



STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul • Bietenholz • Bisikon • Effretikon • First • Horben • Illnau
Kemleten • Luckhausen • Mesikon • Ober-Kemптtal • Ottikon

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 6. März 2003

Gesch. Nr. 56/03 Vorberatung GPK

20.2 Kauf.- Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat betr. Erwerb des Wohn- und Geschäftshauses Rikonerstr. 2, Effretikon.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 6 der Gemeindeordnung -

b e s c h l i e s s t :

1. Dem Erwerb des Grundstückes Kat. Nr. 179, Wohn- und Geschäftshaus Rikonerstr. 2, Effretikon, mit 16,92 Aren Gebäudegrundfläche und Umgelände zum Preis von Fr. 3'250'000.- wird zugestimmt.
2. Der Erwerb erfolgt ins Finanzvermögen.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) den Stadtrat, zweifach,
 - b) die Finanzverwaltung,
 - c) das Notariat und Grundbuchamt Illnau, Stationsstr. 2, Postfach, 8308 Illnau,
 - d) Frau Ruth Gerda Sonderegger-Zweifel, Sunnehaldenstr. 10, 8311 Brütten.

W e i s u n g

1. Ausgangslage

Es ist seit mehreren Jahren die Strategie des Stadtrates bzw. der Stadt, ihr Grundeigentum – soweit dieses nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dient – in den Zentren zu konzentrieren. Die Umsetzung erfolgte z.B. durch Verkauf der Einfamilienhausgrundstücke im

Tannacher und in der Rappenhalde, Effretikon, sowie an der Rütli-, Wingert- und Gstückstrasse, Illnau. Durch die Stadt erworben wurden z.B. das Mehrfamilienhaus Hinterbüelstr. 2 (Hinterbüel-Süd) und die Wohnhäuser Rütlistr. 14 und 22 (Bahnhof-Ost), Effretikon, sowie Effretikonerstr. 11, Illnau (Zentrum Unter-Illnau).

Die Stadt betreibt keine intensive Akquisition, hingegen wird der Markt beobachtet. Zeichnen sich Möglichkeiten für den Erwerb interessanter Objekte durch die Stadt ab, werden Verhandlungen aufgenommen.

2. Bedeutung des Objektes für die Stadt

Das Wohn- und Geschäftshaus Rikonerstr. 2, Effretikon, ist ein solches Objekt:

Strategische Lage

- Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Effretikon an der Verlängerung der Bahnhofstrasse, welche eine Attraktivierung braucht, die bereits eingeleitet ist.
- Der Stadtrat will ein kompaktes Zentrum für Einkauf, Begegnung und öffentliche Angebote/Dienstleistungen und Freizeit nördlich der Bahnlinie schaffen bzw. erhalten, das mit dem öffentlichen Verkehr von inner- und ausserhalb des ganzen Stadtgebietes sehr gut erreichbar ist.
- Das Objekt hat eine Schlüsselstellung im Entwicklungsgebiet Hinterbüel-Süd (Nutzung, Erschliessung, Aussenraumgestaltung).
- Es ist eine optimale Ergänzung des städtischen Grundbesitzes in diesem Gebiet (ergibt zusammen mit dem heutigen Grundeigentum der Stadt die nötige Mehrheit für die Aufstellung eines privaten Gestaltungsplanes). Damit wird eine gute Voraussetzung geschaffen, zusammen mit den übrigen Grundeigentümern eine zentrumsgerichtete Überbauung zu realisieren.
- Der damit arrondierte Grundbesitz der Stadt wird attraktiv für Investoren (Grösse, Bahn- und Zentrumsnähe).

Städtebauliche Schlüsselfunktion

- Ein attraktives Stadtzentrum bedarf städtebaulich attraktiver zukunftsgerichteter Bauten. Dazu ist das Kaufsobjekt von seiner Grösse und Stellung her in der Mitte des ganzen Areals Hinterbüel-Süd dominierend.
- Die Aufwertung in diesem Gebiet ist sowohl architektonisch wie städtebaulich nötig. Dieser Impuls kann mit dem Erwerb ausgelöst werden.
- Das öffentliche Interesse bezüglich einer ansprechenden Erschliessung des Gebietes Hinterbüel-Süd mit Rosenweg-Unterführung und Zugang zu den Bahn-Perrons kann optimal wahrgenommen werden.
- Und schlussendlich ergibt sich die Möglichkeit, mittelfristig ein bauliches Pendant zum Stadthaus zu schaffen.

3. Preisbildung / Wirtschaftlichkeitsüberlegungen

Wie üblich liess die Stadt den Verkehrswert der Liegenschaft schätzen. Der Schätzungsbericht der Zürcher Kantonalbank bemisst den Ertragswert auf Fr. 3'098'000.- und den Realwert auf Fr. 3'500'000.-. Damit scheint der geforderte Kaufpreis von Fr. 3'250'000.- angemessen.

Zum Objekt gehören Archiv und Lagerräume im Untergeschoss (249 m²), Verkaufs- und Büroflächen im Erdgeschoss (297 m²), Wohn-/Büroräume in den Obergeschossen (661 m²) sowie 23 Parkplätze in der Tiefgarage und 13 Abstellplätze im Freien.

Setzt man die erzielbaren Erträge in ein Verhältnis zum Kaufpreis, ergibt sich eine Brutto-Rendite von 8 %, was als sehr gut bezeichnet werden darf. Das Erdgeschoss ist zurzeit nicht vermietet, was allerdings nicht daran liegt, dass keine Nachfrage besteht. Vielmehr eröffnet sich dadurch die Möglichkeit, in diesem Raum Zwischennutzungen nach Bedarf unterzubringen.

4. Beurteilung durch den Stadtrat und Schlussbemerkung

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der beantragte Kauf eine wertvolle und nötige Ergänzung des Grundbesitzes der Stadt im Zentrum von Effretikon bewirkt, und der Kaufpreis marktüblich ist. Er beantragt dem Grossen Gemeinderat, dem Geschäft zuzustimmen.

Sachbearbeiter: Stadtpräsident Martin Graf
 Stadtschreiber Kurt Eichenberger

mg/KE

Versandt:

- 7. März 2003

Stadtrat Illnau-Effretikon

Martin Graf
 Stadtpräsident

Kurt Eichenberger
 Stadtschreiber