

## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 23. OKTOBER 2017

GESCH.-NR. 2017-0204  
BESCHLUSS-NR. SR 2017-118  
BESCHLUSS-NR. KOMM  
IDG-STATUS öffentlich

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**

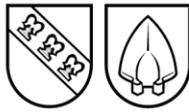
---

### **DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION**

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

#### **BESCHLIESST:**

1. Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, den folgenden Antrag des Stadtrates zuzustimmen:  
Genehmigung des Kaufvertrags der Liegenschaft Kat. Nr. IE1075, Rütlistrasse 22, Effretikon an die einfache Gesellschaft R. Fuchs AG / Sitma AG, Volketswil zum Preis von Fr. 3'500'000.-.
2. Mitteilung an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 23. OKTOBER 2017

GESCH.-NR. SR 2017-0204  
BESCHLUSS-NR. SR 2017-118  
GESCH.-NR. GGR 140/17  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

### **BEGRÜNDUNG**

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) teilt die Ansicht des Stadtrates, dass es sinnvoll ist, diese Liegenschaft zum vereinbarten Preis zu veräussern. Die Geschäftsprüfungskommission beurteilt den Preis als für die Stadt attraktiv. Mit dem Kaufvertrag verpflichtet sich der Käufer, einen Gestaltungsplan für das Baufeld A im Gebiet Rütlistrasse – Moosburgstrasse- Brandrietstrasse auszuarbeiten. Der Gestaltungsplan ist dem Stadtrat bis spätestens Ende März 2019 einzureichen.

#### MASTERPLAN BAHNHOF OST

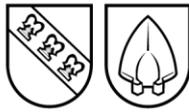
Der Masterplan Bahnhof Ost erstreckt sich östlich des Bahnhofs Effretikon mit den fünf Abgrenzungen von A-E. Mit dem Verkauf der Liegenschaft soll die Abgrenzung A überbaut werden. Die drei Liegenschaften Kast. Nr. 1072, 1073 und 3456 gehören bereits der Fuchs AG / Sitma AG und es ist somit sinnvoll, das Mehrfamilienhaus ebenfalls der Fuchs AG / Sitma AG zu veräussern.

#### ANGEBOT R. FUCHS AG / SITMA AG

Die R. Fuchs AG / Sitma AG ist bereits im Besitz der drei Liegenschaften in der Bauzone A des Masterplans Bahnhof Ost. Mit dem Erwerb der zusätzlichen Liegenschaft IE 1075 würde der Aktiengesellschaft eine zusammenhängende Neuüberbauung eines grösseren Areals ermöglicht, was mit den Interessen der Stadt in Einklang ist.

#### VERGLEICH VON VERKEHRSWERTSCHÄTZUNG UND VERKAUFSPREIS

Der Stadtrat hat eine unabhängige Verkehrswertschätzung des Verkaufsobjektes durch die Zürcher Kantonalbank (ZKB) in Auftrag gegeben, die der Geschäftsprüfungskommission vorliegt. Die am 22. September 2017 erstellte Schätzung basiert auf einer hypothetischen Gesamtüberbauung der Grundstücke, mit am Markt kalibrierten detaillierten Annahmen für zukünftig zu erwartende Mieterträge sowie Baukosten. Obwohl im Masterplan der Stadt bereits skizziert, ist die genaue Form eines effektiv realisierbaren Projektes heute noch nicht bekannt, da auf dem Areal Gestaltungsplanpflicht besteht. Die ZKB ist von einer Baumassenziffer von 6.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ausgegangen und hat die im Masterplan vorgeschlagene Nutzungsverteilung 70 % Wohnen / 30 % Dienstleistung und Gewerbe verwendet. Der Masterplan sieht eine *maximale* Baumasse von 6.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> vor. Im Entwurf des vom Grossen Gemeinderates noch zu behandelnden revidierten kommunalen Richtplans wird für das betroffene Gebiet eine Baumassenziffer von „>4.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>“ vorgeschlagen. Mit den von der ZKB getroffenen Annahmen für Kosten und Erträge, welche die Geschäftsprüfungskommission als realistisch einschätzt, ergibt sich bei einer angenommenen Zielrendite von 4.54 % auf der Gesamtinvestition des hypothetischen Projektes ein zurückgerechneter Wert für das von der Käuferschaft zusätzlich benötigte Grundstück von Fr. 2'390'000.-.



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 23. OKTOBER 2017

GESCH.-NR. SR 2017-0204  
BESCHLUSS-NR. SR 2017-118  
GESCH.-NR. GGR 140/17  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Aufgrund der bestehenden Unsicherheiten ist das von der ZKB angenommene Renditeziel von 4.54 % nicht zu hoch. Der von der Käuferschaft offerierte Preis von Fr. 3'500'000.- ist aber einiges höher als die Schätzung der ZKB angesetzt. Die Käuferschaft geht offenbar entweder davon aus, dass ein Projekt mit einer Baumassenziffer von mehr als 6.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> realisiert werden kann, macht optimistische Annahmen über zukünftig mögliche Mieterträge, oder ist mit einer tieferen Rendite als 4.54 % zufrieden. Da der politische Prozess schwierig einschätzbare Unsicherheiten über die zukünftig mögliche Form der Überbauung bedingt, wird der Verkaufspreis von Fr. 3'500'000.- deshalb von der Geschäftsprüfungskommission als für die Stadt Illnau-Effretikon attraktiv eingeschätzt.

### KAUFVERTRAG

Der Kaufvertrag zwischen der Stadt und der einfachen Gesellschaft R. Fuchs AG / Sitma AG wurde am 30. Juni 2017 öffentlich beurkundet.

Folgendes wurde vereinbart:

Kaufpreis: Fr. 3'500'000.-

Im Weiteren enthält der Kaufvertrag die üblichen Bedingungen, wobei die Geschäftsprüfungskommission zur Kenntnis nimmt, dass die Stadt keinerlei Haftung für später auftretende Mängel oder Altlasten übernimmt.

### **Rückkaufswert bis am 31. Dez. 2023**

Fr. 3'400'000.-

Sofern der Erwerber bis am 31. Dezember 2021 nicht im Besitz eines rechtskräftig bewilligten Bauprojektes oder bis am 31. Dezember 2022 nicht mit den Bauarbeiten für einen Neubau begonnen wird, hat die Stadt das Recht (aber nicht die Pflicht), das Grundstück zum vereinbarten Rückkaufswert zu erwerben.

### **Verpflichtungen des Erwerbers:**

Bis 31. März 2019 ist ein bewilligungsfähiger Gestaltungsplan eingereicht (Basis Masterplan Ost).

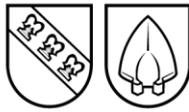
Innert 9 Monaten nach bewilligtem Gestaltungsplan ist ein bewilligungsfähiges Bauprojekt einzureichen.

### **Verpflichtungen der Stadt:**

Falls der Grosse Gemeinderat den Verkauf ablehnt, müsste die Stadt der Käuferschaft die bereits geleistete Anzahlung von Fr. 50'000.- zurückerstatten.

### VERZICHT AUF ZUKÜNFTIGE MEHRWERTABSCHÖPFUNG

Die Stadt hat bereits eine Mehrwertabschöpfung von Fr. 97'800.- im vereinbarten Preis eingeschlossen und verzichtet auf jegliche weitere Mehrwertabschöpfung.



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 23. OKTOBER 2017

GESCH.-NR. SR 2017-0204  
BESCHLUSS-NR. SR 2017-118  
GESCH.-NR. GGR 140/17  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

### **Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon** **Geschäftsprüfungskommission**

Ueli Kuhn  
Präsident

Daniel Nufer  
Aktuar

Versandt am: 26.10.2017