



STADT ILLNAU-EFFRETIKON

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

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 27. März 2008

Gesch. Nr. 78/08 Vorberatung: GPK

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.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffern 3 und 6 der Gemeindeordnung -

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

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 an:
 - a) den Stadtrat, zweifach,
 - b) die Finanzverwaltung,
 - c) die Baugenossenschaft Werdmühle, Schwamendingenstr. 116, 8051 Zürich.

W e i s u n g

1. Ausgangslage

Das Areal zwischen Effretikon-, Stations- und Usterstrasse an zentraler Lage in Unter-Illnau ist – abgesehen von Gebäuden entlang dieser Strassen – weitgehend unüberbaut. Ein Teil der unüberbauten Fläche wird heute als Parkplatz vor allem für Grossveranstaltungen im Gasthof Rössli sowie Park-and-Ride genutzt. Seit Einführung der Gebührenpflicht sind die 42 oberirdischen Parkplätze nicht mehr regelmässig voll belegt. Zusammen mit den angrenzenden Wiesengrundstücken, welche teilweise im privaten Eigentum stehen, wird das Areal zudem für den Lunapark anlässlich der Dorfchilbi genutzt.

Zur Arrondierung des städtischen Areals hatte die Stadt vor einigen Jahren die Liegenschaft Effretikonstr. 11 (alte Post) erworben. Dieses Gebäude wird heute durch die Fürsorgebehörde zwischen-genutzt.

2. Projektwettbewerb und Gestaltungsplan

Mit dem Erwerb privater Grundstücke in diesem Bereich durch die Pensionskasse der SADA Genossenschaft, Zürich, kam Bewegung in dieses Gebiet. Zusammen mit der Stadt, welche ebenfalls an einer zonengerechten und intensiveren Nutzung interessiert ist, wurde ein Projektwettbewerb im Hinblick auf eine Überbauung durchgeführt. Basierend auf dessen Ergebnis wurde gemeinsam ein Gestaltungsplan aufgestellt, nachdem die Bau- und Zonenordnung für dieses Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht definiert. Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes durch die Baudirektion am 23. Januar 2008 wurde dieser Planungsschritt abgeschlossen.

3. Grundstück und Baurechtsvertrag

Die Stadt konnte sich am 9. Juli 2007 zur weiteren Arrondierung ihres Grundbesitzes den Erwerb eines unüberbauten Grundstückes von 988 m² von der Pensionskasse der SADA Genossenschaft sichern. Insgesamt misst die überbaubare Grundstücksfläche der Stadt im Gestaltungsplangebiet heute ca. 6'511 m². Dazu kommt ein Anteil von 67/100 an der gemeinsamen internen Erschliessung, sodass – wirtschaftlich gesehen – ca. 7'069 m² nutzbar sind. Das Gebäude Effretikonstr. 11 wird bei Baubeginn abgebrochen.

Der am 26. Februar 2008 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag sieht für die Bemessung des Baurechtszinses einen Basiswert von Fr. 550.-/m² und einen Zinssatz von 3,5 % (Zürcher Kantonalbank, 1. Hypotheken auf Wohnliegenschaften) vor. Der jährlich zu entrichtende Baurechtszins beträgt damit ca. Fr. 136'000.- und beginnt mit der Bezugsbereitschaft der zu erstellenden Gebäude zu laufen. Er ist indexiert je hälftig entsprechend der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise und dem Hypothekarzinsfuss. Darüber hinaus ersetzt die Baurechtsberechtigte der Stadt als Baurechtsgeberin ihren Kostenanteil an Wettbewerb und Gestaltungsplan von Fr. 330'000.-.

Der Inhalt der Baurechtsdienstbarkeit ist wie folgt formuliert: „Die Baurechtsberechtigte hat das Recht, auf dem belasteten Grundstück Wohn- und Gewerbebauten mit Unterniveau-Garage zu erstellen und beizubehalten nach den geltenden Bauvorschriften, insbe-

sondere den Festlegungen des Privaten Gestaltungsplanes „Überbauung Station Illnau“. Darüber hinaus ist eine Nutzung der Hälfte des Erdgeschosses im Bereich des öffentlichen Freiraumes gemäss Gestaltungsplan in den ersten zehn Jahren ab Bezug zu Wohnzwecken ausgeschlossen. Die Baurechtsberechtigte ist überdies befugt, den nicht überbauten Teil des belasteten Grundstückes nach den Vorgaben des Gestaltungsplanes und im Übrigen beliebig als Umgebung und zur Erschliessung zu gestalten und zu benützen.“

Die gemeinsame (Quartier-) Heizzentrale wird voraussichtlich auf dem ausserhalb des Baurechtsgebietes liegenden städtischen Grundstück Kat. Nr. 6725 an der Stationsstrasse erstellt. Die Parkplätze auf der Ostseite der Stationsstrasse, Höhe Bahnhof, werden davon nicht tangiert. Ob die Nebensammelstelle hier oder an einem anderen Standort eingerichtet wird, ist noch nicht entschieden und nicht Gegenstand dieser Vorlage.

4. Die Baurechtsberechtigte als Vertragspartnerin

Der Stadtrat ist überzeugt, dass eine gemeinnützige Baugenossenschaft die richtige Partnerin ist als Baurechtsberechtigte. Genossenschaften sind nicht kurzfristig gewinnorientiert und pflegen ihre Investitionen erfahrungsgemäss nachhaltig.

In einem ersten Schritt wurden Verhandlungen geführt mit den örtlichen Wohnbaugenossenschaften Effretikon-Illnau und Illeffi. Beide Genossenschaften haben sich nach anfänglicher Mitarbeit zurückgezogen und verzichtet auf die Realisierung des Projektes. In der Folge wurden Kontakte geknüpft zu den übrigen Wohnbaugenossenschaften, welche in Illnau-Effretikon über grössere Wohnungsbestände verfügen (ABZ, ASIG und Röntgenhof). Aus verschiedenen Gründen (laufende grössere Bauvorhaben an anderen Standorten, Areal zu klein etc.) haben auch diese drei Genossenschaften zum jetzigen Zeitpunkt kein Interesse.

Durch Kontakte mit der Projektleitung Gestaltungsplan wurde die Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich, auf das Vorhaben aufmerksam. In einem ersten Gespräch konnten die gegenseitigen Vorstellungen konkretisiert werden.

Gemäss Auszügen aus der Homepage (www.bg-werdmuehle.ch) bestand die Baugenossenschaft Werdmühle Ende 2006 aus 159 Genossenschafter/innen. Sie verfügt bei einer Bilanzsumme von rund Fr. 40 Mio. über ein Eigenkapital von Fr. 1,5 Mio., Fr. 1,75 Wertberichtigung (Abschreibungen) und knapp Fr. 3 Mio. Fonds (Reserven). Die hypothekarische Belastung der Immobilien liegt bei rund 80 %. Zum Bestand gehören 166 Wohnungen, diverse Gewerberäume und Park- bzw. Garageplätze. Auch vom baulichen Standard her passt das aktuelle Betätigungsfeld der Werdmühle zu den Vorstellungen der Stadt im Gebiet Station Illnau.

5. Ersatz für den wegfallenden Postparkplatz

Die bestehenden 42 oberirdischen Parkplätze (Postparkplatz) müssen ersetzt werden. Vereinbarung ist ein Erwerb von 20 Parkplätzen in der zu erstellenden Unterniveau-Garage auf dem Gestaltungsplan-Areal durch die Stadt für die Öffentlichkeit. In dieser ganzen Tiefgarage soll ein Pooling-System eingerichtet werden, in welches diese Parkplätze eingebracht werden. Die Kostenschätzung für die Erstellung und den Erwerb dieser Plätze liegt aktuell bei Fr. 32'000.-. Mit diesem Geschäft beantragt der Stadtrat dafür die Bewilligung eines

Objekt-Kredites von Fr. 700'000.- (20 x Fr. 32'000.- zuzüglich 10 % Reserve bis Kosten-voranschlag).

Ferner sieht der Stadtrat vor, auf dem städtischen Grundstück Kat. Nr. 3472 (vis-à-vis Gasthof Rössli) einen neuen oberirdischen Parkplatz mit ca. 20 Parkplätzen zu erstellen. Die Abklärungen dafür sind angelaufen. Das erforderliche Kreditbegehren wird dem Grossen Gemeinderat unterbreitet werden, sobald der Projektstand dies erlaubt.

Während der Bauzeit auf dem heutigen Postparkplatz, wenn die Unterniveau-Parkplätze und eventuell auch der neue oberirdische Parkplatz noch nicht zur Verfügung stehen, kann voraussichtlich auf dem Areal des heutigen Kantonalen Werkhofes an der Effretikonerstrasse parkiert werden. Der Werkhof wird an diesem Standort demnächst stillgelegt. Auch diese Verhandlungen laufen noch. Der Stadtrat verfolgt weitere Alternativen für Übergangslösungen; Ergebnisse dazu liegen noch keine vor.

6. Finanzielle Folgen für die Stadt

Die vom Baurecht betroffenen Grundstücke stehen heute wie folgt in der Bilanz der Stadt:

- Kat. Nr. 6726 (Wohnhaus Effretikonerstr. 11 mit Umschwung)
Finanzvermögen Fr. 1'840'560.-
- Kat. Nr. 6728 (Postparkplatz inkl. Schmittestrasse)
Verwaltungsvermögen vollständig abgeschrieben

Das Grundstück Kat. Nr. 6725 (Hanggrundstück, vom Baurecht nicht direkt betroffen) ist mit Fr. 141'000.- im Finanzvermögen. Dazu kommt die bezahlte Entschädigung für die Aufhebung des Bauverbots von Fr. 120'000.-, womit der Anlagewert auf Fr. 261'000.- steigt. Sofern die Heizzentrale auf diesem Grundstück realisiert werden kann, ist das Grundstück dann ins Verwaltungsvermögen zu überführen (und der Wert abzuschreiben).

Dazu kommen für die Stadt ferner der Kaufpreis für die der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellenden Parkplätze in der Tiefgarage von Fr. 700'000.- sowie bezüglich neuem oberirdischem Parkplatz die Abschreibung des Wertes des Grundstückes sowie die Baukosten.

Es ergibt sich folgende Gegenüberstellung:

Objekt	Bilanzwert/Kosten	Jahresertrag
<i>Aktiven/Ertrag netto heute</i>		
Effretikonerstr. 11	1'840'560.-	33'288.-
Postparkplatz	0.-	15'900.-
Hanggrundstück	261'000.-	0.-
Total	2'201'560.-	49'188.-
<i>Aktiven/Ertrag brutto neu</i>		
Baurechtsgrundstück	3'887'950.-	136'000.-
Parkplätze unterirdisch	(abschreiben) 0.-	(geschätzt) 12'000.-
Parkplätze oberirdisch	(abschreiben) 0.-	(geschätzt) 6'000.-
Total	3'887'950.-	154'000.-

Passiven/Aufwand neu

Kaufpreis SADA	479'050.-	16'800.-
Kaufpreis UG-Plätze	700'000.-	24'500.-
Grundstück neuer Parkplatz	213'625.-	0.-
Bau neuer Parkplatz	100'000.-	3'500.-
Total	1'492'675.-	44'800.-
 Kapital/Ertrag netto neu	 2'395'275.-	 109'200.-
 Verbesserung	 193'715.-	 60'012.-

Bei dieser Gegenüberstellung nicht berücksichtigt sind die Kosten der Stadt für die Groberschliessung des Areals, da diese nach geltendem Recht unabhängig von einem Grundbesitz der Stadt durch die Öffentlichkeit zu tragen sind. Die notwendigen gebundenen Ausgaben werden im gegebenen Zeitpunkt durch den Stadtrat bewilligt.

7. Zeitplan für die Umsetzung

Die Baurechtsberechtigte wird in den nächsten Wochen das Baugesuch einreichen und – sofern die Baubewilligung bis dahin rechtskräftig ist – nach der Dorfchilbi im Herbst 2008 mit den Bauarbeiten beginnen, so dass die Überbauung bis im Frühjahr 2010 bezugsbereit ist. Sollte der Vertrag wider Erwarten bis Ende 2009 nicht erfüllt werden, kann nachher jede Partei zurücktreten.

8. Schlussbemerkung

Der Abschluss eines Baurechtsvertrages und damit die Übertragung der Überbauung des städtischen Areals im Gestaltungsplan Station Illnau an eine Baugenossenschaft ist die logische Folge der Bemühungen der Stadt, das Zentrum von Unter-Illnau weiter zu entwickeln. Die ausgewählte Vertragspartnerin gewährleistet die Erfüllung des abgeschlossenen Vertrages, welcher die Anliegen der Stadt sichert. Der teilweise Ersatz der Parkplätze ist ebenfalls Gegenstand dieser Vorlage und im Übrigen eingeleitet. Auch eine Lösung für das Aufstellen des Lunaparks an der Dorfchilbi ist nach Information des Chilbi-Komitees gefunden: Der neue Standort liegt auf privatem Grund gegenüber der Tschuttiwiese Längg. Er ist vom Festareal der Chilbi über den bestehenden Fussgängersteg über die Kempt und ohne Überquerung einer Durchgangsstrasse direkt erreichbar.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dem vorliegenden Geschäft zuzustimmen.

Sachbearbeiter: Stadtpräsident Martin Graf
Stadtschreiber Kurt Eichenberger

KE

Stadtrat Illnau-Effretikon

Versandt:

28. März 2008

Martin Graf
Stadtpräsident

Kurt Eichenberger
Stadtschreiber