

## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 19. APRIL 2020

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

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

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung des Verkaufs der Immobilien Kat.-  
Nrn. IE7648, Rikonerstrasse 10, und IE183, Effretikon**

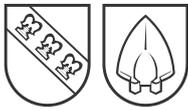
---

### **DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

#### **BESCHLIESST:**

1. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig den Verkauf der städtischen Grundstücke Kat.-Nr. 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 zu genehmigen.
2. Mitteilung an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat
  - b. Abteilung Hochbau
  - c. Abteilung Finanzen
  - d. Stadtrat Ressort Hochbau



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL**

VOM 19. APRIL 2020

GESCH.-NR. SR 2019-0531  
BESCHLUSS-NR. SR 2019-192  
GESCH.-NR. GGR 2019/061  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

### **1. AUSGANGSLAGE**

Der Antrag des Stadtrates zum Verkauf der Immobilien Kat.-Nrn. IE7648, Rikonerstrasse 10, und IE183, Effretikon, ist vor dem Hintergrund der Entwicklung im Gebiet Bahnhof West, welche durch das Planungsinstrument Masterplan Bahnhof West und Ost angestossen werden soll, zu betrachten. Die zu veräussernden Immobilien liegen im Teilbaufeld E2. In diesem Baufeld möchte die Bereuter Totalunternehmungen AG die Entwicklung vorantreiben und Bauprojekte realisieren, da sich bereits die übrigen in diesem Teilbaufeld E2 befindlichen Grundstücke in ihrem Besitz befinden. Dafür ist die Bereuter Totalunternehmungen AG mit einer Kaufabsicht an die Stadt Illnau-Effretikon herangetreten, welche gleichzeitig an ein Kaufrecht zu Gunsten der Stadt für die Immobilie Kat.Nr. IE693, Birchstrasse 13, Effretikon, gekoppelt ist.

### **2. VORGEHEN DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft in zwei Sitzungen geprüft. Für die Prüfung standen der Rechnungsprüfungskommission die nachfolgenden Unterlagen zur Verfügung:

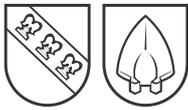
- Antrag des Stadtrates zur Genehmigung Verkauf Immobilien Kat.-Nrn. IE7648, Rikonerstrasse 10, und IE183, Effretikon
- Entwurf Kaufvertrag Stadt – Bereuter Totalunternehmungen AG, Kat.-Nrn. IE7648 und IE183
- Masterplan Bahnhof West, inkl. Revision Baufeld E
- Bewertungsbericht ZKB Areal Bahnhof West, Baufeld E

Zudem wurde dem Stadtrat nach der ersten Sitzung ein Fragekatalog zugestellt, deren Antworten zusätzliche Erkenntnisse brachten. An der zweiten Sitzung standen Stadtrat Marco Nuzzi sowie Walter Tobler, Leiter Immobilien, persönlich für Fragen zur Verfügung. Die Fragen der Rechnungsprüfungskommission wurden dabei detailliert und schlüssig beantwortet.

### **3. FINANZRECHTLICHE BEURTEILUNG**

Der vertraglich festgelegte Verkaufspreis für die beiden Immobilien Kat.-Nrn. IE7648, Rikonerstrasse 10, und IE183, von Fr. 3.5 Mio., übersteigt die Kompetenz des Stadtrates für Liegenschaftengeschäfte und muss daher vom Grossen Gemeinderat bewilligt werden. Da für die Mehrwertabschöpfung aktuell noch keine rechtlich verbindliche kantonale Lösung vorliegt, ist es zudem angezeigt, diese über den Kaufvertrag festzulegen.

An den Verkauf der beiden Grundstücke ist der Kauf der Liegenschaft Kat.-Nr. IE693 an der Birchstrasse gekoppelt. Der Kaufpreis für diese Liegenschaft liegt innerhalb der stadträtlichen Kompetenz für Liegenschaftengeschäfte, weshalb der Stadtrat dem Kauf bereits zugestimmt hat. Der Kauf wird allerdings erst rechtskräftig mit dem Verkauf der beiden Immobilien IE7648 und IE183. Die Kopplung eines Kaufs- und Verkaufsgeschäftes entspricht gängiger Praxis und ist zulässig (sowohl im öffentlichen, als auch im privatrechtlichen Kontext).



## ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 19. APRIL 2020

GESCH.-NR. SR 2019-0531  
BESCHLUSS-NR. SR 2019-192  
GESCH.-NR. GGR 2019/061  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

### 4. FINANZIELLE ANGEMESSENHEIT

Der Stadtrat hat in Absprache mit der Bereuter Totalunternehmungen AG durch die ZKB eine Bewertung der beiden Grundstücke erstellen lassen. Daraus wird ersichtlich, dass die angestrebte Verkaufssumme als angemessen beurteilt werden kann.

Das quasi Tauschgeschäft der beiden Immobilien darf als fair angenommen werden und fällt nicht zum Nachteil der Stadt Illnau-Effretikon aus. Durch das Einholen einer Zweitmeinung wurde dies auch bestätigt. Das zu Rate ziehen einer zweiten Meinung wird von der Rechnungsprüfungskommission positiv gewertet und sehr geschätzt. Die Stadt erhält damit ein Renditeobjekt, welches einen angemessenen Realersatz darstellt. Zwar ist die Vermietung von Wohneigentum nicht eine Kernaufgabe der Stadt, der Realersatz einer bisherigen Immobilie ist aber als sinnvoll und im Rahmen der Möglichkeiten für eine längerfristige Stadtentwicklung als vorteilhaft zu betrachten. Der Realersatz, für eine zu veräussernde Immobilie entspricht auch der städtischen Immobilienstrategie.

Zudem erachtet die Rechnungsprüfungskommission die von der Stadt eingebrachte Absichtserklärung einer Miet-/Kaufvereinbarung für 350 m<sup>2</sup> Bürofläche und 70 m<sup>2</sup> unbeheizte Gewerbefläche als sinnvoll. Durch die Absichtserklärung entstehen der Stadt keine unmittelbaren Kosten, sie erhält damit aber Optionen für die weitere Objektstrategie bei den städtischen Liegenschaften (z.B. als Standort Polizeiposten Stadtpolizei).

### 5. FINANZRECHTLICHES

Der Stadtrat erwähnt in seinem Abschied auf Seite 15 von 16, dass das Grundstück Kat. Nr. IE7648 im Finanzvermögen mit Fr. 818'000.- bilanziert sei. 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.-

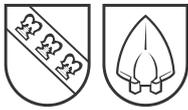
./. Mehrwertabschöpfung Fr. 240'200.-

./. Bilanzwert Fr. 818'000.-

Buchgewinn Fr. 2'441'800.-

Die Rechnungsprüfungskommission möchte darauf hinweisen, dass dieser Buchgewinn von Fr. 2.4 Mio. nicht im Budget 2020 enthalten ist und es damit zu einem ausserordentlichen Gewinn (vorbehältlich der Genehmigung des vorliegenden Geschäfts durch das Parlament) kommen wird. Die Rechnungsprüfungskommission hat den Stadtrat zu den Gründen angefragt und folgende Antwort erhalten: «Nach Rücksprache mit der Abteilung Hochbau, Leiter Immobilien, war zum Zeitpunkt der Budget- und IAFP-Erstellung der Verkauf im Stadtrat noch kein Thema. Deshalb waren in Budget und IAFP die Überführung vom VV (Verwaltungsvermögen) ins FV (Finanzvermögen), der Ertrag aus dem Liegenschaftenverkauf sowie auch der erwähnte Buchgewinn noch nicht aufgeführt. Der Stadtrat hat erst am 14. November 2019 darüber befunden.»

Die Rechnungsprüfungskommission schätzt diese Offenheit des Stadtrats. Dennoch ist es der Rechnungsprüfungskommission wichtig auf diesen Sachverhalt hinzuweisen. Denn in der Vergangenheit gab es immer wieder Verkäufe, welche nicht budgetiert waren, obschon diese zum Zeitpunkt der Budget-



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL**

VOM 19. APRIL 2020

GESCH.-NR. SR 2019-0531  
BESCHLUSS-NR. SR 2019-192  
GESCH.-NR. GGR 2019/061  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Abnahme bereits bekannt waren. Begründet wurde dies jeweils mit der Vertraulichkeit der Transaktionen, was nachvollziehbar ist. Mit Blick auf eine seriöse Abnahme des Budgets durch das Parlament ist dieser Sachverhalt aber heikel und zu hinterfragen. So hätte beispielsweise das Parlament diesen Buchgewinn im Budget 2020 in die politischen Reserven einlegen können.

### **6. FAZIT DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

Das Geschäft kann als durchaus vorteilhaft für die Stadt Illnau-Effretikon angeschaut werden. Es schafft in verschiedenster Hinsicht einen Mehrwert. Zum einen kann auf diese Weise die gewünschte Entwicklung im Perimeter Bahnhof West vorangetrieben werden und zum anderen können neue Impulse gesetzt werden. Mit der Bereitschaft der Bereuter Totalunternehmungen AG für einen grossen Detailhändler zusätzlich Raum bereit zu stellen, kommt sie einem lang gehegten Wunsch unserer Stadt entgegen.

Mit dem Kauf der beiden städtischen Immobilien kommt die Bereuter Totalunternehmung AG, neben bereits bestehendem Grundeigentum, zu weiterem Grundbesitz im Bereich Bahnhof West. Ein Umstand, welcher durchaus auch kritisch betrachtet werden kann. Mit der Bereuter Totalunternehmungen AG kommt aber eine lokal und regional gut verankerte Gesellschaft in Besitz der Immobilien, was durchaus als Vorteil betrachtet werden darf. Der Verkauf an eine andere Interessentin ist zudem als Option wenig sinnvoll, da die Bereuter Totalunternehmungen AG bereits im Besitz der restlichen Parzellen auf dem Teilbaufeld E2 ist. Der Einbezug einer dritten Partei würde die Entwicklung vermutlich nur verzögern und der Stadt kaum einen Mehrwert bringen.

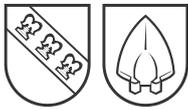
Weiter ist sich die Rechnungsprüfungskommission durchaus bewusst, dass die Bereuter Totalunternehmungen AG auch Risiken bei der Entwicklung des Baufeldes E2 eingeht.

Die Rechnungsprüfungskommission erachtet es als wichtig, beim Verkauf von städtischen Immobilien und Grundstücken darauf zu achten, dass ein Realersatz vorhanden ist. Im vorliegenden Geschäft ist dies gegeben und die Stadt erhält eine Immobilie, mit welcher sie ihre Flexibilität bei der weiteren Stadtentwicklung behält und sich für weitere Tauschgeschäfte Optionen offenhält.

Des Weiteren begrüsst die Rechnungsprüfungskommission die Verpflichtung zur Projektentwicklung und das damit verbundene Rückkaufsrecht beim Verzicht auf einen rechtskräftig bewilligten Neubau. Die Rechnungsprüfungskommission ist aber zuversichtlich, dass mit dem vorliegenden Geschäft eine weitere Entwicklung im Perimeter des Bahnhofs West rasch angestossen werden kann.

Aus Sicht der Rechnungsprüfungskommission wurde das Geschäft vom Stadtrat gut vor- und aufbereitet. Der Antrag gibt einen ausführlichen und transparenten Überblick des geplanten Verkaufs der Immobilien. Die Rechnungsprüfungskommission weiss dies sehr zu schätzen und dankt dem Stadtrat dafür.

Die Rechnungsprüfungskommission stellt einstimmig den Antrag auf Genehmigung des Geschäfts.



## ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 19. APRIL 2020

GESCH.-NR. SR 2019-0531  
BESCHLUSS-NR. SR 2019-192  
GESCH.-NR. GGR 2019/061  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

### Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon Rechnungsprüfungskommission

Thomas Hildebrand  
Präsident

Arend Bruinink  
Aktuar

Versandt am: 07.05.2020