

BESCHLUSS

VOM 22. DEZEMBER 2022

GESCH.-NR. 2022-1500
BESCHLUSS-NR. 2022-249
IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich

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

BETRIFFT **Erwerb Immobilie Kat.-Nr. IE186, Hinterbuelstrasse 3, Effretikon;**
Genehmigung Kaufvertrag

AUSGANGSLAGE

Bei der Initialisierung des Masterplans Bahnhof West, Effretikon, im Jahr 2017 hat sich die damalige Grundeigentümerin Kat.-Nr. IE186, Hinterbuelstrasse 3, gegen eine Mitwirkung entschieden. Dementsprechend wurde dieses Grundstück im Masterplan Bahnhof West ausgeklammert.

Der Stadtrat legte mit Beschluss vom 14. November 2019 über den Verkauf der Immobilien Kat. IE7648, Rikonerstrasse 10, und IE183 die Objektstrategie für das gesamte Baufeld E, Bahnhof West, fest (SRB-Nr 2019-192). Mit der Aufteilung in zwei Teilbaufelder E1 (Süd) und E2 (Nord) und dem Verkauf der Immobilien Kat. IE7648, Rikonerstrasse 10, und IE183 hat der Stadtrat die separate Entwicklung des Teilbaufeldes E2 ermöglicht.

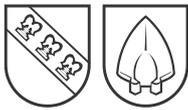
Aufgrund der unterschiedlichen Entwicklungsinteressen der auf dem Teilbaufeld E1 vertretenen Grundeigentümerschaften ging der Stadtrat damals davon aus, dass auf diesem Teilbaufeld vorderhand keine Entwicklung stattfinden wird. Der Stadtrat erachtete es als nicht zielführend, eine Entwicklung gegen den Willen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer anzustossen und entschied deshalb, vorderhand mit weiteren Aktivitäten für das Baufeld E1 abzuwarten. Sollte sich die Haltung der Grundbesitzenden ändern, würde der Stadtrat eine Neubeurteilung vornehmen.

In der Zwischenzeit erfolgte bei der Immobilie Kat. IE186, Hinterbuelstrasse 3, eine familieninterne Handänderung. Im Rahmen der gemeinsamen Erschliessungsplanung für das gesamte Baufeld E (SRB-Nr. 2022-162) teilte der neue Grundeigentümer Kat. IE186, Hinterbuelstrasse 3, mit, dass er seine Immobilie aufgrund der auf ihn zukommenden Erschliessungsverpflichtung verkaufen möchte.

GESCHÄFTS- UND WOHNIMMOBILIE HINTERBÜELSTRASSE 3

Die Geschäfts- und Wohnimmobilie Hinterbuelstrasse 3 mit Baujahr 1955 wurde in der Vergangenheit mehrfach den veränderten Nutzungen entsprechend umgebaut und modernisiert. Aufgrund der laufend erfolgten Instandhaltungen und energetischen Massnahmen befindet sich das Gebäude in einem dem Alter entsprechenden mittleren Zustand. Das Grundstück umfasst 429 m² in der Zone Z4.

Das aktuell voll vermietete Gebäude umfasst rund 430 m² Büro / Lager, 54 m² Wohnraum und 5 Parkplätze. Der moderate Mietertrag von rund Fr. 72'000.-/Jahr könnte mittels Mietzinsanpassungen bei Mieterwechseln längerfristig auf eine Marktmiete rund Fr. 90'000.-/Jahr erhöht werden.



BESCHLUSS

VOM 22. DEZEMBER 2022

GESCH.-NR. 2022-1500

BESCHLUSS-NR. 2022-249

Gemäss Bewertungsbericht ZKB vom 24. Oktober 2022 wurden die nachfolgenden Szenarien untersucht:

MARKTWERT HEUTE

Der Marktwert von 1.97 Mio. Franken ergibt sich aus dem Realwert und dem Ertragswert mit Marktmiete. Dies entspricht einer Bruttorendite von 4.56 %.

LANDWERT AUF BASIS HEUTIGER BZO Z4

Diese Betrachtung basiert auf einem fiktiven Neubau mit rund 410 m² Hauptnutzfläche. Unter Berücksichtigung der dafür notwendigen Investitionen von rund 1,85 Mio. Franken und einem Brutto-Kapitalisierungssatz von 3.19% ergibt sich ein Landwert von Fr. 1.658 Mio. Franken, resp. Fr. 3'865.-/m².

LANDWERT AUF BASIS MASTERPLAN

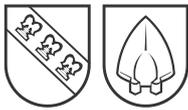
Diese Betrachtung basiert bei einer Baumassenziffer von 7.8 (analog dem Teilbaufeld E1) auf einem Neubau mit rund 805 m² Hauptnutzfläche, davon 1/3 Gewerbenutzung. Unter Berücksichtigung der dafür notwendigen Investitionen von rund 2,8 Mio. Franken und einem Brutto-Kapitalisierungssatz von 3.24 % ergibt sich ein Landwert von rund 2,83 Mio. Franken. Nach Abzug der kommunalen Mehrwertabgabe 25 % verbleibt ein Landwert von 2,63 Mio. Franken, resp. Fr. 6'130.-/m².

Abhängig von der zukünftigen Nutzung liegt der Wert der Immobilie zwischen 1,97 und 2,63 Mio. Franken. Der Grundeigentümer ist bereit, die Immobilie zu einem Preis von 2,63 Mio. Franken an die Stadt zu verkaufen.

OBJEKTSTRATEGIE BAHNHOF WEST, TEILBAUFELD E1



Erweiterung Teilbaufeld E1 mit Grundstück Kat.Nr. IE186



BESCHLUSS

VOM 22. DEZEMBER 2022

GESCH.-NR. 2022-1500

BESCHLUSS-NR. 2022-249

Mit dem Erwerb der Immobilie Hinterbuelstrasse 3 ergibt sich für die Stadt die Möglichkeit, das Teilbaufeld E1 entsprechend zu erweitern. Zusammen mit der städtischen Immobilie Hinterbuelstrasse 1 kann der östliche Teil vollständig arrondiert werden und das städtische Eigentum am Teilbaufeld E1 erhöht sich mit 925 m² auf rund 1/3 am gesamten Teilbaufeld.

Für die Entwicklung des nördlich gelegenen Baufelds E2 wirkt sich der Erwerb durch die Stadt durchwegs mit positiven Aspekten aus. Der Grundeigentümer des Baufelds E2 muss die gemeinsamen Erschliessungsthemen nur noch mit zwei Grundeigentümern lösen.

Mit dem Erwerb der Immobilie Hinterbuelstrasse 3 eröffnen sich allenfalls neue Möglichkeiten für das relativ schmale Baufeld F. Mit der aktuellen Form ist dieses insbesondere unterirdisch (Tiefgarage, Erschliessung) aber auch oberirdisch schwierig zu bebauen. Durch eine Verlegung der Hinterbuelstrasse mittels einem flächengleichen Abtausch von städtischem Bauland in Richtung Teilbaufeld E1 könnte diese Einschränkung entschärft werden. Im Gegenzug ergibt sich aufgrund der unterschiedlichen Baumasse sowie des unterschiedlichen Wohnanteils der beiden Baufelder eine Wertminderung des abzutauschenden Grundstücksteils von schätzungsweise 50 %.

ENTWICKLUNG TEILBAUFELD E1

Zwecks Schaffung von einheitlichen Bebauungsrichtlinien ist vorerst der Masterplan Bahnhof West mittels Integration des Grundstücks Kat. IE186 in das Teilbaufeld E1 zu überarbeiten.

Für die Entwicklung entscheidend ist die Haltung der Grundeigentümerschaft Kat. IE7651, welche knapp 2/3 des Teilbaufelds E1 besitzt. Im Rahmen der gemeinsamen Erschliessungsplanung für das gesamte Baufeld E teilte diese mit, dass ihr Interesse an einer Entwicklung ihres Grundstücks weiterhin gering sei. Aufgrund der auf sie zukommenden Erschliessungsverpflichtung steht für sie nun eher ein Verkauf an den Meistbietenden im Vordergrund. Die Stadt hat ihr Interesse am Erwerb bekräftigt, ebenso der Grundeigentümer des Baufelds E2. Die Arrondierung des Grundstücks Kat. IE7651 durch die Stadt oder durch den Grundeigentümer des Baufelds E2 schafft ideale Voraussetzungen für die weitere Entwicklung.

Mit der Erweiterung durch das Grundstück Kat. IE186 bietet das Teilbaufeld E1 Potential für rund 5'000 m² Hauptnutzfläche, davon 1/3 für gewerbliche Nutzung. Demgegenüber ist der städtische Bedarf von rund 350 m² als Ersatz für die Stadtpolizei verschwindend klein. Aufgrund der äusserst attraktiven und zentralen Lage mit tendenziell hohen Marktpreisen ist die Realisierung von Wohnraum für Zwecke der Abteilung Gesellschaft (Not- und Sozialwohnungen) oder von gemeinnützigem Wohnraum wirtschaftlich nicht vertretbar.

Aufgrund der Baukosten von rund 25 Mio. Franken und dem verhältnismässig geringen städtischen Nutzerbedarf ist es zielführend, die Entwicklung und Realisierung einem privaten Bauträger zu überlassen. Der städtische Anteil von rund 1/3 kann gegen ein valables Tauschobjekt abgegeben werden. Dabei steht aktuell der Erwerb von preiswertem Wohnraum für Zwecke der Abteilung Gesellschaft (Not- und Sozialwohnungen) im Vordergrund. Zudem kann sich die Stadt einen Ersatzstandort für die Stadtpolizei (z.B. Miteigentum) ausbedingen.

BEURTEILUNG LANDWERT

Der von der Zürcher Kantonalbank ZKB ermittelte zukünftige Marktwert von 2.63 Mio. Franken, resp. 6'130.-/m² liegt nochmals 50 % höher als im Jahr 2020 bewertet. Dies entspricht der äusserst dynamischen Entwicklung des Grundstückmarktes. Aufgrund der erzielbaren strategischen Vorteile ist der Stadtrat bereit, die Geschäfts- und Wohnimmobilie Hinterbuelstrasse 3 zum ermittelten zukünftigen Marktwert zu erwerben.



BESCHLUSS

VOM 22. DEZEMBER 2022

GESCH.-NR. 2022-1500

BESCHLUSS-NR. 2022-249

ECKDATEN ZUM KAUFVERTRAG

Es liegt ein mit dem Grundeigentümer bereinigter Kaufvertrag (Entwurf vom 1. Dezember 2022) vor, welcher nach dem Vorliegen des Stadtratsbeschlusses zeitnah vollzogen werden soll. Die relevanten Bestimmungen sind nachfolgend aufgeführt.

VERTRAGSPARTEIEN

Dieter Burkhalter verkauft Kat. IE186 als Alleineigentümer an die Stadt Illnau-Effretikon.

KAUFPREIS

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt Fr. 2'630'000.-.

VOLLZUG

Die öffentliche Beurkundung und die Eigentumsübertragung erfolgen gleichzeitig.

RECHTS- UND SACHGEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistungspflicht für Rechts- und Sachmängel wird aufgehoben.

MIETVERHÄLTNISSE

Die bestehenden unbefristeten Mietverhältnisse werden an die Käuferschaft überbunden.

PRODUZENTENVERTRAG FÜR DIE PHOTOVOLTAIKANLAGE

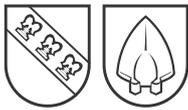
Die Käuferschaft übernimmt alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag.

GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

Die durch den Bereich Steuern provisorisch berechnete Grundstückgewinnsteuer von Fr. 267'000.- ist von der Stadt auf Abrechnung am Kaufpreis direkt an den Bereich Steuern Illnau-Effretikon zu überweisen.

MEHRWERTABGABE

Der Kaufpreis ist um eine Mehrwertabgabe von Fr. 203'500.- reduziert. Auf eine definitive Abrechnung zum Zeitpunkt der effektiven Abschöpfung wird verzichtet.



BESCHLUSS

VOM 22. DEZEMBER 2022

GESCH.-NR. 2022-1500

BESCHLUSS-NR. 2022-249

FINANZRECHTLICHES

Das Kaufgeschäft liegt gemäss Art. 31 Abs. 2 Ziff. 9 der Gemeindeordnung (GO; IE 100.01.01) in der Kompetenz des Stadtrates.

Die Immobilie Kat. IE186 wird nach der Eigentumsübertragung im Finanzvermögen, Konto 1084.00, bilanziert. Der Kauf erfolgt zulasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4300.7040.004, Anlage-Nr. 11260.

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

1. Der Kaufvertrag (Entwurf vom 1. Dezember 2022) über den Erwerb des Grundstücks Kat. IE186, Hinterbuelstrasse 3, Effretikon, zum Preis von Fr. 2'630'000.- (Projekt Nr. 4300.7040.004, Anlage Nr. 11260) wird genehmigt.
2. Der Stadtschreiber wird zum Vollzug ermächtigt.
3. Die Abteilung Hochbau, Stadtplanung, wird beauftragt, im Anschluss an die Eigentumsübertragung den Masterplan Bahnhof West mittels Integration des Grundstücks Kat. IE186 in das Teilbaufeld E1 zu überarbeiten und dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - b. Grundeigentümer Grundstück Kat.Nr. IE186, Hinterbuelstrasse 3, Effretikon, mit separatem Brief durch Abteilung Hochbau
 - c. Rechnungsprüfungskommission
 - d. Stadtschreiber
 - e. Abteilung Finanzen
 - f. Abteilung Hochbau, Stadtplanung
 - g. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpresident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 03.01.2023