



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 18. Juni 2008

Gesch. Nr. 078/08

20.2 Verkauf

Abgabe des überbaubaren Areals im Gestaltungsplangebiet „Überbauung Station Illnau“ im Baurecht an die Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich, und Kreditbewilligung für den Erwerb von 20 Parkplätzen in der zu erstellenden Tiefgarage

[...]

5. GESCHÄFT-NR. 078/08

Abgabe des überbaubaren Areals im Gestaltungsplangebiet „Überbauung Station Illnau“ im Baurecht an die Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich, und Kreditbewilligung für den Erwerb von 20 Parkplätzen in der zu erstellenden Tiefgarage

DISKUSSION IM RAT

Sprecher der GPK ist Christian Deuschle. Er führt das Geschäft anhand einer Powerpoint-Präsentation aus.

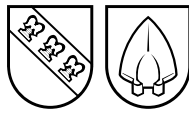
Claudia Germann stellt im Namen der Fraktion FDP/Jungliberale einen Rückweisungsantrag:
Die vorliegenden Informationen sind für einen Beschluss des Rates unzureichend und es gibt zu viele offene Fragen. Die Werdmühle und die Stadt haben bereits den öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag unterschrieben, der auch erst mit einer späteren Bewilligung des Grossen Gemeinderates rechtskräftig wird. Gemäss Ziffer 17 im Vertrag ist die Werdmühle bis 31. Dezember 2009 gebunden. Wir können nur verlieren, wenn wir jetzt voreilig und ohne Kenntnis aller Fakten den Baurechtsvertrag durchwinken (Seiten 423 – 426).

Jürg Gassmann, SP, fragt sich, ob wir das Maximum erreichen oder genossenschaftlichen Wohnungsbau und preisgünstigen Wohnraum fördern wollen. Die SP ist klar der Meinung, dass die Variante Genossenschaft die richtige ist. Die Öffentlichkeit soll immer Zugriff haben, so auch mit der Krippe. Wenn alles verkauft wird, können wir nicht mehr mitreden. Zur Verschuldung: Die Genossenschaft hat Immobilien von Fr. 47 Mio. zu 80 % hypothekarisch belastet. Laut Claudia Germanns' Aussage wäre jeder durchschnittliche Schweizerbürger hochverschuldet. Die Zahlen von der Jahresrechnung zeigen ein normales Bild. Die SP-Fraktion unterstützt den Rückweisungsantrag nicht.

Urs Käppeli, SVP, glaubt den Aussagen von Claudia Germann und möchte sie genauer abgeklärt haben. Wir sollten uns die nötige Zeit nehmen. Nicht alle, die Gewinn machen, sind schlecht. Die Stadt hat auch Kosten, sie muss unter anderem die Erschliessungskosten tragen. Wir dürfen nicht den gleichen Fehler machen wie in Effretikon in den 70er Jahren: Für langfristig billige Wohnung bauen und nur Einwohner haben, die keine Steuern bringen. Die Suva zum Beispiel hat in Luzern Grosses gemacht. Warum muss es in Illnau eine Genossenschaft sein?

Martin Hasenfratz, FPD/Jungliberale, erklärt, dass sie die Fragen in der Diskussion in der Fraktion nicht beantworten konnten. Sie müssen aber ausgeräumt werden. Muss die Stadt wirklich gemeinnützige Wohnungen zur Verfügung stellen? Das finanzielle Risiko für die Wohngenossenschaft Werdmühle mit dem grossen Projekt ist sehr hoch. Wir stehen hinter dem Projekt. Aber wir wollen für die Zukunft die Fragen abgeklärt haben. Wir stehen nicht unter zeitlichem Druck. Bitte dem Rückweisungsantrag zustimmen (Seite 427).

Rainer Hugener, GP, ist erstaunt, dass diese Fragen in der GPK nie ein Thema waren. Die Stadt möchte das Land im Baurecht abgeben. Dass wir eine Baugenossenschaft auswählten ist gut. Wenn die Wohnungen verkauft würden, hätten wir keinen Einfluss mehr auf die Mieter. Er bittet, den Rückweisungsantrag



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 18. Juni 2008

abzulehnen.

André Büecheler, SVP: Wir haben schon über den Gestaltungsplan gesprochen und wussten, was wir machen. Wir müssen ein Projekt haben, dass in der Ganzheit für sich spricht.

Daniel Hari, EVP, findet flexibel sein in Ordnung. Es ist eine Grundsatzfrage – und eine grosse Misstrauenskundgebung. Er wird dem Rückweisungsantrag nicht zustimmen.

Philipp Wespi, Jungliberale, findet nicht, dass wir die Notbremse ziehen. Wenn kein unabhängiges Gutachten vorliegt, müssen wir nun den Mut haben, das Geschäft zurückzuweisen und ein solches erstellen lassen. Im Antrag vom Stadtrat steht, dass der Zins indexiert sei. Jetzt hören wir, dass er zu 60 % indexiert ist. Dieser Antrag wurde nicht sauber geschrieben. Das Projekt wird nicht wesentlich verlängert. Aber wir können ein gutes Projekt verabschieden.

Stadtpräsident Martin Graf erklärt, dass der Stadtrat eine Baugenossenschaft wollte, da er die gemeindeeigenen im Kopf hatte. Mietwohnungen mit erträglichen Mietpreisen sind momentan Mangelware. Deshalb eine Baugenossenschaft. Alle acht Baugenossenschaften von Illnau-Effretikon wollten nicht, da sie anders verpflichtet sind oder ihnen das Projekt zu gross ist. Die SADA ist schon in der Ausführungsplanung. Sie wollen einen Generalunternehmer beauftragen. Der ganze gemeinsame Prozess läuft und eine Rückweisung wäre eigenartig. Sie würde zu hohen Kosten führen. Wir haben im Präsidialamt einen guten Überblick, was wo kostet. Es ist ein fairer Preis, aber nicht der Maximalpreis. Betr. Verschuldung: per Gesetz müssen Baugenossenschaften 6 % Eigenkapital haben. Die Genossenschaft arbeitet professionell. Sie investieren in unseren Standort. Wir haben einen Anziehungspunkt, insbesondere bei Mietwohnungen. Beim Baurechtszins haben wir das Modell der Stadt Zürich übernommen. Stockwerkeigentum wäre nicht die beste Lösung, gerade bei Renovationen. Mit der Baugenossenschaft hat die Stadt kein Risiko für Unterhalt und Mieten. Wir tätigen ein gutes Geschäft.

Claudia Germann ist nicht gegen die Baugenossenschaft. Wir wissen nicht, wie hoch der Landpreis ist. Sie möchte Transparenz und wissen, ob die Annahmen stimmen (Seite 428).

Martin Gertsch, SVP, beantragt fünf Minuten Pause. Diesem Antrag wird einstimmig zugestimmt.

ABSTIMMUNG RÜCKWEISUNGSANTRAG FDP-JUNGLIBERALE:

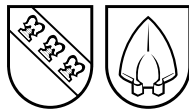
Mit 8 : 18 Stimmen wird der Rückweisungsantrag abgelehnt.

ABSTIMMUNG:

Mit 20 : 2 Stimmen wird beschlossen:

1. Der Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes auf dem Grundstück neu Kat. Nr. 7268 samt Mitbenützung der gemeinsamen Zufahrt im Gestaltungsplangebiet "Überbauung Station Illnau" im Ausmass von total ca. 70,69 Aren zu einem Baurechtszins, basierend auf einem Basiswert von Fr. 550.-/m² und einem Zinsfuss von 3,5 %, gemäss öffentlich beurkundetem Baurechtsvertrag vom 26. Februar 2008 wird zugestimmt.

Mit 25 : 2 Stimmen wird beschlossen:



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 18. Juni 2008

2. Für den Erwerb von 20 unterirdischen Parkplätzen in der im Gestaltungsplangebiet "Überbauung Station Illnau" zu erstellenden Tiefgarage zur Nutzung durch die Öffentlichkeit wird ein Objekt-Kredit von Fr. 700'000.- zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.

ABSTIMMUNG

DER GROSSE GEMEINDERAT

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 2 der Gemeindeordnung -

BESCHLIESST:

1. Der Einräumung eines selbstständigen und dauernden Baurechtes auf dem Grundstück neu Kat. Nr. 7268 samt Mitbenützung der gemeinsamen Zufahrt im Gestaltungsplangebiet "Überbauung Station Illnau" im Ausmass von total ca. 70,69 Aren zu einem Baurechtszins, basierend auf einem Basiswert von Fr. 550.-/m2 und einem Zinsfuss von 3,5 %, gemäss öffentlich beurkundetem Baurechtsvertrag vom 26. Februar 2008 wird zugestimmt.
2. Für den Erwerb von 20 unterirdischen Parkplätzen in der im Gestaltungsplangebiet "Überbauung Station Illnau" zu erstellenden Tiefgarage zur Nutzung durch die Öffentlichkeit wird ein Objekt-Kredit von Fr. 700'000.- zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) den Stadtrat, zweifach,
 - b) die Finanzverwaltung,
 - c) die Baugenossenschaft Werdmühle, Schwamendingenstr. 116, 8051 Zürich.

Beschluss erfolgte mit 21 : 3 Stimmen.

Für getreuen Auszug aus dem Protokoll



Marco Steiner
Ratssekretär

Versandt am: 19.06.2008

ms