



BESCHLUSS

VOM 22. MAI 2025

GESCH.-NR. 2024-2466
BESCHLUSS-NR. 2025-116
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 Eschikerstrasse 35, Effretikon;
Genehmigung der Kaufverträge**

AUSGANGSLAGE

Der Stadtrat hat am 16. Januar 2025 beschlossen, die städtischen Liegenschaften an der Hinterbuelstrasse 1 und 3, Effretikon, zum Preis von Fr. 2'229'000.- an die Firma Bereuter Totalunternehmung AG zu veraussern. Gleichzeitig genehmigte er den Kauf der Liegenschaft an der Eschikerstrasse 35, Effretikon, von der Bereuter Immobilien AG durch die Stadt Illnau-Effretikon zum Preis von Fr. 3'900'000.-. Der Bereich Immobilien der Abteilung Hochbau wurde beauftragt, durch das Notariat Illnau die Entwürfe der Kaufverträge erstellen zu lassen, diese mit den Vertragsparteien zu bereinigen und anschliessend dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten (SRB-Nr. 2025-12).

Beide Transaktionen stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Stadtparlament.

ECKDATEN ZUM KAUFVERTRAG HINTERBÜELSTRASSE 1 UND 3, EFFRETIKON

Es liegt ein mit dem Kaufinteressenten bereinigter Kaufvertrag (Entwurf vom 9. Mai 2025) vor, welcher nach dem Vorliegen des Stadtratsbeschlusses zeitnah öffentlich beurkundet werden soll. Die relevanten Bestimmungen sind nachfolgend aufgeführt.

VERTRAGSPARTEIEN

Die Stadt Illnau-Effretikon verkauft Kat. IE186 und IE187, Hinterbuelstrasse 1 und 3, Effretikon, als Alleineigentümerin an die Bereuter Totalunternehmung AG.

KAUFPREIS

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt Fr. 2'229'000.- und berechnet sich für 462 m² (Fr. 5'381.-/m² abzüglich mutmassliche Mehrwertabgabe von Fr. 555.-/m²) bei einer mutmasslichen künftigen Baumassenziffer von 8.54 m³/m².



BESCHLUSS

VOM 22. MAI 2025

GESCH.-NR. 2024-2466

BESCHLUSS-NR. 2025-116

Zusätzlich verpflichtet sich die Bereuter Totalunternehmung AG, die restlichen 463 m² der Grundstücke Kat. IE186 und 187 unentgeltlich an die Stadt zurück zu übertragen. Dies steht im Zusammenhang mit der geplanten Verlegung der Hinterbuelstrasse. Die Rückübertragung hat spätestens innert 360 Tage nach Rechtskraft des privaten Gestaltungsplanes für dieses Gebiet zu erfolgen.

Vorher hat die Bereuter Totalunternehmung AG auf ihre Kosten den Abriss der bestehenden Gebäude vorzunehmen. Sollte eine solche Rückübertragung, aus welchen Gründen auch immer (z.B. fehlende Rechtskraft des Gestaltungsplanes), bis spätestens am 31. Dezember 2029 nicht möglich sein, so erhöht sich der Kaufpreis um Fr. 2'235'000.- (Fr. 5'381.-/m² abzüglich mutmassliche Mehrwertabgabe von Fr. 555.-/m²).

VOLLZUG

Die öffentliche Beurkundung erfolgt nach Genehmigung des Kaufvertrages durch den Stadtrat.

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

RECHTS- UND SACHGEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistungspflicht für Rechts- und Sachmängel wird aufgehoben.

MIETVERHÄLTNISSE

Die bestehenden unbefristeten Mietverhältnisse werden an die Käuferschaft überbunden.

PRODUZENTENVERTRAG FÜR DIE PHOTOVOLTAIKANLAGE

Die Käuferschaft übernimmt alle Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag.

MEHRWERTABGABE

Der Kaufpreis ist um eine Mehrwertabgabe von Fr. 256'410.- reduziert. Sollte sich die angenommene Baumassenziffer (8.54 m³/m²) bis zur Eigentumsübertragung verändern, kann sich die Mehrwertabgabe nach oben oder unten verändern.

FINANZRECHTLICHES

Das Verkaufsgeschäft liegt gemäss Art. 21 Ziff. 6 der Gemeindeordnung (GO; IE 100.01.01) in der Kompetenz des Stadtparlamentes.



BESCHLUSS

VOM 22. MAI 2025

GESCH.-NR. 2024-2466

BESCHLUSS-NR. 2025-116

ECKDATEN ZUM KAUFVERTRAG ESCHIKERSTRASSE 35, EFFRETIKON

Es liegt ein mit der Verkaufsinteressentin bereinigter Kaufvertrag (Entwurf vom 1. April 2025) vor, welcher nach dem Vorliegen des Stadtratsbeschlusses zeitnah öffentlich beurkundet werden soll. Die relevanten Bestimmungen sind nachfolgend aufgeführt.

VERTRAGSPARTEIEN

Die Bereuter Immobilien AG verkauft Kat. IE3743 als Alleineigentümerin an die Stadt Illnau-Effretikon.

KAUFPREIS

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt Fr. 3'900'000.-.

VOLLZUG

Die öffentliche Beurkundung erfolgt nach Genehmigung des Kaufvertrags durch den Stadtrat.

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

Der Kauf ist nur möglich, wenn der vorerwähnte Verkauf von Kat. IE186 und IE187 zu Stande kommt.

Sollten diese Bedingungen bis am 31. Dezember 2026 nicht vollständig eingetreten sein, so hat jede Partei – bis zum Eintritt dieser Bedingungen – das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.

RECHTS- UND SACHGEWÄHRLEISTUNG

Die Gewährleistungspflicht für Rechts- und Sachmängel wird aufgehoben.

MIETVERHÄLTNISSE

Die bestehenden unbefristeten Mietverhältnisse werden an die Käuferschaft überbunden.

FINANZRECHTLICHES

Das Kaufgeschäft liegt gemäss Art. 21 Ziff. 8 der Gemeindeordnung (GO; IE 100.01.01) in der Kompetenz des Stadtparlaments.

Die Immobilie Kat. IE3743 wird nach der Eigentumsübertragung im Finanzvermögen bilanziert.



BESCHLUSS

VOM 22. MAI 2025

GESCH.-NR. 2024-2466

BESCHLUSS-NR. 2025-116

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

1. Der Kaufvertrag (Entwurf vom 9. Mai 2025) über den Verkauf der Grundstücke Kat. IE186 und IE187, Hinterbühlstrasse 1 und 3, Effretikon, zum Preis von Fr. 2'229'000.- wird genehmigt.
2. Der Kaufvertrag (Entwurf vom 1. April 2025) über den Kauf des Grundstücks Kat. IE3743, Eschikerstrasse 35, Effretikon, zum Preis von Fr. 3'900'000.- wird genehmigt.
3. Der Stadtschreiber wird zum grundbuchamtlichen Vollzug des Geschäftes ermächtigt.
4. Das Ressort Präsidiales wird beauftragt, dem Stadtrat nach der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages den Antrag ans Stadtparlament zur Genehmigung der beiden Kaufverträge zu unterbreiten.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Bereuter Totalunternehmung AG, Bahnhofstrasse 21, 8307 Effretikon
 - b. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - c. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien
 - d. Abteilung Finanzen
 - e. Stadtschreiber

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 26.05.2025