



### ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR.STAPA 2023/030  
BESCHLUSS-NR. STAPA  
IDG-STATUS öffentlich  
EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG 25. Mai 2023  
VORBERATUNG RPK Rechnungsprüfungskommission  
FRIST BERATUNG KOMMISSION  
BERATUNG STADTPARLAMENT

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

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung des Kaufs für den Erwerb des Grundstückes Kat.-Nr. IE3510, Riet Langhag, Effretikon**

---

GESCH.-NR. SR 2023-0637  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-122  
VOM 25.05.2023  
IDG-STATUS öffentlich  
ZUST. RESSORT Präsidiales  
REFERENT Nuzzi Marco

### AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Kaufvertrag Stadt – Eigentümer Kat.Nr. IE3510	17.05.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Bewertungsbericht ZKB Riet Langhag	13.07.2021	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Bericht ewp zu Feinerschliessung Riet Langhag	13.01.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Bericht Dr. von Moos AG zu Belastungssituation und Grobkostenschätzung Riet_Langhag	26.04.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



## ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. 2023-0637  
BESCHLUSS-NR. 2023-122  
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Erwerb Grundstück Kat.Nr. IE3510, Riet Langhag, Effretikon;  
Genehmigung Kauf; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Stadtparlamentes**

---

## BESCHLUSSESANTRAG

### DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES  
UND GESTÜTZT AUF ART. 21 ZIFF. 8 DER GEMEINDEORDNUNG

### BESCHLIESST:

1. Der Erwerb des Grundstücks Kat. IE3510, Riet Langhag, Effretikon, zum Preis von Fr. 5'192'000.- gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 17. Mai 2023 wird genehmigt.
2. Dieses Geschäft untersteht dem fakultativen Referendum.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Eigentümerschaft Grundstück Kat. IE3510
  - b. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
  - c. Stadtpräsident
  - d. Abteilung Finanzen
  - e. Stadtschreiber
  - f. Abteilung Hochbau, Immobilien
  - g. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)



### **ANTRAG DES STADTRATES**

VOM 25. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0637  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-122  
GESCH.-NR. STAPA 2023/030

#### **DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE**

Im Rahmen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) entsteht das neue Baugebiet Riet Langhag, Effretikon, Zone I 8.0. Dem Schwerpunktprogramm «4 Wirtschafts- und Bildungsstandort gezielt fördern» entsprechend beabsichtigt der Stadtrat in einem ersten Schritt eine Gesamtarrondierung dieses Baugebietes.

Um die Ansiedlung von qualifizierten Arbeitsplätzen zu fördern, soll das Baugebiet in einem zweiten Schritt an einen Bauträger gemäss den städtischen Entwicklungsabsichten abgegeben werden.

Durch den Erwerb des Grundstücks Kat.Nr. IE3510 mit einer Fläche von 7'788 m<sup>2</sup> in der Zone I 8.0 und 2'806 m<sup>2</sup> in der Freihaltezone F zu einem Gesamtpreis von Fr. 5'192'000.- kann die angestrebte Gesamtarrondierung erfolgreich umgesetzt werden. Das Geschäft liegt in der Finanzkompetenz des Stadtparlamentes und untersteht dem fakultativen Referendum.

#### **NEUES BAUGEBIET RIET LANGHAG**

Im Rahmen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) entsteht das neue Baugebiet Riet Langhag, Zone I 8.0, mit einer Gesamtfläche von rund 14'460 m<sup>2</sup>. Das Geschäft zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) durchläuft aktuell den Genehmigungsprozess beim Kanton Zürich. Das künftige Baugebiet teilt sich aktuell noch auf drei Grundeigentümerschaften auf:

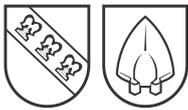
- 7'788 m<sup>2</sup> von Kat.Nr. IE3510
- 3'522 m<sup>2</sup> von Kat.Nr. IE426
- 3'150 m<sup>2</sup> von Kat.Nrn. IE427, IE428 und IE4032 im Eigentum der Stadt Illnau-Effretikon

Das Baugebiet gilt als teilerschlossen. Die Feinerschliessung liegt in der Verantwortung der Grundeigentümerschaften.

Rund 70 % des Baugebietes befinden sich innerhalb des Deponiestandortes 0174/D.10. D.10, Ablagerungsstandort Langhag.

#### **GRUNDSTRATEGIE**

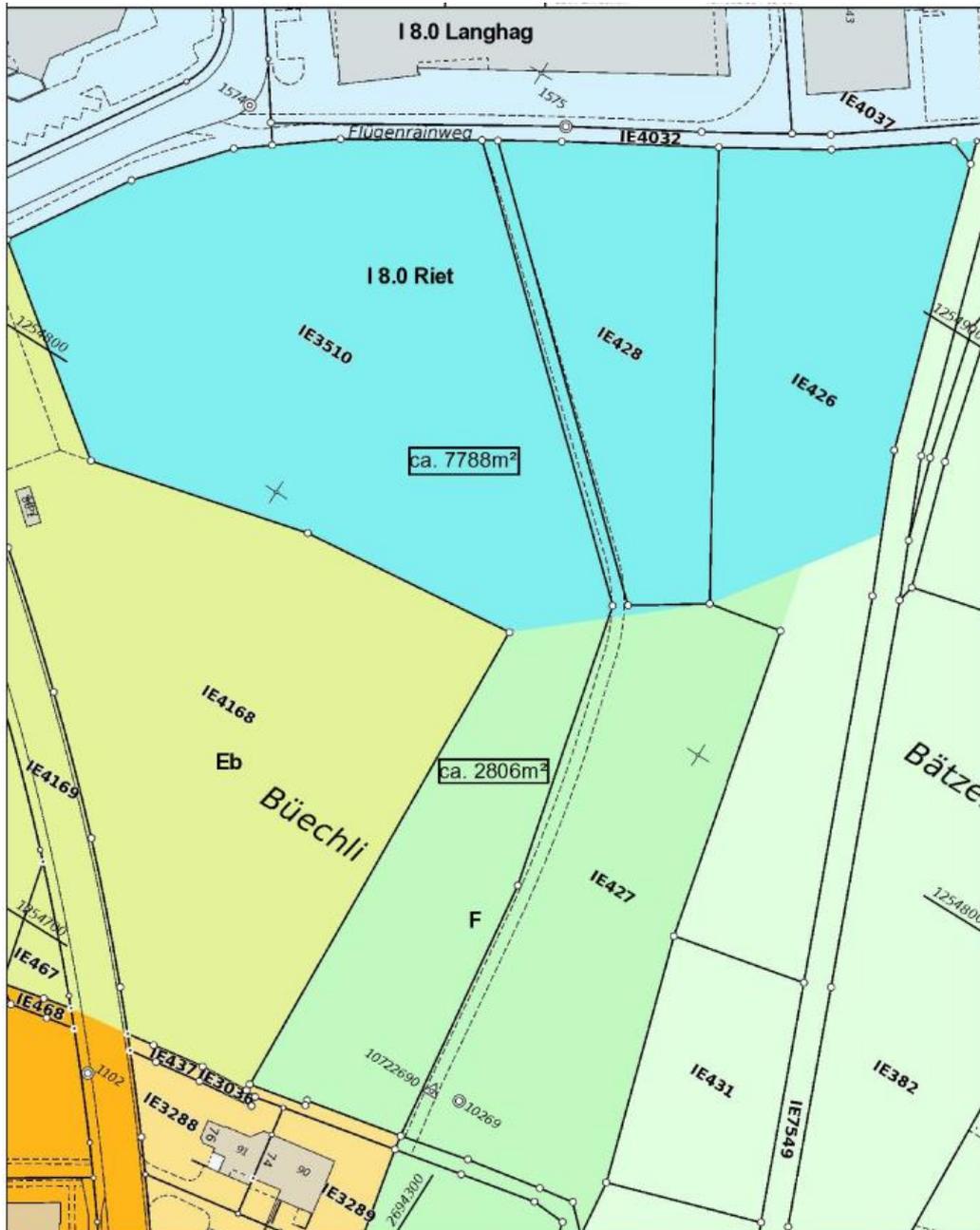
Am 22. Oktober 2020 legte der Stadtrat die Grundstrategie fest, möglichst viele Grundstücke im künftigen Baugebiet Riet Langhag zu erwerben, um diese innert 15 Jahren an einen Bauträger gemäss den städtischen Entwicklungsabsichten zu veräussern (SRB-Nr. 2020-204). Mit dieser Massnahme soll, dem Schwerpunktprogramm «4 Wirtschafts- und Bildungsstandort gezielt fördern» entsprechend, die Ansiedlung qualifizierter Arbeitsplätze gezielt gefördert werden. Mit einer aktiven Rolle kann die Stadt ihren Einfluss verstärkt wahrnehmen.



## ANTRAG DES STADTRATES

VOM 25. MAI 2023

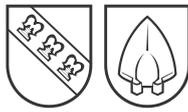
GESCH.-NR. 2023-0637  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-122  
GESCH.-NR. STAPA 2023/030



Neues Baugebiet Riet Langhag / Grundstück Kat.Nr. IE3510 mit Zonenzuteilung gemäss Gesamtrevision BZO 2022/2023 (noch nicht rechtskräftig)

### FEINERSCHLIESSUNG

Mit dem Bericht der ewp ag vom 13. Januar 2022 wurden drei Erschliessungsvarianten untersucht und miteinander verglichen.



### ANTRAG DES STADTRATES

VOM 25. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0637  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-122  
GESCH.-NR. STAPA 2023/030

VARIANTENVERGLEICH	VARIANTE «MINI»	VARIANTE «MIDI»	VARIANTE «MAXI»
Flächenmässige Reduktion des ausnutzungsberechtigten Baugebiets (m <sup>2</sup> )	105	970	410
Wert Flächenverlust (Fr.)	80'000	737'000	312'000
Gesamtkosten Erschliessung (Fr.)	305'000	682'000	1'103'000
<b>Total (Fr.)</b>	<b>385'000</b>	<b>1'419'000</b>	<b>1'415'000</b>

Von den drei Varianten muss die Variante «Maxi» aufgrund der kritischen Bewilligungsfähigkeit und Abhängigkeit von weiteren Grundeigentümern ausgeschlossen werden. Die verbleibenden Varianten «Mini» und «Midi» sind beide als Erschliessungslösung geeignet und bieten je nach den weiteren Interessen der Grundeigentümer Vor- und Nachteile:

- Sofern sich die Grundeigentümerschaften zusammenschliessen und somit die gesamte eingezonte Baufläche als Einheit entwickelt werden kann, erweist sich die Variante «Mini» als die beste Lösung mit dem grössten Ausnutzungspotential und den geringsten Kosten.
- Falls sich die Grundeigentümerschaften nicht zusammenschliessen und die Grundstücke einzeln entwickeln wollen, wird die Variante «Midi» empfohlen, da so alle Grundstücke unabhängig voneinander erschlossen sind.

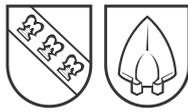
Die nachfolgend aufgeführten Fragestellungen konnten mit dem Bericht nicht abschliessend erörtert werden und sind in den weiteren Planungsschritten zu klären:

- Der Nachweis, dass die Versickerungsleistung der Anlage Langhag für das zusätzlich anfallende Meteorwasser ausreichend ist.
- Im Rahmen des Quartierplanes Langhag wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer zur Beteiligung an der Fernwärmeerzeugungsanlage verpflichtet. Inwiefern sich die neuen Eigentümerinnen und Eigentümer ebenfalls daran zu beteiligen haben und sich einkaufen müssen, ist zu klären.
- Die Verlegung der Flurwege tangiert die Schrebergärten. Es ist im Detail zu klären, wie damit im Projekt umgegangen wird.
- Der Umgang mit dem Deponiestandort ist zu klären.

#### DEPONIESTANDORT

Gemäss Bericht Dr. von Moos AG vom 26. April 2022 «Belastungssituation und Grobschätzung Entsorgungskosten» wird der Standort für die Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer als belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig klassiert. Für das Schutzgut «Luft» ist der Standort bei einer Überbauung sanierungsbedürftig (Deponiegase).

Der Bericht konzentriert sich auf die Belastungssituation und die Grobschätzung der Entsorgungskosten. Rechtliche Themen zu Verantwortlichkeiten und Kostentragung zwischen Grundeigentümerschaft, ehemaligen Deponiebetreibenden und der Stadt als Bewilligungs- und Überwachungsinstanz wurden nicht getätigt. Aufgrund der Handhabungen im Baugebiet Langhag ist aber davon auszugehen, dass sowohl Verantwortung und Kostentragung alleine beim jeweiligen Grundeigentümer liegen.



### **ANTRAG DES STADTRATES**

VOM 25. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0637  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-122  
GESCH.-NR. STAPA 2023/030

Für die Grobschätzung der Entsorgungskosten wurde ein fiktives Projekt angenommen, bei dem innerhalb des Ablagerungsstandortes ein flächiger und 3 m tiefer Aushub stattfindet. Für die fachgerechte Entsorgung und abfallrechtliche Begleitung ist dabei mit Kosten von rund 3.5 Mio. Franken zu rechnen. Kosten für weitere bauliche Massnahmen (u.a. Arbeitssicherheit Deponiegase, Abdichtungsmassnahmen, Entsorgung von Baustellenabwasser, Fundationerschwernisse, Baugrubenabschlüsse, etc.) können erst mit dem Vorliegen eines Bauprojektes abgeschätzt werden.

Als Variante könnte je nach Nutzerbedürfnissen ein Neubau ohne Untergeschoss realisiert werden. Dadurch verringern sich die zu entsorgenden Kubaturen und die Entsorgungskosten deutlich. Im Gegenzug müssten Nebenräume oberirdisch erstellt werden, wodurch sich die Hauptnutzfläche verringert. In Anbetracht der hohen Baumassenziffer von 8.0 erscheint eine solche Variante wirtschaftlich durchaus sinnvoll.

#### BEWERTUNG ZÜRCHER KANTONALBANK

Die Zürcher Kantonalbank (ZKB) hat das Baugebiet mit Bericht vom 13. Juli 2021 gesamthaft bewertet. Für die Feinerschliessung wurden Erfahrungswerte (Fr. 70./m<sup>2</sup>) beigezogen. Die wertbeeinflussenden Auswirkungen des Deponiestandorts wurden bewusst ausgeklammert. Der so ermittelte Marktwert für das teilerschlossene Baugebiet liegt bei rund Fr. 760./m<sup>2</sup>.

#### KANTONALE MEHRWERTABGABE

Die kantonale Fachstelle hat im Juli 2022 den Mehrwert für das gesamte Baugebiet aufgrund des dafür entwickelten Landpreismodells bestimmt. Der Landwert mit Planungsmassnahme (Zone I 8.0) wurde auf Fr. 429.- pro m<sup>2</sup> festgesetzt. Dieser Wert basiert auf statistischen Landwerten aus der Vergangenheit und liegt deshalb erfahrungsgemäss bedeutend tiefer als der Marktwert, der sich in den vergangenen Jahren beträchtlich erhöht hat. Die sich daraus ergebende kantonale Mehrwertabgabe von 20 % beträgt insgesamt Fr. 1'129'218.- und teilt sich wie folgt auf:

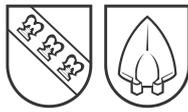
- Fr. 619'912.- zu Lasten Kat.Nr. IE3510
- Fr. 280'351.- zu Lasten Kat.Nr. IE426
- Fr. 228'955.- zu Lasten Kat.Nrn. IE427, IE428 und IE4032 (Stadt Illnau-Effretikon)

Da die kantonale Mehrwertabgabe zu Lasten der aktuellen Grundeigentümer anfällt, wurde diese in der Bewertung ZKB nicht berücksichtigt.

### **INTERESSEN DER GRUNDEIGENTÜMERSCHAFTEN UND HANDLUNGSOPTIONEN**

KAT.NR. IE426

Mit der Eigentümerschaft des Grundstücks Kat.Nr. IE426 konnte die Stadt am 17. Februar 2023 (SRB-Nr. 2023-6 vom 12. Januar 2023) einen Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag öffentlich beurkunden. Die Eigentumsübertragung ist bis spätestens 31. Dezember 2024 vorgesehen. Das Geschäft liegt in der Finanzkompetenz des Stadtrates.



### **ANTRAG DES STADTRATES**

VOM 25. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0637  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-122  
GESCH.-NR. STAPA 2023/030

KAT.NRN. IE427, IE428; STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Gemäss Geschäft Ausschreibung Energie-Contracting (SRB-Nr. 2022-134 vom 30. Juni 2022) wurde das Baugebiet Riet Langhag als möglicher Standort für eine Wärmezentrale definiert. Mit Beschluss vom 8. Dezember 2022 (SRB-Nr. 2022-236) ist der Entscheid auf einen anderen Standort gefallen.

Somit kann das städtische Baugebiet der Immobilienstrategie des Stadtrates entsprechend an einen Bauträger im Sinne der städtischen Entwicklungsplanung veräussert werden.

KAT.NR. IE3510

Die Grundeigentümerschaft will ihr Baugebiet nicht selber entwickeln und suchte deshalb einen Käufer zu Marktpreisen für das gesamte Grundstück Kat.Nr. IE3510.

Die Grundeigentümerschaft Kat.Nr. IE3510 kann die strategischen Überlegungen der Stadt mit dem Ziel einer Gesamtarrondierung des neuen Baugebiets nachvollziehen und ist bereit, ihr Grundstück an die Stadt zu verkaufen.

### **KAUFVERHANDLUNGEN MIT DER GRUNDEIGENTÜMERSCHAFT KAT.NR. IE3510**

Die Eigentümer verkaufen das gesamte Grundstück Kat. Nr. IE3510 mit ca. 7'788 m<sup>2</sup> Zone I 8.0 und ca. 2'806 m<sup>2</sup> Freihaltezone F an die Stadt.

Der vereinbarte Kaufpreis von pauschal Fr. 5'192'000.- teilt sich wie folgt auf:

- Anteil Zone I 8.0 pauschal Fr. 5'150'000.-, resp. ca. Fr. 661.-/m<sup>2</sup>
- Anteil Freihaltezone F pauschal Fr. 42'000.-, resp. ca. Fr. 15.-/m<sup>2</sup>

Die Pauschale von Fr. 5'150'000.- für den Anteil Zone I 8.0 basiert auf dem Bewertungsbericht ZKB vom 13. Juli 2021:

- Landrückwärtsrechnung über Ertragswert abzüglich Baukosten Fr. 6'548'000.-
- Abzüglich Risiken wegen Deponiestandort pauschal Fr. 1'308'000.- (entspricht 20 % vom Ertragswert abzüglich Baukosten)
- Abzüglich rechnerischer Anteil an Feinerschliessung Variante «Mini» pauschal Fr. 195'000.-
- Nachverhandlungen zu Gunsten Verkäuferschaft + Fr. 105'000.-

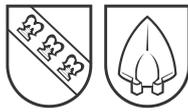
Die Stadt übernimmt sämtliche finanziellen Risiken für die Feinerschliessung und den Deponiestandort.

### **ECKDATEN ZUM KAUFVERTRAG**

Der Kaufvertrag zwischen der Stadt und der Grundeigentümerschaft wurde am 17. Mai 2023 öffentlich beurkundet. Die wichtigsten Bestimmungen sind:

#### **KAUFPREIS**

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt Fr. 5'192'000.-. Er ist bei der Eigentumsübertragung zu bezahlen.



### **ANTRAG DES STADTRATES**

VOM 25. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0637  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-122  
GESCH.-NR. STAPA 2023/030

#### EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Eigentumsübertragung und Besitzeserwerb erfolgen innert 90 Tagen nach vollständigem Eintritt folgender Bedingungen:

- Das Kaufobjekt ist rechtskräftig in die Zonen I 8.0 und Freihaltezone F überführt.
- Rechtskräftige Genehmigung des Kaufvertrags durch das Stadtparlament (Art. 21 Ziff. 8 der Gemeindeordnung) und allenfalls durch die Stimmberechtigten mittels Urnenentscheid (fakultatives Referendum, Art. 15 der Gemeindeordnung)
- Rechtskräftige Verfügung betreffend bäuerlichem Bodenrecht

Sollten bis am 31. Dezember 2024 die Bedingungen nicht vollständig eingetreten sein, können beide Parteien entschädigungslos vom Vertrag zurücktreten.

#### GEWÄHRLEISTUNG

Ein Teil des Kaufobjektes liegt im Perimeter des Deponiestandorts 0174/D.10. D.10, Ablagerungsstandort Langhag. Die Stadt übernimmt unter gänzlicher Entlastung der jetzigen Grundeigentümerschaft IE3510 sämtliche Kosten, die sich aus diesem Deponiestandort ergeben.

#### GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

Die provisorisch berechnete Grundstückgewinnsteuer von Fr. 850'000.- wird anlässlich der Eigentumsübertragung von der Stadt, auf Abrechnung an den Kaufpreis, direkt an den Bereich Steuern bezahlt.

#### MEHRWERTABGABE

Die mutmassliche Mehrwertabgabe von Fr. 619'912.- wird anlässlich der Eigentumsübertragung von der Stadt, auf Abrechnung an den Kaufpreis, direkt an den Kanton Zürich bezahlt.

#### PACHTVERHÄLTNISSE

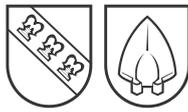
Der bestehende Pachtvertrag wird von der Stadt übernommen.

#### VORKAUFSRECHT PÄCHTER

Der Pächter verzichtet auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht.

#### ERSCHLIESSUNG

Künftige Erschliessungen gehen zu Lasten der erwerbenden Partei.



### ANTRAG DES STADTRATES

VOM 25. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0637  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-122  
GESCH.-NR. STAPA 2023/030

### FINANZRECHTLICHE ASPEKTE

Das Kaufgeschäft liegt gemäss Art. 21 Ziffer 8 der Gemeindeordnung (IE 100.01.01; GO) in der Finanzkompetenz des Stadtparlamentes und untersteht dem fakultativen Referendum.

Das Kaufobjekt Kat.Nr. IE3510 wird nach der Eigentumsübertragung im Finanzvermögen, Konto 1080.00, bilanziert. Der Kauf erfolgt zulasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4300.7000.021, Anlage-Nr. 1883.

### OBJEKTSTRATEGIE ÜBER DAS GESAMTE BAUGEBIET

Nach der Gesamtarrondierung des Baugebiets Riet Langhag will der Stadtrat die weitere Arealentwicklung mit der Feinerschliessung und der Ausschreibung Bauträger zeitnah auslösen.

#### FEINERSCHLIESSUNG

Mit der Feinerschliessung wird das Baugebiet vollerschlossen und dementsprechend baureif. Dabei sind folgende Themen zu klären:

- Anordnung von Flur- und Fusswegverbindungen zwecks Erschliessung der angrenzenden Grundstücke
- Umgang mit Meteorwasser unter Berücksichtigung der Versickerungsleistung der bestehenden Anlage Langhag
- Auf den Energieplan abgestimmtes Energiekonzept
- Umgang mit dem Deponiestandort

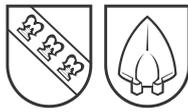
Dazu ist folgender Terminplan vorgesehen.

Auslösen Planungskredit durch Stadtrat	Januar 2024
Genehmigung Bauprojekt inkl. Kreditbewilligung durch Stadtparlament	Ende 2024
Baubeginn Feinerschliessung	Frühling 2025
Inbetriebnahme Feinerschliessung	Ende 2025

#### AUSSCHREIBUNG BAUTRÄGER

Das genehmigte Bauprojekt Feinerschliessung und die damit verbundenen Rahmenbedingungen bilden die Grundlage für eine Ausschreibung Bauträger. Für die Ausschreibung sind folgende Themen zu beachten:

- Damit produzierendes Gewerbe (vorgegebene Nutzweise gemäss Ziffer 6.3.1 der revidierten Bau- und Zonenordnung) angesiedelt werden kann, sind die Immobilienpreise möglichst tief zu halten. Sämtliche städtischen Grundstücksgeschäfte (Erwerb und Weiterverkauf) sollen auf der Basis der vorgenannten Richtpreise und unter Beachtung der Selbstkosten (Verzicht auf Gewinnabschöpfung) abgewickelt werden.
- Gemäss Vorgaben des Kantons zur Einzonung muss die Erschliessung und Überbauung innert 15 Jahren gewährleistet sein (Rückkaufsrecht Stadt).
- Je nach den Bedürfnissen der Käuferinnen und Käufer kann eine Abgabe im Baurecht vereinbart werden.



### ANTRAG DES STADTRATES

VOM 25. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0637  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-122  
GESCH.-NR. STAPA 2023/030

- Im Rahmen von Verkaufsverhandlungen mit künftigen Bauträgern sind Rahmenbedingungen betreffend ökologisch und energetisch optimierten Bauten, solarer Nutzung und Natur im Siedlungsraum zu vereinbaren.

Die Ausschreibung untersteht nicht dem öffentlichen Submissionswesen und kann demnach freihändig erfolgen. Es wird eine öffentliche Ausschreibung im zweistufigen Verfahren angestrebt:

- In einer ersten Stufe werden mögliche Käuferinnen und Käufer auf ihre Eignung für das geplante Vorhaben geprüft (Präqualifikation).
- In einer zweiten Stufe werden die konkreten Angebote beurteilt. Es wird von ca. fünf Teilnehmenden für die Einreichung eines konkreten Angebotes ausgegangen.

Dazu ist folgender Terminplan vorgesehen:

Genehmigung Ausschreibungsunterlagen durch Stadtrat	Ende 2024
Genehmigung Vergabeentscheid durch Stadtrat	Sommer 2025
Genehmigung Abgabe an Bauträger durch Stadtparlament	Ende 2025
Vollzug Abgabe an Bauträger	Frühling 2026

#### PROJEKTENTWICKLUNG UND REALISIERUNG DURCH BAUTRÄGER

Mit dem Vollzug der Abgabe kann der Bauträger ab Frühling 2026 die Projektentwicklung vorantreiben. Somit sollte eine Realisierung ab 2027 möglich sein.

### ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Der Stadtrat ist erfreut über die positive Entwicklung im Baugebiet Riet Langhag. Aufgrund der erarbeiteten Grundlagen (Bewertung ZKB, Bericht Feinerschliessung, Bericht Deponiestandort) und der Haltung der Grundeigentümer sieht er sich bestärkt, die am 20. Oktober 2020 (SRB-Nr. 2020-204) verabschiedete Strategie mit dem Erwerb von sämtlichen Grundstücken im Baugebiet Riet Langhag erfolgreich umzusetzen.

Die Berichte zur Feinerschliessung und zum Deponiestandort zeigen das Potenzial einer Gesamtarrondierung des Baugebietes deutlich auf. Mittels einer gesamthaften Projektentwicklung kann besser auf die Rahmenbedingungen bezüglich des Deponiestandortes eingegangen werden.

Für eine erfolgreiche Umsetzung der Strategie ist es unumgänglich, dass die Stadt die zukünftigen Risiken der Feinerschliessung und des Deponiestandorts vollumfänglich übernimmt, resp. an einen zukünftigen Bauträger weitergibt.

Mit dem Erwerb des Grundstücks Kat.Nr. IE3510 kann das angrenzende städtische Baugebiet (Kat.Nrn. IE426, IE427, IE428) zusammen mit dem Grundstück Kat.Nr. IE426 ideal arrondiert und auf eine wirtschaftlich optimierte Grösse erweitert werden. Dadurch erfährt das städtische Baugebiet eine entsprechende finanzielle Aufwertung.

Der Stadtrat erachtet den Kaufpreis als ausgewogen und fair.



### ANTRAG DES STADTRATES

VOM 25. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0637  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-122  
GESCH.-NR. STAPA 2023/030

Nach der Gesamtarrondierung des Baugebiets Riet Langhag will der Stadtrat, der Objektstrategie entsprechend, die weitere Arealentwicklung mit der Feinerschliessung und der Ausschreibung Bauträger zeitnah auslösen. Die Folgegeschäfte über den Baukredit für die Feinerschliessung sowie die Abgabe des Baugebietes an einen oder mehrere Bauträger werden dem Stadtparlament zur Genehmigung vorgelegt.

#### Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi  
Stadtpräsident



Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 30.05.2023