



BESCHLUSS

VOM 16. JANUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2466
BESCHLUSS-NR. 2025-12
IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich

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

BETRIFFT **Verkauf Liegenschaften Hinterbuelstrasse 1 und 3 und Kauf Liegenschaft Escherstrasse 35, Effretikon;
Genehmigung Tausch mit Geldausgleich; Weiteres Vorgehen**

AUSGANGSLAGE

MASTERPLAN BAHNHOF WEST

Der Masterplan Bahnhof West umfasst das mit einer Gestaltungsplanpflicht belegte Gebiet, das sich zwischen dem Gleisraum der Schweizerischen Bundesbahnen SBB und der Bahnhofstrasse sowie der Garten- und Bruggwiesenstrasse trichterförmig gegen Norden aufspannt. Den Abschluss bilden im Norden und im Süden die Bahnübergänge Illnauerstrasse beziehungsweise Bahnhofstrasse.

Das Gebiet ist in sechs Baufelder A bis F aufgeteilt, für die jeweils ein Gestaltungsplan zu erarbeiten ist und deren Grundeigentümer gewillt sind, ihre Areale zu entwickeln.

Im Perimeter befinden sich einzelne Baufelder, bei denen momentan nicht alle Eigentümer an einer Entwicklung interessiert sind. Eine Planung zu einem späteren Zeitpunkt ist nicht ausgeschlossen.

AREALSTRATEGIE BAUFELD E

Das Baufeld E wurde in die zwei Teilbaufelder E1 (Süd) und E2 (Nord) unterteilt, wobei ein gemeinsamer Gestaltungsplan ausgearbeitet werden soll. Das Baufeld E2 ist im Besitz der Seewarte AG und wird in deren Auftrag durch die Mettler Entwickler AG entwickelt. Die Gebäude im Baufeld E1 stehen im Eigentum der Bereuter Totalunternehmungen AG und der Stadt. Da auf diesem Baufeld keine städtischen Nutzungen angedacht sind, macht ein Verkauf der städtischen Fläche an einen Investor Sinn.

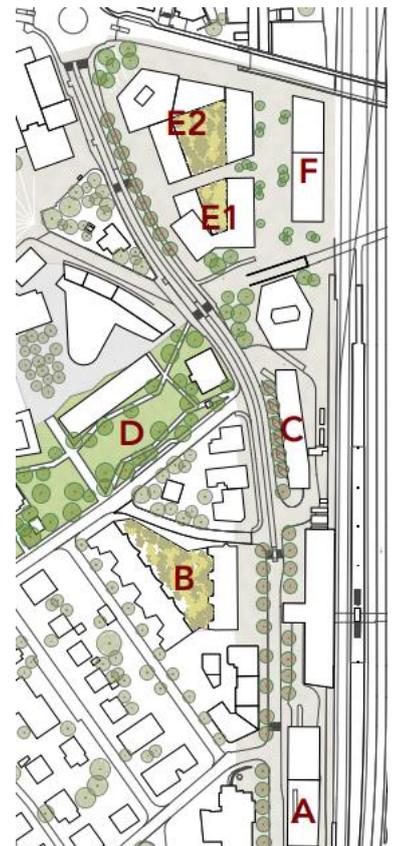


Abbildung 1:
Baufelder Master-plangebiet
Bahnhof West



BESCHLUSS

VOM 16. JANUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2466

BESCHLUSS-NR. 2025-12

AREALSTRATEGIE BAUFELD F

Aufgrund des Masterplans ist das Baufeld F stark abhängig von der Entwicklung der angrenzenden Baufelder C und E. Insbesondere die Verkehrserschliessung muss baufeldübergreifend gelöst werden. Solange die Erschliessung und der Parkplatzbedarf der angrenzenden Baufelder nicht restlos geklärt sind, kann das Baufeld F nicht entwickelt werden.

Die möglichen städtischen Nutzungen wurden im Beschluss des Stadtrates vom 11. Juli 2024 festgehalten (SRB-Nr. 2024-139). In einer entsprechenden Machbarkeitsstudie prüfte die HLP Architekten AG die Umsetzung. Die weitere Planung erfolgt nach Klärung der Verkehrserschliessung.

LANGFRISTIGE STRATEGIE FÜR PARZELLEN IE186 UND IE187

PARZELLEN IE186 UND IE187 (HINTERBÜELSTRASSE 1 + 3)

Die beiden Grundstücke an der Hinterbüelstrasse 1 und 3 (rot eingrahmt) messen 496 m² und 429 m² – zusammen 925 m² – und befinden sich im Eigentum der Stadt. Diese liegen sowohl im Baufeld E1 (blau eingrahmt) wie auch im Baufeld F (grün eingrahmt). Die künftige Hinterbüelstrasse (nach Begradigung) kommt zudem darauf zu liegen. Für den Bau der Hinterbüelstrasse müssen die beiden bestehenden Gebäude abgerissen werden.



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

PARZELLENFLÄCHE IM BAUFELD E1

Die weitere Parzelle im Baufeld E1 (IE7651) mit einer Grösse von 1'679 m² ist im Besitz der Bereuter Totalunternehmung AG. Für die städtebauliche Entwicklung ist es hilfreich, wenn die gesamte Fläche im Baufeld E1 (IE7651 und Teilflächen der Parzellen IE186 und IE187) demselben Eigentümer gehört. Da die Stadt kein Interesse an einer eigenen Entwicklung hat, ist eine entsprechende Veräusserung an die Firma Bereuter Totalunternehmung AG als sinnvoll zu erachten.

PARZELLENFLÄCHE IM BAUFELD F

Zurzeit befinden sich alle Flächen im Baufeld F im Eigentum der Stadt. Die Teilfläche der Parzellen IE186 und IE187, welche im Baufeld F liegen, sollen längerfristig im Eigentum der Stadt sein.



BESCHLUSS

VOM 16. JANUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2466

BESCHLUSS-NR. 2025-12

PARZELLENFLÄCHE ZUGUNSTEN HINTERBÜELSTRASSE

Unter Ziffer 4.1 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossier, dat. 23. Mai 2024, wird die Verwendung der notwendigen Flächen für die Neuzuteilung der Flächen für die Hinterbuelstrasse geregelt. Die Strassenparzelle wird um 62 m², von ursprünglich 1'179 m² auf 1'241 m², vergrössert. Der dazugehörige Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag Hinterbuel Süd, Effretikon, wurde am 11. November 2024 von den Vertragsparteien unterzeichnet.

VERKAUF HINTERBÜELSTRASSE 1 + 3

Die Firma Bereuter Totalunternehmung AG hat der Stadt mit Schreiben vom 13. September 2024 ein Kaufangebot mit der Option eines Tauschgeschäfts unterbreitet.

Von den total 925 m² Parzellenflächen der Grundstücke Kat.-Nr. IE186 und IE187 benötigt die Firma Bereuter Totalunternehmung AG für die Entwicklung des Baufelds E1 nur 462 m². Die übrigen 463 m² sollen schlussendlich wieder der Stadt gehören (Strasse und Teil des Baufelds F).

Die beiden Parzellen sollen der Firma Bereuter Totalunternehmung AG bereits jetzt zum Preis der Fläche von 462 m² verkauft werden mit der Anmerkung, dass die übrigen 463 m² nach der Parzellierung ohne zusätzlichen Geldfluss an die Stadt zurückfallen. Dieser Vorgang ist notwendig, da die Neuparzellierung erst nach dem Rückbau der Gebäude Hinterbuelstrasse 1 und 3 möglich ist.

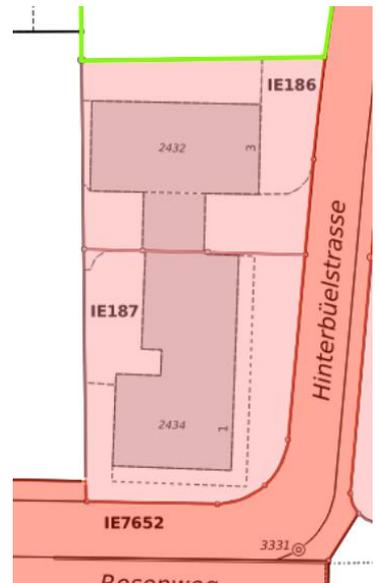


Abbildung 3:
Künftige Flächen IE186 und IE187 im Baufeld E.

BEWIRTSCHAFTUNGSSITUATION DER BEIDEN WOHNGEBÄUDE

In den beiden Immobilien an der Hinterbuelstrasse 1 und 3 werden verschiedene Wohnungen, Gewerbeflächen/Lager und Parkplätze vermietet. Insgesamt betragen die jährlichen Netto-Mietzinseinnahmen im Jahr 2023 Fr. 113'813.-. Der nicht weiterverrechnete Aufwand belief sich im Jahr 2023 auf Fr. 24'174.15.

PARZELLE	PARZELLENFLÄCHE	BAUJAHR	KAUFJAHR	KAUFPREIS	NETTOMIETZINS-EINNAHMEN 2023	AUFWAND 2023
IE186	429 m ²	1955	2023	Fr. 2'630'000.-	Fr. 68'981.-	Fr. 16'209.90
IE187	496 m ²	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



BESCHLUSS

VOM 16. JANUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2466

BESCHLUSS-NR. 2025-12

RENDITE

Die Mietzinseinnahmen für beide Immobilien zusammen betragen 2023 Fr. 113'813.- netto. Der Kaufpreis für die beiden Immobilien betrug Fr. 3.37 Mio. Die Bruttorendite liegt somit bei rund 3.38 %.

$$\text{Bruttorendite} = \frac{\text{jährliche Nettomietzinseinnahmen}}{\text{Kaufpreis}} = \frac{113'813}{3'370'000} = 3.38 \%$$

Die Betriebskosten im Jahr 2023 betragen Fr. 24'174.15, was eine Nettorendite (ohne Zinsbetrachtung) von 2.66 % ergibt.

$$\text{Nettorendite} = \frac{\text{jährliche Nettomietzinseinnahmen} - \text{Betriebskosten}}{\text{Kaufpreis}} = \frac{113'813 - 24'174}{3'370'000} = 2.66 \%$$

INSTANDHALTUNGSBEDARF

Das Gebäude an der Hinterbühlstrasse 3 (IE186) befindet sich erst seit 2023 im Eigentum der Stadt. Es wurde bis dahin gut bewirtschaftet; es liegt kein Sanierungsrückstau vor. Die Öl-Heizung stammt aus dem Jahr 2018, womit davon auszugehen ist, dass sie bis zum Abbruch der Liegenschaft weiterbetrieben werden kann. Auch der Wasserboiler aus dem Jahr 2010 sollte bis zum Abbruch der Liegenschaft genutzt werden können, da gemäss Handbuch Standards für das Bauwesen (crb) «Instandhaltung und Instandsetzung von Bauwerken» mit einer Lebensdauer von 20 Jahren gerechnet werden kann. Die Nasszellen sind älteren Datums, jedoch noch intakt. Bei einem Mieterwechsel ist mit den Kosten für eine Pinselsanierung zu rechnen.

In der Bewertung der Zürcher Kantonalbank ZKB, welche für den Kauf der Liegenschaft erstellt wurde, wird das Risiko von Asbest, insbesondere von Spritzasbest, erwähnt. Dies führt bei einem Abbruch der Liegenschaft zu erheblichen Mehraufwendungen.

Das Gebäude an der Hinterbühlstrasse 1 (IE187) wurde die letzten Jahre nur noch reaktiv bewirtschaftet und befindet sich in einem schlechten Zustand. Der Öl-Heizkessel ist etwa 25-jährig. Gemäss crb-Handbuch «Instandhaltung und Instandsetzung von Bauwerken» ist bei Wärmeerzeugungen mit einer Lebensdauer von 15 bis 25 Jahren zu rechnen. Somit ist ein Ausfall noch vor Abriss des Gebäudes zu befürchten. In der Zustandsanalyse vom 14. Januar 2021 wurde zudem auf den schlechten Zustand der Elektroanlagen hingewiesen, welche saniert werden sollten. Die Schmutzwasserleitungen sind ebenso sanierungsbedürftig.

Der Gebäudeversicherungs-Wert (Liegenschaftswert) liegt für das Jahr 2024 für beide Gebäude zusammen bei Fr. 3.31 Mio., womit für die Betriebskosten bei 1.5 % Fr. 49'650.- zu rechnen wäre. Wird dieser Betrag aufgewendet, würde sich die Nettorendite auf 1.90 % reduzieren.



BESCHLUSS

VOM 16. JANUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2466

BESCHLUSS-NR. 2025-12

$$\text{Nettorendite} = \frac{\text{jährliche Nettomietzinseinnahmen} - \text{Betriebskosten}}{\text{Kaufpreis}} = \frac{113'813 - 49'650}{3'370'000} = 1.90\%$$

BILANZWERT

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

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

VERKAUFSWERT

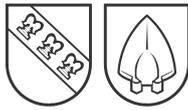
Im Mehrwertgutachten Baufeld E der Zürcher Kantonalbank ZKB vom 23. April 2024 wird der Landwert im Baufeld E1 auf Fr. 5'381.-/m² geschätzt. Davon abgezogen wird die Mehrwertabgabe, welche rund Fr. 555.-/m² beträgt.

	VERKAUFSPREIS
Parzellenfläche 462 m ² * Fr. 5'381.-/m ²	Fr. 2'486'022.-
Abzüglich Mehrwertabgabe 462 m ² * Fr. 555.-/m ²	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 Hinterbülstrasse und die Teilfläche, welche im Baufeld F liegt, zurück:

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



BESCHLUSS

VOM 16. JANUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2466

BESCHLUSS-NR. 2025-12

BUCHGEWINN-/VERLUST

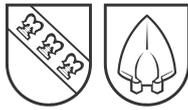
Die beiden Grundstücke IE186 und IE187 sind mit Fr. 3.8 Mio. im Finanzvermögen bilanziert. Die Fläche von 463 m², welche zurück an die Stadt fällt, wird einen Bilanzwert von ca. Fr. 2'012'416.- haben, wobei Fr. 77'190.- ins Verwaltungsvermögen (Strasse) und Fr. 1'935'226.- ins Finanzvermögen (Baufeld 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 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.-
<hr/>		
plus Bilanzwert Restparzellen (Verwaltungsvermögen)	Fr.	77'190.-
Buchgewinn (Verwaltungsvermögen)	Fr.	77'190.-
TOTAL Buchgewinn	Fr.	432'416.-

AUFGABEN- UND FINANZPLAN 2024 - 2030

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

Verkauf Immobilie Hinterbüelstrasse 1 und 3, Effretikon (Baufeld E1) Bemerkung: 462 m ² à 0.75 * Fr. 5'381/m ²	Fr.	- 1'865'000.-
Verkauf Immobilie Hinterbüelstrasse 1 und 3, Buchgewinn	Fr.	370'000.-



BESCHLUSS

VOM 16. JANUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2466

BESCHLUSS-NR. 2025-12

FAZIT

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

Ein Verkauf zum jetzigen Zeitpunkt an das Unternehmen Bereuter Totalunternehmungen AG weist für die Stadt folgende Vorteile auf:

- Die finanziellen Risiken der Gebäude Hinterbuelstrasse 1 + 3 durch notwendige Instandsetzungen, beispielsweise bei einem Ausfall der fossilen Heizungen, werden an die Bereuter Totalunternehmungen AG übertragen.
- Der Aufwand für die Leerkündigungen an der Hinterbuelstrasse 1 und 3, das mögliche Risiko von Einsparungen sowie Mietzinsausfälle und die Abrisskosten werden an die Bereuter Totalunternehmungen AG übertragen.

Im Gegenzug entgehen der Stadt bis zum Abriss der Liegenschaften jährliche Mietzinseinnahmen abzüglich Betriebskosten von rund Fr. 90'000.-.

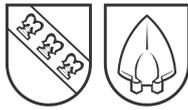
KAUF ESCHIKERSTRASSE 35, EFFRETIKON

Die Firma Bereuter Totalunternehmung AG hat der Stadt das Mehrfamilienhaus an der Eschikerstrasse 35 in Effretikon mit Baujahr 1990 als Teil des Geschäfts angeboten. Das Mehrfamilienhaus umfasst 6 Wohnungen (4 x 4.5-Zimmer und 2 x 3.5-Zimmer), die ins Segment des preisgünstigen Wohnraumes fallen.

Das Verkaufsangebot liegt bei Fr. 3'900'000.-. Die Bereuter Totalunternehmung AG hat mit der jetzigen Besitzerin der Liegenschaft einen Kaufvertrag mit einem Erwerbspreis von Fr. 3'850'000.- beurkundet. Die Eigentumsübertragung hat im gegenseitigen Einvernehmen, spätestens jedoch am 31. Januar 2025, zu erfolgen. Die Verkaufspreisschätzung des Unternehmens Kressig Immobilien aus dem Jahr 2024 lag bei Fr. 4'200'000.-. Die Differenz von Fr. 50'000.- zwischen dem Erwerbs- und Verkaufspreis ist mit den Transaktionskosten begründet.



Abbildung 4:
Wohnhaus
Eschikerstrasse 35



BESCHLUSS

VOM 16. JANUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2466

BESCHLUSS-NR. 2025-12

RENDITE

Die aktuellen Mietzinseinnahmen betragen Fr. 134'460.- netto. Die Immobilie ist vollvermietet. Bei einem Kaufpreis von Fr. 3.9 Mio. beträgt die Bruttorendite somit 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 Liegenschaftswerts 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 also von einer Nettorendite von 2.43 % ausgegangen werden.

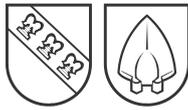
$$\text{Nettorendite} = \frac{\text{jährliche Nettomietzinseinnahmen} - \text{Betriebskosten}}{\text{Kaufpreis}} = \frac{134'460 - 39'705}{3'900'000} = 2.43 \%$$

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 folglich als gute Anlagemöglichkeit betrachtet werden.

KRITERIEN FÜR IMMOBILIENGESCHÄFTE

Werden die Kriterien für ein Immobiliengeschäft aus «Grundsätze der Immobilienportfoliostrategien für das Immobilienportfolio der Stadt Illnau-Effretikon», dat. 1. September 2024, betrachtet, spricht der Aspekt «preisgünstiger Wohnraum» wie auch die erwartete Rendite für den Kauf:

- Unterstützen die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe
- Dienen als Landreserve für Aufgaben der Stadt und/oder Erholung, Sport, Freizeit und Kultur
- Fördern des preisgünstigen Wohnungsbaus
⇒ die bestehenden Wohnungen werden zurzeit im Segment preisgünstiger Wohnraum angeboten
- Beeinflussen die Stadtentwicklung an strategisch wichtigen Lagen
- Dienen der Arrondierung oder Vernetzung städtischer Grundstücke
- Tragen zum Erhalt oder zur Entwicklung des Ortsbildes bei
- Sichern Natur-, Umwelt- und Landschaftsschutz
- Dienen als langfristige Kapitalanlage
⇒ erwartete Nettorendite von 2.43 %
- Lassen eine marktübliche Rendite zu



BESCHLUSS

VOM 16. JANUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2466

BESCHLUSS-NR. 2025-12

WEGFALL VON PREISGÜNSTIGEM WOHNRAUM AUF DEM BAUFELD E1 UND F

Hinterbühlstrasse 1 und 3: 3 preisgünstige Wohnungen, günstige Büroflächen

Hinterbühlstrasse 2: 3 preisgünstige Wohnungen

Mit dem notwendigen Abriss der beiden Gebäude an der Hinterbühlstrasse 1 und 3 und der städtebaulichen Entwicklung auf dem Baufeld F, welche zum Abriss des Gebäudes an der Hinterbühlstrasse 2 führen wird, fallen 6 preisgünstige Wohnungen im Eigentum der Stadt weg. Durch den Kauf des Mehrfamilienhauses an der Eschikerstrasse 35 in Effretikon kann dieser Wegfall kompensiert und der Erhalt von preisgünstigem Wohnraum sichergestellt werden.

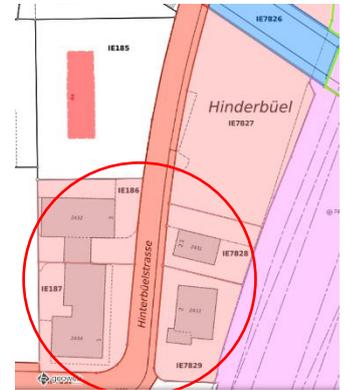


Abbildung 5:
Gebäude Hinterbühlstrasse 1
- 3

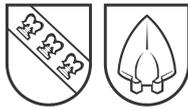
TAUSCHGESCHÄFT MIT GELDAUSGLEICH

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

TRANSAKTION	BETRAG FR.
Verkauf Hintebühlstrasse 1 und 3 mit Rückfall der 463 m ² für die Strasse und Baufeld F an die Stadt nach erfolgtem Ab- riss 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 Budget sowie im Aufgaben- und Finanzplan nicht enthalten.

Gemäss Art. 21 Ziff. 6 der Gemeindeordnung (GO; IE 100.01.01 GO) das Stadtparlament für die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens im Wert von mehr als Fr. 1'000'000.- zuständig. 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.-.



BESCHLUSS

VOM 16. JANUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2466

BESCHLUSS-NR. 2025-12

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Dieses Tauschgeschäft mit Geldausgleich bietet folgende Vorteile:

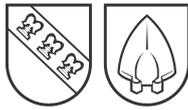
- Das Baufeld E1 kann durch die Bereuter Totalunternehmung AG selbstständig entwickelt werden.
- Die Flächen für die Hinterbuelstrasse und das Baufeld F fallen wieder ins Eigentum der Stadt.
- Die finanziellen Risiken der Gebäude Hinterbuelstrasse 1 und 3 durch notwendige Instandsetzungen werden an die Bereuter Totalunternehmung AG übertragen.
- Der Aufwand für die Leerkündigungen an der Hinterbuelstrasse 1 und 3, das mögliche Risiko von Einsprachen sowie Mietzinsausfälle und die Abrisskosten werden an die Bereuter Totalunternehmung AG übertragen.
- Die 6 preisgünstige Wohnungen im Eigentum der Stadt, die aufgrund des Abrisses der Gebäude Hinterbuelstrasse 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.

WEITERES VORGEHEN

Das weitere Vorgehen ist wie folgt geplant:

- | | |
|---|---------------------|
| – Entwurf der Kaufverträge Hinterbuelstrasse 1 und 3 sowie Eschikerstrasse 35 ausarbeiten lassen durch Notariat | Januar/Februar 2025 |
| – Bereinigung der Entwürfe mit der Bereuter Totalunternehmung AG | Februar/März 2025 |
| – Genehmigung der bereinigten Kaufverträge durch den Stadtrat | April 2025 |
| – Öffentliche Beurkundung der Kaufverträge | April 2025 |
| – Antrag des Stadtrates an das Stadtparlament zur Genehmigung des Verkaufs und des Kaufs | Mai 2025 |
| – Beschlussfassung durch Stadtparlament | September 2025 |
| – Eigentumsübertragungen nach Ablauf der Referendumsfrist | November 2025 |

Falls gegen den Beschluss des Stadtparlamentes das fakultative Referendum ergriffen wird, verzögern sich die allfällige Eigentumsübertragungen um rund ein halbes Jahr.



BESCHLUSS

VOM 16. JANUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2466

BESCHLUSS-NR. 2025-12

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

1. Der Verkauf der Liegenschaften Hinterbuelstrasse 1 und 3, Effretikon, an die Bereuter Totalunternehmung AG zum Preis von Fr. 2'229'000.- wird genehmigt. Vorbehalten bleibt die Zustimmung durch das Stadtparlament.
2. Der Kauf der Liegenschaft Eschikerstrasse 35, Effretikon, von der Bereuter Totalunternehmung AG zum Preis von Fr. 3'900'000.- wird genehmigt. Vorbehalten bleibt die Zustimmung durch das Stadtparlament.
3. Der Bereich Immobilien der Abteilung Hochbau wird beauftragt,
 - 3.1. vom Notariat Illnau die Entwürfe der Kaufverträge erstellen zu lassen und mit der Bereuter Totalunternehmung AG zu bereinigen.
 - 3.2. dem Stadtrat einen Antrag zur Genehmigung der Kaufverträge zu unterbreiten.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Bereuter Totalunternehmung AG, Brunnenstrasse 7, 8604 Volketswil
 - b. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - c. Stadtpräsident
 - d. Abteilung Finanzen
 - e. Abteilung Hochbau / Leiterin Immobilien
 - f. Abteilung Hochbau / Fachverantwortliche kaufm. Immobilienbewirtschaftung

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 20.01.2025