



BESCHLUSS

VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0531
BESCHLUSS-NR. 2019-192
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**

BETRIFFT **Verkauf Immobilien Kat.-Nrn. IE7648, Rikonerstrasse 10, und IE183, Effretikon;
Genehmigung Verkauf; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Grossen Gemein-
derates**

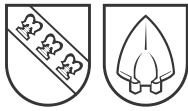
DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Mit den übergeordneten Planungsinstrumenten „Masterplan Bahnhof Ost“ und „Masterplan Bahnhof West“ entwickelt sich der Immobilienmarkt im Zentrum von Effretikon sehr dynamisch. An dieser erfreulichen Entwicklung ist die Stadt in der Rolle als Grundeigentümerin von verschiedenen Grundstücken mitbeteiligt. Neben einer qualitativ hochwertigen Stadtentwicklung ist der Stadtrat an einer zeitlich gestaffelten Realisierung interessiert. Dies möchte er in der Funktion als Grundeigentümer soweit möglich beeinflussen. Aufgrund des untergeordneten Bedarfs für öffentliche und städtische Nutzungen wird sich der Stadtrat jedoch nicht in der Rolle als Projektentwickler oder Bauherr engagieren. In einer Gesamtbetrachtung über das gesamte Zentrumsgebiet Effretikon sieht der Stadtrat den grössten strategischen Nutzen in einer kombinierten Strategie „Devestition“ und „Investition“. Die weitere Entwicklung steuert er mittels baufeldbezogenen Objektstrategien.

Für die Entwicklung im Perimeter Bahnhof West bildet das Teilbaufeld E2 zwischen der Rikoner-, Illnauer- und Hinterbühlstrasse einen wichtigen Schwerpunkt. Ausser zwei städtischen Grundstücken hat die Bereuter Totalunternehmung AG sämtliche Grundstücke erworben oder sich mittels Kaufrechtsverträgen gesichert. Der Stadtrat unterstützt deren Absichten, das Teilbaufeld E2 zeitnah zu entwickeln und ein Bauprojekt zu realisieren. Zwecks Bereinigung der Eigentumsverhältnisse erachtet es der Stadtrat als sinnvoll, die beiden städtischen Grundstücke zu einem Maximalpreis zu veräussern und damit eine Neubebauung des Teilbaufelds E2 zu ermöglichen. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. IE7648 (Rikonerstrasse 10, 750 m²) und IE183 (Treppengrundstück, 73 m²) zu einem Preis von Fr. 3'500'000.- an die Bereuter Totalunternehmung AG, Volketswil, zu veräussern.

Im Sinne eines Tauschgeschäftes mit Geldausgleich erhält die Stadt von der Bereuter Totalunternehmung AG ein Kaufrecht an der Immobilie Kat.-Nr. IE693, Birchstrasse 13, Effretikon (915 m²). Der Stadtrat hat einen entsprechenden Kaufrechtsvertrag über Fr. 2'950'000.- in eigener Kompetenz gemäss § 34 Ziffer 2b der Gemeindeordnung genehmigt. Das Kaufrecht kann nur unter der Bedingung ausgeübt werden, dass der Kaufvertrag über die Grundstücke Kat.-Nrn. IE7648 und IE183 vollzogen wurde. Mit diesem Tauschgeschäft erhält die Stadt eine Immobilie an attraktiver Zentrumslage, welche sich unter anderem gut als Realersatz bei weiteren Tauschgeschäften eignet.

Mit dem Kaufvertrag verpflichtet sich die Bereuter Totalunternehmung AG, einen Gestaltungsplan für das Teilbaufeld E2 auszuarbeiten. Basis dafür bildet der durch den Stadtrat festgesetzte Masterplan Bahnhof West. Der Gestaltungsplan ist dem Stadtrat bis spätestens Ende Dezember 2021 einzureichen. Für die Genehmigung des privaten Gestaltungsplans wird der Grosse Gemeinderat zuständig sein.



BESCHLUSS

VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0531

BESCHLUSS-NR. 2019-192

AUSGANGSLAGE

Nachdem die ursprüngliche Zentrumsentwicklung Effretikon mit dem privaten Gestaltungsplan «Mittim» ins Stocken geriet, übernahm der Stadtrat im Frühling 2016 die Federführung. Der Planungsperimeter wurde neu festgelegt und erweitert. Als übergeordnetes Planungsinstrument entstanden die beiden durch den Stadtrat festgesetzten Masterpläne «Bahnhof Ost» und «Bahnhof West». Die Planungssicherheit der Grundeigentümer hat sich dank den Masterplänen enorm verbessert. Als Folge davon entwickelt sich der Immobilienmarkt im Planungsperimeter sehr dynamisch. Indizien dafür sind diverse Handänderungen und ansteigende Grundstückspreise. Verschiedene bauwillige Bauträger haben innerhalb der jeweiligen Baufelder die Initiative mit dem Ziel übernommen, baldmöglichst Neubauten zu realisieren. Der Stadtrat ist erfreut über den Verlauf dieser Stadtentwicklung.

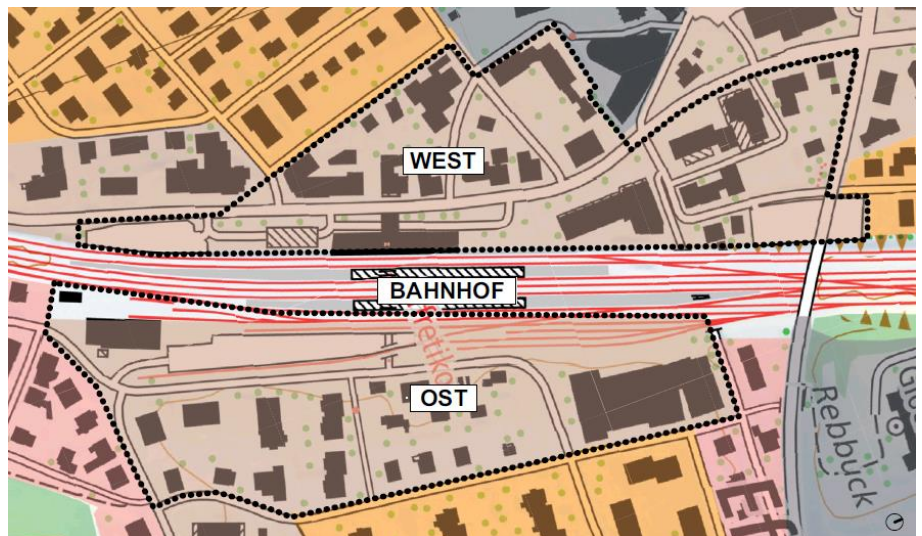
Neben der Stadtentwicklung ist die Stadt im Planungsperimeter in der Rolle als Grundeigentümerin von verschiedenen Grundstücken vertreten. Der Stadtrat hat die strategische Ausrichtung als Grundeigentümerin festgelegt.

ZENTRUMSENTWICKLUNG BAHNHOF OST UND WEST

Zwecks einer koordinierten Entwicklung im Zentrum Effretikon liess der Stadtrat die Masterpläne Bahnhof Ost und Bahnhof West erstellen. Diese stecken einen entsprechenden Rahmen ab mit dem Ziel, das Gebiet als Gesamtes aufzuwerten und in Einklang mit den übergeordneten Interessen der Stadtplanung zu bringen. In den Masterplänen sind die Spielregeln festgelegt, an denen sich die einzelnen Akteure bei ihren spezifischen Planungen innerhalb der definierten Baufelder orientieren sollen. Damit wird eine fundierte Planungshilfe geschaffen. Diese ermöglicht den Grundeigentümer/innen bedeutend erweiterte Baumöglichkeiten. Es werden aber auch Pflichten auferlegt. Sowohl Rechte als auch Pflichten werden möglichst gleichmässig auf alle Baufelder verteilt.

Beim Masterplan handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument, das rechtlich gesehen keine Verbindlichkeit entfaltet. Er bildet jedoch die übergeordnete Leitidee zur Erstellung von Teilgestaltungsplänen, welche dann rechtlich verbindlich sein werden. Bei der Beurteilung der Teilgestaltungspläne orientiert sich der Stadtrat an den Festlegungen des jeweiligen Masterplans.

Mit der Festsetzung des Masterplans Bahnhof Ost am 3. Dezember 2015 und Bahnhof West am 18. Januar 2018 erklärte der Stadtrat diese für sich selbst als verbindlich. Aufgrund von weiteren Erkenntnissen aus den verschiedenen Projektentwicklungen wurde eine punktuelle Überarbeitung des Masterplans West notwendig, welche der Stadtrat am 14. November 2019 festsetzte.



BESCHLUSS

VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0531

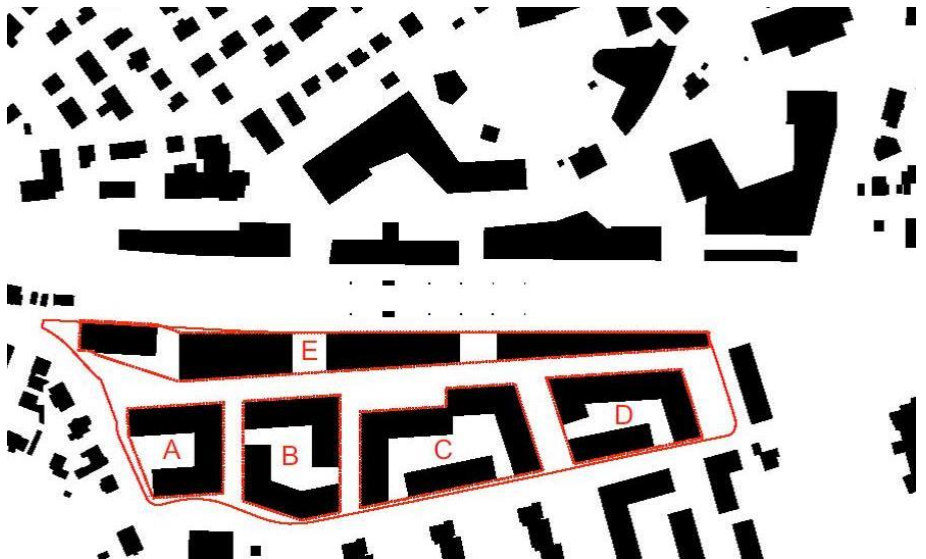
BESCHLUSS-NR. 2019-192

MASTERPLAN BAHNHOF OST

Der Masterplan Bahnhof Ost umfasst das mit einer Gestaltungsplanpflicht belegte Gebiet «Brandriet», respektive nach neuerem Wortgebrauch «Bahnhof Ost». Im Norden wird der engere Perimeter durch den Rosenweg und im Osten durch die Rütlistrasse begrenzt. Die westliche Abgrenzung entspricht dem Gleisfeld der SBB und im Süden bildet die Moosburgstrasse den Abschluss.

Das Gebiet im engeren Perimeter ist auf die fünf Baufelder A – E aufgeteilt. Dabei sind die Grundeigentumsverhältnisse so gut wie möglich berücksichtigt. Innerhalb der einzelnen Baufelder können die Bauten etappenweise und möglichst unabhängig von anderen Grundeigentümern realisiert werden.

Das Areal SBB (Baufeld E) zwischen Brandrietstrasse und Gleisfeld steht voraussichtlich frühestens ab 2035 für eine Überbauung zur Verfügung.

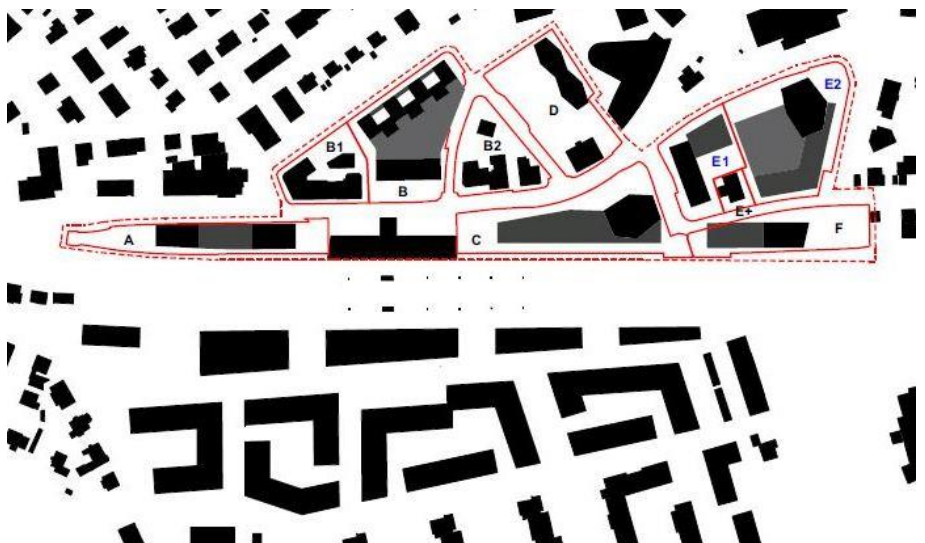


MASTERPLAN BAHNHOF WEST

Der Masterplan Bahnhof West umfasst das mit einer Gestaltungsplanpflicht belegte Gebiet, das sich zwischen dem Gleisraum der SBB und der Bahnhofstrasse sowie der Garten- und Bruggwiesenstrasse trichterförmig gegen Norden aufspannt. Den Abschluss bilden im Norden und im Süden die Bahnübergänge Illnauerstrasse beziehungsweise Bahnhofstrasse; westlich der Bahnhofstrasse greift der Perimeter ins Tannquartier.

Das Gebiet ist in sechs Baufelder A – F aufgeteilt, für die jeweils ein Gestaltungsplan zu erarbeiten ist und deren Grundeigentümer gewillt sind, ihre Areale zu entwickeln.

Im Perimeter befinden sich einzelne Baufelder beziehungsweise eine Einzelparzelle, deren Eigentümer momentan nicht an einer Entwicklung interessiert sind. Eine Planung kann zu einem späteren Zeitpunkt eingeleitet werden.



BESCHLUSS

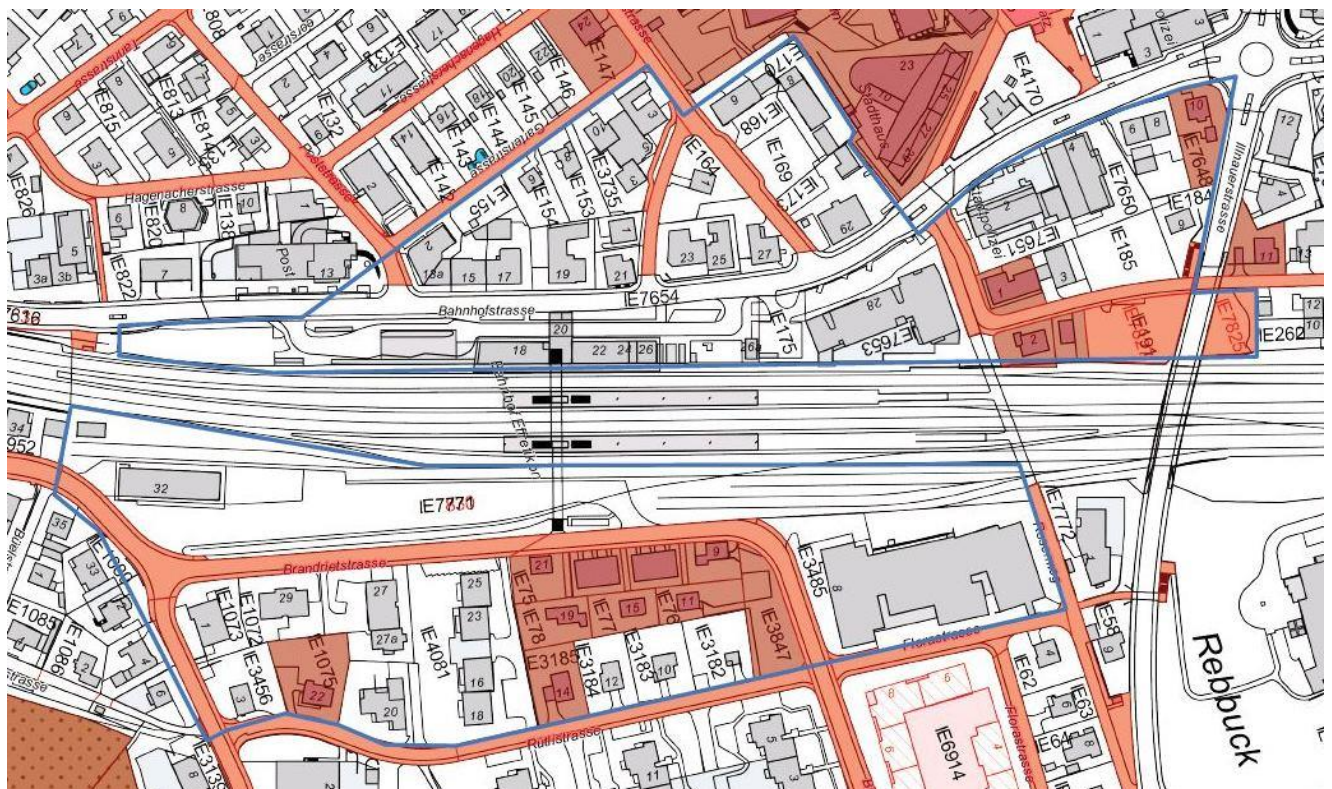
VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0531

BESCHLUSS-NR. 2019-192

STÄDTISCHES GRUNDEIGENTUM IM MASTERPLAN BAHNHOF OST UND WEST

Innerhalb der beiden Masterplangebiete Bahnhof Ost und West ist die Stadt Grundeigentümerin von insgesamt 9'563 m² bebaubaren Grundstücksflächen. Zudem befinden sich diverse Strassengrundstücke im städtischen Eigentum. Sämtliche Grundstücke liegen in der Zentrumszone Z 4.0. Gemäss der heutigen Bau- und Zonenordnung (BZO) inkl. Arealbonus von 0.2 m³/m² kann auf den städtischen Grundstücken rund 40'000 m³ oberirdisches Gebäudevolumen erstellt werden. Mit den Masterplänen Bahnhof Ost und West kann das oberirdische Gebäudevolumen auf dieser Grundfläche auf rund 64'500 m³ erhöht werden.



rot = städtisches Grundeigentum

BAHNHOF OST

Im Baufeld A ist die Stadt Grundeigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. IE1075 mit einer Fläche von 975 m². Im Baufeld C besitzt die Stadt neun Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 4'950 m².

BAHNHOF WEST

Im Baufeld B besitzt die Stadt die Restparzelle Kat.-Nr. IE3736 mit einer Fläche 98 m². Im Baufeld E ist die Stadt Grundeigentümerin der drei Grundstücke Kat.-Nr. IE183, IE187 und IE7648 mit einer Fläche von insgesamt 1'319 m². Das Baufeld F mit einer Gesamtfläche von 2'221 m² befindet sich vollumfänglich im Grundeigentum der Stadt.



BESCHLUSS

VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0531

BESCHLUSS-NR. 2019-192

ÖFFENTLICHE UND STÄDTISCHE NUTZUNGEN IM MASTERPLAN BAHNHOF OST UND WEST

Durch die Entwicklung der Areale Bahnhof Ost und West verändert sich der Bedarf für die öffentliche und städtische Nutzung. Zudem besteht die Möglichkeit, bestehende Nutzungen zu optimieren.

WOHNEN

Im Perimeter Bahnhof Ost und West wohnen rund 50 Personen, welche durch die Abteilung Gesellschaft mitbetreut werden. Dabei handelt es sich grösstenteils um Zwischennutzungen in privaten und städtischen Altbauten. Der Stadtrat erachtet es nicht als sinnvoll, die benötigte Nutzfläche in Neubauten innerhalb des Perimeters Bahnhof Ost und West bereitzustellen. Er sieht in den angrenzenden Quartieren weiterhin genügend Potential, um den Bedarf mittels Zumietungen und Zwischennutzungen zu decken.

Der Stadtrat geht davon aus, dass die privaten Investoren einen allfälligen Bedarf für Alter und Pflege aufgrund der marktwirtschaftlichen Überlegungen mittels durchmischten Wohnformen abdecken. Im Rahmen der Gestaltungsplanverfahren wird der Stadtrat dies entsprechend überprüfen und wenn nötig über den städtebaulichen Vertrag einfordern.

BILDUNG

Mit der städtischen Kindertagesstätte Effretikon, dem Tageshort Rikon und dem privaten Kinderhaus AHOI ist der Bedarf für ganztägige Betreuungen im Zentrum Effretikon grundsätzlich abgedeckt. Das Kinderhaus AHOI muss seinen Standort auf dem Baufeld B, Bahnhof West, aufgeben und sucht momentan einen neuen Standort möglichst nahe am Bahnhof. Der Stadtrat erachtet einen Standort im Areal Bahnhof Ost als zweckmässig. Falls das Kinderhaus AHOI nicht weitergeführt wird, muss ein Alternativangebot geschaffen werden. Dies kann wiederum auf privater Basis oder durch die Stadt erfolgen. Die Stadt steht dazu in Kontakt mit dem Kinderhaus AHOI.

Den Bedarf an Kindergartenplätzen und Mittagsbetreuungen will der Stadtrat grundsätzlich auf den bestehenden Schul- und Kindergartenarealen abdecken. Als Grundlage für weitere strategische Entscheide erstellt die Abteilung Bildung im Jahr 2020 eine entsprechende Bedarfs- und Standortanalyse.

ARBEITSPLÄTZE VERWALTUNG

Mit dem Geschäft GGR-Nr. 2019/019 vom 11. Juli 2019 hat der Grosse Gemeinderat den Mieterausbau Posten Stadtpolizei an der Rikonerstrasse 2, Effretikon, genehmigt. Somit ist der Raumbedarf der Stadtpolizei zumindest bis ins Jahr 2024 gesichert. Für die langfristige Strategie hat der Stadtrat am 20. September 2018 (SR-Beschluss 2018-194) die Abteilungen Sicherheit und Hochbau beauftragt, eine Bedarfs- und Standortanalyse für die Stadtpolizei zu erstellen und zu prüfen, wo und in welcher Eigentumsform die Stadtpolizei langfristig untergebracht werden soll. Diese sollte bis anfangs 2020 vorliegen.

Die Stadtverwaltung verfügt momentan über keinerlei Raumreserven. Mittelfristig ist von einem Bedarf nach zusätzlichen Büroflächen und Archivräumen auszugehen.

VERKEHR / INFRASTRUKTUR

Das Baufeld A ist im Besitz der SBB. Darauf betreibt die Stadt auf eigene Rechnung den Bushof. Der Vertrag zwischen der SBB und der Stadt ist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und ist erstmals auf den 1. Juli 2022 kündbar. Die Kündigungsfrist beträgt zwei Jahre. Der Bereich Immobilien SBB beabsichtigt, das Baufeld A längerfristig zu entwickeln.



BESCHLUSS

VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0531

BESCHLUSS-NR. 2019-192

Mit den beiden Masterplänen Bahnhof Ost und West hat sich der Stadtrat zum Ziel gesetzt, den Verkehr und die Infrastruktur zu optimieren. Nicht benötigter Strassenraum soll wo sinnvoll zu Stadtraum werden. Der Stadtrat sieht viel Potential insbesondere direkt angrenzend an den Bahnhof. Den Mittelpunkt bilden ein neuer Bushof auf dem Baufeld C, Bahnhof West, sowie eine Aufwertung der Unterführung Rosenweg. Überdachte Veloparkplätze beidseits der Geleise sollen die Attraktivität steigern. Die bestehende Verkehrserschliessung Stadthaus und Alters- und Pflegezentrum über die Bruggwiesenstrasse wird überprüft und allenfalls optimiert.

NATURSCHUTZ, ERHOLUNG, FREIZEIT

Der Stadtrat möchte mehr öffentliche Begegnungszonen schaffen. Neben vielen kleineren Flächen und Plätzen bildet ein Stadtgarten auf dem Baufeld D, Bahnhof West, den Schwerpunkt.

FAZIT

Aufgrund von ersten Grobschätzungen sieht der Stadtrat innerhalb der Perimeter Masterpläne Bahnhof Ost und West einen öffentlichen oder städtischen Bedarf von maximal 1'000 m² Geschossfläche. Dies ergibt ein oberirdisches Gebäudevolumen von rund 3'500 m³, also rund 5 % der auf den städtischen Grundstücken realisierbaren Bauten. Die Investitionen (exkl. Grundstücke) liegen in der Grössenordnung von rund 4 Mio. Franken.

Zudem besteht der Bedarf nach einem neuen Bushof. Dafür liegt noch keine Grobkostenschätzung vor.

UMGANG MIT STÄDTISCHEM GRUNDEIGENTUM

Mit der Erarbeitung der beiden Masterpläne Bahnhof Ost und Bahnhof West hat sich der Stadtrat grundsätzlich dazu entschieden, auch die städtischen Grundstücke zu entwickeln. Da die beiden Gebiete fast zeitgleich entwickelt werden, steht für den Stadtrat eine Gesamtbetrachtung über beide Perimeter im Vordergrund. Neben einer qualitativ hochwertigen Stadtentwicklung legt der Stadtrat viel Wert auf eine zeitlich gestaffelte Realisierung. Dies möchte der Stadtrat in der Funktion als Grundeigentümer soweit möglich mitbeeinflussen. Aufgrund des minimalen Bedarfs an Geschossflächen für städtische Nutzungen sieht er sich jedoch nicht in der Rolle als Projektentwickler oder Bauherr.

STRATEGISCHER NUTZEN

Prinzipiell sind für Immobilien und Grundstücke drei Grundstrategien zu unterscheiden:

- Halten (fortführen wie bisher, minimale Erneuerung)
- Investition (Erneuerung, Erweiterung, Ersatzneubau)
- Devestition (Verkauf, Abbruch)

Aus der Grundstrategie «Halten» ist für die Stadt in den Masterplangebieten kein strategischer Nutzen erkennbar. Vielmehr würde die Entwicklung verschiedener Baufelder erschwert und die gesamte Stadtentwicklung negativ beeinflusst.

Gemäss dem Leitbild Immobilienstrategie räumt der Stadtrat der Sicherung von Grundstücken für öffentliche Nutzungen eine zentrale Priorität ein. Langfristiger Raumbedarf soll grundsätzlich mit eigenen Immobilien gedeckt werden. Deshalb erachtet der Stadtrat eine Investition für den städtischen Nutzungsbedarf grundsätzlich als zielführend. Mit dem Erwerb von Mit- oder Stockwerkeigentum ist dies auf jedem Baufeld möglich, ohne dass die Stadt die Rolle als Projektentwicklerin oder Bauherrin übernehmen muss. Der Stadtrat erachtet es als sinnvoll, dass entsprechende Erwerbsoptionen im Rahmen von Grundstücksgeschäften verhandelt werden.



BESCHLUSS

VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0531

BESCHLUSS-NR. 2019-192

Gemäss dem Leitbild Immobilienstrategie sind Transaktionen von Immobilien und Grundstücken unter anderem auch abhängig von der Finanzlage zu tätigen. Eine Abgabe im Baurecht scheint aufgrund des noch langen Entwicklungsverfahrens und der erfahrungsgemäss tiefen Risikobereitschaft von gemeinnützigen Bauträgern zum heutigen Zeitpunkt eher unrealistisch. Um diese Option zu verbessern, müsste die Stadt die Baufelder bis zur Baureife entwickeln und erst dann einen Interessenten für das Baurecht suchen. Die reine Devestition führt zu Buchgewinnen und einer Zunahme der flüssigen Mittel. Der Stadtrat erachtet dies mit Blick auf die langfristige Finanzplanung als nicht erstrebenswert. Eine reine Devestition ergibt deshalb nur einen bedingten strategischen Nutzen.

Aufgrund dieser Überlegungen sieht der Stadtrat den grössten strategischen Nutzen in einer kombinierten Strategie «Dvestition» und «Investition» mit folgenden strategischen Leitlinien:

- Grundstücke werden abgegeben, sobald ein interner oder externer Entwicklungsdruck vorliegt
- Grundstücke werden grundsätzlich nur mit entsprechenden Auflagen zur Entwicklung und Realisierung abgegeben
- Grundstücke in entwicklungsbereiten Teilbaufeldern sind in erster Linie gegen Grundstücke in Gebieten mit tieferem Entwicklungsdruck zu tauschen
- Bei der Abgabe von Grundstücken ist der Bedarf an städtischen oder öffentlichen Nutzungen in einer geeigneten Form sicherzustellen

Aufgrund dieser Rahmenbedingungen steuert der Stadtrat die weitere Entwicklung mittels baufeldbezogenen Objektstrategien.

OBJEKTSTRATEGIE BAHNHOF OST, BAUFELD A

Um die Entwicklung des Baufeldes A zu unterstützen, hat der Stadtrat bereits im Jahr 2017 beim Grossen Gemeinderat den Verkauf des Grundstücks Kat.-Nr. IE1075 an die einfache Gesellschaft R. Fuchs AG / Sitma AG, Volketswil, beantragt. Eine öffentliche oder städtische Nutzung wurde nicht vereinbart. Der Grosse Gemeinderat hat den Verkauf am 9. November 2017 (Gesch.-Nr. 140/17) genehmigt. Der Vollzug findet nach der rechtskräftigen Festsetzung des Gestaltungsplans Baufeld A statt, voraussichtlich im Jahr 2020.

OBJEKTSTRATEGIE BAHNHOF OST, BAUFELD C

Die Stadt besitzt bereits rund 70 % des Baufeldes C. Um möglichst ideale Bedingungen für eine Entwicklung zu schaffen, strebt der Stadtrat eine Gesamtarrondierung des Baufeldes C an. Die beiden privaten Grundeigentümer sind unabhängig voneinander gesprächsbereit und haben signalisiert, dass für sie ein Verkauf zu Marktpreisen an die Stadt denkbar sei. Inwiefern sich die Verkaufsabsichten konkretisieren, hängt neben den privaten Umständen der Grundeigentümer auch stark von der zu erwartenden baulichen Tätigkeiten und den damit verbundenen Immissionen ab.

Als Grundlage für weitere strategische Entscheide hat der Stadtrat am 22. August 2019 (SRB 2019-135) die Stadtplanung in Zusammenarbeit mit der Stadtplanungskommission beauftragt, bis März 2020 einen Vorgehensvorschlag zur Planung und Entwicklung des Baufeldes C unter Berücksichtigung der Überlegungen eines Freiraumkonzeptes zu erarbeiten.

Auf weitere Entwicklungsschritte verzichtet der Stadtrat vorderhand. Da die Entwicklung der Baufelder A und D gut vorankommt, kommt ein Zuwarten beim Baufeld C dem Bestreben nach einer zeitlich gestaffelten Realisierung entgegen.



BESCHLUSS

VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0531

BESCHLUSS-NR. 2019-192

OBJEKTSTRATEGIE BAHNHOF WEST, BAUFELD B

Im Baufeld B besitzt die Stadt eine Restparzelle mit 98 m². Die restlichen Grundstücke sind im Besitz der Bereuter Totalunternehmung AG beziehungsweise es bestehen entsprechende Kaufrechtsverträge. Analog den Überlegungen beim Baufeld A, Bahnhof Ost, hat der Stadtrat am 22. August 2019 (SRB 2019-134) den Verkauf des Grundstückes an die Bereuter Totalunternehmung AG genehmigt. Der Vollzug findet nach der rechtskräftigen Festsetzung des Gestaltungsplans Baufeld B statt, voraussichtlich im Jahr 2020.

OBJEKTSTRATEGIE BAHNHOF WEST, BAUFELD C

Bereits das Vorgängerprojekt «Mittim» basierte auf der Idee, auf dem Baufeld C einen Bushof zu errichten. Der Stadtrat und der Bereich Infrastruktur SBB unterstützen dieses Vorhaben. Im Masterplan ist ein entsprechender Bebauungsperimeter festgelegt. Gemäss dem Leitbild Immobilienstrategie soll langfristiger Raumbedarf grundsätzlich mit eigenen Immobilien gedeckt, so auch der Bushof. Die beiden betroffenen Grundeigentümer SBB und Mettler2Invest AG sind jedoch nicht bereit, den entsprechenden Perimeter an die Stadt zu verkaufen oder abzutauschen. Zwecks einer langfristigen Sicherstellung des Bushofs sind beide Parteien gewillt, mit der Stadt entsprechende Verträge in Form von Baurechten und Dienstbarkeiten abzuschliessen. Diese bilden eine unabdingbare Grundlage für die Entwicklung des Baufelds C. Der Stadtrat geht davon aus, dass die Verträge im Jahr 2020 abgeschlossen werden können.

OBJEKTSTRATEGIE BAHNHOF WEST, BAUFELD D

Das Baufeld D wurde im Jahr 2018 von privaten Grundeigentümern zum Verkauf angeboten. Aufgrund der für die Stadt strategisch wichtigen Lage angrenzend an das Stadthaus, das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen (APZB) und Musikschule versuchte der Stadtrat, das gesamte Baufeld D zu erwerben. Im Rahmen des öffentlichen Bieterverfahrens ging der Zuschlag jedoch an die gemeinnützige Aktiengesellschaft Habitat 8000 AG. Diese möchte das Baufeld entwickeln und bezahlbaren Wohnraum in Kostenmiete anbieten. Die Habitat 8000 AG zeigt sich offen gegenüber den Interessen der Stadt und des APZB. In Form einer Zusammenarbeitsvereinbarung wurden gemeinsam Teilziele und das Vorgehen definiert:

- Wohnbau
Neben bezahlbarem Wohnraum ist in Zusammenarbeit mit dem APZB auch Wohnraum für Senioren mit Anbindung an das APZB zu planen. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen und verschiedene Betreuungsangebote für Senioren denkbar. Die Habitat 8000 AG stellt die benötigten Räumlichkeiten dem APZB in Kostenmiete zur Verfügung.
- Corrodi-Haus
Das Gebäude (Inventarobjekt) ist zu erhalten. Im Erdgeschoss ist eine publikumsorientierte Nutzung vorzusehen. Die Habitat 8000 AG prüft den Verkauf des Corrodi-Hauses an die Stadt zu marktüblichen Konditionen.
- Stadtgarten
Der Stadtgarten soll ein öffentlicher Park der Generationen werden. Die Habitat 8000 AG ist bereit, den Perimeter Stadtgarten zu marktüblichen Konditionen an die Stadt abzutreten.

Aufgrund der umfassenden städtischen Interessen begrüsst der Stadtrat die enge Zusammenarbeit mit der Habitat 8000 AG. Mit dem Erwerb des Corrodi-Hauses oder der Einmietung bei der Habitat 8000 AG entstehen für die Stadt unterschiedliche Optionen für öffentliche und städtische Nutzungen. Insbesondere der mittelfristige Bedarf der Stadtverwaltung nach zusätzlichen Büroflächen und Archivräumen könnte abgedeckt werden.



BESCHLUSS

VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0531

BESCHLUSS-NR. 2019-192

OBJEKTSTRATEGIE BAHNHOF WEST, BAUFELD E

Neben der Stadt sind auf dem Baufeld E drei Grundeigentümer mit unterschiedlichen Entwicklungsinteressen vertreten. Mit der Aufteilung in zwei Teilbaufelder E1 (Süd) und E2 (Nord) hat der Stadtrat diesem Umstand Rechnung getragen. Es ist davon auszugehen, dass im Teilbaufeld E1 momentan keine Entwicklung stattfinden wird. Der Stadtrat erachtet es als nicht zielführend, eine Entwicklung gegen den Willen der Nachbarn anzustossen und wartet deshalb vorderhand mit weiteren Entwicklungs- oder Verkaufsaktivitäten für das Grundstück Kat.-Nr. IE187, Hinterbühlstrasse 1, ab. Sobald sich die Haltung der Nachbarn ändert, wird der Stadtrat eine Neubeurteilung vornehmen.

Mit dem Erwerb von diversen Grundstücken und entsprechenden Kaufrechtsverträgen hat die Bereuter Totalunternehmung AG die Federführung im Teilbaufeld E2 übernommen. Um die Projektrisiken zu minimieren, legt sie viel Wert auf die «richtige» Entwicklung der Gewerbeflächen. Dabei stehen die Ansiedlung eines grossen Detailhändlers sowie neue Büroräumlichkeiten für die ewp AG (Mietoption) im Vordergrund. Der Stadtrat begrüsst diese Entwicklungsaktivitäten. Um nicht selber in die Rolle als Projektentwickler und Bauherr zu kommen, möchte der Stadtrat die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. IE183 und IE7648 an einen geeigneten Bauträger abgeben.

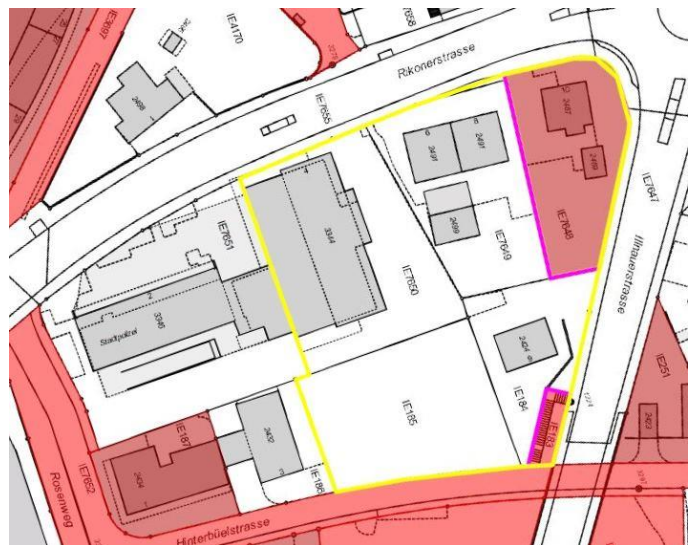
OBJEKTSTRATEGIE BAHNHOF WEST, BAUFELD F

Aufgrund des Masterplans ist das Baufeld F stark abhängig von der Entwicklung der angrenzenden Baufelder C und E. Insbesondere die Verkehrserschliessung muss baufeldübergreifend gelöst werden. Solange die Erschliessung und der Parkplatzbedarf der angrenzenden Baufelder nicht restlos geklärt sind, macht eine Entwicklung des Baufelds F keinen Sinn. Diese Umstände spiegeln sich im kaum spürbaren Interesse von potentiellen Investoren. Der Stadtrat sieht momentan keinen Bedarf an Entwicklungs- oder Verkaufsaktivitäten für das gesamte Baufeld F. Dies kommt wiederum dem Bestreben nach einer gestaffelten Realisierung entgegen. Sobald sich eine Notwendigkeit aufgrund der angrenzenden Baufelder (Erschliessung, Parkierung) ergibt, wird der Stadtrat weitere Entscheide fällen.

UMSETZUNG OBJEKTSTRATEGIE BAHNHOF WEST, BAUFELD E

Der Stadtrat unterstützt die Absichten der Bereuter Totalunternehmung AG, das Teilbaufeld E2 zeitnah zu entwickeln und zu realisieren. Insbesondere liegt es im Interesse der Stadt, geeignete Räumlichkeiten für einen Grossverteiler zur Verfügung stellen zu können. Zwecks Bereinigung der Eigentumsverhältnisse erachtet es der Stadtrat als richtig, die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. IE7648 (Rikonerstrasse 10, 750 m²) und IE183 (Treppengrundstück, 73 m²) an die Bereuter Totalunternehmung AG abzutreten. Danach ist das gesamte Teilbaufeld E2 in deren Besitz.

Dem Stadtrat ist wichtig, die Bebaubarkeit des südlich angrenzenden Teilbaufelds E1 nicht einzuschränken. Die dazu notwendigen Regelungen sind in dem vorliegenden Grundstücksgeschäft zu berücksichtigen.





BESCHLUSS

VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0531

BESCHLUSS-NR. 2019-192

ANGEBOT BEREUTER TOTALUNTERNEHMUNG AG

Die Bereuter Totalunternehmung AG ist bereit, die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. IE7648 und IE183 zu einem Pauschalpreis von 3.5 Mio. Franken zu erwerben. Sie möchte das Eigentum unabhängig vom Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans schnellstmöglich antreten und ist somit gewillt, die weiteren Entwicklungsrisiken selber zu tragen. Sie verpflichtet sich auch, die Entwicklung nach der Eigentumsübertragung sofort auszulösen. Den strategischen Leitlinien des Stadtrats entsprechend offeriert die Bereuter Totalunternehmung AG der Stadt als Tausch mit Geldausgleich ein Kaufrecht über 2.95 Mio. Franken an der Immobilie Kat.-Nr. IE693, Birchstrasse 13, Effretikon. Im Weiteren ist die Bereuter Totalunternehmung AG bereit, allfällige städtische Nutzungsbedürfnisse zu marktüblichen Bedingungen in der Form von Mit-/Stockwerkeigentum oder mittels langfristiger Miete zu ermöglichen.

BEWERTUNG KAT.-NRN. IE7648, IE183

Zwecks einer neutralen Betrachtung liess die Stadt eine Bewertung der Grundstücke Kat.-Nrn. IE7648 und IE183 durch die Zürcher Kantonalbank (ZKB) erstellen.

LANDWERTSZENARIEN BAUFELD E2, BAHNHOF WEST

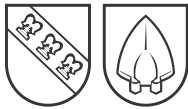
Im Hinblick auf die Bestimmung des Mehrwertausgleichs bildet die Bewertung die beiden Landwertszenarien «BZO» (Baumassenziffer 4.0 plus Arealbonus 0.2) und «Masterplan» (Baumassenziffer 10.0) ab. Die Bewertung basiert auf der Annahme, dass pro Teilbaufeld eine gemeinsame Überbauung mit den benachbarten Grundstücken erfolgt. Nur so kann eine Vollaussnützung erreicht werden. Andernfalls würde der Marktwert als Bauland tiefer liegen.

KAT.-NR.	FLÄCHE M ²	SZENARIO BZO		SZENARIO MASTERPLAN	
		LANDRICHTWERT		LANDRICHTWERT	
		FR.	FR. / M ²	FR.	FR. / M ²
IE7648	750	1'504'000	2'005	2'582'000	3'443
IE183	73	128'000	1'753	251'000	3'438
gesamt	823	1'632'000	1'983	2'833'000	3'442

BEURTEILUNG ANGEBOT BEREUTER TOTALUNTERNEHMUNG AG

ANGEBOT KAUF KAT.-NRN. IE7648 UND IE183

Im Angebot der Bereuter Totalunternehmung AG von 3.5 Mio. Franken für den Kauf der Grundstücke Kat.-Nrn. IE7648 und IE183 ist die Mehrwertabschöpfung von Fr. 240'000.- bereits enthalten. Nach dieser Abgrenzung liegt das Angebot rund 1.6 Mio. Franken über dem Wert gemäss Szenario BZO, resp. rund 0.4 Mio. Franken über dem Wert gemäss Szenario Masterplan. Die Bereuter Totalunternehmung AG ist bereit, die Grundstücke unabhängig von einem rechtskräftigen Gestaltungsplan zu übernehmen. Sie trägt somit das volle Entwicklungsrisiko. Zur Sicherstellung der vom Stadtrat angestrebten Zentrumsentwicklung erhält die Stadt ein Rückkaufsrecht. Dieses kann ausgeübt werden, falls bis am 31. März 2025 nicht mit den Bauarbeiten für einen rechtskräftig bewilligten Neubau begonnen wurde.



BESCHLUSS

VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0531

BESCHLUSS-NR. 2019-192

Die hohe Risikobereitschaft der Bereuter Totalunternehmung AG lässt sich einzig mit dem Bestreben begründen, alleine über das gesamte Baufeld E2 verfügen zu können. Es ist deshalb nicht davon auszugehen, dass weitere Interessenten zu einer ähnlich hohen Risikobereitschaft bereit wären. Ein weiterer privater Grundeigentümer in diesem Baufeld birgt auch die Gefahr einer langwierigen Verzögerung der städtebaulichen Entwicklung. Gesamthaft beurteilt der Stadtrat das Angebot als attraktiv und verzichtet deshalb auf eine öffentliche Ausschreibung.

ANGEBOT VERKAUF KAT.-NR. IE693, BIRCHSTRASSE 13

Auf dem 915 m² umfassenden Grundstück in der Bauzone W 1.7 steht an attraktiver Lage ein 1952 erstelltes, freistehendes Mehrfamilienhaus. Die Immobilie umfasst fünf zweckmässig eingerichtete Wohnungen, drei Garagenboxen und zwei Aussenabstellplätze. Der jährliche Mietzins (Soll) liegt bei rund Fr. 120'000.-.

Die Bereuter Totalunternehmung AG hat die Immobilie Ende 2017 für 2.45 Mio. Franken erworben. Seither hat sie rund 0.4 Mio. Franken investiert, insbesondere in den Einbau der zusätzlichen Dachwohnung. Die Bereuter Totalunternehmung AG bietet die Immobilie exklusiv der Stadt für 2.95 Mio. Franken an. Der Kauf erfolgt unter der Bedingung, dass der Verkauf der Grundstücke Kat.-Nr. IE7648 und IE183 vorgängig vollzogen ist.

Zwecks einer neutralen Betrachtung liess die Stadt eine Bewertung des Grundstückes Kat.-Nr. IE693 durch die Zürcher Kantonalbank (ZKB) erstellen. Die Wohnungen sind marktkonform vermietet. Es handelt es sich um ein klassisches Renditeobjekt. Dementsprechend weist die Bewertung einen Ertragswert aus. Basis bilden geschätzte, marktübliche Mietwerte. Bei einer Bruttokapitalisierung des Mietwertes von 3.83 % ergibt sich ein unbereinigter Ertragswert von Fr. 3'008'000.-. Abzüglich der aufgelaufenen Rückstellungen weist die Bewertung einen bereinigten Ertragswert von Fr. 2'512'000.- aus.

Die Bewertung ZKB basiert auf einer Bruttokapitalisierung von 3.83 %. Ein Vergleich mit der Entwicklung des Immobilienmarktes zeigt, dass sich der Bruttokapitalisierungssatz bei Renditeobjekten laufend nach unten bewegt. Gemäss einer Zweitmeinung durch Markstahler Meier & Partner Immobilien, Effretikon, sind Mehrfamilienhäuser in dieser Grössenordnung insbesondere von privaten Investoren sehr gesucht. Aufgrund der ausgezeichneten Lage ist momentan eine Bruttokapitalisierung sogar von unter 3.0 % marktfähig. Mit einer Anpassung des Bruttokapitalisierungssatzes auf 3.0 % steigt der bereinigte Ertragswert auf über 3.3 Mio. Franken.

Für eine langfristige Stadtentwicklung ist der Stadtrat darauf angewiesen, strategisch wichtige Immobilien erwerben zu können. Viele Grundeigentümer sind jedoch nur verkaufsbereit, wenn ein Realersatz in Form einer anderen Immobilie angeboten wird. Dementsprechend ist der Stadtrat interessiert, zukünftig vermehrt Immobilien als potentielle Tauschobjekte zu halten. Aufgrund der attraktiven Lage in der Nähe des Masterplans Bahnhof West erachtet der Stadtrat den Erwerb als potentielles Tauschobjekt strategisch sinnvoll und beurteilt das Angebot von 2.95 Mio. Franken als marktgerecht. Er hat am 14. November 2019 (SRB 2019-193) einen entsprechenden Kaufrechtsvertrag genehmigt. Der Kauf liegt gemäss § 34 Ziffer 2b der Gemeindeordnung in der Kompetenz des Stadtrates. Das Kaufrecht kann nur unter der Bedingung ausgeübt werden, dass der Kaufvertrag über die Grundstücke Kat.-Nr. IE7648 und IE183 vollzogen wurde.



BESCHLUSS

VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0531

BESCHLUSS-NR. 2019-192

KAUFVERTRAG KAT.-NRN. IE7648, IE183

Der Entwurf Kaufvertrag vom 21. Oktober 2019 zwischen der Stadt und der Bereuter Totalunternehmung AG umfasst im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

KAUFPREIS

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt:

- Fr. 3'200'000.- für das Grundstück Kat-Nr. IE7648
- Fr. 300'000.- für das Grundstück Kat.-Nr. IE183

Der Kaufpreis ist auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung zu bezahlen.

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Die Eigentumsübertragung erfolgt innert 60 Tagen:

- Nach Zustimmung durch die Quartierplanbehörde
- Nach der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat, bzw. im Referendumsfall nach der Volksabstimmung.

Sollte die Bedingungen nicht vollständig eintreten, fällt der Vertrag entschädigungslos dahin.

RECHTS- UND SACHGEWÄHRLEISTUNG

Jede Gewährspflicht für Rechts- und Sachmängel wird aufgehoben.

MIETVERHÄLTNIS

Das bestehende Mietverhältnis wird von der erwerbenden Partei übernommen.

ERSCHLIESSUNG

Künftige Erschliessungskosten gehen zu Lasten der erwerbenden Partei.

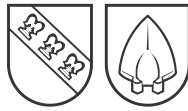
VERPFLICHTUNGEN ZUR PROJEKTENTWICKLUNG

Die erwerbende Partei verpflichtet sich:

- Bis am 31. Dezember 2021 einen bewilligungsfähigen Gestaltungsplan einzureichen, in dem mindestens 1'200 m² Hauptnutzfläche für einen Detailhandel-Grossverteiler vorgesehen sind.
- Bis am 31. März 2023 ein bewilligungsfähiges Bauprojekt einzureichen und dieses bis spätestens drei Jahre nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung bezugsbereit zu realisieren.
- Die gesamte Erschliessung des Teilbaufeldes E1 planerisch zu ermöglichen und rechtlich sicherzustellen.

MEHRWERTAUSGLEICH

Im Kaufpreis ist eine Mehrwertabschöpfung von Fr. 240'200.- enthalten.



BESCHLUSS

VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0531

BESCHLUSS-NR. 2019-192

RÜCKKAUFSRECHT

Die veräussernde Partei erhält ein Rückkaufsrecht zu pauschal 3.5 Mio. Franken zuzüglich:

- allfälliger zukünftig bereits geleisteten Zahlungen für den Mehrwertausgleich
- den in einem Grundstückgewinnsteuerverfahren abzugsfähigen Anlagekosten

Das Rückkaufsrecht kann ausgeübt werden, falls bis am 31. März 2025 nicht mit den Bauarbeiten für einen rechtskräftig bewilligten Neubau begonnen wurde.

NUTZUNGSRECHT KAT.-NR. IE183

Der veräussernden Partei steht das uneingeschränkte und unentgeltliche Nutzungsrecht am Grundstück Kat.-Nr. IE183 bis zur Baufreigabe des Neubaus zu.

ABSICHTSERKLÄRUNG MIET-/KAUFVEREINBARUNG

Die erwerbende Partei ist bereit, mit der veräussernden Partei eine rechtsverbindliche Miet-/Kaufvereinbarung über 350 m² beheizte Bürofläche und 70 m² unbeheizte Gewerbefläche abzuschliessen. Eine entsprechende rechtsverbindliche Vereinbarung ist spätestens bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans abzuschliessen.

FINANZRECHTLICHES

Das Grundstück Kat.-Nr. IE7648 ist im Finanzvermögen mit Fr. 818'000.- bilanziert. Das Grundstück Kat.-Nr. IE183 ist im Verwaltungsvermögen Tiefbauten (Strassen) bilanziert und vollständig abgeschrieben. Es ist im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen zu überführen. Mit dem Verkauf der beiden Grundstücke wird ein Buchgewinn von Fr. 2'441'800.- zu Gunsten der Erfolgsrechnung erzielt. Dieser berechnet sich wie folgt:

Kaufpreis	Fr. 3'500'000.-
./. Mehrwertabschöpfung	Fr. 240'200.-
./. Bilanzwert	Fr. 818'000.-
Buchgewinn	Fr. 2'441'800.-

SCHLUSSBETRACHTUNG

Der Stadtrat ist überzeugt, mit dem Verkauf der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. IE7648 und IE183 einen wichtigen Beitrag für die bauliche Entwicklung im Masterplangebiet Bahnhof West zu leisten. Mit den Nebenbestimmungen im Kaufvertrag ist sichergestellt, dass die Neubebauung des Teilbaufelds E2 im Sinne der stadt-rätlichen Entwicklungsvorstellung für das Gebiet westlich des Bahnhofs Effretikon erfolgt. Der vereinbarte Kaufpreis wird als attraktiv, aber im Hinblick auf die vorgesehene Aufwertung als vertretbar beurteilt.

Durch den Tausch mit Geldausgleich mit der Immobilie Kat.-Nr. IE693, Birchstrasse 13, Effretikon erhält die Stadt eine Immobilie, welche sich unter anderem gut als Realersatz bei weiteren Tauschgeschäften eignet.



BESCHLUSS

VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0531

BESCHLUSS-NR. 2019-192

BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Grossen Gemeinderates werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	Entwurf Kaufvertrag Stadt - Bereuter Totalunternehmung AG, Kat.-Nrn. IE7648 und IE183	21.10.2019	☒	☒
2	Masterplan Bahnhof West, inkl. Revision Baufeld E	14.11.2019	☒	☒
3	Bewertungsbericht ZKB Areal Bahnhof West, Baufeld E	18.10.2019	☐	☒

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

- Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt:
 - Der Verkauf der städtischen Grundstücke Kat.-Nrn. IE7648, Rikonerstrasse 10 und Kat.-Nr. IE183, Effretikon, an die Bereuter Totalunternehmung AG, Volketswil, zum Preis von Fr. 3'500'000.- gemäss Entwurf Kaufvertrag vom 21. Oktober 2019 wird genehmigt.
 - Dieses Geschäft untersteht dem fakultativen Referendum.
 - Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Bereuter Totalunternehmung AG, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil
 - Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - Stadtschreiber
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Tiefbau
 - Abteilung Hochbau, Immobilien
 - Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)
- Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
- Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird Stadtpräsident Ueli Müller bezeichnet.
- Die notwendige Zustimmung der Quartierplanbehörde aufgrund des bei den Grundstücken Kat.-Nrn. IE7648 und Kat.-Nr. IE183 im Grundregister angemarkten Quartierplanbannes gemäss §150 PBG (dat. 14.01.2015, Beleg 8, EREID CH5884-000-0030-71565) wird erteilt.
- Der Stadtschreiber wird mit dem Vollzug beauftragt.
- Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Bereuter Totalunternehmung AG, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil
 - Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
 - Stadtschreiber
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Tiefbau
 - Abteilung Hochbau, Immobilien



BESCHLUSS

VOM 14. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0531

BESCHLUSS-NR. 2019-192

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 18.11.2019