

ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. STAPA 2025/089
BESCHLUSS-NR. STAPA
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG 3. April 2025
VORBERATUNG RPK Rechnungsprüfungskommission
FRIST BERATUNG KOMMISSION 23. Juni 2025
BERATUNG STADTPARLAMENT 10. Juli 2025

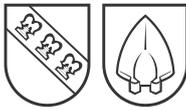
SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 Immobilien
06.01.03 Bauprojekte
06.01.03.02 Immobilien Finanzvermögen

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Ermächtigung des Stadtrates zur Veräusserung der Grundstücke im Gewerbegebiet Riet/Langhag**

GESCH.-NR. SR 2024-0347
BESCHLUSS-NR. SR 2025-69
VOM 3. April 2025
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Präsidiales
REFERENT Stadtpräsident Marco Nuzzi

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	SR-Beschluss Grundsatzentscheid zur Immobilienstrategie Riet/Langhag (SRB-Nr 2020-204)	22.10.2020	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	SR-Beschluss Genehmigung Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag Kat.Nrn. IE426 (neu IE8106) und IE427 (neu IE8107) (SRB-Nr. 2023-6)	12.01.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	STAPA-Beschluss Erwerb Grundstück Kat. IE3510 (STAPAB-Nr. 2023-38)	14.12.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	SR-Beschluss Grundsatzentscheide und weiteres Vorgehen (SRB-Nr. 2024-69)	11.04.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	SR-Beschluss Entscheid zur Lage des Flurweges (SRB-Nr. 2024-248)	07.11.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Technischer Bericht Erschliessung Geoinfra Ingenieure AG	03.02.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7	SR-Beschluss Genehmigung Strategie, Vergabekriterien und Verkaufspreis (SRB-Nr. 2025-39)	20.02.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8	Bericht Belastungssituation Deponiestandort Dr. von Moos AG	26.04.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN
DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. 2025-69
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06** **Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 **Immobilien**
06.01.03 **Bauprojekte**
06.01.03.02 **Immobilien Finanzvermögen**

BETRIFFT **Erweiterung Gewerbegebiet Riet/Langhag - Arealentwicklung;
Ermächtigung des Stadtrates zur Veräusserung der Grundstücke; Verabschiedung der
Vorlage zu Händen des Stadtparlamentes**

BESCHLUSSESANTRAG

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART. 21 ZIFFER 6 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, die in der Industriezone I 8.0 liegenden Grundstücke Kat.Nrn. IE428, IE3510, IE8105 und IE8106 im Gebiet Riet/Langhag in Effretikon mit einer veräusserbaren Fläche von rund 14'120 m² zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 10'300'000.- bzw. Fr. 730.- pro m² zu veräussern.
2. Eine Teilveräusserung ist zulässig, bedingt aber entweder einen Erschliessungsvertrag oder die Erstellung der zusätzlichen Erschliessungsinfrastruktur durch die Stadt und die Überwälzung dieser Kosten auf die Erwerbenden.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, zur Ansiedlung einer möglichst hohen Anzahl von Arbeitsplätzen den Mindestverkaufspreis um maximal Fr. 50.- pro m² bzw. für die Gesamtfläche um maximal Fr. 706'000.- zu reduzieren.
4. Dispositiv Ziffern 1 – 3 dieses Beschlusses unterstehen dem fakultativen Referendum
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - b. Wirtschaftsförderer
 - c. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien
 - d. Stadtschreiber
 - e. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst



ANTRAG DES STADTRATES VOM 3. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. SR 2025-69
GESCH.-NR. STAPA 2025/089

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Im Rahmen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) ist das neue Baugebiet Riet/Langhag, Effretikon, in der Industriezone I 8.0 entstanden. Dem Schwerpunktprogramm «4 Wirtschafts- und Bildungsstandort gezielt fördern» entsprechend hat der Stadtrat in einem ersten Schritt eine Gesamtarrondierung des städtischen Grundbesitzes in diesem Baugebiet angestrebt. Dies konnte in der Zwischenzeit erfolgreich umgesetzt werden.

Um die Ansiedlung von qualifizierten Arbeitsplätzen zu fördern, soll das Baugebiet nun an einen Bauträger gemäss den städtischen Entwicklungsabsichten veräussert werden. Dafür wurden im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung die Überlegungen zur Feinerschliessung vertieft sowie die Strategie und Vergabekriterien für die Veräusserung des Grundstückes erarbeitet. Zudem liegt die Berechnung für den Verkaufspreis vor.

Gemäss Art. 21 Ziffer 6 der Gemeindeordnung (IE 100.01.01; GO) ist das Stadtparlament für die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert von mehr als Fr. 1'000'000.- zuständig. Bevor ein Veräusserungsprozess für das Land in Gang gesetzt wird, sind die finanziellen Bedingungen und das Vorgehen für den Verkauf durch das Stadtparlament genehmigen zu lassen. Der Stadtrat ist zu ermächtigen, den Verkauf zu vollziehen. Das Geschäft untersteht dem fakultativen Referendum.

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, ihn zu ermächtigen, die Gewerbebauland-Grundstücke im Gebiet Riet/Langhag in Effretikon zu einem Mindestverkaufspreis von Fr. 10'300'000.- bzw. Fr. 730.-/m² zu veräussern. Dieser Preis entspricht den Anlagekosten der Stadt für diese Grundstücke.

AUSGANGSLAGE

Im Schwerpunktprogramm zur Amtsdauer 2018 – 2022 setzte sich der Stadtrat unter anderem das Ziel, die Standortattraktivität für die Ansiedlung qualifizierter Arbeitsplätze zu erhöhen und den Wirtschaftsstandort aktiv zu vermarkten. Um das Arbeitsplatzziel auf übergeordneter Ebene anzugehen und den Wirtschaftsstandort zu stärken, hat der Stadtrat am 3. Oktober 2019 eine Wirtschaftsstandort-Strategie festgesetzt. Auch das Leitbild der Stadtentwicklung sieht vor, bis 2030 rund 4'000 zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen, unter Berücksichtigung einer hohen Wertschöpfung, einer vielfältigen Branchenstruktur und einer stärkeren Verdichtung.

Diese geplante Entwicklung ist in den kommunalen Richtplan und die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) eingeflossen. Unter anderem wurde in der Zwischenzeit das Gebiet Riet/Langhag in Effretikon mit einer Gesamtfläche von rund 14'460 m² für die Schaffung von Arbeitsplätzen in die Industriezone I 8.0, Industriezone ohne Handels- und Dienstleistungsgewerbe, eingezont.

Mit Beschluss vom 22. Oktober 2020 fällte der Stadtrat einen Grundsatzentscheid zur Immobilienstrategie im Gewerbegebiet Riet/Langhag (SRB-Nr. 2020-204). Darin sah er vor, dass die Stadt zeitnah versucht, möglichst viele Grundstücke in der geplanten Industriezone 8.0 zu erwerben, um diese innert 15 Jahren an die aus städtischer Sicht geeigneten Bauträger zu veräussern. Der Landerwerb ist in der Zwischenzeit gelungen. Dafür hat das Stadtparlament am 14. Dezember 2023 (STAPAB-Nr. 2023-38) den Erwerb des Grundstückes Kat.Nr. IE3510 mit einer Fläche von 7'788 m² in der Zone I 8.0 und 2'806 m² in der Freihaltezone F zu einem Gesamtpreis von Fr. 5'192'000.- genehmigt. Das Grundstück Kat.Nr. 8106 konnte mit einem Tauschgeschäft und einer Tauschzahlung von Fr. 2'687'340.- von der Stadt erworben werden (SRB-Nr. 2023-6 vom 12. Januar 2023). Die Grundstücke Kat.Nr. IE428 und IE8105 befanden sich bereits im Besitz der Stadt.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 3. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. SR 2025-69
GESCH.-NR. STAPA 2025/089

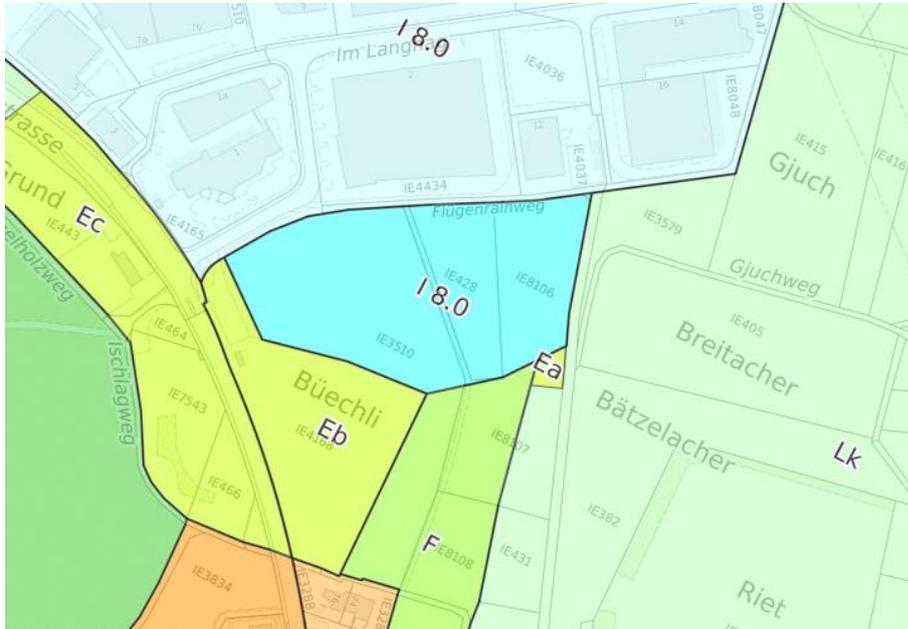
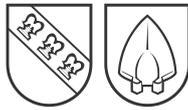


Abbildung 1
Übersichtsplan mit Zonierung



Abbildung 2
Gebiet Riet/Langhag



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 3. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. SR 2025-69

GESCH.-NR. STAPA 2025/089

Im Schwerpunktprogramm 2022 – 2026 sah der Stadtrat vor, zur Ansiedlung von zusätzlichem Gewerbe für das Gebiet Riet/Langhag die Baureife zu erlangen. Im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung wurden die Feinerschliessung vertieft sowie die Strategie und Vergabekriterien für die Veräusserung des Grundstückes erarbeitet. Dies auch unter Einbezug des Wirtschaftsbeirates und in Absprache mit einzelnen Fachexperten. Zudem liegt die Berechnung für den Verkaufspreis vor.

Gemäss Art. 21 Ziffer 6 der Gemeindeordnung (IE 100.01.01; GO) ist das Stadtparlament zuständig für die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert von mehr als Fr. 1'000'000.-. Bevor ein Veräusserungsprozess für das Land gestartet wird, sind die finanziellen Bedingungen für den Verkauf durch das Stadtparlament genehmigen zu lassen. Der Stadtrat ist zu ermächtigen, den Verkauf zu vollziehen. So kann der Vergabeprozess innerhalb einer marktkonformen Frist und mit der entsprechenden Verbindlichkeit abgewickelt werden. Das Risiko, dass sich Bewerbende aufgrund von Verzögerungen oder einer fehlenden Verbindlichkeit für ein anderes Angebot entscheiden und ihr Angebot zurückziehen, wird damit massgeblich reduziert.

VERGABESTRATEGIE

Das Grundstück soll unter Berücksichtigung eines Mindestpreises an einen oder mehrere Bauträger verkauft werden. Von einer Abgabe im Baurecht wird abgesehen, da dies den Kreis der potenziellen Erwerbenden einschränkt und das betroffene Grundstück keine strategische Relevanz im Hinblick auf eine zukünftige Stadtentwicklung ausweist. Zudem eignen sich Produktions- und Gewerbegebäude aufgrund der unternehmensspezifischen baulichen Ausgestaltung in der Regel nicht für den Heimfall an die Grundeigentümerschaft. Da die Ansiedlung einer möglichst grossen Anzahl qualifizierter Arbeitsplätze im Vordergrund steht und der finanzielle Gewinn auf der Grundstückstransaktion demzufolge ein untergeordnetes Ziel darstellt, ist im Grundsatz kein Bieterverfahren vorgesehen.

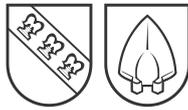
Eine Veräusserung an eine möglichst kleine Anzahl Bauträger ist in Anbetracht der anfallenden Kosten und des Aufwandes für die Stadt vor allem bezüglich Feinerschliessung erstrebenswert, wird aber ebenfalls dem Hauptziel untergeordnet. Die anzuwendenden Kriterien und deren Gewichtung für die Beurteilung der eingehenden Bewerbungen und die darauffolgende Vergabe des Grundstücks werden in der nachfolgenden Entscheidungsmatrix festgehalten.

Um möglichst viele Bewerbungen und Auswahlmöglichkeiten zu erhalten, soll das Angebot so breit wie möglich und sinnvoll gestreut werden. Um die richtigen Entscheidungsträger gezielt zu erreichen, wird ein Schwerpunkt auf das Standortförderungsnetzwerk sowie fachspezifische Medien und Online-Plattformen gelegt. Dabei gilt es stets zu berücksichtigen, dass auf dem Grundstück gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) ausschliesslich Produktions- und Gewerbebetriebe zulässig sind (keine Dienstleistungen und kein Handel).

VERGABEPROZESS

Für den Vergabeprozess vom Beginn der Ausschreibung bis zur Unterzeichnung des Kaufvertrages sind rund neun Monate vorgesehen. Um ein bestmögliches Ergebnis im Sinne der Hauptzielsetzung zu erreichen, kann der Zeitrahmen z.B. mit weiteren Ausschreibungsrunden verlängert werden. Gegebenenfalls muss die Bereitschaft bestehen, das Grundstück über längere Zeit zu halten, bis eine entsprechende Käuferschaft gefunden ist.

Es ist ein zweistufiger Selektionsprozess vorgesehen.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 3. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. SR 2025-69
GESCH.-NR. STAPA 2025/089

PRÄQUALIFIKATION

Mit einer Präqualifikation wird sichergestellt, dass die Bewerbenden die grundlegenden Voraussetzungen für den Erwerb des Baulandes erfüllen (MUSS-Kriterien). Zur Anwendung kommen die nachfolgenden Anforderungskriterien.

KRITERIUM	BESCHREIBUNG
Zonenkonformität	Entspricht die geplante Nutzung den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung?
Bonität / finanzielle Sicherheit	Verfügt die Käuferschaft über die erforderliche Bonität, um das Projekt realisieren zu können?
Anzahl Arbeitsplätze	Wird der minimale Anspruch von einem Arbeitsplatz pro 100 m ² Bauland mittelfristig erfüllt?

Im Zweifelsfall soll eine Bewerbung für die Hauptqualifikation zugelassen werden.

HAUPTQUALIFIKATION

Die Bewertung der Bewerbungsdossier erfolgt auf Basis der nachfolgenden Entscheidungsmatrix:

KRITERIUM	GEWICHTUNG	BEWERTUNG (MAXIMUM)	TOTAL (MAXIMUM)
Anzahl Arbeitsplätze pro beanspruchte Landfläche	6	6	36
Art und Wertschöpfung der Arbeitsplätze	6	6	36
Imagegewinn/Strahlkraft für den Standort	6	6	36
Mehrwert für Industriegebiet und ansässige Unternehmungen	2	6	12
Potenzial Steuerertrag pro beanspruchte Landfläche	2	6	12
Finanzielles Angebot	2	6	12
Umsetzungsgewährleistung/Projektsicherheit	4	6	24
Entwicklungsabsichten und Machbarkeitsstudie	4	6	24
Total			192

Gewichtung: 1 (wenig relevant) – 6 (sehr wichtig)
Bewertung: 0 (gar nicht erfüllt) – 6 (sehr gut erfüllt)

Die Entscheidungsmatrix soll den Beurteilungsprozess vereinheitlichen und den Vergabeentscheid nachvollziehbar machen. Ein exaktes Ergebnis dürfte daraus kaum resultieren. Letztendlich wird auch ausschlaggebend sein, welchen Flächenbedarf die einzelnen Bewerbenden anmelden und wie das Grundstück gegebenenfalls auf mehrere Bauträger aufgeteilt werden kann. Es ist davon auszugehen und anzustreben, dass für den finalen Entscheid einige valable Bewerbungen vorliegen und dann der Stadtrat über die Aufteilung des Grundstücks und die Relevanz einer möglichst kleinen Anzahl Bauträger entscheiden kann.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 3. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. SR 2025-69
GESCH.-NR. STAPA 2025/089

Folgende Unterlagen werden für die Hauptqualifikation eingefordert:

- Machbarkeitsstudie mit Angaben zu Flächen- und Volumenbedarf sowie zur Erschliessung
- Finanzielles Angebot
- Zeitlicher Ablauf ab dem Zeitpunkt des Landerwerbes bis zum Bezug
- Projektorganisation inkl. Vorstellung und Qualifikation der Projektleitung

ERSCHLISSUNGSKOSTEN UND WEITERE KÜNFTIGE KOSTEN

Für die Erschliessung des Areals sind verschiedene Massnahmen notwendig. Die Geoinfra Ingenieure AG, Kempththal, wurde beauftragt, ein Vorprojekt auf der Basis der Variante «Mini» inklusive Kostenschätzung zu erstellen. Dieses liegt mit Datum vom 3. Februar 2025 vor. Folgendes ist diesem zusammenfassend zu entnehmen:

ZUFAHRTSSTRASSE/EINLENKER

Die Erschliessung des neuen Industrieareals Langhag erfolgt ab bestehender Erschliessungsstrasse in Form eines Einlenkers. Diese Erschliessungslösung setzt voraus, dass eine Gesamtüberbauung realisiert wird. Interne Erschliessungen von Verkehrswegen auf dem Areal sind privatrechtlich im Rahmen des Umgebungsplanes zu lösen.

Kostenschätzung (inkl. 8.1 % MwSt.): Fr. 68'000.-

UNTERHALTSWEGE

Die Lage des westlichen Flurweges entlang des Industrielandes hat der Stadtrat mit Beschluss vom 7. November 2024 festgelegt. Er kommt innerhalb der Bauzone zu liegen (SRB-Nr. 2024-248). Im Zusammenhang mit dem Landerwerb durch die Stadt wurde zudem in Aussicht gestellt, eine Fusswegverbindung von der Ostseite des Industriegebietes in Richtung Aussichtspunkt «Büechli» zu realisieren. Die genaue Lage, die Sicherung mittels Dienstbarkeiten oder Grundeigentum sind auf ein konkretes Gewerbebauprojekt abzustimmen. Dafür werden pauschale Aufwendungen von Fr. 17'000.- angenommen.

Kostenschätzung Unterhaltsweg (inkl. 8.1 % MwSt.): Fr. 102'000.-
zusätzlich Pauschalbetrag ostseitiger Fussweg (inkl. 8.1 % MwSt.): Fr. 17'000.-

ENTWÄSSERUNG

Das Abwasser wird im Gebiet Langhag gemäss der Generellen Entwässerungsplanung (GEP) im Trennsystem abgeleitet und schliesst an das bestehende Kanalisationsnetz im Bereich der Erschliessungsstrasse an. Das Schmutzabwasser wird der ARA Mannenberg zugeführt und das Meteorwasser in die Versickerungsanlage «Langhag» eingeleitet. Nach Überprüfung der hydraulischen Kapazität der Versickerungsanlage ist damit zu rechnen, dass die bestehende Anlage erweitert werden muss. Ein Kostenbeitrag daran ist dem neuen Gewerbegebiet Riet/Langhag zu belasten.

Kostenschätzung Entwässerung (inkl. 8.1 % MwSt.): Fr. 177'000.-
zusätzlich kalkulatorische Kostenbeitrag an Erweiterung der Versickerungsanlage: Fr. 150'000.-

ANTRAG DES STADTRATES VOM 3. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. SR 2025-69
GESCH.-NR. STAPA 2025/089

WASSERVERSORGUNG

Das Wasserleitungsnetz im Industriegebiet Langhag weist ein dichtes System an teilweise grosskalibrigen Leitungen auf. Zwischen den Gewerbebauten befinden sich mehrere Versorgungsleitungen mit zahlreichen Hydranten. Die neue Erschliessung sieht vor, entlang des projektierten Baugebietes im Abschnitt Langhag bis Wegacher eine Versorgungsleitung als Ringschluss zum bestehenden Netz zu erstellen. Je nach Art der Bebauung des neu erschlossenen Gebietes können die erforderlichen Hausanschlussleitungen an die neue Versorgungsleitung angeschlossen werden. Durch das vorhandene, dichte Versorgungsnetz kann auch ein grosser Wasserbedarf (Sprinkleranlage) abgedeckt werden.

Kostenschätzung (inkl. 8.1 % MwSt.): Fr. 129'000.-

ÖFFENTLICHE BELEUCHTUNG

Die Strasse «Im Langhag» verfügt über eine normgerechte öffentliche Beleuchtung. Durch den neu zu erstellenden Einlenker ins Baugebiet wird ein zusätzlicher Kandelaber notwendig, um die Strassenfläche optimal auszuleuchten.

Kostenschätzung (inkl. 8.1 % MwSt.): Fr. 15'000.-

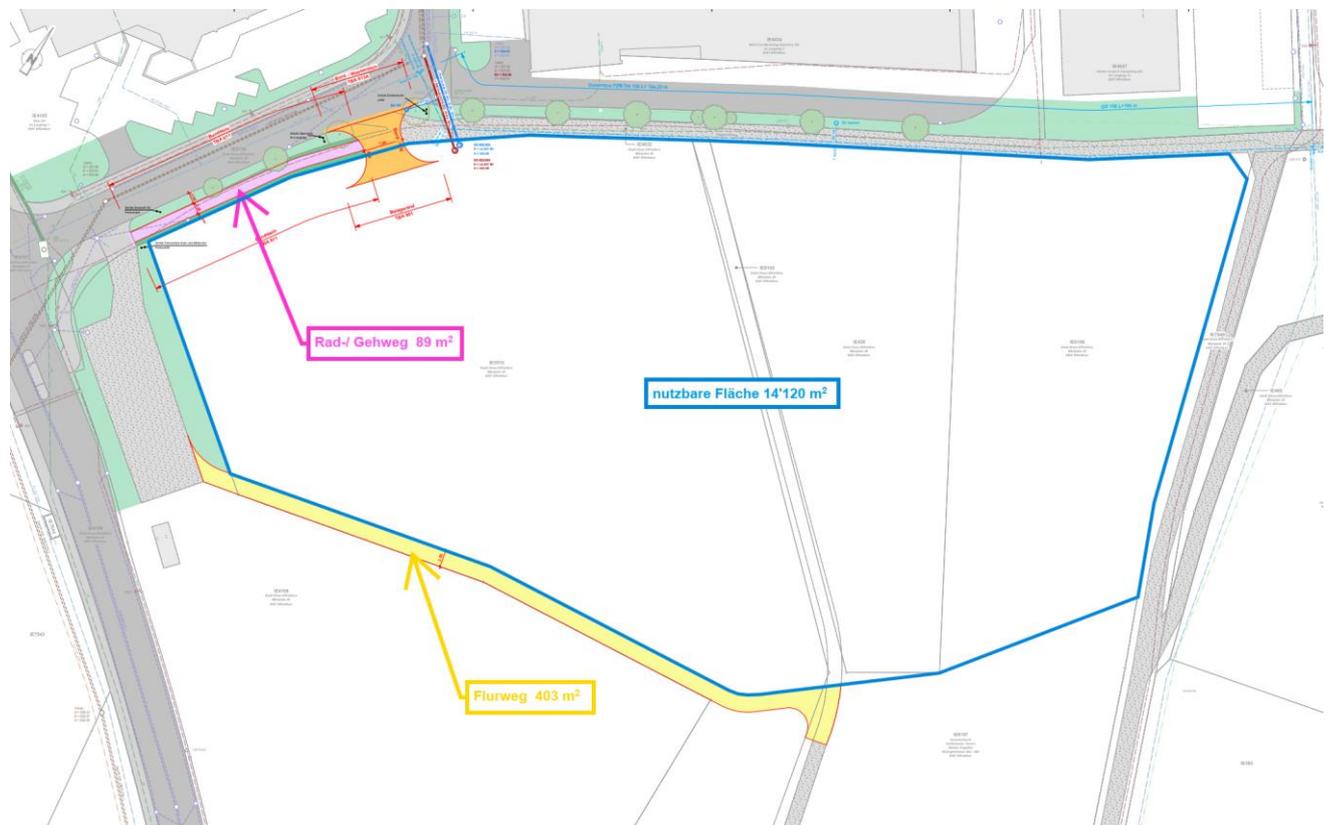
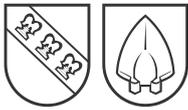


Abbildung 3
Übersicht Erschliessung



ANTRAG DES STADTRATES VOM 3. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. SR 2025-69
GESCH.-NR. STAPA 2025/089

KOSTENSCHÄTZUNG FR.
(INKL. 8,1 % MWST +/- 20 %)

Zufahrtsstrasse/Einlenker	68'000.-
Unterhaltswege	119'000.-
Entwässerung	177'000.-
Kostenbeitrag an die allfällige Erweiterung der Versickerungsanlage Langhag	150'000.-
Wasserversorgung	129'000.-
öffentliche Beleuchtung	15'000.-
Technische Kosten, Nebenkosten, Diverses und Unvorhergesehenes (inkl. 8.1 % MwSt.)	135'000.-
Diverse Transaktionskosten Grundstückshandel und Vergabeprozess	25'000.-
Total künftige Kosten	818'000.-

VERKAUFSPREIS

Das Hauptziel beim Verkauf des Baulands liegt in der Ansiedlung von qualifizierten Arbeitsplätzen. Ein Mindestpreis soll sicherstellen, dass die für die Stadt angefallenen Kosten gemäss nachfolgender Aufstellung gedeckt sind.

LANDFLÄCHE

Zur Veräusserung steht folgende Landfläche zur Verfügung:

GRUNDSTÜCK KATASTER	FLÄCHE M ²
IE8106	3'521
IE3510 ¹	ca. 7'787
IE8105	317
IE428	2'823
Abzüglich Erschliessungsflächen	- ca. 328
Total Fläche	ca. 14'120

¹ nur Anteil Bauland in der Industriezone; Freihaltezone nicht im Verkaufspemeter enthalten

Die genauen Flächen ergeben sich nach Erstellung einer Mutationsabsicht durch den Geometer.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 3. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. SR 2025-69
GESCH.-NR. STAPA 2025/089

AUFGELAUFENE KOSTEN

Die nachfolgende Tabelle zeigt die aufgelaufenen Kosten für den Erwerb oder den Verkehrswert je Grundstück. Nicht eingerechnet wird die kalkulatorische Verzinsung des Landwertes.

GRUNDSTÜCK KATASTER		AUFGELAUFENE KOSTEN FR.
IE8106	Kaufpreis und Nebenkosten	2'706'000.-
IE3510	Kaufpreis ¹ und Nebenkosten	5'145'000.-
IE8105	Verkehrswert per 31. Dezember 2024	161'000.-
IE428	Verkehrswert per 31. Dezember 2024	1'434'000.-
Total		9'482'000.-

¹ nur Anteil Bauland in der Industriezone; Freihaltezone nicht im Verkaufsperimeter enthalten

FESTLEGUNG MINDESTVERKAUFSPREIS

Der Mindestverkaufspreis soll die aufgelaufenen und zukünftigen Kosten der Stadt decken.

	KOSTEN FR.
Aufgelaufene Kosten Bauland	9'482'000.-
Künftige Kosten	818'000.-
Total	10'300'000.-

Bei einer erwarteten zu veräussernden Fläche von rund 14'120 m² führt dies zu einem Quadratmeterpreis von rund Fr. 730.-.

VERÄUSSERUNG VON TEILFLÄCHEN

Allenfalls ist auch die Veräusserung von Teilflächen in Aussicht zu nehmen. Dies bedingt aber, dass sich die einzelnen Grundeigentümerschaften zusammenschliessen und ein gemeinsames Erschliessungsprojekt ausarbeiten; ansonsten gelten die einzelnen Grundstücke als nicht erschlossen und können nicht bebaut werden. Alternativ könnte die Stadt die einzelnen Bauparzellen erschliessen. Die Mehrkosten gegenüber den vorstehend kalkulierten Erschliessungskosten belaufen sich für die Strasse auf ca. Fr. 400'000.- und für die Entwässerung auf ca. Fr. 550'000.-. Diese zusätzlichen Erschliessungskosten würden den Quadratmeterpreis um knapp Fr. 70.- auf Fr. 800.- erhöhen.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 3. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. SR 2025-69
GESCH.-NR. STAPA 2025/089

MARKTKONFORMITÄT VERKAUFSPREIS

Erste Vorsondierungen am Markt und der Bezug von Vergleichswerten zeigen, dass der vorgesehene Mindestverkaufspreis marktkonform ist, sich aber tendenziell im oberen Bereich des Preisrahmens für die zugelassene gewerbliche Nutzung bewegt. Es ist zu erwägen, zur Ermöglichung einer besonders hohen Anzahl anzusiedelnden Arbeitsplätze den Verkaufspreis um Fr. 50.- pro m² zu reduzieren. Dies würde zu einem Einnahmeverzicht von maximal Fr. 706'000.- führen.

DEPONIESTANDORT

Das Baugebiet ist als belasteter Standort (Nr. 0174/D.0010) ausgewiesen. Der Standort wurde nach einer technischen Untersuchung mit mehrjähriger Überwachungskampagne durch den Kanton Zürich als belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt. Bauvorhaben auf einem weder überwachungs- noch sanierungsbedürftigen Standort sind möglich. Notwendig sind eine baubedingte Gefährdungsabschätzung und eine abfallrechtliche Baubegleitung.

Die Belastungssituation des Gebietes wurde im Frühjahr 2022 durch das geotechnische Büro Dr. von Moos AG untersucht. Um allfällige Entsorgungskosten von verunreinigtem Material möglichst gering zu halten, wird der Käuferschaft empfohlen, so wenig Erdarbeiten wie möglich vorzunehmen und insbesondere auf den Bau eines Untergeschosses zu verzichten.

WEITERES VORGEHEN

Antrag Stadtrat an Stadtparlament für Verkauf	3. April 2025
Beschlussfassung Stadtparlament	Juli 2025
Start Vergabeprozess	Oktober 2025
Entscheid Stadtrat Präqualifikation	Februar 2026
Zuschlagsentscheid Stadtrat	Mai 2026
Abschluss Kaufvertrag	Juli 2026

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 08.04.2025