



BESCHLUSS

VOM 11. MAI 2023

GESCH.-NR.	2023-0637
BESCHLUSS-NR.	2023-103
IDG-STATUS	zeitlich befristet nicht öffentlich
SIGNATUR	28 LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE 28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph 28.03.50 Bauland
BETRIFFT	Erwerb Grundstück Kat.Nr. IE3510, Riet Langhag, Effretikon; Genehmigung Kaufvertrag

AUSGANGSLAGE

Mit der Grundsatzdiskussion vom 22. Oktober 2020 (SRB 2020-204) zum neu einzuzonenden Gewerbegebiet «Riet Langhag» beauftragte der Stadtrat die Abteilung Hochbau, möglichst viele Grundstücke in der künftigen Industriezone 8.0 zu erwerben, um diese innert 15 Jahren an einen Bauträger im Sinne der städtischen Entwicklungsplanung zu veräussern.

Mit der Grundeigentümerschaft Kat.Nr. IE426 konnte die Stadt am 17. Februar 2023 (SRB 2023-6 vom 12. Januar 2023) bereits einen Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag öffentlich beurkunden. Die Eigentumsübertragung ist bis spätestens per 31. Dezember 2024 vorgesehen.

Für eine Gesamtarrondierung fehlt noch das Grundstück Kat.Nr. IE3510. Diese Grundeigentümerschaft ist ebenso bereit, ihr Grundstück an die Stadt zu verkaufen.

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 m². 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 Grundeigentümerinnen auf:

- Erbgemeinschaft Braunschweiler: 7'788 m² von Kat.Nr. IE3510
- Einfache Gesellschaft «Schmid/Schönholzer/Wülser»: 3'522 m² von Kat.Nr. IE426
- Stadt Illnau-Effretikon: 3'150 m² von Kat.Nrn. IE427, E428 und IE4032

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

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

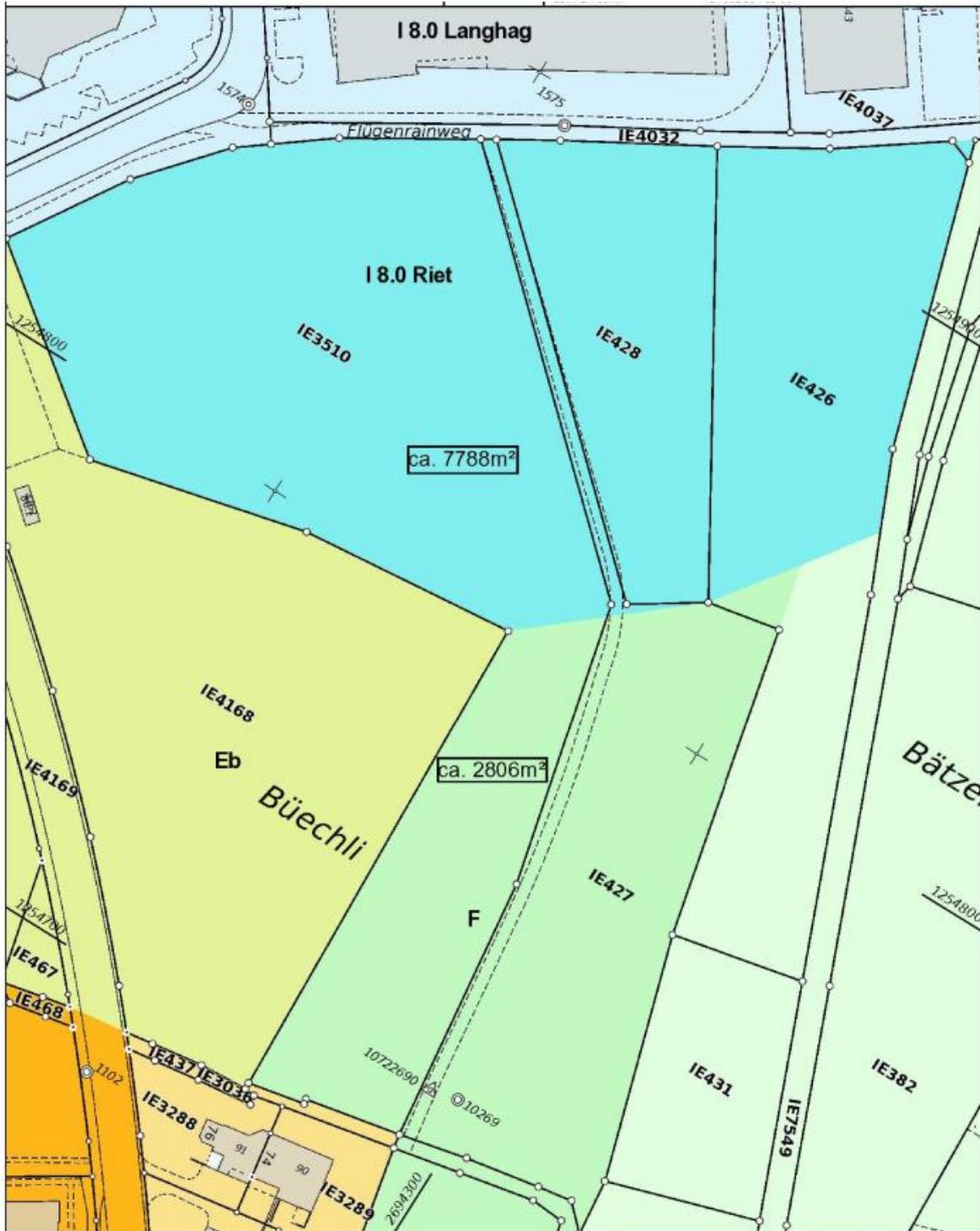


BESCHLUSS

VOM 11. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0637

BESCHLUSS-NR. 2023-103



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



BESCHLUSS

VOM 11. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0637

BESCHLUSS-NR. 2023-103

FEINERSCHLIESSUNG

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

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

Von den drei Varianten muss die Variante «Maxi» aufgrund der 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 Grundeigentümer 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 Grundeigentümer nicht zusammenschliessen und die Grundstücke einzeln entwickeln wollen, wird die Variante «Midi» empfohlen, da so alle Grundstücke unabhängig voneinander erschlossen sind.

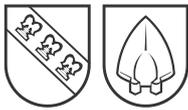
Die nachfolgend aufgeführten Fragestellungen konnten mit dem Bericht nicht abschliessend erörtert werden und sind in den weiteren Planungsschritten zu klären:

- Der Nachweis, dass die Versickerungsleistung der Anlage Langhag für das zusätzlich anfallende Meteorwasser ausreichend ist.
- Im Rahmen des Quartierplanes Langhag wurden die Eigentümer zur Beteiligung an der Fernwärmeerzeugungsanlage verpflichtet. Inwiefern sich die neuen 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 der Dr. von Moos AG vom 26. April 2022 «Belastungssituation und Grobschätzung Entsorgungskosten» ist der Standort bezüglich den Schutzgütern Grundwasser und Oberflächengewässer als belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig klassifiziert. Bezüglich des Schutzgutes «Luft» ist der Standort bei einer Überbauung sanierungsbedürftig (Deponiegase).

Der Bericht konzentriert sich einzig auf die Belastungssituation und die Grobschätzung der Entsorgungskosten. Rechtliche Themen zur Verantwortlichkeiten und Kostentragung zwischen Grundeigentümern, ehemaligen Deponiebetreibern 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.



BESCHLUSS

VOM 11. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0637

BESCHLUSS-NR. 2023-103

Für die Grobschätzung der Entsorgungskosten wurde ein fiktives Projekt angenommen, bei dem innerhalb des Ablagerungsstandortes ein flächiger und 3 m tiefer Aushub erfolgt. 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 notwendige Nebenräume oberirdisch erstellt werden, wodurch sich die vermietbare Hauptnutzfläche verringert. In Anbetracht der hohen Baumassenziffer von 8.0 erscheint eine solche Variante wirtschaftlich durchaus sinnvoll.

BEWERTUNG ZÜRCHER KANTONALBANK (ZKB)

Bereits 2021 wurde das Baugebiet mit Bericht der Zürcher Kantonalbank (ZKB) vom 13. Juli 2021 gesamthaft bewertet. Für die Feinerschliessung wurden Erfahrungswerte (Fr. 70.-/m²) beigezogen. Die wertbeeinflussenden Auswirkungen des Deponiestandorts wurden bewusst ausgeklammert. Der so ermittelte Marktwert für das teilerschlossene Baugebiet liegt bei rund Fr. 760.-/m².

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.-/m² festgesetzt. Dieser Wert basiert auf statistischen Landwerten aus der Vergangenheit und liegt deshalb erfahrungsgemäss bedeutend tiefer als der Marktwert, welcher 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:

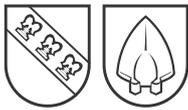
- Fr. 619'912.- z.L. Erbgemeinschaft Braunschweiler
- Fr. 280'351.- z.L. einfache Gesellschaft «Schmid/Schönholzer/Wülser»
- Fr. 228'955.- z.L. Stadt Illnau-Effretikon

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

INTERESSEN DER GRUNDEIGENTÜMER UND HANDLUNGSOPTIONEN

KAT.NR. IE426; EINFACHE GESELLSCHAFT «SCHMID/SCHÖNHOLZER/WÜLSER» (EG IE426)

Mit der einfachen Gesellschaft «Schmid/Schönholzer/Wülser» konnte die Stadt am 17. Februar 2023 (SRB 2023-6 vom 12. Januar 2023) bereits einen Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag öffentlich beurkunden. Die Eigentumsübertragung ist bis spätestens 31. Dezember 2024 vorgesehen.



BESCHLUSS

VOM 11. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0637

BESCHLUSS-NR. 2023-103

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; ERBENGEMEINSCHAFT BRAUNSCHWEILER

Die Erbgemeinschaft Braunschweiler will ihr Baugebiet nicht selber entwickeln und sucht deshalb eine Käuferschaft zu Marktpreisen für das gesamte Grundstück Kat.Nr. IE3510. Die restlichen Grundstücke ausserhalb des Baugebietes sollen langfristig im Besitz der Erbgemeinschaft verbleiben.

Die Erbgemeinschaft Braunschweiler 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 ERBENGEMEINSCHAFT BRAUNSCHWEILER

Die Erbgemeinschaft Braunschweiler verkauft das gesamte Grundstück Kat. Nr. IE3510 mit ca. 7'788 m² Zone I 8.0 und ca. 2'806 m² 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.-/m²
- Anteil Freihaltezone F pauschal Fr. 42'000.-, resp. ca. Fr. 15.-/m²

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 somit sämtliche finanziellen Risiken für die Feinerschliessung und den Deponiestandort.



BESCHLUSS

VOM 11. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0637

BESCHLUSS-NR. 2023-103

ECKDATEN ZUM KAUFVERTRAG

Der Entwurf des Kaufvertrages vom 21. April 2023 zwischen der Erbgemeinschaft Braunschweiler (EG IE3510) und der Stadt umfasst im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

KAUFPREIS

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

ÖFFENTLICHE BEURKUNDUNG

Die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages erfolgt nach Vorliegen dieses Stadtratsbeschlusses.

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Eigentumsübertragung und Besitzesantritt 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 ALN (Amt für Landschaft und Natur) 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 Kaufobjekts 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

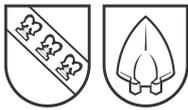
Die provisorisch berechnete Grundstückgewinnsteuer von Fr. 850'000.- wird anlässlich der Eigentumsübertragung von der Stadt, auf Abrechnung an den Kaufpreis, direkt an den Bereich Steuern bezahlt.

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.



BESCHLUSS

VOM 11. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0637

BESCHLUSS-NR. 2023-103

VORKAUFSRECHT PÄCHTER

Der Pächter verzichtet auf sein gesetzliches Vorkaufsrecht.

ERSCHLIESSUNG

Künftige Erschliessungen gehen zu Lasten der erwerbenden Partei.

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.

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

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

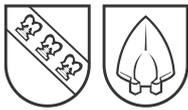
Die Berichte zur Feinerschliessung und zum Deponiestandort zeigen das Potenzial einer Gesamtarrondierung des Baugebietes deutlich auf. Alleine die Feinerschliessung kann um rund 1 Mio. Franken günstiger realisiert werden. Mittels einer gesamthaften Projektentwicklung kann besser auf die Rahmenbedingungen 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 Bauräger weitergibt.

Mit dem Erwerb des Grundstücks Kat.Nr. IE3510 kann das angrenzende städtische Baugebiet (Kat.Nr. IE426, IE427, IE428) 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.

Nach der Gesamtarrondierung des Baugebiets Riet Langhag beabsichtigt der Stadtrat, die weitere Arealentwicklung mit der Feinerschliessung und der Ausschreibung Bauräger zeitnah auszulösen. Die konkrete Objektstrategie und das weitere Vorgehen sind in diesem Zusammenhang dann noch zu definieren.



BESCHLUSS

VOM 11. MAI 2023

GESCH.-NR. 2023-0637

BESCHLUSS-NR. 2023-103

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

1. Der Entwurf des Kaufvertrags, datiert 21. April 2023, zwischen der Erbgemeinschaft Braunschweiler und der Stadt für den Erwerb des Grundstücks Kat. IE3510, Riet Langhag, Effretikon, zum Preis von Fr. 5'192'000.- (Projekt-Nr. 4300.7000.021, Anlage-Nr. 1883) wird genehmigt.
2. Das Grundstück Kat.Nr. IE3510 wird im Finanzvermögen (Konto NR. 1080.00) bilanziert.
3. Der Stadtschreiber wird zum Vollzug und insbesondere zum Vollzug der Verzichtserklärung des Pächters gemäss Kaufvertrag, Art. 10, Ziff. c) ermächtigt.
4. Das Ressort Präsidiales wird beauftragt, nach der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages dem Stadtrat den Antrag an das Stadtparlament für den Erwerb des Grundstücks Kat. IE3510 zu unterbreiten.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - b. Erbgemeinschaft Braunschweiler, c/o Max Braunschweiler, Bernstrasse 88, 8953 Dietikon, mit separatem Brief durch Abteilung Hochbau
 - c. Stadtschreiber
 - d. Wirtschaftsförderer
 - e. Abteilung Finanzen
 - f. Abteilung Tiefbau
 - g. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 16.05.2023