



STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul • Bietenholz • Bisikon • Effretikon • First • Horben • Illnau
Kemleten • Luckhausen • Mesikon • Ober-Kemttal • Ottikon

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 10. April 2008

Gesch. Nr. 79/08 Vorberatung: RPK

20.2 Verkauf.- Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat betr. Verkauf des Mehrfamilienhauses Grendelbachstr. 45, Effretikon.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 6 der Gemeindeordnung -

b e s c h l i e s s t :

1. Dem Verkauf der Liegenschaft Grendelbachstr. 45, Effretikon, zum Preis von Fr. 2'110'000.- gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 28. März 2008 wird zugestimmt.
2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Mitteilung an:
 - a) den Stadtrat, zweifach,
 - b) das Bauamt,
 - c) die Finanzverwaltung,
 - d) das Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstr. 9, Postfach, 8308 Illnau.

W e i s u n g

1. Ausgangslage

Im Eigentum der Stadt stehen zahlreiche Immobilien, wobei die Gesetzgebung unterscheidet zwischen Liegenschaften, die unmittelbar der Aufgabenerfüllung dienen (Stadthaus, Schulanlagen, Werkhof, Sportzentrum, Alterszentrum etc.) und als Verwaltungsvermögen zu bilanzieren und abzuschreiben sind, und Liegenschaften des Finanzvermögens, welche frei verfügbar sind. Diese Liegenschaften werde alle 10 Jahre neu bewertet, und nötige Korrekturen werden in der Bilanz vorgenommen.

Im Zuge der jeweiligen Neubewertung ist auch zu prüfen, ob Liegenschaften noch der richtigen Gruppe zugeordnet sind. Eine Überführung einer Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen ist als Ausgabe zu behandeln, weshalb das zuständige Organ dafür einen Kredit zu bewilligen hat. Diese Überprüfung wurde kürzlich vorgenommen und mit der Kreditbewilligung durch den Grossen Gemeinderat am 8. November 2007 abgeschlossen.

2. Immobilien-Strategie

Es ist grundsätzlich keine Kernaufgabe der Stadt, Immobilien zu halten und zu verwalten. Das bedeutet, dass die Stadt nur dort Immobilien besitzen soll, wo diese zumindest mittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dienen.

Der Stadtrat hatte am 1. Juni 2006 unter dieser Prämisse seine Immobilien-Strategie festgesetzt. Nach Überprüfung der Zuordnung der einzelnen Objekte zu Finanz- und Verwaltungsvermögen hat er sich mit den Liegenschaften des Finanzvermögens eingehender auseinandergesetzt und dabei folgende drei Gruppen unterschieden:

Gruppe A	konkrete strategische Absicht
Gruppe B	wünschbare strategische Absicht
Gruppe C	wenig oder keine strategische Bedeutung.

Die Objekte der Gruppe C sollen im gegebenen Zeitpunkt verkauft werden. Dabei ist zu beachten, dass das Immobilien-Geschäft – soll es erfolgreich sein – nicht unter zeitlichem Druck abgewickelt werden kann.

Der Gruppe C wurden folgende Objekte zugeordnet:

- Illnau, Feuerwehrlokal Hörnli an EKZ verkauft
- Horben, altes Schulhaus an Eheleute Bolliger verkauft
- Effretikon, Grendelbachstr. 45 Gegenstand dieses Antrages
- Illnau, altes Steueramt Abtrennung/Verkaufsbedingungen offen
- Illnau, Grundstück Gupfen gemeinsam mit Kanton (Werkhof) realisieren

Gleichzeitig hat der Stadtrat Objekte bezeichnet, deren Kauf anzustreben ist. In letzter Zeit erworben wurden

- Effretikon, Hinterbüelstr. 1 Zentrumsgebiet Hinterbüel-Süd
- Effretikon, Brandrietstr. 15 Zentrumsgebiet Bahnhof-Ost

Wo Verhandlungen noch laufen, können in diesem Antrag aus verständlichen Gründen keine näheren Angaben gemacht werden.

3. Mehrfamilienhaus Grendelbachstr. 45, Effretikon

Die Parzelle, auf der das Mehrfamilienhaus Grendelbachstr. 45 steht, wurde seinerzeit für den kommunalen Werkhof gekauft. Der Werkhof selbst liegt in der Zone für öffentliche Bauten. Der Grundstücksteil mit dem Mehrfamilienhaus Grendelbachstr. 45 liegt in der Kernzone.

Das Mehrfamilienhaus wurde 1880 erstellt und in den Jahren 2000/01 umgebaut. Es enthält fünf Wohnungen und ist einseitig angebaut. Zurzeit sind alle Wohnungen voll vermietet. Die Renovation des Gebäudes wurde von der Stadt mit Fr. 1'838'894.70 abgerechnet. Das Objekt ist Teil des Ortsteils Moosburg und entspricht dem Erhaltungsziel, wie dieses in der Kernzone definiert ist.

4. Verkauf, Kaufvertrag und Abwicklung

Der Verkauf basiert auf einer Verkehrswertschätzung von Urs Brunner & Partner, Winterthur. Darin wird unterschieden zwischen einem Verkauf als Ganzes oder im Stockwerkeigentum. Die Schätzung zeigt, dass der Wert des Gesamtobjektes nach Renovation demjenigen des Landes und den Umbaukosten entspricht. Der Gebäude-Restwert vor Renovation/Sanierung musste vollständig abgeschrieben werden. Nachdem die Mieter auf einen Erwerb im Stockwerkeigentum verzichteten, wurde Urs Brunner & Partner ein Verkaufsauftrag (Mäklerauftrag) erteilt.

Schlussendlich gelang es dem Mäkler, in Dr. Walter Rist, Buchs SG, einen Käufer zu finden, der bereit ist, das Objekt zum Schätzwert und den übrigen definierten Konditionen zu erwerben. Er wird insbesondere auch die laufenden Mietverträge unverändert übernehmen, so dass den Mieter/innen aus dem Verkauf keine Nachteile entstehen.

Der Kaufvertrag wurde am 28. März 2008 abgeschlossen und öffentlich beurkundet. Der grundbuchliche Vollzug mit Eigentumsübertragung steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Gemeinderates, wie dies die Kompetenzregelung der Gemeindeordnung vorsieht. Auf die Eigentumsübertragung hin muss die Parzelle mit einer Grundstücksmutation aufgeteilt werden. Gleichzeitig sind die nötigen Nachbarschaftsrechte als Dienstbarkeiten zu vereinbaren. Dazu gehört insbesondere auch die Weitergabe des Fernwärmebezugsvertrags, nachdem die Liegenschaft ab Holzschnitzelheizung Werkhof beheizt wird.

5. Finanzielle Folgen

Durch den Verkauf verliert die Stadt die Mietzinseinnahmen, welche pro Jahr brutto Fr. 122'964.- ausmachen. Dieser Ertrag entspricht einer Brutto-Rendite von 5,8 %. Berücksichtigt man jährliche Unterhaltskosten von ca. 20 % des Mietzinses (Fr. 24'600.-) sowie ca. 1 % Amortisation des reinen Gebäudewertes (Fr. 19'000.-) verbleibt eine Netto-Rendite von knapp Fr. 80'000.-, was 3,8 % entspricht. Der Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für neue 1. Hypotheken auf Wohnliegenschaften liegt derzeit bei 3,5 %.

Das bedeutet, dass die Stadt durch den Verkauf unmittelbar finanziell nichts gewinnt und nichts verliert. Hingegen fallen der ganze Verwaltungsaufwand und insbesondere das Risiko weg, welche jede Immobilie verursacht. Mit dem Verkauf kann die Stadt Fremdkapital abbauen.

6. Schlussbemerkung

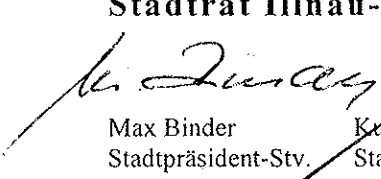
Der Verkauf der Liegenschaft Grendelbachstr. 45, Effretikon, ist ein Schritt in der Umsetzung der Immobilienstrategie der Stadt. In Anbetracht des wertmässig grossen Teilstücks erfordert der Verkauf die Zustimmung des Grossen Gemeinderates.

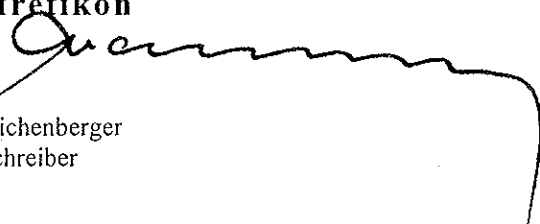
Der Stadtrat ist nach wie vor gewillt, seine Immobilienstrategie umzusetzen, und ersucht den Grossen Gemeinderat, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

Sachbearbeiter: Stadtrat Reinhard Fürst, Bauvorstand
Bernhard Züger, Liegenschaftsverwalter

KE -----

Stadtrat Illnau-Effretikon


Max Binder
Stadtpräsident-Stv.


Kurt Eichenberger
Stadtschreiber

Versandt:

11. April 2008