ANTRAG DES STADTRATES
WEISUNG ZU HANDEN
DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR.STAPA	2025/102
BESCHLUSS-NR. STAPA	
IDG-STATUS	öffentlich
EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG	21. August 2025
VORBERATUNG	RPK Rechnungsprüfungskommission
FRIST BERATUNG KOMMISSION	
BERATUNG STADTPARLAMENT	

SIGNATUR	**06**	**Raumplanung, Bau und Verkehr**
	06.01	**Immobilien**
	06.01.01	**Erwerb / Verkauf / Tausch**

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung des Verkaufs der Liegenschaften Hinterbüelstrasse 1 und 3 und Kauf Liegenschaft Eschikerstrasse 35, Effretikon**

GESCH.-NR. SR	2024-2466
BESCHLUSS-NR. SR	2025-187
VOM	21.08.2025
IDG-STATUS	öffentlich
ZUST. RESSORT	Präsidiales
REFERENT	Stadtpräsident Marco Nuzzi

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Kaufvertrag Hinterbüelstrasse 1 und 3, beurkundet	13.06.2025	☒	☒
2	Kaufvertrag Eschikerstrasse 35, beurkundet	13.06.2025	☒	☒
3	Stadtratsbeschluss Genehmigung Kauf Eschikerstrasse 35 und Verkauf Hinterbüelstrasse 1 und 3 (SRB-Nr. 2025-12)	16.01.2025	☒	☒
4	Mehrwertgutachten ZKB Baufeld E	23.04.2024	☒	☒
5	Plan Verlegung Hinterbüelstrasse	22.05.2025	☒	☒
6	Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag Hinterbüel Süd	11.04.2024	☒	☒

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
stadtrat@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

Stadt Illnau-Effretikon

STADTRAT

ANTRAG DES STADTRATES
WEISUNG ZU HANDEN
DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR.	2024-2466
BESCHLUSS-NR.	2025-187
IDG-STATUS	öffentlich

SIGNATUR	**06**	**Raumplanung, Bau und Verkehr**
	06.01	**Immobilien**
	06.01.01	**Erwerb / Verkauf / Tausch**

BETRIFFT **Verkauf Liegenschaften Hinterbüelstrasse 1 und 3 und Kauf Liegenschaft Eschikerstrasse 35, Effretikon;**
Verabschiedung der Vorlage zu Handen des Stadtparlamentes

BESCHLUSSESANTRAG

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART. 21 ZIFFERN 6 UND 8 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Der Verkauf der städtischen Grundstücke Kat. IE186, Hinterbüelstrasse 3 und IE187, Hinterbüelstrasse 1, Effretikon, an die Bereuter Totalunternehmung AG, Effretikon, zum Preis von Fr. 2'229'000.- gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 13. Juni 2025 wird genehmigt.
2. Der Kauf des Grundstücks Kat. IE3743, Eschikerstrasse 35, Effretikon, von der Bereuter Immobilien AG, Volketswil, zum Preis von 3'900'000.- gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 13. Juni 2025 wird genehmigt.
3. Dieses Geschäft untersteht dem fakultativen Referendum.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Bereuter Totalunternehmung AG, Bahnhofstrasse 21, 8307 Effretikon
   b. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
   c. Stadtschreiber
   d. Abteilung Finanzen
   e. Abteilung Tiefbau
   f. Abteilung Hochbau, Immobilien
   g. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
stadtrat@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

ANTRAG DES STADTRATES
VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR.	2024-2466
BESCHLUSS-NR. SR	2025-187
GESCH.-NR. STAPA	2025/102

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Baufeldes E in Effretikon sollen die Liegenschaften Hinterbüelstrasse 1 und 3 an die Bereuter Totalunternehmung AG verkauft werden. Die Grundstücke liegen im Bereich der geplanten Neutrassierung der Hinterbüelstrasse, weshalb ein Rückbau der bestehenden Gebäude notwendig wird. Der Verkauf umfasst rund die Hälfte der Gesamtfläche (462 m^2). Die restliche Fläche (463 m^2) wird nach Rechtskraft des Gestaltungsplans unentgeltlich an die Stadt zurückübertragen.

Durch den Verkauf werden Risiken im Zusammenhang mit dem Gebäudezustand, drohenden Sanierungen und Mietzinsausfällen an die Käuferschaft übergeben. Zudem gelangt damit das Baufeld E1 des Gestaltungsplangebietes E in den Besitz einer Grundeigentümerschaft. Ein entsprechender Kaufvertrag wurde öffentlich beurkundet, unter Vorbehalt der Genehmigung durch das Stadtparlament.

Im Gegenzug zum Verkauf hat die Bereuter Immobilien AG auf Wunsch der Stadt das Mehrfamilienhaus an der Eschikerstrasse 35 in Effretikon zum Kauf angeboten. Die vollvermietete Liegenschaft mit sechs preisgünstigen Wohnungen dient als Kompensation für den Wegfall von insgesamt sechs städtischen Wohnungen an der Hinterbüelstrasse 1, 2 und 3 infolge geplanter Rückbauten auf den Baufeldern E und F. Auch dieser Kaufvertrag wurde öffentlich beurkundet und steht unter dem Vorbehalt der parlamentarischen Zustimmung. Der Kauf der Liegenschaft Eschikerstrasse 35 ist nur möglich, wenn der Verkauf der Liegenschaften Hinterbüelstrasse 1 und 3 zu Stande kommt.

Der Antrag umfasst somit zwei immobilienstrategische Geschäfte:

1. Verkauf der Liegenschaften Hinterbüelstrasse 1 und 3 (Kat. IE186 und IE187) zum Preis von Fr. 2'229'000.- mit teilweiser Rückübertragung des Grundstückes an die Stadt
2. Kauf der Liegenschaft Eschikerstrasse 35 zum Preis von Fr. 3'900'000.- zur Sicherung preisgünstigen Wohnraums

Die beiden Transaktionen stärken die städtebauliche Entwicklung im Zentrum von Effretikon und verbessern die Wirtschaftlichkeit und Risikoverteilung im städtischen Immobilienportfolio. Zudem kann der Bestand an preisgünstigem Wohnraum im städtischen Immobilienportfolio gehalten werden.

ANTRAG DES STADTRATES
VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR. 2024-2466
BESCHLUSS-NR. SR 2025-187
GESCH.-NR. STAPA 2025/102

AUSGANGSLAGE

BAUFELD E

Das Baufeld E ist in zwei Teilbereiche unterteilt: Baufeld E1 (Süd) und Baufeld E2 (Nord). Für beide Teilbaufelder wurde ein gemeinsamer privater Gestaltungsplan ausgearbeitet. Die Beratung dieses Geschäftes erfolgt aktuell in der vorberatenden Kommission des Stadtparlamentes.

Baufeld E1:
Dieses liegt teilweise im Eigentum der Bereuter Totalunternehmung AG und teilweise im Eigentum der Stadt. Da auf der städtischen Fläche (Kat. IE186 und IE187) keine eigenen Nutzungen vorgesehen sind, sollen diese an die Bereuter Totalunternehmung AG veräussert werden. Damit wird die gesamte Fläche des Baufeldes E1 in einer Hand liegen.

Baufeld E2:
Dieses befindet sich im Eigentum der Seewarte AG und wird im Auftrag dieser durch die Mettler Entwickler AG entwickelt.

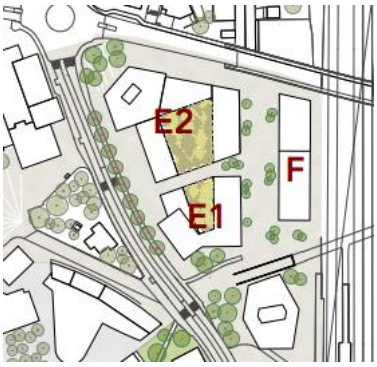

Abbildung 1:
Baufelder E1, E2 und F

BAUFELD F

Das Baufeld F befindet sich vollständig im städtischen Eigentum. Die Bebauung hängt stark von den angrenzenden Baufeldern C und E ab; insbesondere in Bezug auf die Verkehrserschliessung. Die Stadt beabsichtigt, die Entwicklung in den nächsten Jahren ebenfalls voranzutreiben.

ANPASSUNG DER HINTERBÜELSTRASSE

Die Grundstücke Hinterbüelstrasse 1 und 3 (rot eingerahmt) messen 496 m^2 und 429 m^2 – zusammen 925 m^2. Sie liegen sowohl im Baufeld E1 (blau eingerahmt) als auch im Baufeld F (grün eingerahmt). Die geplante Begradigung der Hinterbüelstrasse verläuft zudem über diese Grundstücke. Der Bau der neuen Strasse macht den Rückbau der bestehenden Gebäude erforderlich. Dank der neuen Strassenführung wird es möglich sein, auch das Baufeld F sinnvoll zu bebauen und zu erschliessen.

Unter Ziff. 4.1 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossier vom 23. Mai 2024 wird die Verwendung der betroffenen Flächen geregelt. Die Strassenparzelle wird um 62 m^2, von ursprünglich 1'179 m^2 auf 1'241 m^2 erweitert. Der entsprechende Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag Hinterbüel Süd, Effretikon, wurde am 11. November 2024 von den Vertragsparteien unterzeichnet.

Abbildung 2:
Baufeld E1 (blau), Baufeld F (grün), Parzellen IE186 / IE187 (rot)

ANTRAG DES STADTRATES
VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR. 2024-2466
BESCHLUSS-NR. SR 2025-187
GESCH.-NR. STAPA 2025/102

VERKAUF WOHN- UND GEWERBELIEGENSCHAFTEN HINTERBÜELSTRASSE 1 UND 3, EFFRETIKON

Die Bereuter Totalunternehmung AG hat der Stadt am 13. September 2024 ein Kaufangebot unterbreitet, alternativ mit Option auf ein Tauschgeschäft. Der Stadtrat genehmigte den Verkauf mit Beschluss vom 16. Januar 2025 (SRB-Nr. 2025-12) – vorbehältlich der Zustimmung durch das Stadtparlament.

Ein entsprechender Kaufvertrag wurde durch den Stadtrat am 22. Mai 2025 genehmigt (SRB-Nr. 2025-116) und am 13. Juni 2025 öffentlich beurkundet.

ECKDATEN ZUM KAUFVERTRAG

Der vereinbarte Kaufpreis von Fr. 2'229'000.- berechnet sich für 462 m² (Fr. 5'381.-/m² abzüglich mutmasslicher Mehrwertabgabe von Fr. 555.-/m²) bei einer mutmasslichen künftigen Baumassenziffer von 8.54 m³/m². Sollte sich die angenommene Baumassenziffer bis zur Eigentumsübertragung verändern, werden sich der Kaufpreis und die Mehrwertabgabe nach oben oder unten anpassen.

Die Bereuter Totalunternehmung AG verpflichtet sich, die restlichen 463 m² (von 925 m²) bis spätestens 360 Tage nach Rechtskraft des privaten Gestaltungsplanes für dieses Gebiet unentgeltlich an die Stadt zurückzuübertragen. Zudem müssen die bestehenden Gebäude vorgängig auf Kosten der Bereuter Totalunternehmung AG zurückgebaut werden. Sollte die Rückübertragung, aus welchen Gründen auch immer (z.B. fehlende Rechtskraft des Gestaltungsplanes), bis spätestens 31. Dezember 2029 nicht möglich sein, so erhöht sich der Kaufpreis um Fr. 2'235'000.- (Fr. 5'381.-/m² abzüglich mutmasslicher Mehrwertabgabe von Fr. 555.-/m²). Der Vorgang mit Verkauf, Rückbau und Rückübertragung ist notwendig, da die Neuparzellierung erst nach dem Rückbau der Gebäude möglich ist.

Abbildung 3: Kat. IE186 und IE187 (gelb markiert), zurück übertragbare Fläche nach Rückbau (blau schraffiert)

Die Eigentumsübertragung erfolgt innert 90 Tagen nach der rechtskräftigen Genehmigung des Verkaufs durch das Stadtparlament und nach Ablauf der Referendumsfrist oder nach der rechtskräftigen Genehmigung durch die Stimmberechtigten an der Urne.

BEWIRTSCHAFTUNGSSITUATION DER BEIDEN WOHN- UND GEWERBEGEBÄUDE

Die Liegenschaften umfassen drei Wohnungen, Gewerbe- und Lagerflächen sowie Parkplätze. Die Netto-Mieterträge 2023 beliefen sich auf Fr. 113'813.-, bei einem Aufwand von Fr. 24'174.15.

PARZELLE	PARZELLENFLÄCHE	BAUJAHR	KAUFJAHR	KAUFPREIS	NETTOMIETZINS-EINNAHMEN 2023	AUFWAND 2023
IE186	429 m²	1955	2023	Fr. 2'630'000.-	Fr. 68'981.-	Fr. 16’209.90
IE187	496 m²	1925	2006	Fr. 740'000.-	Fr. 48'240.-	Fr. 816.75
Total	**925 m²**			**Fr. 3'370'000.-**	**Fr. 113'813.-**	**Fr. 24’174.15**

ANTRAG DES STADTRATES
VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR. 2024-2466
BESCHLUSS-NR. SR 2025-187
GESCH.-NR. STAPA 2025/102

BILANZWERT

Der Bilanzwert der beiden Parzellen zusammen liegt bei ca. Fr. 3.8 Mio.

PARZELLE	BILANZWERT
IE186	Fr. 2'630'000.-
IE187	Fr. 1'179'000.-
Total	**Fr. 3'809'000.-**

VERKAUFSWERT

Im Mehrwertgutachten zum Baufeld E der Zürcher Kantonalbank vom 23. April 2024 wird der Landwert im Baufeld E1 nach der Aufzonung auf Fr. 5'381.-/m² geschätzt. Davon abgezogen wird die Mehrwertabgabe, welche rund Fr. 555.-/m² beträgt.

		VERKAUFSPREIS
Parzellenfläche 462 m² * Fr. 5'381.-/m²	Fr.	2'486'022.-
Abzüglich Mehrwertabgabe 462 m² * Fr. 555.-/m²	Fr.	256'410.-
Verkaufspreis gerundet	**Fr.**	**2'229'000.-**

WERT RESTPARZELLE ZUGUNSTEN STADT

Nach der Abparzellierung erhält die Stadt ohne weiteren Geldfluss die Fläche von 463 m² (925 m² – 462 m²) für die Hinterbüelstrasse und die Teilfläche, welche im Baufeld F liegt, zurück.

RESTPARZELLE		BILANZWERT
Fläche Hinterbüelstrasse: 62 m² à Fr. 1'245.-/m² (Verwaltungsvermögen)	Fr.	77’190.-
Fläche Baufeld F: 401 m² à Fr. 5'381.- - Fr. 555.-/m² = Fr. 4'826.- (Finanzvermögen)	Fr.	1'935'226.-
Total	**Fr.**	**2’012’416.-**

ANTRAG DES STADTRATES
VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR. 2024-2466
BESCHLUSS-NR. SR 2025-187
GESCH.-NR. STAPA 2025/102

BUCHGEWINN

Die beiden Grundstücke Kat. IE186 und IE187 sind mit 3.8 Mio. im Finanzvermögen bilanziert. Die Fläche von 463 m^2, welche zurück an die Stadt fällt, wird einen Bilanzwert von ca. Fr. 2'012'416.- aufweisen, wobei Fr. 77'190.- ins Verwaltungsvermögen (Strasse) und Fr. 1'935'226.- ins Finanzvermögen (Baufeld F) fallen. Somit resultiert im Finanzvermögen ein Buchgewinn von Fr. 355'226.- und im Verwaltungsvermögen ein Buchgewinn von Fr. 77'190.-. Dies ergibt einen Buchgewinn von insgesamt Fr. 432'416.-.

Verkaufspreis	Fr.	2'229'000.-
abzüglich Bilanzwert Kat. IE186 und IE187 (Finanzvermögen)	Fr.	3'809'000.-
Zwischentotal (Buchverlust)	Fr.	1'580'000.-
plus Bilanzwert Restparzellen (Finanzvermögen)	Fr.	1'935'226.-
Buchgewinn Finanzvermögen	**Fr.**	**355'226.-**

plus Bilanzwert Restparzellen (Verwaltungsvermögen)	Fr.	77’190.-
Buchgewinn Verwaltungsvermögen	**Fr.**	**77’190.-**
Total Buchgewinn Finanz- und Verwaltungsvermögen	**Fr.**	**432’416.-**

AUFGABEN- UND FINANZPLAN 2024 - 2030

Im Aufgaben- und Finanzplan 2024 – 2030 sind für das Jahr 2025 im Finanzvermögen folgende Positionen enthalten:

Verkauf Immobilie Hinterbüelstrasse 1 und 3, Effretikon (Baufeld E1)	Fr.	- 1'865'000.-
Verkauf Immobilie Hinterbüelstrasse 1 und 3, Buchgewinn	Fr.	370'000.-

FAZIT

Der Verkauf der Parzellen Kat. IE186 und IE187 ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Ein Teil der Parzellen wird für die Begradigung der Hinterbüelstrasse benötigt, weshalb der Abriss der beiden bestehenden Gebäude notwendig wird.

Ein Verkauf zum jetzigen Zeitpunkt an die Firma Bereuter Totalunternehmung AG bietet der Stadt folgende Vorteile:

– Die finanziellen Risiken der Gebäude Hinterbüelstrasse 1 und 3 durch notwendige Instandsetzungen werden an die Bereuter Totalunternehmung AG übertragen.
– Das Risiko von Mietzinsausfällen und die Abrisskosten werden an die Bereuter Totalunternehmung AG übertragen.
– Das Baufeld E1 befindet sich im Besitz einer Grundeigentümerin, was die bauliche Entwicklung vereinfacht.
– Der Verkaufspreis entspricht dem geschätzten Wert nach Genehmigung des privaten Gestaltungsplans für das Baufeld E.

ANTRAG DES STADTRATES
VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR.	2024-2466
BESCHLUSS-NR. SR	2025-187
GESCH.-NR. STAPA	2025/102

KAUF WOHNHAUS ESCHIKERSTRASSE 35, EFFRETIKON

Als Option für ein Tauschgeschäft hat die Bereuter Immobilien AG der Stadt das Mehrfamilienhaus an der Eschikerstrasse 35 in Effretikon (Kat. IE3743) mit Baujahr 1990 zum Preis von Fr. 3'900'000.- angeboten. Sie erwarb die Liegenschaft kürzlich für Fr. 3'850'000.-. Die Differenz zwischen dem Erwerbs- und Verkaufspreis ist mit den Transaktionskosten begründet. Das Mehrfamilienhaus umfasst 6 Wohnungen (4 x 4.5-Zimmer und 2 x 3.5-Zimmer), die ins Segment des preisgünstigen Wohnraumes fallen. Zur Liegenschaft gehören 10 Tiefgaragen-Parkplätze im Miteigentum auf der Parzelle Kat. IE3750.

Abbildung 4: Wohnhaus Eschikerstrasse 35

Der Stadtrat genehmigte den Verkauf mit Beschluss vom 16. Januar 2025 (SRB-Nr. 2025-12) – vorbehältlich der Zustimmung durch das Stadtparlament. Ein entsprechender Kaufvertrag wurde vom Stadtrat am 22. Mai 2025 (SRB-Nr. 2025-116) genehmigt und am 13. Juni 2025 öffentlich beurkundet.

WICHTIGE ECKDATEN ZUM KAUFVERTRAG

Die Eigentumsübertragung erfolgt innert 90 Tagen nach der rechtskräftigen Genehmigung des Verkaufs durch das Stadtparlament und nach Ablauf der Referendumsfrist oder nach der rechtskräftigen Genehmigung durch die Stimmberechtigten an der Urne.

Der Kauf steht unter der Bedingung, dass der Verkauf der Liegenschaften Hinterbüelstrasse 1 und 3 zu Stande kommt.

RENDITE

Die aktuellen Mietzinseinnahmen betragen Fr. 134'460.- netto. Die Immobilie ist vollvermietet. Bei einem Kaufpreis von Fr. 3.9 Mio. beträgt die Bruttorendite rund 3.45 %.

$$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{jährliche Nettomietzinseinnahmen}}{\text{Kaufpreis}} = \frac{134'460}{3'900'000} = 3.45\ \%$$

Die exakten Betriebskosten sind nicht bekannt. Sie werden jeweils auf 1 – 1.5 % des Liegenschaftswertes geschätzt, bei älteren Liegenschaften sind eher 1.5 % anzunehmen. Der GVZ-Wert (Liegenschaftswert) liegt für das Jahr 2024 bei Fr. 2'647'021.-, womit für die Betriebskosten Fr. 39'705.- einzusetzen sind. Es kann von einer Nettorendite von 2.43 % ausgegangen werden.

$$\text{Nettorendite} = \frac{\text{jährliche Nettomietzinseinnahmen} - \text{Betriebskosten}}{\text{Kaufpreis}} = \frac{134'460 - 39'705}{3'900'000} = 2.43\ \%$$

ANTRAG DES STADTRATES
VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR. 2024-2466
BESCHLUSS-NR. SR 2025-187
GESCH.-NR. STAPA 2025/102

Die Bruttorendite für Wohnliegenschaften hängt deutlich von der Lage und dem Wohnungssegment ab. Allgemein kann mit 2 – 4 % gerechnet werden. Aus Finanzsicht kann die Eschikerstrasse 35 folglich als gute Anlagemöglichkeit gesehen werden.

KRITERIEN FÜR IMMOBILIENGESCHÄFTE

Werden die städtischen Kriterien für ein Immobiliengeschäft gemäss «Grundsätze der Immobilienportfoliostrategien für das Immobilienportfolio der Stadt Illnau-Effretikon», dat. 1. September 2024, betrachtet, spricht der Aspekt des preisgünstigen Wohnraums sowie die erwartete langfristige Rendite für die Übernahme der Liegenschaft.

ERSATZ VON PREISGÜNSTIGEM WOHNRAUM AUF DEM BAUFELD E1 UND F

Hinterbüelstrasse 1 und 3: aktuell 3 preisgünstige Wohnungen, günstige Büroflächen

Hinterbüelstrasse 2: aktuell 3 preisgünstige Wohnungen

Mit dem Abriss der beiden Gebäude an der Hinterbüelstrasse 1 und 3 und der städtebaulichen Entwicklung auf dem Baufeld F, welche zum Abriss des Gebäudes an der Hinterbüelstrasse 2 führen wird, fallen sechs preisgünstige Wohnungen im Eigentum der Stadt weg. Durch den Kauf des Mehrfamilienhauses an der Eschikerstrasse 35 in Effretikon kann dieser Wegfall kompensiert werden und der Bestand an preisgünstigen Wohnraum im städtischen Besitz erhalten bleiben. Die bestehenden Mietverträge werden übernommen und weitergeführt. Ein allfälliger städtischer Bedarf an Wohnraum wird bei einem künftigen Leerstand geprüft.

GELDFLÜSSE

Mit einem gleichzeitigen Verkauf der Liegenschaften Hinterbüelstrasse 1 und 3 sowie dem Kauf der Eschikerstrasse 35 käme es zu folgenden Geldflüssen:

TRANSAKTION		BETRAG FR.
Verkauf Hintebüelstrasse 1 und 3 mit Rückfall der 463 m² für die Strasse und Baufeld F an die Stadt nach erfolgtem Abriss und Neuparzellierung	Fr.	2'229'000.-
Kauf Eschikerstrasse 35	Fr.	3'900'000.-
Geldausgleich zulasten der Stadt	**Fr.**	**1'671'000.-**

Der Kauf der Liegenschaft Eschikerstrasse 35 ist im Entwurf der Investitionsplanung 2025 – 2031 enthalten.

ANTRAG DES STADTRATES
VOM 21. AUGUST 2025

GESCH.-NR. 2024-2466
BESCHLUSS-NR. SR 2025-187
GESCH.-NR. STAPA 2025/102

ZUSTÄNDIGKEIT

Gemäss Art. 21 Ziff. 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.-. Gemäss Art. 21 Ziff. 8 der Gemeindeordnung ist das Stadtparlament zuständig für den Erwerb von Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert von mehr als Fr. 3'000'000.-. Beide Geschäfte fallen damit in den Kompetenzbereich des Stadtparlamentes.

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Die beiden Grundstückgeschäfte bieten folgende Vorteile:

- Das Baufeld E1 im Masterplangebiet Bahnhof West, Effretikon, kann durch die Bereuter Totalunternehmung AG selbständig entwickelt werden.
- Die Flächen für die Hinterbüelstrasse und das Baufeld F fallen wieder ins Eigentum der Stadt zurück.
- Die finanziellen Risiken der Gebäude Hinterbüelstrasse 1 und 3 durch notwendige Instandsetzungen oder Mietzinsausfälle werden von der Stadt an die Bereuter Totalunternehmung AG übertragen.
- Die Abrisskosten für die beiden Gebäude werden an die Bereuter Totalunternehmung AG übertragen.
- Die sechs preisgünstigen Wohnungen im Eigentum der Stadt, die aufgrund des Abrisses der Gebäude Hinterbüelstrasse 1, 2 und 3 wegfallen, können kompensiert werden.
- Mit der Immobilie an der Eschikerstrasse 35 kann eine marktübliche Nettorendite von rund 2.43 % erzielt werden.
- Die Kauf- und Verkaufspreise entsprechen dem heutigen bzw. künftigen Marktwert.

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, dem Geschäft zuzustimmen.

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 25.08.2025