



BESCHLUSS

VOM 19. SEPTEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0650
BESCHLUSS-NR. 2019-164
IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**

BETRIFFT **Kauf Immobilie Kat.-Nr. IE3232, Hagenstrasse 18, Illnau;**
Genehmigung Kaufvertrag

AUSGANGSLAGE

Das südöstlich der Schulanlage Hagen Illnau gelegene Areal Hagenstrasse befindet sich bis auf ein Grundstück im Eigentum der Stadt. Mit dem Kauf der Immobilie Kat.-Nr. IE3232, Hagenstrasse 18, kann das Areal Hagenstrasse für eine optimale Entwicklung vollständig arrondiert werden.

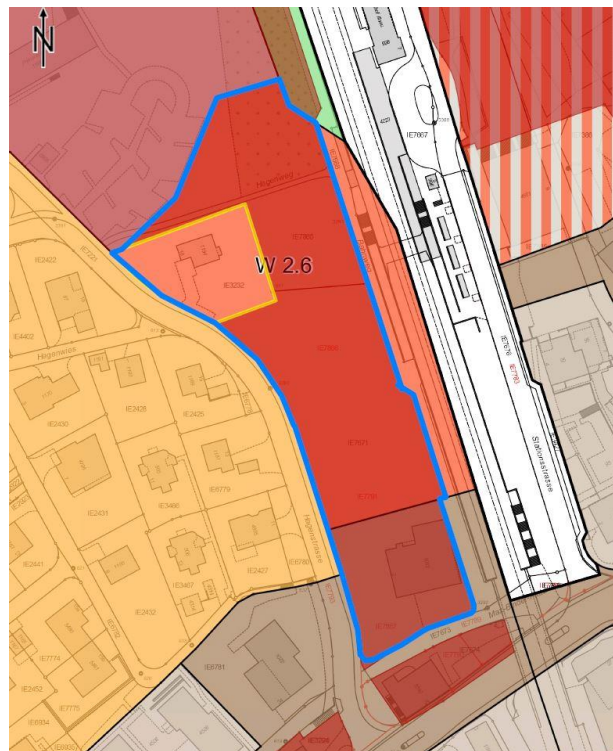
AREAL HAGENSTRASSE

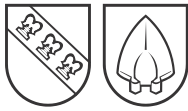
Im Zusammenhang mit der in den Jahren 2016 bis 2018 realisierten Erweiterung der Schulanlage Hagen Illnau erwarb die Stadt mehrere Grundstücke im Umfeld des Schulareals. Im Rahmen einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurden im Jahr 2015 diverse Grundstücke den der zukünftigen Nutzung entsprechenden Bauzonen zugewiesen.

Südöstlich angrenzend an die Schulanlage liegt das Areal Hagenstrasse, welches durch den Bahnweg, den Max Binder-Platz und die Hagenstrasse abgegrenzt wird. Das Areal umfasst 6'907 m², davon befinden sich 5'620 m² in der Zone W2.6 und 1'287 m² in der Kernzone I. Es besteht keine Gestaltungsplanpflicht.

Der Teilbereich Kernzone I umfasst das markante, im Inventar schützenswerter Bauten aufgeführte ehemalige Bauernhaus Hagenstrasse 2.

Ausser der Immobilie Kat.-Nr. IE3232, Hagenstrasse 18 (Kaufobjekt), befinden sich in diesem Perimeter sämtliche Grundstücke im Eigentum der Stadt.





BESCHLUSS

VOM 19. SEPTEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0650

BESCHLUSS-NR. 2019-164

UMGANG MIT STÄDTISCHEM EIGENTUM

Das Areal Hagenstrasse ist für die Stadt aufgrund der zentralen Lage zwischen dem Bahnhof und der Schulanlage Hagen strategisch äusserst wichtig. Kurz- und mittelfristig ist eine Nutzung als Wohnraum denkbar.

Zwecks weiterer Überlegungen liess die Abteilung Hochbau 2015 eine Machbarkeitsstudie für eine Überbauung auf dem Areal Hagenstrasse erstellen. Dabei wurde insbesondere die Realisierung von altersfreundlichen Wohnformen geprüft. Die Studie zeigt auf, dass die Bebaubarkeit des Areals aufgrund der Rahmenbedingungen wie Grundstückgeometrie, Grenzabstände, Topografie und Erschliessungsmöglichkeiten stark eingeschränkt ist. Ohne Miteinbezug des Kaufobjekts kann die zulässige Dichte nur mittels grossen Baukörpern realisiert werden. Die Machbarkeitsstudie wurde am 3. Februar 2016 in der Stadtentwicklungskommission besprochen. Es wurde empfohlen, eher kleinere Bauvolumen als in der Machbarkeitsstudie vorzusehen. Zudem sollte abgewartet werden, ob sich eine Lösung für altersfreundliches Wohnen im Gebiet Gupfen Illnau realisieren lässt. Bis dahin seien keine weiteren Planungsarbeiten an der Hagenstrasse auszuführen.

Die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie wurden auch mit den Eigentümern des Kaufobjekts besprochen. Daraus entstand ein regelmässiger Austausch mit dem Ziel, die Interessen von beiden Seiten zu bündeln. Die Eigentümer stellten zumindest in Aussicht, im Falle von Verkaufsabsichten die Stadt vorgängig zu informieren.

ABSICHTEN DER EIGENTÜMER KAUFOBJEKT

Das Kaufobjekt ist aufgrund eines Erbanges vor rund zwanzig Jahren je zur Hälfte im Eigentum der Geschwister Marianne Martelli und Karl Akeret. Seither ist das 1928 erstellte Haus vermietet. Es ist in einem ansprechenden Zustand, über die Jahre wurden regelmässig Instandsetzungen ausgeführt. Das Grundstück liegt in der Zone W2.6 und misst 960 m².

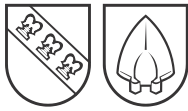
Da innerhalb der beiden Eigentümerfamilien kein Bedarf an einer Eigennutzung besteht, haben diese verschiedene Optionen zum Umgang mit der Immobilie geprüft. Im Vordergrund stehen daher eher wirtschaftliche Überlegungen. Das Grundstück ist mit dem bestehenden Einfamilienhaus massiv unternutzt. Die Eigentümer liessen deshalb eine Machbarkeitsstudie für ein Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten erstellen. Aus der darauf aufbauenden Kosten- und Ertragsschätzung lässt sich für die Eigentümer ein ungefährender Landwert errechnen. Die Studie zeigte allerdings auch auf, dass die Projektrisiken eines Neubaus nicht unerheblich sind. Als Alternative zu einem Neubauprojekt gewährten die Eigentümer der Stadt exklusiv, ein Kaufangebot zu unterbreiten.

BEWERTUNGEN

Bereits die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie von 2015 zeigen auf, dass eine Bebauung des Areals Hagenstrasse durch den Miteinbezug des Kaufobjekts massiv verbessert wird. Faktisch erfahren die umliegenden städtischen Grundstücke eine Aufwertung. Um diesen Effekt festzustellen, liess die Stadt von der Zürcher Kantonalbank (ZKB) unterschiedliche Bewertungen erstellen.

BEWERTUNG KAUFOBJEKT

Es bestehen keine wertvermindernden Dienstbarkeiten oder Einträge im Inventar für schützenswerte Bauten. Der Landwert für einen Rückbau mit anschliessender Neuüberbauung von Wohneigentum liegt über dem Fortführungswert der Immobilie als Mietobjekt. Die Bewertung ZKB weist einen Marktwert von 1,5 Mio. Franken aus. Dies entspricht einem Landwert von rund Fr. 1'560.- / m².



BESCHLUSS

VOM 19. SEPTEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0650

BESCHLUSS-NR. 2019-164

BEWERTUNG UNBEBAUTES STÄDTISCHES BAULAND W2.6

Auf dem unbebauten, 4'660 m² umfassenden städtische Bauland kann eine Hauptnutzfläche von rund 3'250 m² realisiert werden. Dies entspricht 30 bis 40 Wohneinheiten. Die Bewertung weist für das Szenario Neuüberbauung mit Mietwohnungen einen Marktwert von 4,55 Mio. Franken aus. Dies entspricht einem Landwert von rund Fr. 970.- / m².

BEWERTUNG UNBEBAUTES BAULAND W2.6 INKLUSIVE KAUFOBJEKT

Durch den Miteinbezug des Kaufobjekts erhöht sich die bebaubare Grundstückfläche auf 5'620 m². Daraus ergibt sich eine Hauptnutzfläche von rund 3'900 m². Dies entspricht 40 bis 50 Wohneinheiten mit einem Mix aus Wohneigentum und Mietwohnungen. Aufgrund der bedeutend besseren Grundstückgeometrie können die Gebäude optimaler platziert und wirtschaftlicher realisiert werden. Daraus ergibt sich ein bedeutend höherer Ertragswert. Dies schlägt sich im Marktwert von 7,4 Mio. Franken nieder. Gegenüber der vorangegangenen Bewertung ohne das Kaufobjekt erhöht sich der Landwert auf rund Fr. 1'300.- / m².

KAUFANGEBOT DER STADT

Gemäss den Bewertungen der ZKB hat das unbebaute städtische Areal Hagenstrasse einen Marktwert von 4,55 Mio. Franken. Mit dem Kaufobjekt erhöht sich der Marktwert auf 7,4 Mio. Franken, also um 2,85 Mio. Franken. Für die Stadt ist dies der theoretische Marktwert für das Kaufobjekt.

Für die Eigentümer des Kaufobjekts sieht die Betrachtung anders aus. Für sie ist der Marktwert von 1,5 Mio. Franken als Einzelgrundstück massgebend. Ihnen ist aber auch bewusst, dass der Marktwert im Falle einer Arrondierung bedeutend höher ist.

Aufgrund dieser unterschiedlichen Betrachtungen sind die Eigentümer, abweichend von ihrer ursprünglichen Preisvorstellung von 2 Mio. Franken bereit, das Kaufobjekt für 1,8 Mio. Franken an die Stadt zu verkaufen.

KAUFVERTRAG

Der vorliegende Entwurf Kaufvertrag vom 17. September 2019 zwischen den Miteigentümern Marianne Martelli / Karl Akeret und der Stadt umfasst im Wesentlichen folgende Bestimmungen:

KAUFPREIS

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt Fr. 1'800'000.- und ist auf den Zeitpunkt des Besitzesantritts zu bezahlen.

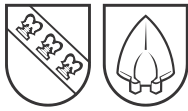
BESITZESANTRITT

Der Besitzesantritt erfolgt am 1. Januar 2020.

ÜBERNAHME HYPOTHEKARVERTRAG

Die Stadt übernimmt von den Miteigentümern den bestehenden Hypothekarvertrag mit der Clientis Zürcher Regionalbank Genossenschaft über:

- Fr. 100'000.- zu einem festen Zinssatz von 2.15 % und mit einer festen Laufzeit bis 26.08.2023
- Fr. 500'000.- zu einem festen Zinssatz von 2.35 % und mit einer festen Laufzeit bis 01.05.2024



BESCHLUSS

VOM 19. SEPTEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0650

BESCHLUSS-NR. 2019-164

GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER

Die vom Steueramt provisorisch berechnete Grundstückgewinnsteuer beträgt rund Fr. 300'000.- und wird anlässlich der Eigentumsübertragung direkt an das Steueramt überwiesen.

MIETVERHÄLTNIS

Die Stadt tritt in den bestehenden, unbefristeten Mietvertrag mit einer Bruttomiete von Fr. 2'500.- / Monat ein.

FINANZRECHTLICHES

Die Immobilie wird zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung, voraussichtlich im Januar 2020, im Finanzvermögen, Konto 1084.00, bilanziert. Der Kauf liegt gemäss § 34 Ziffer 2b der Gemeindeordnung in der Kompetenz des Stadtrates und erfolgt zulasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4300.7040.001.

OBJEKTSTRATEGIE AREAL HAGENSTRASSE

Mit der umfassenden Arrondierung entsteht eine optimale Ausgangslage für die zukünftige Nutzung des Areals Hagenstrasse. Nach der Arrondierung sind mittels einer Objektstrategie insbesondere folgende Bedürfnisse zu klären:

- Städtische Nutzungen
- städtebauliche Aspekte, z.B. Umgang mit dem inventarisierten Gebäude Hagenstrasse 2
- Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau, z.B. Abgabe im Baurecht
- Schuldenabbau, z.B. Verkauf zum Marktwert

Im Falle eines Verkaufs ist zu beachten, dass für eine Teilfläche von 1'555 m² ein vertraglich fixiertes Rückkaufsrecht zu Gunsten der SBB für Fr. 300.- / m² besteht. Es ist aber davon auszugehen, dass mit einer differenzierten Festlegung des Preises / m² ein dem Marktwert entsprechender Verkaufserlös erzielt werden kann.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

1. Der Kauf der Immobilie Kat.-Nr. IE3232, Hagenstrasse 18, Illnau, von den Miteigentümern Marianne Martelli und Karl Akeret, zum Preis von Fr. 1'800'000.- gemäss Entwurf Kaufvertrag vom 17. September 2019 wird genehmigt.
2. Der Stadtschreiber und die Abteilung Hochbau werden mit dem Vollzug beauftragt.
3. Die Abteilung Finanzen wird beauftragt, die Immobilie Kat.-Nr. IE3232 zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung im Finanzvermögen zu bilanzieren.
4. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, eine Objektstrategie für das Areal Hagenstrasse zu erarbeiten und diese bis Ende Juni 2020 dem Stadtrat zur Grundsatzdiskussion vorzulegen.



BESCHLUSS

VOM 19. SEPTEMBER 2019

GESCH.-NR. 2019-0650

BESCHLUSS-NR. 2019-164

5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Mündliche Information durch Leiter Immobilien an die Miteigentümer Marianne Martelli und Karl Akeret
 - b. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - c. Rechnungsprüfungskommission
 - d. Stadtschreiber
 - e. Abteilung Finanzen
 - f. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 23.09.2019