

ABSCHIED VOM 12. MÄRZ 2017

GESCH.-NR. 2016-0048
BESCHLUSS-NR. SR 2016-204
GESCH.-NR. GGR 121/16
BESCHLUSS-NR. KOMM
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.04 **Liegenschaftenverkehr**
28.04.00 **Kaufverhandlungen, Vorverträge (Kauf- und Tauschverträge s. 28.01)**

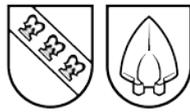
BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Areal Gupfen; Genehmigung des Kaufvertrags und Ermächtigung des Stadtrates für den Verkauf des Grundstückes**

DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, den folgenden Antrag des Stadtrates zuzustimmen:
 - 1.1 Der Erwerb des Grundstückes Kat.- Nr. IE7555 in Illnau in das Finanzvermögen gemäss dem am 5. Dezember 2016 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag zum Preis von Fr. 4'510'000.- wird genehmigt. Die Kaufkosten werden der Investitionsrechnung, Finanzvermögen, Konto 970.7010.55, belastet.
 - 1.2 Zwecks Realisierung des „Nutzungskonzeptes WOHNENplus Gupfen“ vom 16. November 2016 wird der Stadtrat ermächtigt, das Grundstück Kat.- Nr. IE7555 gemäss der „Ausschreibung Bauträger“ vom 16. November 2016 an einen geeigneten Bauträger zum Preis von Fr. 4'510'000.-, zuzüglich Projekt- und Stillhaltekosten zu veräussern. Der Verkaufspreis wird der Investitionsrechnung, Finanzvermögen, Konto 980.8010.55, gutgeschrieben.
2. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat



ABSCHIED

VOM 12. MÄRZ 2017

GESCH.-NR. SR 2016-0048
BESCHLUSS-NR. SR 2016-204
GESCH.-NR. GGR: 121/16
BESCHLUSS-NR. KOMM

BEGRÜNDUNG

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) teilt die Ansicht des Stadtrates, dass die Anzahl der älteren Personen in den nächsten Jahren deutlich zunehmen wird. Mit dem zunehmenden Bedarf an stationären Pflegeplätzen und den steigenden Kosten in der Pflegefinanzierung, ist es sicherlich sinnvoll, den Verbleib in „den eigenen vier Wänden“ möglichst lange zu ermöglichen.

Die Evaluation in Illnau hat ergeben, dass das Gupfenareal sehr gut geeignet ist, um das Raumprogramm von 30 – 40 barrierefreien Wohnungen, 16 Pflegeplätzen und Gemeinschaftsräumen zu realisieren.

Weiter soll es mit einem Ladenlokal und eventuell einer Arztpraxis ergänzt werden.

Mit den geplanten Angeboten WOHNENplus Gupfen in Illnau (16 Betten) und der Oase in Effretikon (15 Betten) kommen wir dem Ziel auch näher, die Bedarfsprognose von 193 stationären Betten bis im 2023 zu erreichen.

Momentan liegt das Angebot in Illnau- Effretikon bei 139 Betten. Das Ziel ist es natürlich, diesen Bedarf durch alternative Wohn- und Betreuungsformen, wie jetzt mit den 30 bis 40 geplanten Wohnungen im Gupfen, zu erhöhen.

KAUFVERTRAG / MARKTWERT

Der eher tief angesetzte Verkaufspreis von Fr. 4'510'000.- basiert auf einer Schätzung der Zürcher Kantonalbank.

Der Kanton verzichtet aber zu unseren Gunsten auf eine Ausschreibung des Grundstückes und unterstützt die Erfüllung dieser öffentlichen Aufgabe.

Der Regierungsrat hat am 8. Februar 2017 den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag zwischen dem Kanton Zürich als Verkäufer und der Stadt Illnau-Effretikon als Käuferin zum Preis von Fr. 4'510'000.- bewilligt.

REALISIERUNG

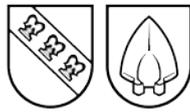
Es muss auf die Vorgabe des Kantons Zürich ein offenes und transparentes Verfahren gewählt werden.

Der Verkauf an einen geeigneten, gemeinnützigen Bauträger muss kostenneutral erfolgen. Mit dem Bauträger werden Leistungsvereinbarungen seitens der Stadt vertraglich auferlegt. Der Bauträger muss ebenfalls einen Gestaltungsplan für das ganze Projekt einreichen. Es wird auch eine paritätische Jurybesetzung seitens der Stadt geben.

Die Projektentwicklung erfolgt über einen Architekturwettbewerb und einen Gestaltungsplan, welcher dem Parlament zur Genehmigung vorzulegen ist.

LADENLOKAL

Ein Ladenlokal in unmittelbarer Nähe zu den Alterswohnungen stellt eine wichtige Voraussetzung für einen möglichst langen Erhalt der Selbständigkeit dar und bewirkt dadurch eine markante Aufwertung des Nutzungskonzeptes WOHNENplus. Die Geschäftsprüfungskommission beurteilt dies ebenfalls als sehr positiv, um auch



ABSCHIED

VOM 12. MÄRZ 2017

GESCH.-NR. SR 2016-0048
BESCHLUSS-NR. SR 2016-204
GESCH.-NR. GGR: 121/16
BESCHLUSS-NR. KOMM

die Attraktivität in Illnau bezüglich des Einkaufens zu erhöhen. Gemäss Stadtrat besteht auch bereits ein konkretes Interesse seitens eines Detailhändlers für ein Ladenlokal.

LAND VERKAUFEN ODER IM BAURECHT ABGEBEN

Eine Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission ist der Meinung, dass der Stadtrat bei der Evaluation des Bauträgers offenbleiben soll, ob er das Land nach dem Kauf veräussern oder im Baurecht abgeben will. Im Vordergrund der Evaluation soll die Qualität des Projektes stehen, der Stadtrat soll sich dabei nicht unnötig einschränken. Bei dieser Variante darf es aber keine Quersubvention seitens der Stadt geben.

ENTLASSUNG DER GEBÄUDE AUS DEM INVENTAR DER SCHÜTZENSWERTEN OBJEKTE

Die Geschäftsprüfungskommission ist der Meinung, dass seitens des Stadtrates versucht werden muss, das Werkstattgebäude (erhaltenswert) und das Bauernhaus (schützenswert) aus dem Inventar zu entlassen.

Der Bauträger ist damit eingeschränkt und es könnten Mehrkosten für die kleinere Ausnutzung entstehen. Anzustreben ist ein Projekt mit einem optimalen Kosten-Nutzen-Verhältnis. Es ist darauf hinzuweisen, dass Mehrkosten systembedingt zu höheren Mieten führen, da bei der Kostenmiete höhere Anlage- bzw. Baukosten direkt auf die Mieter überwältigt werden.

ZEITPLAN

Genehmigung Kaufvertrag GGR	04 / 2017
Vollzug Kaufvertrag	05 / 2017
Ausschreibung Bauträger	bis 09 / 2017
Genehmigung Kaufvertrag SR	11 / 2017
Architekturwettbewerb	2018
Genehmigung Gestaltungsplan GGR	2019
Realisierung	2020 / 2021
Fertigstellung	2022

Mit dem positiven Entscheid seitens des Parlaments zur Genehmigung des Kaufvertrages und der Ermächtigung des Stadtrates für den Verkauf des Grundstückes, dürfen wir uns auf das Projekt „WOHNENplus Gupfen“ freuen. Es werden bezahlbare Wohnungen gebaut, alternative Wohnformen und stationäre Pflegeplätze geschaffen, ohne Investitionen und Subventionen seitens der Stadt.

Längerfristig erhoffen wir uns natürlich auch Einsparungen von Zusatzleistungen und Pflegekosten.



ABSCHIED

VOM 12. MÄRZ 2017

GESCH.-NR. SR 2016-0048
BESCHLUSS-NR. SR 2016-204
GESCH.-NR. GGR: 121/16
BESCHLUSS-NR. KOMM

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon

Ueli Kuhn
Präsident

Daniel Nuffer
Aktuar

Versandt am: 21.03.2017