



BESCHLUSS

VOM 03. FEBRUAR 2022

GESCH.-NR. 2022-0002
BESCHLUSS-NR. 2022-26
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Verkauf Grundstück Kat.Nr. IE2866, Rappenhalde 25, Effretikon;
Genehmigung**

AUSGANGSLAGE

Auf dem städtischen Grundstück Kat.Nr. IE2866, Rappenhalde 25, Effretikon, besteht seit 1979 ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 100 Jahren.

In den Jahren 2000, 2008 und 2017 (SRB-Nr. 2017-170 vom 7. September 2017) hat die Stadt den diversen Baurechtsberechtigten im Gebiet Rappenhalde Angebote für den Erwerb der Baurechtsgrundstücke unterbreitet. Der Baurechtsnehmer auf dem Grundstück Kat.Nr. IE2866 verzichtete damals auf den Erwerb des Grundstücks. Nebst dem Grundstück Kat.Nr. IE2866 besitzt die Stadt in der Rappenhalde noch das baurechtsbelastete Grundstück Kat.Nr. IE3071 (Rappenhalde 21, Fläche 559 m²).

Im Jahr 2021 fragte der Baurechtsnehmer des Grundstücks Kat.Nr. IE2866 an, ob die Stadt das Grundstück immer noch verkaufen würde und mit welchen Konditionen zu rechnen wäre.

BAURECHTSKONDITIONEN

Der Baurechtszins gemäss Baurechtsvertrag basiert auf einem Basiswert von Fr. 160.-/m². Dieser Wert wurde nicht indiziert, was dazu führt, dass die Baurechtskonditionen heute sehr vorteilhaft sind. Das Grundstück Kat.Nr. IE2866 umfasst 851 m². Bei einem aktuellen Baurechtszins von 2,5 % ergibt sich ein jährliches Zinsbetriffnis von Fr. 2'127.50.

VERKEHRSWERT

Das Grundstück Kat.Nr. IE2866 liegt in der Bauzone W1.3 und ist von der aktuellen Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung nicht betroffen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufen ein öffentlicher Schmutz- und Meteorwasserkanal sowie eine Wasserleitung. Da die Bebaubarkeit des Grundstücks dadurch nicht tangiert wird, besteht kein wertmindernder Einfluss. Der aktuelle Verkehrswert des Grundstücks dürfte somit zwischen Fr. 1'100.- und Fr. 1'300.-/m² liegen.



BESCHLUSS

VOM 03. FEBRUAR 2022

GESCH.-NR. 2022-0002

BESCHLUSS-NR. 2022-26

BUCHWERT

Das Grundstück Kat.Nr. IE2866 ist in der städtischen Rechnung mit Fr. 136'000.- bilanziert. Bei einem höheren Verkaufspreis führt die Differenz zu einem Buchgewinn in der Erfolgsrechnung.

BERECHNUNG ABLÖSUNG BAURECHT

Der Preisbildung für die Ablösung von Baurechten lagen bislang folgende Überlegungen zu Grunde: Die Differenz zwischen dem Basiswert gemäss Baurechtsvertrag und dem geschätzten Verkehrswert wurde entsprechend der Laufzeit des Baurechts zwischen der Stadt und dem Baurechtsberechtigten aufgeteilt. Das Baurecht für das Grundstück Kat.Nr. IE2866 lief bisher knapp 40 Jahre und dauert noch rund 60 Jahre.

	VERKEHRSWERT FR. 1'300.-	VERKEHRSWERT FR. 1'200.-	VERKEHRSWERT FR. 1'100.-	ANGEBOT IM JAHR 2017
Basiswert Baurecht Fr. / m ²	160.-	160.-	160.-	160.-
Verkehrswert Fr. / m ²	1'300.-	1'200.-	1'100.-	1'000.-
Differenz Fr. / m ²	1'140.-	1'040.-	940.-	840.-
Anteil Differenz (40 % zugunsten Stadt)	456.-	416.-	376.-	336.- (auch 40 %)
Total Differenz plus Basiswert Fr. / m ²	616.-	576.-	536.-	496.-
Verkaufspreis für 851 m ² in Fr.	524'216.-	490'176.-	456'136.-	422'096.-

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Die im Jahr 1979 ausgehandelten Baurechtskonditionen für die Grundstücke in der Rappenhalde sind aus heutiger Sicht für die Stadt unattraktiv. Der dem Baurechtszins zugrundeliegende Landpreis ist viel zu tief. An diesen Bedingungen kann für die nächsten 60 Jahre nichts geändert werden. Nachdem ein Grossteil der Grundstücke in der Rappenhalde an die Baurechtsnehmer verkauft wurde, scheint es folgerichtig, die Anfrage für das Grundstück Kat.Nr. IE2866 positiv zu beantworten. Die beiden Grundstücke an der Rappenhalde 21 und 25 haben für die Stadt auch langfristig keine strategische Bedeutung und müssen nicht im städtischen Besitz bleiben. Ein Verkaufspreis basierend auf einem heutigen Verkehrswert von Fr. 1'200.- scheint angemessen. Dieser Preis ergibt sich auch ungefähr, wenn der in den Jahren 2008 und 2017 angenommene Verkehrswert mit der inzwischen erfolgten Landwertentwicklung aufgerechnet wird.

Der Fortbestand der im Grundstück verlaufenden öffentlichen Werkleitungen ist vor der Eigentumsübertragung grundbuchlich sicherzustellen.

Der Baurechtsnehmerin Kat.Nr. IE3071 (Rappenhalde 21) wurde bereits im Jahr 2017 ein Angebot für den Erwerb des Grundstücks unterbreitet. Deshalb wird auf ein erneutes Angebot verzichtet.



BESCHLUSS

VOM 03. FEBRUAR 2022

GESCH.-NR. 2022-0002
BESCHLUSS-NR. 2022-26

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES
BESCHLIESST:

1. Dem Verkauf des Grundstücks Kat.Nr. IE2866 wird zugestimmt.
2. Der dem Verkaufspreis zugrundeliegende Verkehrswert gemäss dem Berechnungsschema der Erwägungen wird auf Fr. 1'200.- / m² festgelegt. Dieses Angebot gilt längstens bis am 30. Juni 2022.
3. Der Fortbestand der im Grundstück verlaufenden öffentlichen Werkleitungen ist vor der Eigentumsübertragung grundbuchlich sicherzustellen.
4. Der Stadtschreiber wird zum Vollzug ermächtigt.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - b. Baurechtsnehmer Grundstück Kat.Nr. IE2866, mit separatem Brief durch Abteilung Hochbau
 - c. Stadtschreiber
 - d. Abteilung Finanzen
 - e. Abteilung Hochbau, Immobilien

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 07.02.2022