



ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR. GGR 140/17
BESCHLUSS-NR. GGR
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG RATSBÜRO 15. Juni 2017
VORBERATUNG GPK Geschäftsprüfungskommission
FRIST ABSCHIED
BERATUNG GGR

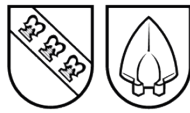
SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
28.03.50 **Bauland**

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung des Kaufvertrags der Liegenschaft
Kat.Nr. IE1075, Rütlistrasse 22, Effretikon**

GESCH.-NR. SR 2017-0204
BESCHLUSS-NR. SR 2017-118
VOM 15.06.2017
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Präsidiales
REFERENT Müller Ueli

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	Kaufvertrag Stadt – R. Fuchs AG / Sitma AG	30.5.2017	☒	☒
2	Masterplan Bahnhof Ost	3.12.2015	☐	☒
3	Verkehrswertschätzung ZKB	22.9.2016	☐	☒



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN

DES GROSSEN GEMEINDERATES

BESCHLUSS-NR. SR 2017-118

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

28

28.03

28.03.50

LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE

Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph

Bauland

BETRIFFT

Verkauf Liegenschaft Kat.Nr. IE1075, Rütlistrasse 22, Effretikon;

Genehmigung des Verkaufs – Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Grossen Gemeinderates

BESCHLUSSESANTRAG

DER GROSSE GEMEINDERAT

AUF ANTRAG DES STADTRATES

UND GESTÜTZT AUF § 26 ZIFF. 6 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

- 1st Der Verkauf des städtischen Grundstücks Kat.Nr. IE1075, Rütlistrasse 22, Effretikon, an die einfache Gesellschaft R. Fuchs AG / Sitma AG, Volketswil, zum Preis von Fr. 3'500'000.- gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 30. Mai 2017 wird genehmigt.
- 2nd Dieses Geschäft untersteht dem fakultativen Referendum.
- 3rd Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. R. Fuchs AG / Sitma AG, Büelstrasse 15, 8604 Volketswil
 - b. Stadtpräsident
 - c. Abteilung Hochbau
 - d. Abteilung Finanzen
 - e. Stadtschreiber
 - f. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)



ANTRAG DES STADTRATES VOM 15. JUNI 2017

GESCH.-NR. 2017-0160
BESCHLUSS-NR. SR 2017-118
GESCH.-NR. GGR 140/17

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Im Sinne einer Gesamtbetrachtung der Baufelder A + C entschied der Stadtrat, im Planungsgebiet Bahnhof Ost im Baufeld C einen massgeblichen Teil des städtischen Lands für gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Demgegenüber erachtet es der Stadtrat als sinnvoll, das einzelne städtische Grundstück Kat.Nr. IE1075 an der Rütlistrasse 22 zu einem Maximalpreis zu veräussern und damit eine Neubebauung des Baufelds A zu ermöglichen.

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, die städtischen Liegenschaft Kat.Nr. IE1075, Rütlistrasse 22, Effretikon, mit einer Fläche von 975 m² zu einem Preis von Fr. 3'500'000.- an die einfache Gesellschaft R. Fuchs AG / Sitma AG, Volketswil, zu veräussern. Der Käuferin gehören bereits die übrigen drei Grundstücke im Baufeld A des Masterplangebiets Bahnhof Ost. Mit dem Kaufvertrag verpflichtet sich die Käuferin, einen Gestaltungsplan für das Baufeld A im Geviert Rütlistrasse – Moosburgstrasse – Brandrietstrasse auszuarbeiten. Basis dafür bildet der durch den Stadtrat festgesetzte Masterplan Bahnhof Ost. Der Gestaltungsplan ist dem Stadtrat bis spätestens Ende März 2019 einzureichen. Für die Genehmigung des Gestaltungsplans wird der Grosse Gemeinderat zuständig sein.

MASTERPLAN BAHNHOF OST

Der Masterplan Bahnhof Ost erstreckt sich östlich des Bahnhofs Effretikon über das Baugebiet, welches durch die Bahnanlage, Moosburgstrasse, Rütlistrasse und Rosenweg abgegrenzt wird. Zweck des Masterplans besteht darin, eine koordinierte Entwicklung im Raum Bahnhof Ost zu ermöglichen und einen entsprechenden Rahmen abzustecken mit dem Ziel, das Gebiet als Gesamtes aufzuwerten und in Einklang mit den übergeordneten Interessen der Stadtplanung zu bringen.

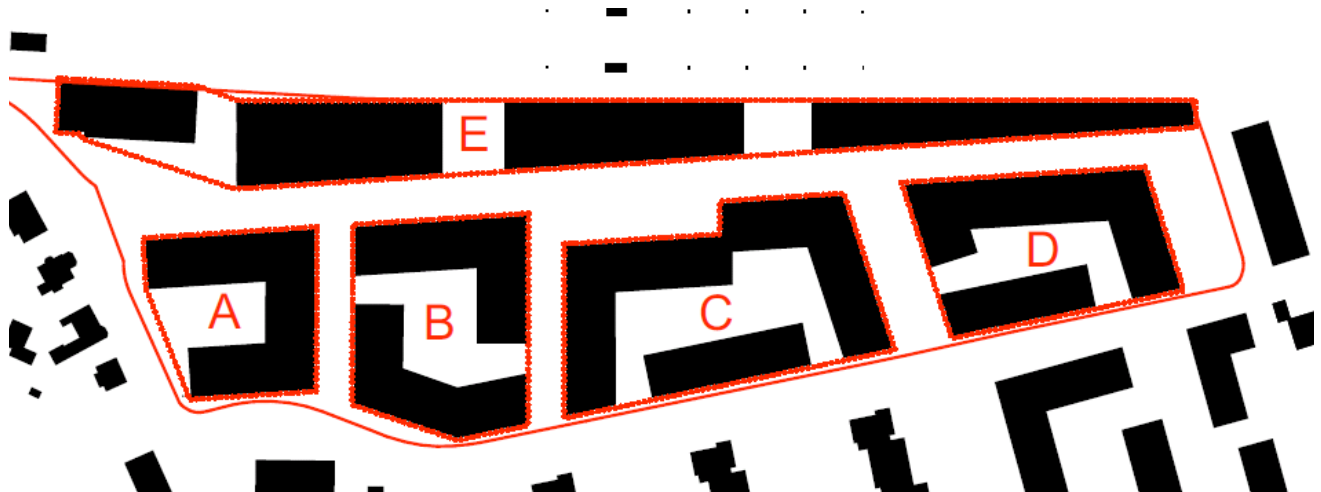
Der Masterplan bildet das Grundgerüst für die Erarbeitung von Teilgestaltungsplänen. Es werden die Spielregeln festgelegt, an denen sich die einzelnen Akteure bei ihren spezifischen Planungen orientieren sollen. Damit wird eine fundierte Planungshilfe geschaffen. Diese ermöglicht den Grundeigentümer/innen bedeutend erweiterte Baumöglichkeiten. Es werden aber auch Pflichten auferlegt. Sowohl Rechte als auch Pflichten werden mittels des Masterplans 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. Mit der Festsetzung des Masterplans am 3. Dezember 2015 erklärte der Stadtrat diesen für sich selbst als verbindlich. Bei der Beurteilung der Teilgestaltungspläne orientiert sich der Stadtrat an den Festlegungen des Masterplans.



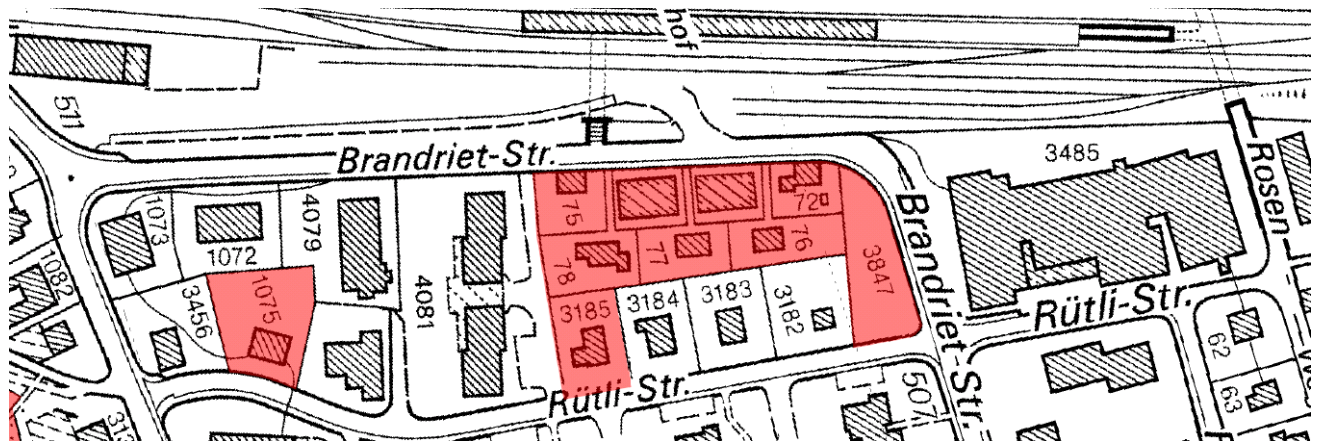
ANTRAG DES STADTRATES VOM 15. JUNI 2017

GESCH.-NR. 2017-0160
BESCHLUSS-NR. SR 2017-118
GESCH.-NR. GGR 140/17



Übersicht Masterplan Bahnhof Ost mit Abgrenzung der einzelnen Baufelder

STÄDTISCHES GRUNDEIGENTUM IM PLANUNGSGEBIET BAHNHOF OST



Übersicht städtisches Grundeigentum im Gebiet Masterplan Bahnhof Ost

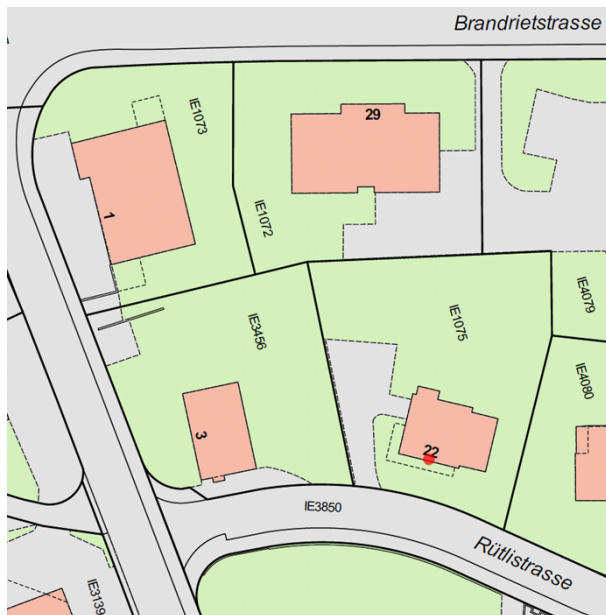
Im Baufeld C besitzt die Stadt neun Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 4'950 m². Im Baufeld A ist die Stadt Eigentümerin des Grundstück Kat.Nr. IE1075 mit einer Fläche von 975 m².



ANTRAG DES STADTRATES VOM 15. JUNI 2017

GESCH.-NR. 2017-0160
BESCHLUSS-NR. SR 2017-118
GESCH.-NR. GGR 140/17

ÜBERSICHT BAUFELD A



Übersicht Baufeld A

Der städtische Besitz im Baufeld A umfasst die Liegenschaft Kat.Nr. IE1075 mit einer Fläche von 975 m² sowie das darauf stehende Gebäude Rütlistrasse 22. Das Gebäude mit drei Wohnungen ist stark sanierungsbedürftig bzw. es handelt sich um ein Abbruchobjekt.

UMGANG MIT STÄDTISCHEM GRUNDEIGENTUM IM PLANUNGSGEBIET BAHNHOF OST

Am 17. März 2016 entschied der Stadtrat, im Planungsgebiet Bahnhof Ost im Baufeld C einen massgeblichen Teil des städtischen Lands für gemeinnützigen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Er beschloss im Sinne einer Gesamtbetrachtung der Baufelder A + C, die Liegenschaft Kat.Nr. IE1075 an der Rütlistrasse 22 vorbehaltlich der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat möglichst gewinnbringend zu veräussern. Das relativ kleine Grundstück Kat.Nr. IE1075 im Baufeld A liegt inmitten von privatem Grundeigentum und ein Raumbedarf für öffentliche Nutzungen an diesem Standort liegt nicht vor. Aufgrund der Eigentumsverhältnissen und der angestrebten gesamthaften Bebauung des Baufelds A eignet sich das Grundstück auch nicht für die isolierte Abgabe im Baurecht.

VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG KAT.NR. IE1075

Die Zürcher Kantonalbank wurde beauftragt, den Verkehrswert des Grundstücks Kat.Nr. IE1075 zu schätzen, und zwar einerseits aufgrund der aktuellen Bau- und Zonenordnung zulässigen Regelbauweise und andererseits aufgrund der im Masterplan Bahnhof Ost vorgesehenen Bestimmungen. Diese sehen hauptsächlich die Erhöhung der Baumassenziffer von 4,0 auf 6,5 m³/m² vor. Planungsrechtlich muss dafür aber vorerst ein privater Gestaltungsplan rechtskräftig festgesetzt werden.

Die Zürcher Kantonalbank schätzt in ihrem Bericht vom 22. September 2016 den Verkehrswert der Liegenschaft Kat.Nr. IE1075 wie folgt ein:



ANTRAG DES STADTRATES VOM 15. JUNI 2017

GESCH.-NR. 2017-0160
BESCHLUSS-NR. SR 2017-118
GESCH.-NR. GGR 140/17

SZENARIO	NUTZUNG	LANDRICHTWERT FR.	LANDRICHTWERT/M ² FR.
Aufzonung gemäss Masterplan*/**	70% Wohnen / 30 % Gewerbe	2'390'000.-	2'451.-
Aktuelle Bau- und Zonenordnung**	80 % Wohnen / 20 % Gewerbe	1'901'000.-	1'950.-
Mehrwert		489'000.-	

* ohne Berücksichtigung der städtischen Übergangsregelung für den Mehrwertausgleich

** unter der Bedingung, dass das Grundstück zusammen mit Nachbarliegenschaften neu bebaut werden kann

Die verwaltungsinterne Marktwertschätzung kommt für das Szenario mit der aktuellen Bau- und Zonenordnung zu sehr vergleichbaren Werten. Im Szenario Aufzonung gemäss Masterplan wird die Verkehrswertschätzung der ZKB als eher konservativ beurteilt.

ANGEBOT R. FUCHS AG / SITMA AG

Mit Schreiben vom 26. November 2016 unterbreitete Marcel Mathys der Stadt ein Kaufangebot für das Grundstück Kat.Nr. IE1075. Im Angebot von Fr. 3'500'000.- ist ein allfälliger Mehrwertausgleich entsprechend der vom Stadtrat beschlossenen kommunalen Übergangsregelung zum Mehrwertausgleich (IE 400.03.04; Reg MWA) enthalten. Gemäss dieser beträgt die Mehrwertabschöpfung 20 % des aufgrund einer Planungsmassnahme erzielten Mehrwerts. Im angebotenen Kaufpreis ist demnach ein Mehrwertausgleich von Fr. 97'800.- (20 % von Fr. 489'000.-) enthalten.

Das Kaufangebot geht davon aus, dass auf dem Grundstück ein Bauprojekt im Rahmen des am 3. Dezember 2015 festgesetzten Masterplanes mit einer Aufzonung auf 6.5 m³/m² realisiert werden kann.

Der Erwerb des Grundstücks erfolgt durch die einfache Gesellschaft R. Fuchs AG / Sitma AG. Marcel Mathys ist Eigentümer der Sitma AG. Die Sitma AG bezweckt die Vermittlung und Veräusserung von Grundstücken, Liegenschaften und Wohnungen, insbesondere Wohnungen im Stockwerkeigentum. Bei der ebenfalls in Volkswil domizilierten R. Fuchs AG handelt es sich um ein Architekturbüro inklusive Generalunternehmung.

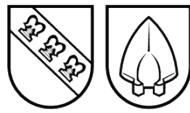
Die einfache Gesellschaft R. Fuchs AG / Sitma AG ist Eigentümerin bzw. hat Kaufverträge für die übrigen drei im Baufeld A liegenden Grundstücke Kat.Nrn. IE1072, IE1073 und IE3456 abgeschlossen.

Mit dem Besitz aller im Baufeld A liegenden Grundstücke kann die einfache Gesellschaft R. Fuchs AG / Sitma AG als alleinige Grundeigentümerin die Bauentwicklung vorantreiben.

BEURTEILUNG ANGEBOT R. FUCHS AG / SITMA AG

Das relativ kleine Grundstück Rütlistrasse 22 liegt im Baufeld A inmitten von privatem Grundeigentum. Sinnvollerweise wird das Grundstück einem benachbarten Grundeigentümer veräussert. Der Verkauf an einen anderen Grundeigentümer würde es erschweren, im Baufeld A eine Überbauung zu realisieren. Bei einer Neubebauung isoliert auf dem Grundstück Kat.Nr. IE1075 liegt dessen Verkehrswert vermutlich bei maximal 1 Mio. Franken.

Das Angebot der R. Fuchs AG / Sitma AG wird aufgrund der internen Verkehrswertschätzungen und der Schätzung der Zürcher Kantonalbank als sehr attraktiv beurteilt. Es ist schwer vorstellbar, dass Dritte ein besseres



ANTRAG DES STADTRATES VOM 15. JUNI 2017

GESCH.-NR. 2017-0160
BESCHLUSS-NR. SR 2017-118
GESCH.-NR. GGR 140/17

Angebot unterbreiten würden, da das Grundstück aufgrund des Masterplans für sich alleine nicht überbaubar ist.

Die Bedingungen der Stadt für eine Bebauung im Gebiet Bahnhof Ost sind im Masterplan detailliert festgehalten. Insbesondere bestehen verbindliche Festlegungen bezüglich Städtebau, Nutzungen, Infrastrukturen, Verkehrserschliessungen, Dimensionierungen, Umwelt und zur Umsetzung. Weiterführende Auflagen wurden bewusst nicht definiert.

Die notwendigen Grenzbereinigungen zwischen den im Masterplan definierten Baufeldern A und B wird Sache der neuen Eigentümergesellschaft sein.

KAUFVERTRAG

Der Kaufvertrag zwischen der Stadt und der einfachen Gesellschaft R. Fuchs AG / Sitma AG, wurde am 30. Juni 2017 öffentlich beurkundet. Die wichtigsten Bestimmungen sind:

KAUFPREIS

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt Fr. 3'500'000.-, wobei Fr. 50'000.- anlässlich der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags und der Restbetrag bei der Eigentumsübertragung zu bezahlen sind.

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

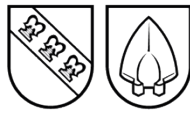
Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans mitunter für das Vertragsobjekt zu erfolgen.

MIETVERHÄLTNISSE

Zwei Wohnungen im Gebäude sind aktuell von der Stadt, Abteilung Soziales, gemietet. Eine dritte Wohnung ist extern vermietet. Die bestehenden Mietverhältnisse sind bis Ende 2018 aufzulösen. Die Stadt kann die Liegenschaft bis zur Eigentumsübertragung aber trotzdem weiter nutzen. Die erwerbende Partei sichert der Stadt nach der Eigentumsübertragung die Option zu, die Liegenschaft bis zum Abbruch unentgeltlich zu verwenden.

MEHRWERTAUSGLEICH

Im Kaufpreis ist eine Mehrwertabschöpfung von Fr. 97'800.- enthalten. Der definitive Mehrwert wird aufgrund der im Zeitpunkt der Abschöpfung geltenden Bestimmungen berechnet.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 15. JUNI 2017

GESCH.-NR. 2017-0160
BESCHLUSS-NR. SR 2017-118
GESCH.-NR. GGR 140/17

TERMINE

Die erwerbende Partei verpflichtet sich:

- bis am 31. März 2019 einen bewilligungsfähigen Gestaltungsplan einzureichen. Basis dazu bildet der Masterplan Bahnhof Ost.
- Innert neun Monaten nach Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes bei der Baubehörde ein bewilligungsfähiges Bauprojekt einzureichen.

RÜCKKAUFSRECHT

Die Stadt hat bis am 31. Dezember 2023 ein Rückkaufsrecht zum Preis von Fr. 3'400'000.-, sofern die erwerbende Partei bis am 31. Dezember 2021 nicht im Besitz eines rechtskräftig bewilligten Bauprojekts über das Vertragsobjekt ist oder diese bis am 31. Dezember 2022 nicht mit den Bauarbeiten für einen Neubau auf dem Vertragsobjekt begonnen hat.

VERTRAGSVORBEHALT

Gemäss § 26 Ziff. 6 der Gemeindeordnung (IE 100.01.01; GO) hat der Grosse Gemeinderat über Erwerb, Tausch und Veräusserung von Grundstücken im Wert von mehr als Fr. 2'000'000.- im Einzelfall zu entscheiden. Der Vertrag steht deshalb unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat bzw. im Referendumsfall der Volksabstimmung. Sollte die Zustimmung verweigert werden, fällt der Vertrag entschädigungslos dahin. Die geleistete Anzahlung von Fr. 50'000.- wäre der erwerbenden Partei zurückzuerstatten.

FINANZRECHTLICHES

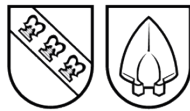
Die Liegenschaft Kat.Nr. IE1075 ist im Finanzvermögen mit Fr. 970'000.- bilanziert. Mit dem Verkauf wird ein Buchgewinn von Fr. 2'432'200.- zu Gunsten der Laufenden Rechnung erzielt. Dieser berechnet sich wie folgt:

Kaufpreis	Fr. 3'500'000.-
./. Mehrwertabschöpfung	Fr. 97'800.-
./. Bilanzwert	Fr. 970'000.-
Buchgewinn	Fr. 2'432'200.-

SCHLUSSBETRACHTUNG

Der Stadtrat ist überzeugt, mit dem Verkauf des Grundstücks Kat.Nr. IE1075 einen wichtigen Beitrag für eine erste bauliche Entwicklung im Masterplangebiet Bahnhof Ost zu leisten. Mit den Nebenbestimmungen im Kaufvertrag ist sichergestellt, dass die Neubebauung des Baufelds A im Sinne der stadträtlichen Entwicklungsvorstellung für das Gebiet östlich des Bahnhofs Effretikon erfolgt. Der vereinbarte Kaufpreis wird als attraktiv aber im Hinblick auf die vorgesehene Aufwertung als vertretbar beurteilt.

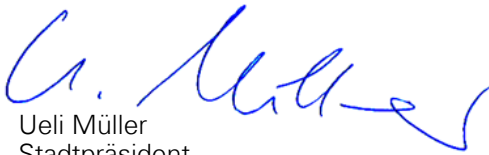
Der gemeinnützige Wohnungsbau soll nach Ansicht des Stadtrats im Baufeld C prioritär behandelt werden. In diesem Baufeld verfügt die Stadt über grössere Grundstücksflächen, welche dem gemeinnützigen Wohnungsbau eher entgegenkommen. Zudem kann dort auch im Sinne einer Gesamtbetrachtung der Baufelder A und C die Abgabe des städtischen Lands im Baurecht in Erwägung gezogen werden.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 15. JUNI 2017

GESCH.-NR. 2017-0160
BESCHLUSS-NR. SR 2017-118
GESCH.-NR. GGR 140/17

Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 19.06.2017
ms