lassen, welche für die Hausanschlüsse ihrer Liegenschaften notwendig sind. Sie sprechen sich bezüglich der Leitungsführung ab und nehmen auf die Interessen der Belasteten, soweit sinnvoll möglich, Rücksicht.

Alle Eigentümer verpflichten sich, auf ihren Grundstücken die Montage und das Bestehenlassen von Schiebern, Hinweistafeln und Hydranten unentgeltlich zu dulden.

Allfällige GVZ-Subventionen für die Löschwasserversorgung sind von den Eigentümern selber geltend zu machen und stehen ihnen alleine zu.

Für Planung, Bau und Kostentragung der Anlagen für die Wasserversorgung sind im Übrigen Ziffern 3.3, 5.4 und 5.7 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers sowie die Planbeilage "Wasserversorgung" massgebend.

Allfällige Anschlussgebühren werden im Baubewilligungsverfahren veranschlagt und bezogen.

5. Elektrizitätsversorgung

Für die Neuordnung der Erschliessung muss auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE7825 eine Trafostation neu erstellt werden.

Die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) werden die Trafostation und die neuen Leitungstrassees entlang von Hinterbüelstrasse und Rosenweg gleichzeitig mit der Realisierung der Zufahrten Kat.-Nrn. II und III auf eigene Kosten erstellen und sich diesbezüglich mit der Stadt Illnau-Effretikon absprechen. Massgebend sind Ziffer 3.4 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers sowie die Planbeilage "Elektrizitätsversorgung".

Die Parteien vereinbaren, dass die zur Sicherung der neuen Leitungstrassees nötigen Dienstbarkeiten abgeschlossen und im Grundbuch eingetragen werden. Die Kosten für die Trafostation und die Leitungstrassees, inkl. Notariats- und Grundbuchgebühren, werden von den EKZ übernommen.

Die Parteien verpflichten sich, bei einer Neuüberbauung ihrer Grundstücke diese auf eigene Kosten an die von den EKZ erstellten Versorgungsleitungen anzuschliessen. Allfällige Anschlussgebühren und -beiträge dafür werden im Baubewilligungsverfahren erhoben.

6. Entsorgung von Siedlungsabfällen / Quartiersammelstelle

Die Stadt Illnau-Effretikon verpflichtet sich, für die Entsorgung von Siedlungsabfällen im Sinne von Art. 3 lit. a Ziffer 1 VVEA eine Quartiersammelstelle mit Unterflurcontainern gemäss dem Plan 2302 Baufeld E1 + E2 Effretikon, 32_2214 Erdgeschoss Umgebung von BDE Architekten vom 6. Juni 2025 zu erstellen. Die Grundeigentümer verpflichten sich, die Entsorgung von Siedlungsabfällen im Sinne von Art. 3 lit. a Ziffer 1 VVEA aus ihren Liegenschaften in der Quartiersammelstelle vorzunehmen. Von dieser Verpflichtung ausgenommen ist die Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. VI (heute 1291 Die Schweizer Anlagestiftung): Auf dem Grundstück Kat.-Nr. VI (1291 Die Schweizer Anlagestiftung, und Rosenweg, Kat.-Nr. III, Stadt Illnau-Effretikon) ist im Rahmen des privaten Gestaltungsplans «Bahnhof West – Baufeld C» bereits eine Sammelstelle mit zwei Unterflurcontainern vorgesehen. Die Eigentümerin des Grundstück Kat.-Nr. VI (1291 Die Schweizer

Anlagestiftung, und Rosenweg, Kat.-Nr. III, Stadt Illnau-Effretikon) hat die Möglichkeit, jedoch nicht die Pflicht, sich den Unterflurcontainern der Quartiersammelstelle, welche beim Grundstück Kat.-Nr. IV zu liegen kommt, anzuschliessen. Die Eigentümerin von Kat.-Nr. VI teilt der Stadt Illnau-Effretikon rechtzeitig vor Realisierung der Quartiersammelstelle mit, ob sie sich dieser anschliesst.

Die Entsorgung von Betriebsabfällen im Sinne von Art. 3 lit. a Ziffer 2 VVEA ist von den Grundeigentümern selbständig sicherzustellen.

Die Grundeigentümer verpflichten sich, sich an den Kosten für die Erstellung der Unterflurcontainer zu beteiligen. Ausgenommen ist die Eigentümerin von Kat.-Nr. VI, wenn sie sich nicht an die Quartiersammelstelle anschliesst. Die Abrechnung der Kosten für die Erstellung der Unterflurcontainer erfolgt ausserhalb des vorliegenden Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags. Die Stadt Illnau-Effretikon stellt den Grundeigentümern die entsprechenden Kostenanteile separat in Rechnung, ausgenommen allenfalls die Eigentümerin von Kat.-Nr. VI, falls sie sich nicht an die Quartiersammelstelle anschliesst.

Die Grundeigentümer verpflichten sich, der Stadt Illnau-Effretikon die nötigen Dienstbarkeiten unentgeltlich einzuräumen und im Grundbuch eintragen zu lassen, welche für die Erstellung, den Betrieb und den Bestand der Unterflurcontainer notwendig sind.

Die Parteien verpflichten sich, allfällige Änderungen bezüglich der Quartiersammelstelle sowie an damit zusammenhängenden Bauten und Anlagen ab erteilter Baubewilligung für die Quartiersammelstelle in einem separaten Vertrag festzuhalten und nötigenfalls öffentlich zu beurkunden.

7. Erdgas, Telekommunikation und Fernwärme

Die Parteien verzichten einvernehmlich darauf, die Erschliessung mit Erdgas, Telekommunikation und allenfalls Fernwärme im vorliegenden Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag zu regeln, da die Erschliessung mit Erdgas, Telekommunikation

oder Fernwärme keine öffentlich-rechtliche Voraussetzung für die Erschliessung gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG und §§ 236 f. PBG darstellt.

VII. Bauprojekte der Erschliessungsanlagen, Bewilligungen und Rechtsmittel

1. Ausarbeitung der Bauprojekte

Die Bauprojekte für die Erschliessungsanlagen werden nach Abschluss des vorliegenden Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags erarbeitet. Unwesentliche Änderungen, die sich bei der Ausarbeitung der Bauprojekte gegenüber dem technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossier sowie gegenüber den dazugehörenden Plänen ergeben, sind möglich und werden von den Vertragsparteien akzeptiert.

2. Vergaben zur Realisierung der Erschliessungsanlagen durch privatrechtliche Gesellschafter

Die gemäss Ziffer VI zuständigen Gesellschafter sind auch zuständig für die Vergaben der Planer-, Unternehmer- und weiterer Leistungen, welche für die Realisierung der Erschliessungsanlagen nötig sind.

Die privatrechtlichen Gesellschafter holen bei Erschliessungsanlagen, die sie nicht auf eigene Kosten respektive auf Kosten der einfachen Gesellschaft realisieren, mindestens drei Konkurrenzofferten ein und vergeben die Leistungen an einen Anbieter, der wirtschaftlich günstig ist und Gewähr für eine qualitativ einwandfreie Ausführung bietet.

Bei Erschliessungsanlagen für Wasser, Abwasser und Elektrizität müssen die privatrechtlichen Gesellschafter keine Konkurrenzofferten einholen. Ebenfalls keine Konkurrenzofferten müssen sie einholen, wenn ein Gesellschafter langjährig mit bestimmten Planern und / oder Unternehmern zusammengearbeitet hat. Die privatrechtlichen Gesellschafter sind jedoch verpflichtet, die Arbeiten auch diesfalls zu wirtschaftlich günstigen Konditionen zu vergeben.

Die Gesellschafter sind überdies auch befugt, die Erschliessungsanlagen, die sie auf Kosten der einfachen Gesellschaft erstellen, selbst zu wirtschaftlich günstigen Konditionen zu realisieren. Der Beizug von Subplanern und -unternehmern ist zulässig, sofern diese Gewähr für eine qualitativ einwandfreie Ausführung bieten.

Beabsichtigt ein Eigentümer, Leistungen zu einem Preis zu vergeben oder zu realisieren, die dazu führen können, dass die obere Limite der Kostengenauigkeit für die entsprechende Anlage gemäss technischem Landumlegungs- und Erschliessungsdossier überschritten wird (vgl. dortige Ziffer 5.1, ca.-Preise + 30 %), ist dafür ein zustimmender Beschluss der einfachen Gesellschaft notwendig.

3. Baubewilligungen und weitere Bewilligungen

Die Parteien sind sich bewusst, dass in den Bau- und sonstigen Bewilligungen in Form von Nebenbestimmungen weitere Vorgaben für die Realisierung der Erschliessungsanlagen enthalten sein können. Sie verpflichten sich, diese umzusetzen, soweit sie in Übereinstimmung mit dem vorliegenden Vertrag und dem technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossier angeordnet wurden.

Können baurechtliche oder anderweitige Bewilligungen zur Realisierung der Erschliessungsanlagen nicht erteilt werden oder werden sie letztinstanzlich ganz oder teilweise aufgehoben, ist die mit der Erstellung beauftragte Vertragspartei verpflichtet, den übrigen Vertragsparteien eine alternative, bewilligungsfähige Erschliessungsvariante vorzuschlagen.

Die übrigen Vertragsparteien sind verpflichtet, innerhalb nützlicher Frist zu erklären, ob sie am Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag mit der alternativen Realisierungsvariante festhalten oder ob sie den vorliegenden Vertrag beenden und die einfache Gesellschaft auflösen wollen. Eine Vertragsbeendigung und Auflösung der einfachen Gesellschaft ist indes ausgeschlossen, wenn eine Partei eine neue, zweckmässige, finanziell gleichwertige und bewilligungsfähige Realisierungsvariante vorschlägt.

4. Rechtsmittel

Die Vertragsparteien verpflichten sich gegenseitig, keine Rechtsmittel gegen baurechtliche und anderweitige Bewilligungen zu ergreifen, welche gestützt auf den vorliegenden Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag erteilt werden. Sie verpflichten sich auch, keine Dritten zu unterstützen, die solche Rechtsmittel ergreifen.

Die Vertragsparteien verpflichten sich überdies, keine Rechtsmittel gegen Nebenbestimmungen in ihnen erteilten Bewilligungen zu ergreifen und keine Dritten bei solchen Rechtsmitteln zu unterstützen, wenn die Nebenbestimmungen in Übereinstimmung mit dem vorliegenden Vertrag und dem technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossier angeordnet wurden.

VIII. Eigentum und Übergabe der Erschliessungsanlagen

1. Zufahrtsstrassen

Die Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. II wird von der Seewarte AG samt allen zur Erschliessung erforderlichen Nebenanlagen, insbesondere Werkleitungen, vor Bezugsbewilligung der Stadt Illnau-Effretikon in grundsätzlich mängelfreiem Zustand zu Eigentum übergeben. Der Besitzesantritt und der Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgen mit grundsätzlich mängelfreier Übergabe an die Stadt Illnau-Effretikon. Vor der Übergabe ist die Zufahrtsstrasse in der Bauherrenhaftpflichtversicherung der Seewarte AG eingeschlossen. Die Stadt Illnau-Effretikon erklärt, die Zufahrtsstrasse nach Übernahme dem Gemeingebrauch zu widmen.

2. Werkleitungen Wasser und Abwasser

Der Entwässerungskanal von der Liegenschaft Kat.-Nr. IV bis zum Rebbuckkanal, die Ringschlussleitung von der bestehenden Leitung in der Hinterbüelstrasse zur Hauptleitung in der Rikonerstrasse (Löschwasserversorgung / Sprinkleranlagen) und die Leitung ab der Hinterbüelstrasse entlang der SBB bis zur Rosenwegunterführung werden von der Stadt Illnau-Effretikon erstellt und verbleiben in ihrem Eigentum.

3. Elektrizitätsversorgung

Die Trafostation sowie die Zuleitungen zu den Grundstücken im Perimeter des Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags werden von den EKZ erstellt und verbleiben in deren Eigentum.

IX. Neubegründung von Dienstbarkeiten

Die Parteien verpflichten sich, sich gegenseitig alle Dienstbarkeiten unentgeltlich einzuräumen und im Grundbuch einzutragen zu lassen, die gemäss dem technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossier und den entsprechenden Planbeilagen sowie gemäss Erschliessungskonzept für die Realisierung und Benützung der Erschliessungsanlagen für Zufahrt, Wasser, Abwasser und Elektrizität, samt Nebenanlagen, nötig sind.

Sodann verpflichten sich die Parteien, sich gegenseitig die nötigen Dienstbarkeiten für Bau, Anschluss, Beibehaltung, Unterhalt, Erneuerung, Zu- und Wegfahrt, Zutritt sowie Benützung der Unterniveaugaragen im Perimeter des Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags unentgeltlich einzuräumen und im Grundbuch einzutragen.

Die Eintragung der Dienstbarkeiten hat unmittelbar nach Inkrafttreten dieses Vertrags, jedoch spätestens vor der ersten Baufreigabe im Perimeter des Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags zu erfolgen.

X. Aufhebung und Änderung von Dienstbarkeiten, Anmerkungen, Vormerkungen und Pfandrechten

Die Parteien verpflichten sich, sämtliche Dienstbarkeiten, Anmerkungen, Vormerkungen und Pfandrechte aufzuheben oder zu verlegen respektive der Aufhebung oder Verlegung zuzustimmen und von Dritten die nötigen Zustimmungen hierfür einzuholen, damit die Erschliessungsanlagen gemäss vorliegendem Vertrag und seinen Bestandteilen, insbesondere gemäss dem technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossier und den Planbeilagen, realisiert werden können.

Der grundbuchliche Vollzug hat unmittelbar nach Inkrafttreten dieses Vertrags, jedoch spätestens vor der ersten Baufreigabe im Perimeter des Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags zu erfolgen.

XI. Aufhebung von Baulinien

Entlang von Rosenweg und Hinterbüelstrasse bestehen die rechtskräftigen Gemeindebaulinien RRB Nrn. 99/1963 und teilweise 2478/1937. Die Stadt Illnau-Effretikon verpflichtet sich, diese Baulinien im Rahmen des Vollzugs des vorliegenden Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags ersatzlos aufzuheben.

XII. Kostenverlegung, Rechnungslauf und Sicherheiten

1. Kostenverlegung unter den Vertragsparteien

Für die Kostentragung unter den Vertragsparteien sind Ziffer 5 des technischen Landumlegungs- und Erschliessunsgdossiers und die dort in % und als Zuteilungsflächen angegebenen Kostenanteile massgebend und verbindlich. Ausgenommen ist Ziffer 5.6, Geldausgleich Mehr- / Minderzuteilung.

Die im Landumlegungs- und Erschliessungsdossier angegebenen Kostenanteile beruhen auf Kostenschätzungen (+ / - 30 %). Der Kostenanteil, den jeder Eigentümer schuldet, wird auf Basis der effektiv angefallenen Kosten und des Kostenanteils jedes Eigentümers in % berechnet.

2. Depot

Die Grundeigentümer hinterlegen vor der ersten Baufreigabe im Perimeter des Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags (Fälligkeitstermin) bei der Geschäftsstelle ein Depot in Höhe ihrer voraussichtlichen Kostenanteile gemäss Ziffer 5.7 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers respektive gemäss der dortigen Spalte "Total pro Eigentümer".

Das Depot ist in bar beizubringen. Die Barzahlung ist auf ein von der Stadtverwaltung noch bekanntzugebendes Konto zu leisten und wird nach der Überweisung zu Gunsten des hinterlegenden Eigentümers nicht verzinst.

Ein Anspruch auf eine Rückerstattung des Depots besteht auf den Zeitpunkt eines Eigentümerwechsels, sofern der eintretende Eigentümer ein Depot in dannzumal vorhandener Höhe geleistet hat.

3. Rechnungslauf und Verwendung der Depots

Die Geschäftsstelle der einfachen Gesellschaft Hinterbüel Süd (Stadtverwaltung Illnau-Effretikon, Abteilung Tiefbau) führt die Baubuchhaltung für die gemeinsam zu erstellenden Erschliessungsanlagen und für die Administrativkosten. Sie besorgt das gesamte Rechnungswesen für die Realisierung der Erschliessungsanlagen. Zahlungen an die Gesellschaft können rechtswirksam an die Geschäftsstelle geleistet werden.

Planer- und Unternehmerrechnungen, seien es Akontogesuche oder Schlussrechnungen, welche an die Eigentümer im Rahmen der Realisierung der Erschliessungsanlagen gestellt werden, sind vom Eigentümer, der für die Erstellung der betreffend Erschliessungsanlage zuständig ist, zu prüfen, nötigenfalls zu korrigieren und hernach der Geschäftsstelle zur Zahlung zu übermitteln.

Die Stadt Illnau-Effretikon bezahlt solche Rechnungen im Namen des betroffenen Eigentümers. Die Rechnungen werden aus den geleisteten Depots respektive mit den Mitteln der geleisteten Depots bezahlt.

Die Geschäftsstelle kann eine Erhöhung der Depotbeträge verlangen, wenn eine begründete Veranlassung zur Annahme besteht, dass diese für die Bezahlung der Planungs-, Bau- und Administrativkosten nicht ausreichen werden. Die Geschäftsstelle kann für die Erhöhung einen Fälligkeitstermin festsetzen.

Die Grundeigentümer sind berechtigt, jederzeit in die Rechnungsführung der Geschäftsstelle Einsicht zu nehmen.

4. Schlussabrechnung

Die Geschäftsstelle erstellt nach Realisierung sämtlicher Erschliessungsanlagen und allenfalls Übernahme durch die Stadt Illnau-Effretikon eine Schlussabrechnung und stellt diese den Grundeigentümern zu. Die Grundeigentümer prüfen die

Schlussabrechnung innert Monatsfrist. Differenzen sind möglichst rasch zu bereinigen.

Die in der Schlussabrechnung ausgewiesenen Saldi zu Gunsten der Stadt Illnau-Effretikon werden, sofern ein Grundeigentümer vorher keine Differenzen anmeldet, innerhalb eines Monats zur Zahlung fällig, in jedem Fall aber spätestens zwei Monate nach Zustellung der Schlussabrechnung.

Die Verrechnung mit dem Depot ist zulässig. Verbleibt dem betroffenen Eigentümer nach der Verrechnung mit dem Depot ein Guthaben, wird dieses dem Eigentümer erstattet, nachdem die Schlussabrechnung fällig geworden ist.

XIII. Anpassung und Neuabschluss des Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags

1. Verkehrsbaulinie RRB Nr. 2478/1936

Für die Realisierung der Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. II muss der Baulinienbereich zwischen der Illnauerstrasse und der Baulinie RRB Nr. 2478/1937 überfahren werden. Bei der Baulinie RRB Nr. 2478/1937 entlang der Illnauerstrasse handelt es sich um eine kantonale Verkehrsbaulinie (die ursprünglich im ÖREB-Kataster fälschlicherweise als kommunale Verkehrsbaulinie eingetragen war).

Die Zufahrt Kat.-Nr. II verläuft ausserhalb der Verkehrsbaulinie RRB Nr. 2478/1937. Die Zufahrt berücksichtigt somit die Verkehrsbaulinie entlang der Illnauerstrasse (Staatsstrasse). Die Verkehrsbaulinie kann jedoch teilweise überfahren werden.

Für den Fall, dass der Baulinienbereich RRB Nr. 2478/1937 nicht überfahren werden darf, vereinbaren die Parteien, was folgt:

Die Parteien verpflichten sich, ohne Verzug gemeinsam zu beraten und sich über die notwendigen Anpassungen an der Erschliessungsplanung sowie am vorliegenden Vertrag zu verständigen. Diese Verständigung hat den Zweck, dass die Erschliessung der Grundstücke im vormaligen Quartierplanperimeter neu geregelt, die bestehenden Erschliessungsmängel behoben und eine Erschliessung realisiert

werden kann, welche die übergeordneten Vorgaben einhält, insbesondere aus dem Masterplan Bahnhof West.

Die Parteien verständigen sich insbesondere über die hierfür nötigen Anpassungen bei der baulichen Erschliessung, den Kosten und der Zeitplanung. Die Parteien verpflichten sich weiter, zu diesem Zweck redlich und kooperativ zusammenzuarbeiten mit dem Ziel, innert nützlicher Frist eine bewilligungsfähige Erschliessungslösung zu erreichen. Während dieser Zeit gelten alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag weiter, welche sich auf eine Einigung zu einer gemeinsamen Erschliessungslösung beziehen, sofern diese Verpflichtungen nicht durch allseitige Vereinbarung aufgehoben oder geändert werden.

Sollten die Parteien innert nützlicher Frist keine Einigung erzielen können, vereinbaren sie, dass sie erst dannzumal vom vorliegenden Vertrag zurücktreten respektive diesen kündigen können.

2. Gestaltungspläne

Die Grundstücke im vormaligen Quartierplanperimeter sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Parteien erarbeiten private Gestaltungspläne, welche eine Erschliessung gemäss dem technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossier vom 22. Mai 2025 und gemäss dem vorliegenden Vertrag ermöglichen.

Sollten die so erarbeiteten Gestaltungspläne geändert werden müssen, sei es aufgrund von Anordnungen übergeordneter Behörden, sei es aus anderen Gründen, gilt Ziffer XIII.5 analog. Die Parteien verpflichten sich also in erster Linie, alle Handlungen vorzunehmen und darauf hinzuwirken, dass die Erschliessung gemäss dem technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossier vom 22. Mai 2025 trotz Änderungen an den Gestaltungsplänen realisiert werden kann. In zweiter Linie entscheiden die Parteien gemeinsam, ob rechtliche Schritte gegen die Änderung der Gestaltungspläne ergriffen werden sollen. In dritter Linie beraten die Parteien über eine Anpassung der Erschliessungsplanung und des vorliegenden Vertrags.

3. Ausbau Unterführung Rosenweg

Die Unterführung Rosenweg wird allenfalls ausgebaut. Sollte dafür der Ausbau der Hinterbüelstrasse geändert werden müssen, gilt Folgendes:

Die Parteien verpflichten sich, Änderungen an der Hinterbüelstrasse innerhalb der Raumsicherungslinie für einen Ausbau der Unterführung Rosenweg zu ermöglichen, damit die Hinterbüelstrasse und die Unterführung Rosenweg in Übereinstimmung mit den technischen und rechtlichen Anforderungen realisiert werden können. Die Raumsicherungslinie zugunsten der Unterführung Rosenweg gemäss dem Erläuternden Bericht zum Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld E, S. 42, ist einzuhalten. Die durch den Ausbau der Unterführung Rosenweg verursachten Kosten trägt die öffentliche Hand.

Die Parteien verpflichten sich, die durch den Ausbau der Unterführung Rosenweg notwendigen Anpassungen insbesondere an der Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. II, an der Hinterbüelstrasse Kat.-Nr. III, an den Tiefgaragen sowie an damit zusammenhängenden Bauten und Anlagen ab erteilter erster Baubewilligung im Quartierplanperimeter in einem separaten Vertrag festzuhalten und nötigenfalls öffentlich zu beurkunden.

4. Flächenänderungen im Projektverlauf

Sollten sich im weiteren Projektverlauf Änderungen der abzutretenden Strassenflächen ergeben, die nicht wegen der Realisierung der Velobahn, der Quartiersammelstelle / Unterflurcontainer oder durch den Ausbau der Unterführung Rosenweg vorgenommen werden, beispielsweise durch Anpassungen bei Fahrradien und Platzbedarf für das Abbiegen nach dem Fussgänger beim Kreisel, so werden die definitive Flächenbeanspruchung und der verbindliche Kostenteiler nach Realisierung sämtlicher Erschliessungsanlagen in einem Vertragszusatz gemeinsam festgelegt.

Um Verzögerungen im Projektablauf zu vermeiden, verpflichten sich die Parteien, den notwendigen Vertragszusatz zügig und in gegenseitigem Einvernehmen vorzunehmen. Bis zur Einigung über den Vertragszusatz gelten die im Vertrag

festgelegten Flächenänderungen und der damit verbundene Kostenteiler als vorläufige Grundlage für die Projektumsetzung.

5. Sonstige Änderungsgründe

Die Parteien vereinbaren, in gleicher Weise zu verfahren, wenn übergeordnete Vorgaben, seien es gesetzliche oder planerische, Änderungen der Erschliessungslösung gemäss technischem Landumlegungs- und Erschliessungsdossier vom 22. Mai 2025 notwendig machen.

XIV. Weitere Bestimmungen

1. Aufschub der Grundstückgewinnsteuer

Die Eigentümer beantragen bei der Stadt Illnau-Effretikon, Bereich Steuern, einen Aufschub der Grundstückgewinnsteuer im Sinne von § 216 Abs. 3 lit. c StG.

2. Überbindungsklausel

Für die Überbindung von Rechten und Pflichten aus dem vorliegenden Vertrag an Rechtsnachfolger gilt obige Ziffer III.7 betreffend Eigentümerwechsel sinngemäss.

3. Öffentliche Beurkundung

Der vorliegende Vertrag und allfällige Änderungen werden, soweit nötig, in einem separaten Vertrag öffentlich beurkundet,. Die Parteien verzichten jedoch auf eine öffentliche Beurkundung der integrierenden Vertragsbestandteile gemäss Ziffer II.1 oben, die auch ohne öffentliche Beurkundung Gültigkeit erlangen.

4. Inkrafttreten des Vertrags

Dieser Vertrag tritt mit seiner Unterzeichnung in Kraft. Er enthält sämtliche Abmachungen zwischen den Parteien, mit Ausnahme des separaten, öffentlich beurkundeten Vertrags. Es bestehen keine zusätzlichen mündlichen Abmachungen. Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform.

5. Salvatorische Klausel

Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig oder nichtig sein, wird der übrige Teil des Vertrages davon nicht berührt. Im Falle der Nichtigkeit oder Unwirksamkeit einer Bestimmung ist diese durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlichen Zweck dieser Bestimmung am nächsten kommt. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn der Vertrag eine Lücke enthält.

6. Anwendbares Recht und Vorgehen bei Streitigkeiten aus diesem Vertrag

Dieser Vertrag unterliegt schweizerischem Recht, unter Ausschluss des Wiener Kaufrechts. Dieser Vertrag ist Ausdruck gegenseitigen Vertrauens. Er ist deshalb nach dem Grundsatz gegenseitiger Fairness und nach Treu und Glauben auszulegen und anzuwenden.

Bei sämtlichen sich aus oder in Zusammenhang mit diesem Vertrag ergebenden Differenzen, einschliesslich Streitigkeiten über die Gültigkeit, Rechtswirksamkeit und Inhalt dieses Vertrags oder sich aus diesem Vertrag direkt oder indirekt ergebenden Rechtsverhältnissen oder Rechtswirkungen, vereinbaren die Vertragsparteien folgendermassen vorzugehen:

Jede Partei ist verpflichtet, vor Anhebung eines Rechtsstreites einen internen Schlichtungsversuch zu unternehmen, wobei sich jede Partei durch einen sachkundigen Berater begleiten lässt.

Führt dies innert dreier Monate seit dem schriftlichen Antrag auf Durchführung eines internen Schlichtungsversuchs nicht zu einer Einigung, bestimmt jede Partei innert dreier Wochen eine Person ihres Vertrauens. Diese Person darf nicht der Berater sein, der am ersten Schlichtungsversuch teilnahm. Diese beiden Personen suchen gemeinsam nach einer sachgerechten und wirtschaftlich sinnvollen Lösung und unterbreiten ihren Lösungsvorschlag den Parteien.

Wenn innert dreier Monate seit Bezeichnung der beiden Vertrauenspersonen, keine Einigung zustande kommt oder wenn eine Partei ihre Vertrauensperson nicht bestimmt, ist jede Partei berechtigt, eine gerichtliche Auseinandersetzung einzuleiten.

Beilage:

- Technisches Landumlegungs- und Erschliessungsdossier "Hinterbüel Süd" vom 22. Mai 2025 samt Bestandteilen

Je ein Exemplar für jede Vertragspartei

Ort und Datum: Effretikon, 7.1.2026

Bereuter Totalunternehmung AG

Marco Bereuter

Marco Calabresi

Ort und Datum: Zürich, 12.01.2026

Seewarte AG

Thomas Regli

Markus Dammann

Ort und Datum: Zürich, 20.01.2025

1291 Die Schweizer Anlagestiftung

Christoph Bopp

Cornelia Stähli

Ort und Datum: 8307 Effretikon 26. Jan. 2026

Stadt Illnau-Effretikon

Peter Wettstein

***