

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.

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

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

Gestützt auf das Vorgesagte vereinbaren die Parteien Folgendes:

III. MEHRWERT- UND INFRASTRUKTURABGABE

A. BESTIMMUNG DER MEHRWERTABGABE / INFRASTRUKTURABGABE

1. Die erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten des privaten Gestaltungsplans «Bahnhof West – Baufeld E» (Beilage 1) führen zu einem abgabepflichtigen planungsbedingten Mehrwert. Die Bestimmung dieses Mehrwerts erfolgt nach Massgabe von Ziffer 2 hiernach. Die effektiv an die Stadt zu leistende Mehrwertabgabe in Form einer Infrastrukturabgabe bestimmt sich nach Massgabe von Ziffern 3 und 4 hiernach.
2. Der für die Bestimmung der Abgabenhöhe zu Grunde zu legende Mehrwert entspricht der Landwertdifferenz der Grundstücke mit und ohne Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E» – basierend auf Kennwerten für die Realisierung des Richtprojekts. Massgebend für den Landwert mit Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E» sind die Nutzungsmöglichkeiten des dieser Vereinbarung beiliegenden Gestaltungsplans «Bahnhof West – Baufeld E». Dieser bildet einen integrierenden Vertragsbestandteil. Massgebend für den Landwert ohne Gestaltungsplan sind die Nutzungsmöglichkeiten nach Massgabe der Vorschriften für Arealüberbauungen nach den derzeitigen baurechtlichen Vorgaben, namentlich der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung vom 7. April 2022, basierend auf den Kostenannahmen für die Realisierung eines entsprechenden Vorhabens.

3. Die Infrastrukturabgabe wird wie folgt ermittelt:
- | | |
|--|-------------------------|
| Landwert Baufeld 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 Fuss- und Fahrrad-
wegrecht 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 März 2024 (107,1 Punkte) auf der Basis Dezember 2020 (= 100 Punkte) abgeschlossen.

4. Die Grundeigentümerin (bzw. ihre Vorgängerin) hat von der Stadt am 22. September 2020 die Grundstücke Kat. IE7648 und IE183 erworben. Gemäss Ziffer 20 des am 26. November 2019 öffentlich beurkundeten Kaufvertrages (Beilage 3) ist im Kaufpreis eine Mehrwertabgabe von Fr. 240'200.- enthalten. Dieser Betrag ist von der Infrastrukturabgabe in Abzug zu bringen.

B. ENTSTEHUNG DER ABGABEPFLICHT

5. Die Abgabepflicht steht unter der suspensiven Bedingung, dass der private Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E» rechtskräftig genehmigt sowie darin für den Baubereich E2 insbesondere eine Baumasse für Hauptgebäude von 45'890 m³ festgesetzt wird.

C. FÄLLIGKEIT DER ABGABEFORDERUNG

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

IV. VERWENDUNG DES ERTRAGS

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

V. LANDUMLEGUNGS- UND ERSCHLISSUNGSVERTRAG HINTERBÜEL SÜD

8. Das Baufeld E liegt im Bezugsgebiet des Baugebietes Hinterbüel Süd, Effretikon. Zur Erlangung der planungs- und erschliessungsrechtlichen Baureife haben die Grundeigentümer einen privaten Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag (Beilage 4) sowie ein technisches Landumlegungs- und Erschliessungsdossier (Beilage 5) erarbeitet. In diesem sind die Kostenaufteilung für die Erschliessung sowie sämtliche Nutzungsrechte für die Öffentlichkeit (Fuss- und Fahrwegrechte, öffentliche Plätze) geregelt. Die Unterlagen gelten als integrierender Bestandteil zum städtebaulichen Vertrag.

VI. TEIL-NUTZUNGSRECHT ÖFFENTLICHE FLÄCHEN

9. Bis zur Baufreigabe für das Baufeld 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.

VII. FUSS- UND FAHRRADWEGRECHT

15. Bis zur ersten Baufreigabe ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten der betroffenen Grundstücke ein Fuss- und Fahrradwegrecht zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit für den Verbindungsweg zwischen der Rikonerstrasse und der Hinterbüelstrasse einzutragen.
16. Der Bau des Verbindungsweges erfolgt durch die Grundeigentümerin (Ohnehinkosten)
17. Der spätere bauliche und betriebliche Unterhalt sowie Erneuerung bis oberkant Schutzschicht und Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Flächen nach Art. 58 OR obliegt der Stadt. Dies betrifft nicht die Unterniveaugarage der Grundeigentümerin sowie allfällige Schäden auf der Wegverbindung, 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 die Wegverbindung erfolgt durch die Stadt in Absprache mit der Grundeigentümerin.

VIII. QUARTIERSAMMELSTELLE

20. Für die Entsorgung der Abfälle sind im Gestaltungsplangebiet Abfallentsorgungsanlagen zu erstellen. Sofern die Stadt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters eine Quartiersammelstelle erstellt, kann auf die im Situationsplan bezeichneten Anlagen verzichtet werden. In diesem Fall beteiligt sich die Grundeigentümerin mit pauschal Fr. 45'000.- an den Kosten für die Quartiersammelstelle. Die Entsorgung der Betriebsabfälle ist in jedem Fall durch die Grundeigentümerin sicherzustellen.

IX. ANMERKUNG IM GRUNDBUCH

21. Die Stadt ist basierend auf § 22 Abs. 3 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG, LS 700.9) berechtigt, im Zeitpunkt der Rechtskraft des privaten

Gestaltungsplans «Bahnhof West – Baufeld E» diesen städtebaulichen Vertrag im Grundbuch bei allen Grundstücken der Grundeigentümerin anmerken zu lassen.

22. Nach vollständiger Begleichung der Infrastrukturabgabe und Erfüllung dieses Vertrags oder nach Verjährung der Mehrwertabgabebeforderung 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.

C. VERTRAGSDAUER

27. Dieser Vertrag gilt bis zum 31. Dezember 2033. Sollte bis dahin der private Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E» im Baubereich E2 noch nicht vollständig umgesetzt sein, verpflichtet sich die Grundeigentümerin und die Stadt, über einen neuen städtebaulichen Vertrag zu verhandeln.

D. SALVATORISCHE KLAUSEL

28. 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 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 xxxx (in Arbeit)
- 5 Technisches Landumlegungs- und Erschliessungsdossier vom xxxx (in Arbeit)
- 6 Aufstellung Kosten Mehrausstattung vom 24. April 2024