

# Städtebaulicher Vertrag

betreffend

## Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C», Effretikon

### I. PARTEIEN

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

(nachfolgend "**Stadt**")

und

2. **1291 Die Schweizer Anlagestiftung**, mit Sitz in Zürich, UID CHE-230.322.751, Feldeggstrasse 24/26, 8008 Zürich, handelnd und mit Vollmacht vertreten durch xxx wohnhaft xxx, Eigentümerin der Liegenschaft Kataster IE7653,

(nachfolgend "**Grundeigentümerin**")

### II. EINLEITUNG

Das Grundstück Kat. IE7653 liegt gemäss rechtsgültiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon in der Zentrumszone Z4.0 sowie im Masterplangebiet Bahnhof West und steht im Eigentum der Grundeigentümerin.

Die Stadt hat mit den Schweizerischen Bundesbahnen SBB einen Baurechtsvertrag für ein selbständiges und dauerndes Baurecht über Teile der Grundstücke Kat. IE175 und neu IE7830 für einen oberirdischen, eingeschossigen und überdachten Bushof abgeschlossen (noch nicht im Grundbuch eingetragen).

Die Grundeigentümerin bzw. deren Vorgängerin hat mit den Schweizerischen Bundesbahnen SBB eine Vereinbarung für einen Baumassentransfer von den Grundstücken Kat. IE175 und IE7830 auf das Grundstück Kat. IE7653 abgeschlossen (noch nicht im Grundbuch eingetragen).

Die Stadt hat mit der Grundeigentümerin bzw. deren Vorgängerin einen Dienstbarkeitsvertrag für ein Überbaurecht für einen oberirdischen, eingeschossigen und überdachten Bushof sowie Benützungsrecht an nicht bebauter Fläche über Teile des Grundstückes Kat. IE7653 abgeschlossen.

Die Grundeigentümerin ist zusammen mit der Stadt daran, den privaten Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» auszuarbeiten. Dieser bezweckt die Sicherstellung einer hochwertigen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gestaltung sowie eine Erhöhung der Nutzung der Liegenschaft durch ein Hochhaus. Zudem ist im Gestaltungsplangebiet der Bau eines neuen Bushofs durch die Stadt geplant.

Die Parteien sind der Ansicht, dass das Grundstück Kat. IE7653 durch die gegenüber den Vorschriften der Regelbauweise erhöhte Nutzung einen Mehrwert erfährt. 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 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 Ausnutzungsmöglichkeiten des privaten Gestaltungsplans «Bahnhof West – Baufeld C» (Beilage 1) führen zu einem abgabepflichtigen planungsbedingten Mehrwert. Die Bestimmung dieses Mehrwerts erfolgt nach Massgabe von Ziff. 2 hiernach. 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 legende Mehrwert entspricht der Landwertdifferenz des Grundstückes mit und ohne Gestaltungs-

plan «Bahnhof West – Baufeld C» – basierend auf Kennwerten für die Realisierung des Hochhaus-Richtprojekts. Massgebend für den Landwert mit Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» sind die Nutzungsmöglichkeiten des dieser Vereinbarung beiliegenden Gestaltungsplans «Bahnhof West – Baufeld C». 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 28. Februar 2011, basierend auf den Kostenannahmen für die Realisierung eines entsprechenden Vorhabens.

3. Die Infrastrukturabgabe wird wie folgt ermittelt:

Landwert vor Planungsmassnahme respektive gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung	Fr.	17'900'000.-
Landwert nach Planungsmassnahme respektive gemäss Vorprojekt Gestaltungsplan Rosenweg	Fr.	27'590'000.-
Mehrwert gemäss Schätzung ZKB vom 11. Oktober 2022 (Beilage 2)	<b>Fr.</b>	<b>9'690'000.-</b>
Reduktion gemäss BZO Illnau-Effretikon, Ziffer 12.1.3	Fr.	- 100'000.-
Massgebender Mehrwert	Fr.	9'590'000.-
Davon 25 % Mehrwertabgabe	<b>Fr.</b>	<b>2'397'500.-</b>
Abzüglich		
Entschädigung Einräumung Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Bushof (siehe nachfolgend Ziffer 8)	Fr.	- 20'000.-
Erhöhte Deckenstatik über Tiefgarage im Bereich Bushof mit Auswirkungen auf Aushub, Decke UG und Bodenplatte (siehe nachfolgende Ziffer 9)	Fr.	- xxx (Betrag ist noch zu definieren)
Entschädigung Technikraum für Bushof inklusive Überbaurecht für Technikraum (siehe nachfolgend Ziffer 12)	Fr.	- xxx

(Betrag ist noch zu definieren)

Entschädigung zusätzlicher Ausbaustandard Rosenwegplatz (siehe nachfolgend Ziffer 15)	Fr.	- 100'000.-
Entschädigung externe Aufwendungen für den Studienauftrag und die Erstellung des Gestaltungsplans (siehe nachfolgend Ziffer 27)	Fr.	- 90'000.-
Zusatzaufwand Planungsteam für Koordination Gestaltungsplan Bushof und Anpassungen an Personenunterführung Rosenweg (siehe nachfolgend Ziffer 28)	Fr.	- 30'000.-

Zuzüglich

Allfällige Kostenbeteiligung an Quartier- sammelstelle für die Abfallbereitstellung (siehe nachfolgend Ziffer 32)	Fr.	40'000.-
= Infrastrukturabgabe (inkl. MWST)	<b>Fr.</b>	<b>xxx</b>

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 August 2022 (104,8 Punkte) auf der Basis Dezember 2020 (= 100 Punkte) abgeschlossen.

## B. ENTSTEHUNG DER ABGABEPFLICHT

- Die Abgabepflicht steht unter der suspensiven Bedingung, dass der private Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» rechtskräftig und genehmigt sowie darin für den Gestaltungsplanperimeter insbesondere eine Baumasse für Hauptgebäude von 37'015 m<sup>3</sup> sowie eine Baumasse für Balkone/Loggien von 3'700 m<sup>3</sup>, davon maximal 1'200 m<sup>3</sup> unverglast, 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. ÜBERBAURECHT FÜR BUSHOF SOWIE BENÜTZUNGSRECHT AN NICHT BEBAUTER FLÄCHE

7. Im Grundbuch ist beim Grundstück Kat. IE7653 die Grunddienstbarkeit für ein Überbaurecht für oberirdischen, eingeschossigen und überdachten Bushof sowie Benützungsrecht an nicht bebauter Fläche (Umgebung/Erschliessung) gemäss öffentlich beurkundetem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt und der Grundeigentümerin bzw. deren Vorgängerin vom 25. Januar 2021 einzutragen (Beilage 3). Dieses beinhaltet auch das Recht, die Foundationen und Fahrbahnplatten für den Bushof in der dienstbarkeitsbelasteten Fläche zu erstellen. Die Eintragung im Grundbuch hat innert 60 Tagen nach Eintritt sämtlicher im Dienstbarkeitsvertrag geregelten Bedingungen zu erfolgen.
8. Die Stadt entschädigt gemäss Dienstbarkeitsvertrag die Grundeigentümerin für die Einräumung dieser Dienstbarkeit einmalig mit Fr. 20'000.-.
9. Der Bushof führt zu zusätzlichen statischen Anforderungen an die Decke der darunterliegenden Tiefgarage der Grundeigentümerin sowie an die Bodenplatte. Dies führt zu erhöhten Aufwendungen für Aushub, Deckenstärke und Bodenplatte. Die Grundeigentümerin trägt die Kosten für diese Zusatzaufwendungen. Die Stadt entschädigt die Grundeigentümerin dafür mit pauschal Fr. xxx.- (Beilage 4, Betrag ist noch zu definieren).

## **VI. ÜBERBAURECHT FÜR UNTERIRDISCHEN TECHNIKRAUM BUSHOF**

10. Die Grundeigentümerin baut für die Stadt im ersten oder zweiten Untergeschoss des Grundstücks Kat. IE7563 einen Technikraum für den Bushof mit einer Fläche von rund 30 m<sup>2</sup>.
11. Im Grundbuch ist beim Grundstück Kat. IE7563 die Grunddienstbarkeit für ein Überbaurecht für einen unterirdischen Technikraum für den Bushof inklusive Zugang zu diesem Raum zu Gunsten der Stadt einzutragen. Die Grunddienstbarkeit wird unentgeltlich gewährt. Die Betriebskosten und der bauliche Unterhalt des Technikraums sind durch die Stadt zu tragen.
12. Die Stadt entschädigt die Grundeigentümerin für den Bau des Technikraums mit pauschal Fr. xxx.- (Beilage 5, Betrag ist noch zu definieren).

## **VII. TEIL-NUTZUNGSRECHT ROSENWEGPLATZ UND FUSSWEGRECHT FÜR ÖFFENTLICHE FLÄCHEN**

13. Bis zur Baufreigabe für das von der Grundeigentümerin geplante Hochhaus ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten Kat. IE7653 ein Teil-Nutzungsrecht zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit für den Rosenwegplatz einzutragen. Die detaillierten Nutzungsbestimmungen und Abgrenzungen sind vorgängig in einer separaten Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt festzulegen. Im Rahmen der Nutzungsbestimmungen ist geplant, der Grundeigentümerin für diejenigen Flächen, die für den Betrieb der Erdgeschossnutzungen notwendig sind (z.B. Aussenrestauration, Aussenverkaufsflächen), ein unentgeltliches Sondernutzungsrecht einzuräumen. Für diese Fläche ist der betriebliche Unterhalt durch die Grundeigentümerin zu tragen (Beilage 6).
14. Der Bau des Rosenwegplatzes inklusive Ausstattungen wie Bäume, Beleuchtung, Brunnen und Sitzgelegenheiten erfolgt durch die Grundeigentümerin in Absprache mit der Stadt.
15. Der Wert der Mehrkosten der Ausstattungen für die Öffentlichkeit wie Brunnen, Sitzgelegenheiten und Beschattung wird mit Fr. 100'000.- beziffert 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.

16. Bis zur Baufreigabe für das von der Grundeigentümerin geplante Hochhaus ist im Grundbuch zu Lasten Kat. IE7653 ein Fusswegrecht für die Öffentlichkeit zu Gunsten der Stadt für die Umgebungsflächen des Wohn- und Geschäftshauses im Baubereich A gemäss Situationsplan (Beilage 6) einzutragen.
17. Der spätere bauliche und betriebliche Unterhalt inklusive Dichtigkeit 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 dem Platz, welche durch die Unterniveaugarage der Grundeigentümerin 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 den Rosenwegplatz erfolgt in Absprache mit der Grundeigentümerin.

## **VIII. ÜBERBAURECHT FÜR UNTERIRDISCHES DURCHFARTSTUNNEL UND PARKPLÄTZE HINTERBÜELSTRASSE/ROSENWEG**

20. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage der Grundeigentümerin hat zu einem späteren Zeitpunkt mit einer unterirdischen Erschliessung zum Baufeld E1 gemäss Masterplan Bahnhof West zu erfolgen. Die Stadt wird danzumal der Grundeigentümerin ein Überbaurecht für das unterirdische Durchfahrtstunnel unter der Hinterbüelstrasse und dem Rosenweg (Kat. IE7652) unentgeltlich gewähren. Die Bau- und Betriebskosten des Tunnels sind durch die Grundeigentümerin zu tragen.
21. Die Grundeigentümerin zieht in Erwägung, unter der Hinterbüelstrasse/Rosenweg im Durchfahrtstunnel sechs bis acht Tiefgaragenplätze zu erstellen. Die Stadt gewährt der Grundeigentümerin dafür ein unentgeltliches Überbaurecht bzw. dieses ist mit den Einschränkungen in der Unterniveaugarage der Grundeigentümerin aufgrund des darüber liegenden Bushofs abgegolten. Die Bau-

und Betriebskosten der Parkplätze sind durch die Grundeigentümerin zu tragen. Das Projekt «Durchfahrtstunnel» wird durch die Grundeigentümerin als separates Projekt geplant und zur Bewilligung eingereicht.

## **IX. TIEFGARAGENZUFAHRT UND FUSSGÄNGERRAMPE**

22. Sobald die heutige, provisorische Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage der Grundeigentümerin mit einer unterirdischen Erschliessung zum Baufeld E1 gemäss Masterplan Bahnhof West möglich wird, ist die provisorische Zufahrt zur Tiefgarage zurückzubauen und auf dem Grundstück Kat. IE7653 entlang der SBB-Gleisanlage eine Fussgängerrampe in die Rosenwegunterführung zu erstellen. Die Baukosten sind durch die Grundeigentümerin zu tragen.
23. Die Grundeigentümerin gewährt der Stadt zu Gunsten der Öffentlichkeit das Fusswegrecht für die Fussgängerrampe und lässt nach Bauvollendung der Fussgängerrampe im Grundbuch eine entsprechende Dienstbarkeit zu Lasten des Grundstücks Kat. IE7653 eintragen.
24. Der spätere bauliche und betriebliche Unterhalt inklusive Erneuerung sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der Fussgängerrampe nach Art. 58 OR obliegt der Stadt.
25. Die Dienstbarkeit wird unentgeltlich gewährt bzw. ist mit dem späteren baulichen und betrieblichen Unterhalt durch die Stadt abgegolten.

## **X. PLANUNGS- UND KOSTENSCHNITTSTELLE**

26. Die Planungs- und Kostenschnittstelle zwischen dem Baufeld A (Wohn- und Geschäftshaus Rosenweg, Kostenträgerin Grundeigentümerin) und Baufeld B (Bushof, Kostenträgerin Stadt) auf dem Grundstück Kat. IE7653 ist im Situationsplan «Planungsschnittstelle» (Beilage 7) festgehalten. Im Übrigen wird auf die Regelungen im Dienstbarkeitsvertrag Überbaurecht für oberirdischen, eingeschossigen und überdachten Bushof sowie Benützungsrecht an nicht bebauter Fläche vom 25. Januar 2021 verwiesen (Beilage 3). Die Pergola, die im Zusammenhang mit dem Bushof auf dem Grundstück Kat. IE7653 geplant ist, wird durch die Stadt erstellt und finanziert.

27. Die Stadt entschädigt die Grundeigentümerin für die Durchführung des gemeinsamen Studienauftrags und die Erarbeitung des Gestaltungsplans mit pauschal Fr. 90'000.-. Grundlage für diese Entschädigung bildet die Zusammenarbeitsvereinbarung vom 21. Dezember 2020 (Beilage 8).
28. Die Stadt entschädigt die Grundeigentümerin für den erhöhten Koordinationsaufwand für die Erarbeitung des Gestaltungsplans im Zusammenhang mit dem Bushof und der Anpassung an die Personenunterführung Rosenweg mit pauschal Fr. 30'000.-.

## **XI. WERKLEITUNGEN UND INFRASTRUKTUREN**

29. Im Zusammenhang mit Bauarbeiten auf dem Grundstück Kat. IE7653 zwingend notwendige Verlegungen von Werkleitungen gehen zu Lasten der Grundeigentümerin.
30. Der Rückbau sämtlicher Bauten auf dem Grundstück Kat. IE7653 geht zu Lasten der Grundeigentümerin.
31. Der Ersatz für die auf dem Grundstück Kat. IE7830 bestehenden öffentlichen Veloabstellplätze geht zu Lasten der Stadt.
32. Für die Entsorgung der Abfälle und Wertstoffe der Nutzenden des Hochhauses ist im Gestaltungsplangebiet eine Abfallentsorgungsanlage zu erstellen. Sofern die Stadt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters eine Quartiersammelstelle erstellt, kann auf die im Situationsplan bezeichnete Anlage für das Hochhaus verzichtet werden. In diesem Fall beteiligt sich die Grundeigentümerin mit pauschal Fr. 40'000.- an den Kosten für die Quartiersammelstelle. Die Entsorgung der Betriebsabfälle ist in jedem Fall durch die Grundeigentümerin sicherzustellen.

## **XII. ANMERKUNG IM GRUNDBUCH**

33. 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 C» diesen städtebaulichen Vertrag im Grundbuch beim Grundstück IE7653 anmerken zu lassen.

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

### **XIII. ÜBERBINDUNGSPFLICHT**

36. 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.

### **XIV. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

#### **A. INKRAFTTRETEN**

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

#### **B. ÄNDERUNGEN**

38. 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**

39. Dieser Vertrag gilt bis zum 31. Dezember 2033. Sollte bis dahin der private Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» noch nicht vollständig umgesetzt sein, verpflichten sich die Grundeigentümerin und die Stadt, über einen neuen städtebaulichen Vertrag zu verhandeln. Dies gilt auch für den Fall, dass der von der Stadt geplante Bushof nicht umgesetzt werden kann.

## D. SALVATORISCHE KLAUSEL

40. 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 1291 DIE SCHWEIZER ANLAGESTIFTUNG

.....  
xxxx

Beilagen:

- 1 Gestaltungsplanunterlagen
- 2 Mehrwertschätzung ZKB vom 11. Oktober 2022
- 3 Öffentlich beurkundeter Dienstbarkeitsvertrag Überbaurecht für oberirdischen, eingeschossigen und überdachten Bushof vom 25. Januar 2021
- 4 Berechnungen Auswirkungen Bushof auf Tiefgarage vom xxx
- 5 Plan und Kostenberechnung Technikraum Bushof vom xxxx
- 6 Situationsplan «Umgebungsflächen» vom 4. Dezember 2022
- 7 Situationsplan «Planungsschnittstelle» vom 3. Oktober 2022
- 8 Zusammenarbeitsvereinbarung vom 21. Dezember 2020