

KOMMISSIONSBERICHT

VOM 14. NOVEMBER 2023

GESCH.-NR. 2023-0637

BESCHLUSS-NR. SR 2023-122

BESCHLUSS-NR. KOMM

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

28

LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE

28.03

Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph

28.03.50

Bauland

BETRIFFT

Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung des Kaufs für den Erwerb des Grundstückes Kat.-Nr. IE3510, Riet Langhag, Effretikon

ANTRAG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

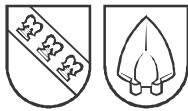
ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Gesamtparlament einstimmig, dem Erwerb des Grundstückes Kat. IE3510, Riet Langhag, Effretikon, zum Preis von Fr. 5'192'000.- gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 17. Mai 2023 zuzustimmen resp. den stadträtlichen Antrag zu genehmigen.
2. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 14. NOVEMBER 2023

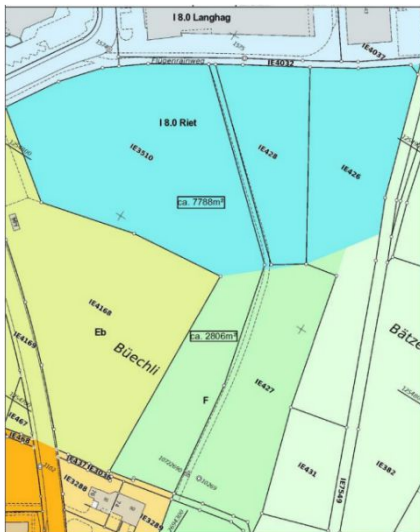
GESCH.-NR. SR 2023-0637
BESCHLUSS-NR. SR 2023-122
GESCH.-NR. STAPA 2023/030
BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEGRÜNDUNG

AUSGANGSLAGE – SCHWERPUNKTPROGRAMM

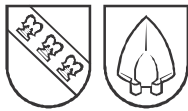
Der Stadtrat hat im Rahmen des Schwerpunktprogramms zur Amtsdauer 2022 bis 2026 im Programmpunkt 4 «Wirtschafts- und Bildungsstandort gezielt fördern» u.a. folgendes festgehalten: «Erlangung der Baureife für die Zone «Riet», Effretikon, Industriezone ohne Handels- und Dienstleistungsgewerbe, zur Ansiedlung von zusätzlichem Gewerbe mit Fokus auf qualifizierte Arbeitsplätze (2025)».

ANTRAG DES STADTRATES



Der Stadtrat unterbreitet dem Stadtparlament den Antrag betreffend Erwerb des Grundstücks 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.-. Aufgrund der Höhe des Kaufpreises liegt die Entscheidungskompetenz beim Stadtparlament. Bei einem positiven Entscheid untersteht die Vorlage zudem dem fakultativen Referendum.

Der Antrag des Stadtrates ist sehr umfassend gehalten, entsprechend geht die Rechnungsprüfungskommission nicht auf jedes einzelne Detail ein und verweist auf den entsprechenden Antrag des Stadtrates.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 14. NOVEMBER 2023

GESCH.-NR. SR 2023-0637
BESCHLUSS-NR. SR 2023-122
GESCH.-NR. STAPA 2023/030
BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEURTEILUNG DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

ALLGEMEINE BEURTEILUNG

Die Rechnungsprüfungskommission begrüsst es, dass der Stadtrat mit der Verkäuferschaft (Erbengemeinschaft) verhandelt, um ein Grundstück zu erwerben. Es liegt nun ein notariell beglaubigter Antrag vor, welcher aber noch durch das Parlament genehmigt werden muss. Durch den nun vorliegenden Vertrag betreffend das Grundstück im Riet hat die Stadt die Möglichkeit, aktiv die spätere Nutzung des Gebiets mitzubestimmen. Derzeit besteht das Gebiet Langhag mehrheitlich aus Lagerhallen, was eine eher geringe Wertschöpfung generiert. Das Gebiet Langhag ist äusserst gut gelegen und befindet sich in unmittelbarer Nähe zum attraktiven Gelände «The Valley», Kempththal, und dem baldigen Innovationsstandort Dübendorf. Es könnte so eine Nische für viele spannende Gewerbetreibende darstellen. Zudem verfügt die Stadt über die kantonale Auflage, rund 4'000 Arbeitsplätze in Illnau-Effretikon zu schaffen.

VERKEHR UND ERSCHLIESSUNGSVARIANTE

Der Stadtrat hat anhand des Erschliessungsberichts der ewp AG vom 13. Januar 2022 drei Varianten ausarbeiten lassen und entsprechend bewertet. Nach Abwägung aller entsprechenden Fakten wurde die Mini-Variante gewählt, welche zusätzliche Kosten von Fr. 195'000.- generiert. Für die Rechnungsprüfungskommission erweist sich diese Variante als nachvollziehbar und stimmig.

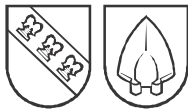
Die Rechnungsprüfungskommission regt an, dass die bereits heute stark durch den Verkehr frequentierte Eschikerstrasse durch den Stadtrat mit notwendigen Massnahmen versorgt wird; seien dies gezielte «Verlangsamungsmassnahmen» oder bessere Verkehrssignalisation, so dass die Lastwagen über die alte Kantonsstrasse «Züricherstrasse» umgeleitet werden oder ähnliches. Nur so ist gewährleistet, dass die Bevölkerung in den Gebieten «Weiherstrasse», «Bol», «Eschikerstrasse» und «Büechli» diesen Entscheid auch effektiv mittragen.

DEPONIESTANDORTE

Wie der Stadtrat in seinem Bericht ausgeführt hat, befindet sich das entsprechende Gebiet über einem ehemaligen Deponiestandort. Der Stadtrat hat die entsprechenden Berichte bei der Kaufpreisbeurteilung als auch in das Gutachten der Zürcher Kantonalbank einfließen lassen und einen entsprechenden Kaufpreisabschlag von 20 % vorgenommen.

In Sachen Deponiestandort schreibt der Stadtrat zu Händen der Rechnungsprüfungskommission: «Für die Entsorgung des Aushubs sind in der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) nur Grenzwerte für den polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoff (PAK) Benzo(a)pyren und die Summe PAK definiert. Der Standort wurde vom kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL als belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig eingestuft. Somit sind nur abfallrechtliche Abklärungen zu treffen. Für ein konkretes Bauprojekt ist eine baubedingte Gefährdungsabschätzung durchzuführen und aufzuzeigen, dass durch das Bauprojekt kein Sanierungsbedarf entsteht».

Trotzdem hätte es die Rechnungsprüfungskommission begrüsst, wenn teilweise umfassendere Proben genommen und vertiefte Analysen erstellt worden wären; denn es gibt aufgrund der vorliegenden Unterlagen Hinweise, dass die eine oder andere Probe bei den Höchstwerten im kritischen Bereich liegt.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 14. NOVEMBER 2023

GESCH.-NR. SR 2023-0637
BESCHLUSS-NR. SR 2023-122
GESCH.-NR. STAPA 2023/030
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Die Rechnungsprüfungskommission weist darauf hin, dass das geotechnische Büro Dr. von Moos AG festgestellt hat, dass der Standort bei einer Überbauung wegen des Schutzguts «Luft» sanierungsbedürftig ist. Im Falle eines Kaufs übernimmt die Käuferschaft sämtliche finanzielle Risiken in Bezug auf den Deponiestandort.

Der einstweilige Käufer dieser und angrenzender Parzellen (Verkäufer wird dann die Stadt Illnau-Effretikon sein), die bereits im Besitz der Stadt stehen, ist aufgrund der öffentlichen Debatte rund um das vorliegende Geschäft vollständig informiert. Entsprechend wird dieser kaum eine Liegenschaft darauf bauen. Ein allfälliger Bau greift tief in das Erdreich, so dass nach jetziger Beurteilung eine Sanierung vorgenommen werden muss. Die Stadt Illnau-Effretikon wird während ihrer Haltedauer wahrscheinlich keine Sanierungsarbeiten am entsprechenden Grundstück vornehmen. Die genauen Kosten für die entsprechende Sanierung können damit nicht abschliessend definiert werden.

KAUFPREIS

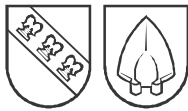
Nebst dem vorliegenden Kaufpreis kommen die bereits oben erwähnten Feinerschliessungskosten, die Verzinsung und Verkaufskosten hinzu. Zusammenfassend hat der Stadtrat der Rechnungsprüfungskommission dies wie folgt dargelegt:

«Die Stadt beabsichtigt, das Grundstück zonenmässig zu parzellieren und den gesamten Perimeter Zone I 8.0 gemeinsam voll zu erschliessen. Der Kostenanteil der noch fehlenden Feinerschliessung für das Grundstück Kat.-Nr. IE3510 liegt bei rund Fr. 195'000.-. Die kantonale Mehrwertabgabe ist durch die aktuellen Grundeigentümer zu entrichten und tangiert die Gesamtkosten somit nicht. Die Risiken des Deponiestandes sind vom zukünftigen Bauträger zu übernehmen. Die Gesamtkosten für den in der Zone I 8.0 liegenden Grundstücksteil IE3510 von rund 7'788 m² werden auf rund Fr. 5.5 Millionen, resp. ca. Fr. 706.-/m² geschätzt:

- Fr. 5'150'000.- Anteil Kaufpreis
- Fr. 195'000.- Anteil Feinerschliessung
- Fr. 155'000.- Anteil Verzinsung, Verkaufskosten

Damit produzierendes Gewerbe (vorgegebene Nutzweise gemäss Ziffer 6.3.1 der revidierten Bau- und Zonenordnung) angesiedelt werden kann, sind die Immobilienpreise möglichst tief zu halten. Sämtliche städtischen Grundstücksgeschäfte (Erwerb und Weiterverkauf) sollen unter Beachtung der Selbstkosten (Verzicht auf Gewinnabschöpfung) abgewickelt werden. Dementsprechend ist mit einem Verkaufserlös von rund Fr. 5.5 Millionen zu rechnen; vorausgesetzt, dass das Risiko zum Deponiestandort berücksichtigt, resp. durch den zukünftigen Bauträger getragen wird. Diese Summe entspricht in etwa dem von der Zürcher Kantonalbank geschätzten Wert der Parzelle unter Ausklammerung der wertbeeinflussenden Auswirkungen des Deponiestandes. Zudem ist zu erwähnen, dass die Stadt rund Fr. 850'000.- Grundstückgewinnsteuer erhält, die zur Finanzierung des Kaufpreises dienen.

Angesichts der Tatsache, dass freie Parzellen in Industriezonen im Kanton Zürich knapp und daher sehr begehrt sind, ist der Stadtrat überzeugt, dass schnell eine Käuferschaft gefunden wird. Falls die Stadt entgegen aller Erwartungen das Grundstück nicht innerhalb nützlicher Frist verkaufen kann, verbleibt dieses im Finanzvermögen der Stadt. Allenfalls könnte die Stadt das Grundstück im Baurecht abgeben oder mit einem entsprechenden Buchverlust zu einem tieferen Preis verkaufen. Der Kanton erwartet von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, dass das neue Baugebiet innert den nächsten 15 Jahren bebaut wird. Falls dies nicht gelingen sollte, obliegt es dem Kanton Zürich, eine Auszonung zu verlangen, z.B. im Rahmen einer weiteren Revision der Bau- und Zonenordnung.»



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 14. NOVEMBER 2023

GESCH.-NR. SR 2023-0637
BESCHLUSS-NR. SR 2023-122
GESCH.-NR. STAPA 2023/030
BESCHLUSS-NR. KOMM.

FAZIT

Nach Konsultation aller Unterlagen, einer intensiven Debatte betreffend die vorliegenden Deponiestandorte und deren Auswirkungen kommt die Rechnungsprüfungskommission einstimmig zum Schluss, den stadträtlichen Antrag zur Annahme zu empfehlen.

Die Rechnungsprüfungskommission bewertet die Chancen, qualitativ hochwertige Arbeitsplätze zu schaffen, als höher als die finanziellen Risiken. Sie ist zwar der Meinung, dass der Preis für den Erwerb des Grundstücks hoch ist, aber eine gezielte und mitgestaltbare Wirtschaftsförderung möglich ist. Gleichwohl erhofft sich die Rechnungsprüfungskommission, dass die Feinerschliessung rasch vorgenommen wird und der entsprechende Verkaufsprozess rasch eingeleitet wird. Nebst der aufkommenden Konkurrenz sowohl im «The Valley» als auch im Innovationspark in Dübendorf, ist auch eine aktive Desinvestition notwendig, um die Fremdkapitalsituation positiv zu gestalten. Zudem sind die Haltungskosten mit rund Fr. 100'000.- pro Jahr relativ hoch.

Die Rechnungsprüfungskommission dankt dem Stadtrat und auch dem Wirtschaftsförderer für ihren Effort.

Stadtparlament Illnau-Effretikon
Rechnungsprüfungskommission

Thomas Hildebrand
Präsident

Ariel Bruinink
Aktuar

Versandt am: 23.11.2023