

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 24. Oktober 2013

Gesch. Nr. 086/13

**04.05.20 Bauplanung; Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr
Beantwortung und Antrag auf Abschreibung des Postulats von Gemeinderat Jürg Gassmann, SP, und
Mitunterzeichnende, betreffend Einbezug gemeinnütziger Wohnbauträger in das Projekt "Mittim"**

ANTRAG DES STADTRATES

DER GROSSE GEMEINDERAT

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 18 der Gemeindeordnung -

BESCHLIESST:

1. Von der Antwort des Stadtrats zum Postulat von Gemeinderat Jürg Gassmann, SP, und Mitunterzeichnende, betreffend Einbezug gemeinnütziger Wohnbauträger in das Projekt „Mittim“ wird Kenntnis genommen.
2. Das Postulat wird als erledigt abgeschrieben.
3. Gegen diesen Beschluss ist das Referendum ausgeschlossen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Jürg Gassmann, Wingertstrasse 14c, 8308 Illnau
 - b. Stadtrat, zweifach
 - c. Abteilung Hochbau
 - d. Stadtkanzlei, dreifach

WEISUNG

PARLAMENTARISCHER VORSTOSS

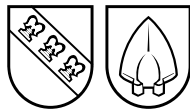
Gemeinderat Jürg Gassmann, SP, und 13 Mitunterzeichnende haben am 8. November 2012 folgende Motion eingereicht:

„Motion betreffend Grundstücke der Stadt im Gebiet des Gestaltungsplans Mittim: Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträger im Baurecht

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, die es ermöglicht, gemeinnützige Wohnbauträger in die Realisierung des Projekts „Mittim“ einzubeziehen. Ihnen soll im Umfang des gegenwärtigen städtischen Besitzes und an geeigneter Lage zur Erstellung von Wohn- und Gewerberaum Land im Baurecht abgetreten werden.

Begründung:

Die Stadt Illnau-Effretikon besitzt im Gebiet des Gestaltungsplans Mittim (Gesamtfläche ca. 32'000 m²) Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 5'000m². Diese Grundstücke sollen durch Abtausch mit anderen Flä-



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 24. Oktober 2013

chen so zusammengelegt werden, dass sie einer oder mehreren gemeinnützigen Wohnbauträgern im Baurecht zur Realisierung von Wohn- und Gewerberaum zur Verfügung gestellt werden. Als gemeinnützige Wohnbauträger kommen Genossenschaften und Stiftungen in Frage.

Die Abgabe der Grundstücke im Baurecht ist für den Finanzhaushalt der Gemeinde vorteilhaft. Die Einnahmen aus einem ortsüblichen Baurechtszins verhelfen der Stadtkasse zu regelmässigen und sicheren Erträgen. Bei einer Abgabe des Grundstückes im Baurecht profitiert die Gemeinde zudem von langfristigen Wertsteigerungen des Grundstückes, die kommenden Generationen von Steuerzahlenden zugutekommen.

Auf dem Gebiet unserer Gemeinde kommt gemeinnützigen Wohnbauträgern eine wichtige Rolle im Mietmarkt zu. In Illnau-Effretikon sind zurzeit ca. 9% aller Wohneinheiten bzw. ca. 13% (in Effretikon sogar 15%) aller Mietwohnungen Genossenschaftswohnungen. Gemeinnützige Wohnbauträger verzichten auf monetäre Rendite, bewirtschaften ihre Immobilien in Kostenmiete und führen diese zum Anlagewert in ihren Büchern. Insgesamt führt die Kostenmiete mittel- bis langfristig zu tieferen Mieten und einer teilweisen Entspannung auf dem Mietmarkt. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Gebiet Mittim ist ein Ausgleich dafür, dass rund 100 günstige Wohnungen sowie diverse Gewerberäume den Neubauten weichen müssen.

In unserer Region steigen die Immobilienpreise und Mieten markant an. Mit einer Entspannung auf dem Markt von Wohnungsmieten ist angesichts des prognostizierten Bevölkerungswachstums nicht zu rechnen. Die steigenden Preise werden durch einen höheren Beschäftigungsgrad je Haushalt, durch Konsumverzicht oder durch Verdrängung der Bevölkerung in ländliche Gebiete teuer bezahlt. Diese Entwicklung ist aber auch deshalb unerwünscht, weil so dem privaten Konsum als einer wichtigen Konjunkturstütze Geld zum Nachteil von Gewerbe und Wirtschaft entzogen wird. Auch Gewerbetreibende sind auf preisgünstige Mieten von Gewerberaum angewiesen.“

UMWANDLUNG IN EIN POSTULAT

Aufgrund von Diskussionen über die Gültigkeit der Motion entschied sich Jürg Gassmann, seine Motion in ein Postulat mit folgendem Wortlaut umzuwandeln:

„Der Stadtrat wird eingeladen, Massnahmen zu prüfen, die es erlauben, gemeinnützige Wohnbauträger in die Realisierung des Projekts „Mittim“ einzubeziehen, indem ihnen im Umfang des gegenwärtigen städtischen Besitzes und an geeigneter Lage zur Erstellung von Wohn- und Gewerberaum Land im Baurecht abgetreten wird.“

Das Parlament hat an seiner Sitzung vom 7. März 2013 mit Stichentscheid des Ratspräsidenten das Postulat an den Stadtrat zur Beantwortung überwiesen.

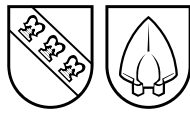
BEANTWORTUNG DES POSTULATS

GRUNDSTÜCKE DER STADT

Die Stadt Illnau-Effretikon besitzt im Gestaltungsplangebiet „Mittim“ Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 5'274 m². Sie sind gemäss Einschätzung des Stadtrats wie folgt verwendbar:

Veräusserung möglich (vor allem Grundstücke im Finanzvermögen)	4'071 m ²
Verbleib im Eigentum der Stadt (vor allem Strassengrundstücke und Parkplätze)	1'161 m ²
- davon Verkauf Ausnutzung	728 m ²
Abtretung an SBB für Aufprallschutz	42 m ²

Die Grundstücke des künftigen Stadtgartens werden gemäss Rahmenvertrag vom 10. September 2013 vor dessen Erstellung vom Arealentwickler unentgeltlich der Stadt abgetreten. Für die Liegenschaft Bahnhofstrasse 29 besitzt die Stadt ein Kaufsrecht, welches zum Preis von Fr. 2 Mio. ausgeübt werden kann. Damit würde der städtische Besitz im Geviert Bahnhofstrasse – Tagelswangerstrasse – Wangenerstrasse – Märtplatz um insgesamt 3'652 m² erweitert. Für die Veräusserung der städtischen Grundstücke und den Verkauf der Aus-



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 24. Oktober 2013

nutzung ist mit einem Ertrag von rund Fr. 9 Mio. zu rechnen. Davon wären Fr. 2 Mio. in Abzug zu bringen bei der Ausübung des Kaufsrechts für die Liegenschaft Bahnhofstrasse 29. Trotzdem würde die Stadt nach Umsetzung dieser Grundstücksgeschäfte im Gestaltungsplangebiet nur 461 m² weniger Land besitzen als heute. Zudem kann der städtische Grundstücksbesitz rund ums Stadthaus ideal vergrössert und arrondiert werden.

Die Kompetenz für den Entscheid über die Grundstücksgeschäfte liegt beim Parlament. Den entsprechenden Antrag wird der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat zusammen mit dem Gestaltungsplan „Mittim“ unterbreiten. Die einzelnen Eigentumsübertragungen erfolgen erst, wenn

- der Gestaltungsplan rechtskräftig festgesetzt und genehmigt,
- die Baubewilligung für den entsprechenden Baubereich rechtskräftig erteilt, und
- das Vorhaben zum Bau freigegeben ist.

GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSBAU IM ZENTRUM EFFRETIKONS

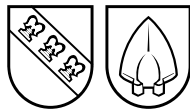
Die Idee des Postulanten ist es, die veräusserbare Fläche der städtischen Grundstücke von rund 4'100 m² nicht an die Hänssler Immokonzept AG zu verkaufen, sondern nach einer allfälligen Landumlegung im Besitz der Stadt verbleiben zu lassen und dieses Grundstück im Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger abzugeben. Anstelle eines Verkaufserlöses würde für die Stadt ein Baurechtszins anfallen.

Der Stadtrat hat sich mehrfach mit den Möglichkeiten des Einbezugs von gemeinnützigem Wohnungsbau im Projekt „Mittim“ auseinandergesetzt. Die Arealentwicklerin war nur unter den Bedingungen, dass gemeinnütziger Wohnungsbau im Stockwerkeigentum realisiert wird und dass jegliche Vergünstigungen zulasten der Stadtkasse erfolgen, bereit, für einen (kleinen) Teil der Überbauung die Zusammenarbeit mit einer Wohnbaugenossenschaft zu prüfen. Konkrete Umsetzungsvorschläge wurden jedoch von der Stadt oder allenfalls von Genossenschaften erwartet.

Im Projekt „Mittim“ gibt es viele privatrechtliche und planungsrechtliche Abhängigkeiten. Diese machen es sehr schwierig und in der jetzigen Planungsphase fast unmöglich, ein Grundstück für einen gemeinnützigen Wohnbauträger auszuscheiden. Diese Einschätzung teilen auch die Präsidenten der beiden ortsansässigen Baugenossenschaften „Effretikon-Illnau“ und „Illeffi“. Für sie kommt zudem eine Lösung mit Stockwerkeigentum nicht in Frage. Sie möchten selber auf einem abparzellierten Grundstück bauen. Die geschlossene Bauweise im Projekt „Mittim“ erschwert es jedoch, dieses Ansinnen umzusetzen. Auch sind die Vertreter der einheimischen Baugenossenschaften der Ansicht, dass der im Projekt „Mittim“ vorgesehene Wohnungsmix gut auf die Bedürfnisse der Stadt ausgerichtet ist und sie diesen mit einem eigenen Wohnungsangebot nicht beeinflussen müssen. Im Gestaltungsplan-Entwurf vom 10. September 2013 ist das Ziel der Förderung des „durchmischten Wohnens, inklusive Alterswohnen“ explizit erwähnt.

Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass die Neubauwohnungen und die Gewerberäume voraussichtlich teurer sein werden als die momentan im Zentrum angebotenen Wohnungen und Gewerberäume. Dieser Effekt entsteht generell bei Erneuerung oder Ersatz von Altbauten. Bei der im Gestaltungsplan „Mittim“ vorgesehenen hohen Ausnutzung und den Leistungen zugunsten der Öffentlichkeit (z. B. Bushof und Stadtgarten) verkleinert sich der Einfluss des Landpreises auf den Mietzins der einzelnen Wohnung aber sehr stark. Allein die Abgabe des Landes zu einem vergünstigten Baurechtszins würde die Mieten nur wenig verringern. Um deutlich günstigere Mietzinse zu bewirken, müsste die Stadt den gemeinnützigen Wohnungsbau, sei es im Stockwerkeigentum oder auf einem eigenen Grundstück, weiter subventionieren.

Als Alternative zum „Mittim“-Projekt streben die beiden einheimischen Baugenossenschaften die Realisierung von Wohnbauten in den Gestaltungsplangebieten Bahnhof Ost und Alt-Effretikon an. In beiden Gebieten ist die Stadt eine bedeutende Grundeigentümerin und kann von Anfang an direkt Einfluss auf die Planung und die Bebauung der Grundstücke nehmen. Es scheint einfacher und erfolgsversprechender, in diesen ebenfalls sehr zentrumsnahen Gebieten auf städtischen Grundstücken gemeinnützigen Wohnungsbau durch Baugenossenschaften vorzusehen. Damit soll auch Ersatz für den wegfallenden, verhältnismässig preisgünstigen Wohn-



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 24. Oktober 2013

raum im Gestaltungsplangebiet „Mittim“ geschaffen werden. Einen entsprechenden Grundsatzbeschluss hat der Stadtrat an seiner Sitzung vom 11. Juli 2013 bereits gefasst. Je nach Verlauf der Planungsarbeiten ist es möglich, dass diese beiden Gebiete relativ rasch „baureif“ werden.

Weitere Vorabklärungen mit verschiedenen auswärtigen Baugenossenschaften haben ergeben, dass es zwar nicht unmöglich scheint, gemeinnützigen Wohnungsbau im Stockwerkeigentum zu realisieren. Von den angefragten Genossenschaften in Winterthur wird aber ebenfalls ein selbstständiges Baurecht klar bevorzugt.

ZUSAMMENFASSUNG UND ABSCHREIBUNG DES POSTULATS

Gemäss den oben stehenden Erwägungen kommt der Stadtrat zum Schluss, dass der Einbezug des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Projekt „Mittim“ von der Arealentwicklerin nicht explizit gefordert werden soll. Das bereits sehr komplexe Projekt würde mit der Option des gemeinnützigen Wohnungsbaus noch komplizierter. Zudem könnte das Preisniveau der neuen Wohnungen und Gewerberäume nur durch bedeutende Subventionen der Stadt reduziert werden. Die Realisierung von gemeinnützigem Wohnungsbau wird vom Stadtrat jedoch in den ebenfalls zentrumsnahen Gestaltungsplangebieten Bahnhof Ost und Alt-Effretikon vorgesehen. Mit seinem Grundsatzbeschluss hat der Stadtrat ein wichtiges Zeichen für die weitere Förderung des in der Stadt Illnau-Effretikon traditionell gut verankerten gemeinnützigen Wohnungsbaus gesetzt.

Der Stadtrat hat verschiedene Möglichkeiten geprüft, gemeinnützige Wohnbauträger in die Realisierung des Projekts „Mittim“ einzubeziehen. Seine Überlegungen, auf diese Option zu verzichten, dafür jedoch gemeinnützigen Wohnungsbau auf der Ostseite des Schienenstrangs zu fördern, legt er mit dieser Antwort dar. Der Stadtrat beantragt, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Christof Müller
Stv. Stadtschreiber

Referent:

– Ueli Müller, Stadtpräsident

Zustellung dieser Weisung an:

- die Mitglieder des Grossen Gemeinderates (36)
- die Mitglieder des Stadtrates (9)
- die Abteilung Hochbau
- die akkreditierten Medienvertretungen
- die abonnierten Empfängerinnen und Empfänger von Geschäftsunterlagen (intern/extern)
- die Stadtkanzlei / Ratssekretariat (Verteilung via Newsletter, Publikation auf ilef.ch, Akten)

Versandt am: 28.10.2013