

BESCHLUSS

VOM 07. DEZEMBER 2017

GESCH.-NR. 2017-0429
BESCHLUSS-NR. 2017-231
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **16** **GEMEINDEORGANISATION**
16.04 **Grosser Gemeinderat**
16.04.23 **Interpellationen**

BETRIFFT **Interpellation Thomas Stutz, SVP, und Mitunterzeichnende, betreffend Landkauf Eselriet für neuen Werkhof;
Beantwortung des Vorstosses; Verabschiedung der Antwort zu Händen des Grossen Gemeinderates**

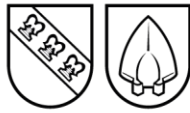
VORSTOSS

Gemeinderat Thomas Stutz, SVP, und Mitunterzeichnende, reichen mit Schreiben vom 3. Juli 2017 nachfolgende Interpellation beim Büro des Grossen Gemeinderates ein (GGR-Geschäft-Nr.150/17):

INTERPELLATION LANDKAUF ESELRIET FÜR NEUEN WERKHOF

Wir danken dem Stadtrat für die Einladung zum informativen Anlass mit Besichtigung im Werkhof am 13. Mai 2017. Wie wir erfahren konnten, hat der Stadtrat bereits vor längerem einen befristeten Landkaufvertrag für einen möglichen Ersatzstandort beim Eselriet abgeschlossen. Die Frist für den definitiven Abschluss läuft bald ab. Um diesen Standort zu sichern, bestehe schneller Handlungsbedarf, damit die Stadt den Landerwerb mit Ermächtigung durch die politischen Instanzen vollziehen kann. Der Kaufpreis wurde mit Fr. 275.– pro m² vereinbart. Heute ist diese Parzelle Landwirtschaftsland, was einen Kaufpreis von Fr. 10 – 15/m² rechtfertigt. Damit wir das Geschäft besser beurteilen können und auch ob sich der Landpreis dafür rechtfertigt, bitten wir den Stadtrat sich folgenden Fragen anzunehmen und diese zu beantworten:

1. Sind die betrieblichen Bedürfnisse (aller vorgesehener Nutzer wie Werkbetriebe, Feuerwehr, Sammelstelle) bereits erfasst und ein Raum- und Anforderungsprogramm erstellt worden? Falls ja, wurde diese auch überprüft und auf die heutige, effektiv notwendigen und allfällige künftige Anforderungen ausgerichtet. (Oftmals arten solche Erhebungen zum reinen Wunschkonzert aus, zeigt die Erfahrung).
2. Der vereinbarte Landpreis scheint grosszügig bemessen, wenn man bedenkt, dass das Land heute nur als landwirtschaftlich nutzbar veräussert werden könnte. Kann der Stadtrat den Kaufpreis noch nachverhandeln?
3. Wurde der Erwerbspreis von kompetenten Fachleuten geprüft. Hat der Stadtrat für die Verhandlung des Kaufpreises eines oder mehrere versierte Schätzungsgutachten eingeholt?
4. Wurde wenigstens eine angemessene Mehrwertabschöpfung festgelegt?



BESCHLUSS

VOM 07. DEZEMBER 2017

GESCH.-NR. 2017-0429

BESCHLUSS-NR. 2017-231

5. Gemäss dem erläuternden Bericht von Suter von Känel Wild AG zur der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für die Einzonung Eselriet (öffentliche Auflage vom 22.02.2017) wurden auch andere Grundstücke, bzw. Standorte in Betracht gezogen. Wie viele Alternativen wurden geprüft und weshalb wurden diese nicht weiter verfolgt? Warum hat der Stadtrat nicht noch weitere Standorte erwägt und überprüft?
6. Hat der Stadtrat geprüft, ob auch ein kleinerer Neubau in Ergänzung zu den bestehenden Standorten genügen könnte?
7. Hat der Stadtrat untersucht, inwieweit die Synergien durch ein Zusammenführen an einem neuen, gemeinsamen Standort einen echten Mehrwert schafft und grössere Investition rechtfertigt? Oder invers auch untersucht, ob die dezentralen Standorte durch einen weiteren zusätzlichen ergänzenden Standort betrieblich vertretbar wäre?
8. Wurden auch Alternativstandorte für ein Zusammenführen aller Bedürfnisse untersucht? Hat man z. B. geprüft, ob eine Parzelle wie Kat. Nr. IE7507 im Anschluss an die Station Ober-Kempttal (gleich anschliessend an die Industriezone) auch eingezont werden kann und so in Frage kommen könnte?
9. Welche Kosten hat die Vorbereitung der Vorlage für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für die Einzonung Eselriet schon verursacht?

Für die schriftliche Beantwortung unserer Fragen bedanken wir und im Voraus bestens.

URHEBER:

Gemeinderat Thomas Stutz, SVP

MITUNTERZEICHNENDE:

Gemeinderätin Marianne Baracchi-Meier, SVP
Gemeinderat Roger Miauton, SVP
Gemeinderat Ueli Kuhn, SVP
Gemeinderat René Truninger, SVP
Gemeinderat Paul Rohner, SVP
Gemeinderätin Monika Cadalbert, SVP

EINGANG RATSBÜRO:

13.07.2017

BEGRÜNDUNG IM RAT:

07.09.2017

FRIST:

06.12.2017



BESCHLUSS

VOM 07. DEZEMBER 2017

GESCH.-NR. 2017-0429

BESCHLUSS-NR. 2017-231

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

ANTWORTET WIE FOLGT:

ZUR FRAGE 1:

Sind die betrieblichen Bedürfnisse (aller vorgesehenen Nutzer wie Werkbetriebe, Feuerwehr, Sammelstelle) bereits erfasst und ein Raum- und Anforderungsprogramm erstellt worden? Falls ja, wurde diese auch überprüft und auf die heutigen effektiv notwendigen und allfälligen künftigen Anforderungen ausgerichtet. (Oftmals arten solche Erhebungen zum reinen Wunschkonzert aus, zeigt die Erfahrung).

Im Jahre 2012 wurde unter Beteiligung aller betroffenen Nutzergruppen (zuständige Ressortvorsteher und Abteilungsleiter) eine umfangreiche Ist- und Bedarfsanalyse durchgeführt. Diese erhob Raumprogramm, Anforderungen und Ausstattung. Ausserdem macht sie Aussagen zum Synergiepotential bei einer allfälligen Zusammenlegung der Nutzungen in einem Zentralbau.

Für die Prüfung der Machbarkeit und Grobkostenschätzung wurde das erhobene Raumprogramm 2014 neuerlich geprüft. Im Wissen um die städtische Finanzlage wurden Umfang und Notwendigkeiten kritisch hinterfragt. Ausserdem wurden Aktualität und künftige Entwicklungen nochmals geprüft. Um einem „Wunschkonzert“ entgegenzuwirken, wurde diese Überprüfung bewusst durch die Projektsteuerungsgruppe (zuständige Ressortvorsteher) begleitet und kontrolliert. Selbstredend muss die Planung stetig den effektiven Bedürfnissen angepasst werden.

ZUR FRAGE 2:

Der vereinbarte Landpreis scheint grosszügig bemessen, wenn man bedenkt, dass das Land heute nur als landwirtschaftlich nutzbar veräussert werden könnte. Kann der Stadtrat den Kaufpreis noch nachverhandeln?

Der vereinbarte Landpreis ist nach Meinung des Stadtrates angesichts der vorgesehenen Umzonung und der künftigen Nutzung durch die Stadt angemessen. Die Stadt besitzt keine geeignete Landreserve für die geplante Mehrzweckanlage und der Erwerb von eingezontem Industrie- und Gewerbebauland (sofern solches überhaupt auf dem Markt verfügbar wäre) würde zu deutlich höheren Kosten führen als der für das Grundstück im Eselriet vereinbarte Landpreis. Da der vereinbarte Kaufpreis für beide Vertragsparteien fair ist und die Stadt sich an Verträge hält, erachtet es der Stadtrat als nicht opportun, den Kaufpreis nachzuverhandeln.

ZUR FRAGE 3:

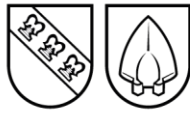
Wurde der Erwerbspreis von kompetenten Fachleuten geprüft. Hat der Stadtrat für die Verhandlung des Kaufpreises eines oder mehrere versierte Schätzungsgutachten eingeholt?

Der Erwerbspreis wurde im Jahr 2012 von kompetenten Fachleuten der Verwaltung berechnet. Es handelt sich um eine Mischrechnung zwischen dem damaligen Verkehrswert von Industriebauland (ca. Fr. 500.- / m²) und Landwirtschaftsland (ca. Fr. 10.- / m²). Es wurden keine Schätzungsgutachten eingeholt, da diese kaum neue Erkenntnisse zu Tage gefördert hätte. Der vereinbarte Landpreis von Fr. 275.- / m² war schlussendlich ein Verhandlungsergebnis.

ZUR FRAGE 4:

Wurde wenigstens eine angemessene Mehrwertabschöpfung festgelegt?

Nein. Die kommunale Übergangsregelung für den Mehrwertausgleich gilt erst seit dem Jahr 2016, eine kantonale Regelung existiert noch nicht. Zudem profitiert im vorliegenden Fall die Stadt vom Mehrwert durch die Einzonung, da diese nur möglich sein wird, wenn die Öffentlichkeit Grundeigentümerin ist.



BESCHLUSS

VOM 07. DEZEMBER 2017

GESCH.-NR. 2017-0429

BESCHLUSS-NR. 2017-231

ZUR FRAGE 5:

Gemäss dem erläuternden Bericht von Suter von Känel Wild AG zu der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für die Einzonung Eselriet (öffentliche Auflage vom 22.02.2017) wurden auch andere Grundstücke, bzw. Standorte in Betracht gezogen. Wie viele Alternativen wurden geprüft und weshalb wurden diese nicht weiter verfolgt? Warum hat der Stadtrat nicht noch weitere Standorte erwägt und überprüft?

Im Rahmen der projektseitigen Standortevaluation wurden die bestehenden Standorte Grendelbach und Vogensang, wie auch die „neuen“ Standorte „Eselriet“ und „im Langhag“ geprüft und einander gegenübergestellt. Der Standort „im Langhag“ entfiel, da er nicht verfügbar ist. Darüber hinaus wurden im Projektverlauf stadtweit (Effretikon und Illnau) sechs weitere Standorte thematisiert. Diese kamen aber allesamt nicht in Frage, weil sie entweder zu klein oder aber schlecht gelegen sind (bzgl. Ein- und Ausrückzeiten der Feuerwehr).

ZUR FRAGE 6:

Hat der Stadtrat geprüft, ob auch ein kleinerer Neubau in Ergänzung zu den bestehenden Standorten genügen könnte?

Mit der durchgeführten Machbarkeitsstudie wurden vier Varianten (bestehende Standorte, vollständiger zentraler Neubau und zwei kombinierte Varianten Bestand und Neubau) geprüft. Die Variante „Verbleib an den bestehenden Standorten“ hat sich wegen des schlechten Kosten-Nutzen-Verhältnisses und Platzmangels zerschlagen. Die zwei Varianten, welche von Kombinationen zwischen den bestehenden Standorten und einem Teilneubau im Gebiet Eselriet ausgingen, haben sich im Vergleich als nicht wirtschaftlich erwiesen.

ZUR FRAGE 7:

Hat der Stadtrat untersucht, inwieweit die Synergien durch ein Zusammenführen an einem neuen, gemeinsamen Standort einen echten Mehrwert schafft und grössere Investition rechtfertigt? Oder invers auch untersucht, ob die dezentralen Standorte durch einen weiteren zusätzlichen ergänzenden Standort betrieblich vertretbar wären?

Der Stadtrat hat sich an der Sitzung vom 31. März 2016 für eine Zentralisierung an einem Standort ausgesprochen; dies gestützt auf die Erkenntnisse, die aus der Machbarkeitsstudie und den erhobenen Kostenschätzungen hervorgegangen sind. Eine nominale Gegenüberstellung des Mehrwertes wurde nicht erstellt. Dem erhobenen Raumprogramm lässt sich aber entnehmen, welche Flächen infolge gemeinsamer Nutzung bei Zusammenlegung eingespart werden können. Somit kann investitionsseitig die Kostenersparnis geschätzt werden.

ZUR FRAGE 8:

Wurden auch Alternativstandorte für ein Zusammenführen aller Bedürfnisse untersucht? Hat man z.B. geprüft, ob eine Parzelle wie Kat. Nr. IE7507 im Anschluss an die Station Ober-Kempttal (gleich anschliessend an die Industriezone) auch eingezont werden kann und so in Frage kommen könnte?

Dieses Grundstück ist im Gegensatz zum denjenigen im kantonalen Richtplan nicht als Siedlungsgebiet bezeichnet. Zudem fällt es wegen seiner dezentralen Lage ausser Betracht. Die Einrückzeiten für die Feuerwehr sind in der Folge zu gross, was dazu führt, dass die vorgeschriebenen Ausrückzeiten nicht erfüllt werden können. Auch für den Werkhof und die Hauptsammelstellen ist die dezentrale Lage nicht sinnvoll. Aus diesen Gründen wurde eine Einzonung des fraglichen Grundstückes nicht weiter überprüft.



BESCHLUSS

VOM 07. DEZEMBER 2017

GESCH.-NR. 2017-0429

BESCHLUSS-NR. 2017-231

ZUR FRAGE 9:

Welche Kosten hat die Vorbereitung der Vorlage für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung für die Einzonung Eselriet schon verursacht?

Für Planerleistungen (Suter von Känel Wild AG) und Publikationen sind bis heute rund Fr. 9'500.- an externen Kosten angefallen.

SCHLUSSBEMERKUNGEN / AUSSICHT

Der Stadtrat beabsichtigt, dem Parlament im ersten Halbjahr 2018 zwei Anträge mit den entsprechenden Unterlagen zu unterbreiten. Einerseits die Genehmigung des Kaufvertrags für das Grundstück im Eselriet und andererseits die Vorlage zur Umzonung des Lands in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU

BESCHLIESST:

1. Die vorstehende Antwort wird zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
2. Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird Stadtrat Ressort Hochbau, Reinhard Fürst, bezeichnet.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
 - b. Abteilung Gesundheit

Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 11.12.2017