

Städtebaulicher Vertrag

betreffend

Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz", Effretikon

I. PARTEIEN

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

(nachfolgend "Stadt")

und

2. **Bereuter Totalunternehmung AG**, mit Sitz in Volketswil, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil, handelnd durch Marco Bereuter, Präsident des Verwaltungsrates, Eigentümerin der Liegenschaften Kat. Nrn. IE153, IE154, IE158, IE159, IE160, IE3735 und IE3737, Effretikon,

(nachfolgend "Grundeigentümerin")

II. EINLEITUNG

Die Liegenschaften Kat.Nrn. IE153, IE154, IE158, IE159, IE160, IE3735 und IE3737, Effretikon, 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 beabsichtigt zudem, von der Stadt das Grundstück Kat.Nr. IE3736 mit einer Fläche von 98 m² zum Preis von Fr. 3'056.- pro m² zu erwerben.

Die Grundeigentümerin ist daran, den privaten Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz" auszuarbeiten. Dieser bezweckt die Sicherstellung einer hochwertigen städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Gestaltung sowie eine Erhöhung der Nutzung der Liegenschaften.

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

Die Parteien sind der Ansicht, dass die Liegenschaften Kat.Nr. IE153, IE154, IE158, IE159, IE160, IE3735, IE3736 und IE3737 durch die gegenüber den Vorschriften der Regelbauweise erhöhte Nutzung einen Mehrwert erfährt. Ein Anteil dieses Mehrwerts soll der Stadt als ortsgebundene Investitionsabgabe zur Verfügung gestellt werden.

Gestützt auf das Vorgesagte vereinbaren die Parteien Folgendes:

III. MEHRWERT- UND INFRASTRUKTURABGABE

A. BESTIMMUNG DER MEHRWERTABGABE / INFRASTRUKTURABGABE

1. Die erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten des privaten Gestaltungsplans "Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz" (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 Grundstücks mit und ohne Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz" – basierend auf Kostenvoranschlägen für die Realisierung des Richtprojekts. Massgebend für den Landwert mit Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz" sind die Nutzungsmöglichkeiten des dieser Vereinbarung beiliegenden Gestaltungsplans "Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz". 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:

Mehrwert gemäss Schätzung ZKB vom 2.7.2019 (Beilage 2)	Fr.	1'890'000.-
Davon 20 % Mehrwertabgabe	Fr.	378'000.-
Abzüglich		
Entschädigung Einräumung Fusswegrechte	Fr.	unentgeltlich
Entschädigung Nutzungsrecht Bahnhofplatz	Fr.	unentgeltlich
Entschädigung zusätzlicher Ausbaustandard Bahnhofplatz (Kostenschätzung, Beilage 3)	Fr.	280'000.-
= Infrastrukturabgabe (inkl. MWST)	Fr.	98'000.-

Der Infrastrukturbeitrag unterliegt bis zur Fälligkeit der Anpassung an die Teuerung. Diese wird nach dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) bestimmt. Der Vertrag wird mit dem LIK-Indexstand Juni 2019 (102.7 Punkte) auf der Basis Dezember 2015 (= 100 Punkte) abgeschlossen.

B. ENTSTEHUNG DER ABGABEPFLICHT

4. Die Abgabepflicht steht unter der suspensiven Bedingung, dass der private Gestaltungsplan "Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz" rechtskräftig und genehmigt sowie darin für den Gestaltungsplanperimeter insbesondere eine Baumasse von 7,0 m³/m² festgesetzt wird.

C. FÄLLIGKEIT DER INFRASTRUKTURABGABE

5. Die Infrastrukturabgabe wird mit der Überbauung oder bei Veräusserung der Grundstücke Kat.Nrn. IE153, IE154, IE158, IE159, IE160, IE3735, IE3736 und IE3737 fällig. Bei Überbauung tritt die Fälligkeit mit Baufreigabe ein. Bei der Veräusserung tritt die Fälligkeit mit dem Übergang des Eigentums auf den neuen Eigentümer ein (Eintragung im Grundbuch). Die Fälligkeit tritt nicht ein bei Eigentumswechsel durch Erbgang (Erbfolge, Erbteilung, Vermächtnis), Erbvorbezug oder Schenkung. Bei Veräusserung eines Teils der Grundstücke wird die Infrastrukturabgabe anteilig fällig.

6. Knüpft das zukünftige kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) die Fälligkeit der Abgabeforderung an einen anderen Zeitpunkt als Veräusserung und/oder Baufreigabe an, so erfolgt eine entsprechende Anpassung dieser Vereinbarung.

D. RECHNUNGSSTELLUNG UND VERZUG

7. Die Stadt stellt der Grundeigentümerin Rechnung über die Bezahlung der Infrastrukturabgabe. Die Zahlungsfrist beträgt 90 Tage ab Rechnungsstellung. Ab dieser Zahlungsfrist ist der gesetzlich vorgesehene Verzugszins gemäss Art. 104 Abs. 1 OR geschuldet.

IV. VERWENDUNG DES ERTRAGS

8. Der Ertrag wird in der Jahresrechnung der Stadt ausgewiesen und wird für Aufwertungsmassnahmen im Gebiet des Masterplans Bahnhof West, Effretikon, verwendet.
9. Die vertragliche Verpflichtung der Grundeigentümerin die Infrastrukturabgabe zu leisten, entfällt rückwirkend im entsprechenden Umfang, wenn die vertraglich vereinbarte Verwendung des Beitrags respektive der einzelnen Anteile finanzrechtlich binnen 10 Jahren nach der Bezahlung des Beitrags nicht umgesetzt werden kann. Bereits geleistete Beiträge sind zurückzuerstatten, ohne Einfluss auf die mehrwertsbegründenden Planungsmassnahmen. Die 10-jährige Frist verlängert sich entsprechend der Dauer von Rechtsmittelverfahren gegen den Ausgabebeschluss.

V. FUSSWEGRECHTE

10. Bis zur Baufreigabe ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten Kat.Nrn. IE154 und IE158 ein Fusswegrecht von der Gartenstrasse bis zur Bahnhofstrasse sowie zu Gunsten der Stadt und zu Lasten Kat.Nrn. IE159, IE160, IE3735, IE3736 und IE3737 ein Fusswegrecht entlang der Bruggwiesenstrasse gemäss Situationsplan des Gestaltungsplans sowie gemäss Beilage 4 dieses Vertrages einzutragen. Das Fusswegrecht entlang der Bruggwiesenstrasse hat auf die geplanten Kurzzeitparkplätze Rücksicht zu nehmen.
11. Der Bau der Fusswegverbindung erfolgt durch die Grundeigentümerin (Ohnehinkosten).

12. Der spätere bauliche und betriebliche Unterhalt inklusive Erneuerung sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt der Stadt.
13. Die Dienstbarkeit wird unentgeltlich gewährt bzw. ist mit dem späteren baulichen und betrieblichen Unterhalt durch die Stadt abgegolten.

VI. NUTZUNGSRECHT BAHNHOFPLATZ

14. Bis zur Baufreigabe ist im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten Kat. Nrn. IE158 und IE160 ein Teil-Nutzungsrecht zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit für den Bahnhofplatz gemäss Situationsplan (Beilage 4) einzutragen. Die detaillierten Nutzungsbestimmungen sind in einem separaten Reglement zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt festzulegen. Die Stadt erklärt hiermit die Absicht, der Grundeigentümerin die Möglichkeit einzuräumen, dass die Eigentümer und Mieter der Bebauung den Bahnhofplatz für Quartier-/Verkaufsanlässe u.ä. kostenlos benutzen können. Solange der Fussgängerverkehr gewährleistet bleibt und die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden, dürfen solche Nutzungen nicht untersagt werden; Gebühren werden für solche Nutzungen keine erhoben. Im Rahmen der Nutzungsbestimmungen ist zudem geplant, der Grundeigentümerin für einen 5 m breiten Streifen entlang der Ostfassade des Gebäudes ein unentgeltliches Sondernutzungsrecht einzuräumen. Für diese Fläche ist der betriebliche Unterhalt durch die Grundeigentümerin zu tragen.
15. Der Bau des Bahnhofplatzes inklusive Ausstattungen wie Bäume, Brunnen und Sitzgelegenheiten erfolgt durch die Grundeigentümerin in Absprache mit der Stadt.
16. Der Wert der Mehrkosten der Ausstattungen für die Öffentlichkeit wie Bäume, Brunnen, Sitzgelegenheiten, Platzbeleuchtung, Beschattung und Bodengestaltungselemente wird mit Fr. 280'000.- beziffert und ist vom Mehrwert in Abzug zu bringen. Allfällige Mehr- und Minderkosten gegenüber dieser Kostenschätzung (Beilage 3) werden zwischen den Parteien aufgrund eines Kostenvoranschlags und einer Bauabrechnung separat abgerechnet.
17. Der spätere bauliche und betriebliche Unterhalt inklusive Erneuerung bis oberkant Schutzschicht sowie Haftung aus Anlage und Unterhalt der dienstbarkeitsbelasteten Fläche nach Art. 58 OR obliegt der Stadt und erfolgt in Absprache mit der Grundeigentümerin. Dies betrifft nicht die unter dem Bahnhofplatz liegende Unterniveaugaga-

rage der Grundeigentümerin sowie allfällige Schäden auf dem Platz, welche durch diese 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 Bahnhofplatz erfolgt in Absprache mit der Grundeigentümerin.

VII. RÜCKERSTATTUNGSANSPRUCH GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

20. Die bezahlte Infrastrukturabgabe kann bei der Grundstücksgewinnsteuerberechnung momentan aufgrund fehlender steuergesetzlicher Grundlagen bei den Anlagekosten nicht berücksichtigt werden. Um dieses Defizit zu beheben, hat die Grundeigentümerin den folgenden Rückerstattungsanspruch gegenüber der Stadt:
 21. Nach Vorliegen der rechtskräftigen Grundstücksgewinnsteuerveranlagung für die von der Abgabe betroffenen Grundstücke Kat. Nrn. IE153, IE154, IE158, IE159, IE160, IE3735, IE3736 und IE3737 oder Teile davon kann die Grundeigentümerin bei der Stadt ein Rückerstattungsgesuch einreichen. Für die Bestimmung der Höhe dieses Rückerstattungsanspruches wird die Grundstücksgewinnsteuer berechnet, wie wenn die Infrastrukturabgabe als Anlagekosten anrechenbar wäre. Die Differenz zur effektiv bezahlten Grundstücksgewinnsteuer wird der Grundeigentümerin zurückerstattet.
 22. Das Gesuch ist innert 90 Tagen nach rechtskräftiger Veranlagung der Grundstücksgewinnsteuer durch die Grundeigentümerin beim Stadtrat Illnau-Effretikon einzureichen. Die Rückerstattung erfolgt zinslos.

VIII. SICHERHEITSLEISTUNG

23. Die Bezahlung der Infrastrukturabgabe wird durch ein an die Stadt zu leistendes unverzinsliches Depositum von Fr. 100'000.-, zahlbar im Zeitpunkt der Entstehung der Abgabepflicht (Ziffer 4 hiervoor), sichergestellt.

IX. ÜBERBINDUNGSPFLICHT UND RECHTSSCHUTZ

A. ÜBERBINDUNG / VERÄUSSERUNG DES GRUNDSTÜCKS

24. Die Parteien verpflichten sich, Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einem Rechtsnachfolger vollständig zu überbinden, mit der Verpflichtung zur Weiterüberbindung. Im Falle der Veräusserung einer Teilfläche erfolgt die Überbindung anteilmässig nach Massgabe des Flächenabgangs.

B. RECHTSSCHUTZ

25. Zuständig für die gerichtliche Beurteilung von Streitigkeiten aus diesem Vertrag ist ausschliesslich das Verwaltungsgericht Zürich.

X. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

A. INKRAFTTRETEN

26. Die vorliegende Vereinbarung tritt mit Rechtskraft und Genehmigung des Gestaltungsplans "Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz" in Kraft.
27. Die Stadt kann aus einem späteren Inkrafttreten des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) keine weitergehenden Rechte ableiten. Sofern und soweit die Grundeigentümerin nach Inkrafttreten des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes für den Gestaltungsplanperimeter "Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz" eine kantonale Mehrwertabgabe zu entrichten hat, reduziert sich die gegenüber der Stadt zu bezahlende Infrastrukturabgabe um die Hälfte des an den Kanton zu leistenden Betrags und führt zu einer entsprechenden Rückerstattungspflicht der Stadt gegenüber der Grundeigentümerin. Die Zahlungsfrist beträgt 90 Tage ab Anmeldung des Rückerstattungsanspruchs.

B. ÄNDERUNGEN

28. 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. SALVATORISCHE KLAUSEL

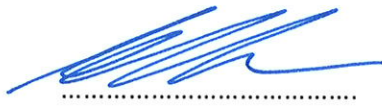
29. Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung aus irgendwelchen Gründen nichtig, unwirksam oder nicht durchführbar sein oder werden, so wird die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen dadurch nicht berührt. Die Parteien vereinbaren anstelle dieser Bestimmung eine andere Regelung, die der ursprünglich gewollten Regelung am nächsten kommt und dem Sinn und Zweck dieser Vereinbarung am besten entspricht. Dasselbe gilt, falls diese Vereinbarung eine Lücke enthält, die einer Regelung bedarf.

Effretikon, 19.9.2019

FÜR DIE STADT ILLNAU-EFFRETIKON



Ueli Müller, Stadtpräsident



Peter Wettstein, Stadtschreiber

FÜR DIE BEREUTER TOTALUNTERNEHMUNG AG



16.9.19

Marco Bereuter, Verwaltungsratspräsident

Beilagen:

- 1 Gestaltungsplanunterlagen
- 2 Mehrwertschätzung ZKB vom 2. Juli 2019
- 3 Berechnungsgrundlage Infrastrukturbeitrag
- 4 Situationsplan Bahnhofplatz und Sondernutzungsrecht Grundeigentümerin



GESTALTUNGSPLAN „BAHNHOFPLATZ“, EFFRETIKON INFRASTRUKTURBEITRAG; BERECHNUNGSGRUNDLAGE

ENTSCHÄDIGUNG MEHRAUSSTATTUNG ÖFFENTLICHER BAHNHOFPLATZ

Fläche Bahnhofplatz rund 600 m²

OHNEHINKOSTEN

Belag Bahnhofplatz 600 m² à Fr. 400.-/m² Fr. 250'000.-

MEHRAUSSTATTUNGEN

Belagsfries 200 m ² à Fr. 750.-/m ² , Mehrkosten Fr. 350.-/m ²	Fr. 70'000.-
4 Bäume mit Rost	Fr. 30'000.-
4 Sitzbänke inkl. Fundament	Fr. 10'000.-
1 Brunnen inklusive Ableitung	Fr. 50'000.-
Öffentliche Veloabstellanlage	Fr. 10'000.-
Ausstattung (Beleuchtung, Abfalleimer)	Fr. 10'000.-
Sonnenschutz	Fr. 20'000.-
Honorare	Fr. 30'000.-
Diverses	Fr. 50'000.-

TOTAL MEHRAUSSTATTUNGEN Fr. 280'000.-

24. Dezember 2018 / df / pwe

Kontaktperson

Peter Wettstein
Direkt 052 354 24 18
peter.wettstein@ilef.ch


Stadthaus

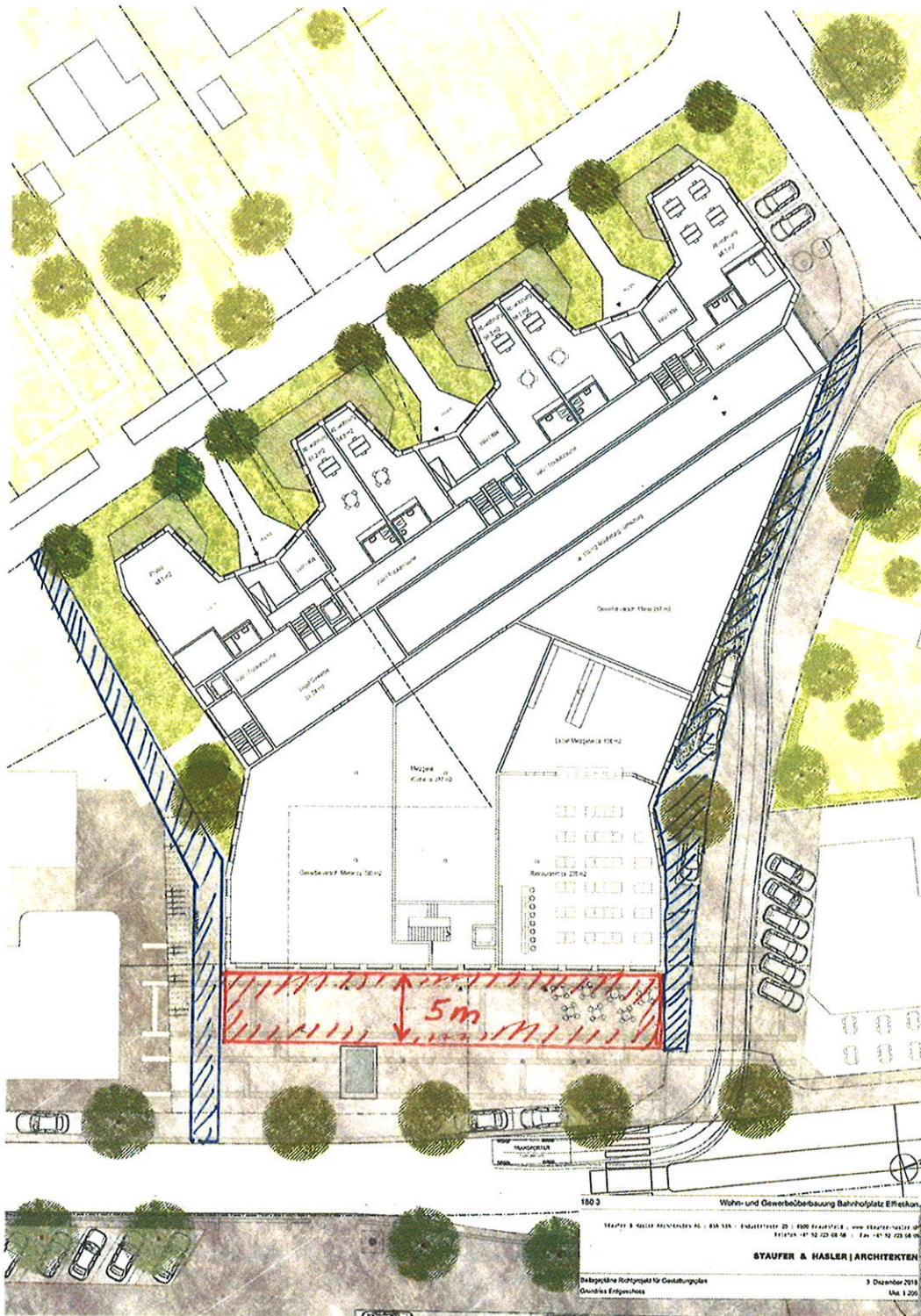
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

Beilage 4

 Wegrecht z.G. Stadt

 Sondernutzungsrecht Grundeigentümerin




16.9.19