

BESCHLUSS

VOM 05. APRIL 2018

GESCH.-NR. 2017-0571
BESCHLUSS-NR. 2018-57
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Erwerb Grundstück Kat.-Nr. IE1185, Eselriet, Effretikon;
Genehmigung des Landerwerbs; Verabschiedung von Antrag und Weisung zu Handen
des Grossen Gemeinderates**

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Im Sinne der Abrundung des städtischen Landbesitzes im Areal Eselriet und zur Sicherung von Landreserven für öffentliche Bauten entschied der Stadtrat im Jahr 2012, das Grundstück Kat.-Nr. IE1185 im Eselriet zu erwerben. Durch die Lage am Siedlungsrand eignet sich das Grundstück für Nutzungen mit erhöhten Immissionen. Denkbar ist hierbei die Realisierung einer neuen Mehrzweckanlage.

Der Erwerb des Grundstücks durch die Stadt ist nur möglich, wenn es von der Reservezone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont wird. Die rechtskräftige Einzonung durch den Kanton erfolgt jedoch erst, wenn der Landkauf durch die Stadt gesichert ist.

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, das Grundstück Kat. Nr. IE1185 bei der Schulanlage Eselriet, Effretikon, mit einer Fläche von 13'724 m² zum Preis von Fr. 3'774'100.- (Fr. 275.-/m²) von der Erbengemeinschaft Morf zu erwerben.

AUSGANGSLAGE

Seitens der Stadt Illnau-Effretikon laufen seit Jahren Bemühungen, das Grundstück Kat. Nr. IE1185 bei der Schulanlage Eselriet von der Erbengemeinschaft Morf zu erwerben. Die Parzelle misst 13'724 m² und liegt in der Reservezone.

Mit dem Erwerb des Grundstückes kann das ganze städtische Areal Eselriet abgerundet und mehr Raum für Erweiterungen geschaffen werden. Durch die Lage am Siedlungsrand eignet sich die Parzelle für Nutzungen mit erhöhten Immissionen. Dabei steht der Neubau einer Mehrzweckanlage mit Werkhof, Feuerwehrgebäude und Hauptsammelstelle (HSST) im Vordergrund. Das Grundstück muss dazu von der Reservezone in die Zone für öffentliche Bauten eingezont werden.

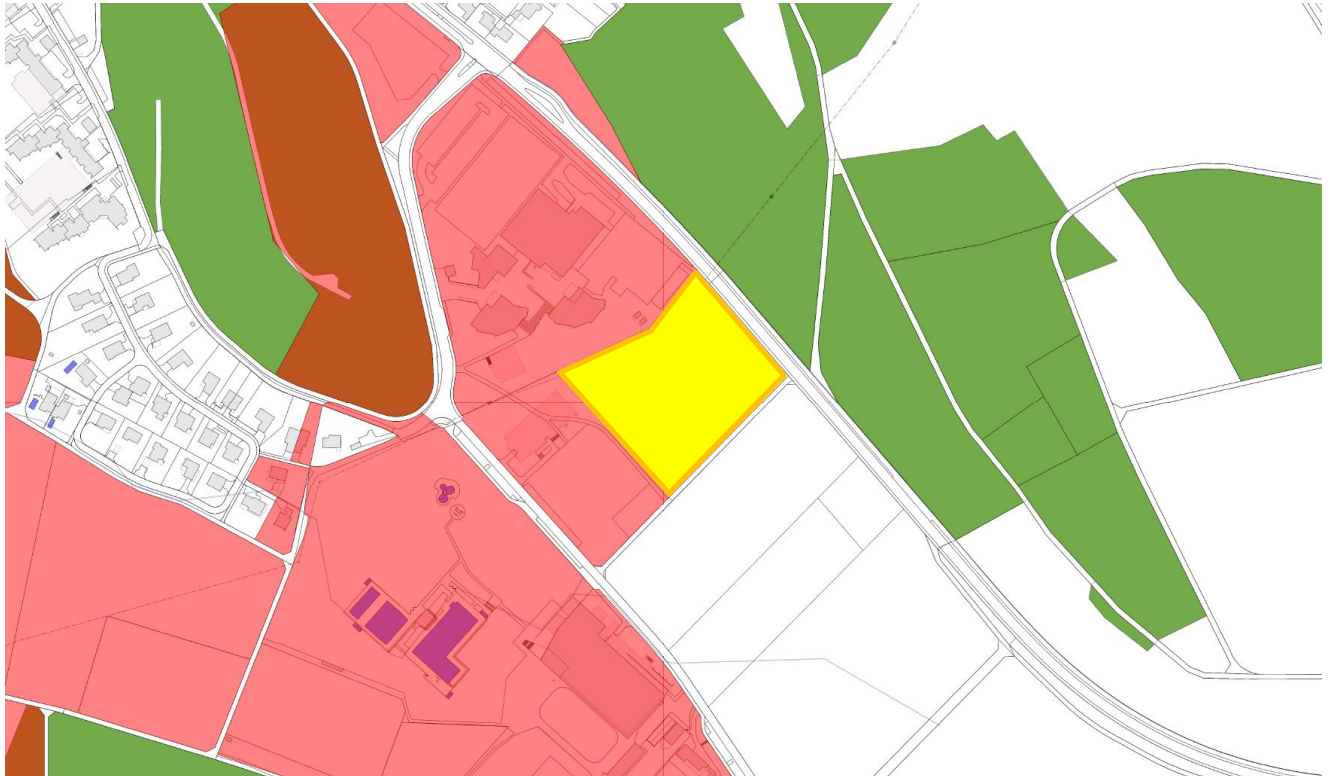


BESCHLUSS

VOM 05. APRIL 2018

GESCH.-NR. 2017-0571

BESCHLUSS-NR. 2018-57



Situation Areal Eselriet (Städtisches Grundeigentum in rot; Grundstück Kat. Nr. IE1185 in gelb)

NEUER STANDORT MEHRZWECKANLAGE

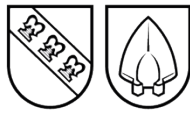
Die Situation der bestehenden städtischen Betriebsgebäude (Werkhof- und Feuerwehrgebäude an der Grendelbachstrasse, Hauptsammelstelle an der Vogelsangstrasse und weitere Lagerstandorte) präsentiert sich aus betrieblichen, ökonomischen und diversen weiteren Gründen unbefriedigend.

Der Stadtrat hat am 23. Februar 2012 den Projektauftrag zu einem Neubau genehmigt. In einem ersten Schritt wurde der Bedarf abgeklärt. In den Jahren 2013 bis 2015 wurden verschiedene Standorte auf Stadtgebiet evaluiert. Einzig das Grundstück im Eselriet erwies sich als geeignet.

Am 13. Juni 2013 hat der Stadtrat einen Kredit zur Durchführung einer Machbarkeitsstudie genehmigt (SRB-Nr. 2013-154). Der Auftrag zu dieser Studie wurde per Beschluss vom 30. Januar 2014 angepasst (SRB-Nr. 2014-25). Nebst den bestehenden Standorten Grendelbachstrasse und Vogelsangstrasse sollte auch das evaluierte Grundstück auf die Machbarkeit eines Neubaus hin geprüft werden. Der abschliessende Bericht bestätigt die Machbarkeit des zentralen Neubaus am Standort Eselriet und befürwortet diesen gegenüber der Variante an den bestehenden Standorten.

Die Argumente für den Standort Eselriet lassen sich dem erläuternden Bericht zum Neubau Mehrzweckanlage entnehmen. Im Kern sind es die folgenden:

- Das Grundstück ist gross genug für den erfassten Bedarf. Flächen können gemeinsam genutzt werden, was sowohl die baulichen, wie auch die betrieblichen Kosten senkt.
- Die Lage erfüllt alle Anforderungen (Ein- und Ausrückzeiten Feuerwehr; Erreichbarkeit für Bevölkerung; Lärmemissionen stören nicht).
- Mit der Erschliessung des Grundstücks kann die gesamte (private und öffentliche) Verkehrssituation im Gebiet (für Sportzentrum, Sportstätten, Schulanlage und Anwohner), wie auch für die Mehrzweckanlage



BESCHLUSS

VOM 05. APRIL 2018

GESCH.-NR. 2017-0571

BESCHLUSS-NR. 2018-57

verbessert werden. Wesentlich ist hierbei, dass dabei die Verkehrssicherheit für alle Teilnehmer, insbesondere für die Schule erhöht werden kann.

- Ein neuer, nachhaltiger Wärmeverbund für Mehrzweckanlage, Sportzentrum, Schule und Armeeleitstelle (ALST) kann angestrebt werden.
- Bei Nichtrealisierung der Mehrzweckanlage kann das Grundstück langfristig für andere öffentliche Nutzungen verwendet werden.
- Das Grundstück Grendelbachstrasse würde frei und könnte zonenkonformer genutzt werden (zum Beispiel Wohnnutzung).

Der Stadtrat hat am 31. März 2016 das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Kenntnis genommen (SRB-Nr. 2016-50). Gestützt auf das Resultat erachtet er es als sinnvoll, anstelle der bisherigen Standorte eine zentrale Mehrzweckanlage im Eselriet anzustreben. Um dies zu ermöglichen, muss die Einzonung und der Landerwerb sichergestellt werden. Dementsprechend hat der Stadtrat mit demselben Beschluss der Projektweiterführung zu einem zentralen Neubau auf diesem Grundstück zugestimmt.

VERFAHREN EINZONUNG

Am 27. Oktober 2016 stimmte der Stadtrat der geplanten Einzonung des Grundstückes zu (SRB-Nr. 2016-164). Da sich das Gebiet in der Reservezone befindet, macht dieser Umstand eine Einzonung in die Zone für Öffentliche Bauten erforderlich. Die Einzonungsvorlage hat die im Planungs- und Baugesetz vorgegebene öffentliche Auflage mit dem Einwendungs- und Anhörungsprozess sowie die Vorprüfung durch den Kanton durchlaufen. Nach einer Überarbeitung liegt nun die definitive Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vor und wird dem Grossen Gemeinderat zur Festsetzung unterbreitet. Damit einhergehend wird gemäss kantonalen Auflage die Waldfeststellung im betroffenen Gebiet vollzogen.

Eine Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten ist nur möglich und bewilligungsfähig, wenn einerseits ein konkretes Nutzungsbedürfnis der öffentlichen Hand nachgewiesen und andererseits die privatrechtlichen Grundlagen für den Landerwerb gegeben sind. Darum ist es unabdingbar, dass das einzuzonende Grundstück gleichzeitig durch die Stadt erworben wird bzw. der Erwerb abschliessend gesichert ist. Die Einzonung wird parallel zu dieser Weisung in einem separaten Geschäft dem Grossen Gemeinderat beantragt.

KAUFVERTRAG

KAUFPREIS

Das Grundstück liegt in der Reservezone. In der Reservezone sind Angebot und Nachfrage die preisbestimmenden Faktoren. Bauerwartung, resp. Nutzungsmöglichkeit spielen hierbei eine Rolle. Bei Umzonung in die Landwirtschaftszone liegt der Preis nahe demjenigen für Landwirtschaftsland (max. Fr. 10.-/m²) - bei Umzonung in eine Bauzone nahe demjenigen für Bauland. Im vorliegenden Fall ist der Stadtrat im Jahr 2012 davon ausgegangen, dass der Wert nach Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten demjenigen von Industrieland entspricht. Der Wert von Industrieland lag in Effretikon dannzumal bei ca. Fr. 500.-/m² (voll erschlossen). Der Mittelwert dieser Preise beträgt Fr. 255.-/m². Im Rahmen der damals geführten Verhandlungen konnte die Stadt mit den Erben Morf einen Preis von Fr. 275.-/m² vereinbaren.

Am 5. April 2012 genehmigte der Stadtrat den Kauf des Grundstückes zu einem Preis von Fr. 275.-/m². Am 16. Juli 2013 wurde der Kaufvertrag zwischen der Stadt Illnau-Effretikon und den Erben der Morf-Wegmann Maria mit einem Kaufpreis von Fr. 3'774'100.- öffentlich beurkundet. Zur Verbindlichkeit des Kaufvertrages vorbehalten bleiben die rechtskräftige Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten sowie die Zustimmung des Grossen Gemeinderates, bzw. im Referendumsfall die Gutheissung der Stimmberechtigten mittels Urnenabstimmung.



BESCHLUSS

VOM 05. APRIL 2018

GESCH.-NR. 2017-0571

BESCHLUSS-NR. 2018-57

ÄNDERUNG KAUFVERTRAG 2017 / MEHRWERTAUSGLEICH

Im Kaufvertrag vom 16. Juli 2013 wurde geregelt, dass nur die veräussernde Partei nach dem Ablauf von fünf Jahren seit der Beurkundung (also ab dem 16. Juli 2018) vom Kaufvertrag zurücktreten kann. Falls also die Eigentumsübertragung bis am 15. Juli 2018 nicht stattgefunden hat, fehlt der Stadt die Rechtssicherheit, dass das Land in jedem Fall erworben werden kann. Aus diesem Grund und aufgrund des länger dauernden, komplexen Einzonungsverfahrens wurde mit der veräussernden Partei eine Änderung des Kaufvertrages besprochen. Neben der Verlängerung der Rechtssicherheit für die Stadt um weitere fünf Jahre bis Juli 2023 wurden die seit Herbst 2016 veränderten Rahmenbedingungen zum Mehrwertausgleich bereinigt. Die Grundstückspreise sind seit 2013 stark gestiegen und die Thematik Mehrwertausgleich war damals nicht aktuell. Die veräussernde Partei hat sich bereit erklärt, den Kaufpreis unverändert zu belassen. Im Gegenzug wird die veräussernde Partei vom Mehrwertausgleich entlastet. Folgende Vertragsanpassungen wurden vereinbart:

- a. Der Kaufpreis bleibt unverändert. In der Bemessung des Kaufpreises ist die Mehrwertabschöpfung gemäss der vom Stadtrat festgelegten Übergangsregelung zum Mehrwertausgleich vom 23. September 2016 bereits enthalten (IE 400.03.04; Reg MWA). Dasselbe gilt für eine allfällige Mehrwertabschöpfung durch den Kanton Zürich aufgrund der im Zeitpunkt der Abschöpfung geltenden Bestimmungen.
- b. Die Reihenfolge und Formulierung der Vertragsvorbehalte seitens der erwerbenden Partei wurden dem laufenden Einzonungsverfahren entsprechend angepasst. Falls die Einzonung des Vertragsobjektes von der Reservezone in die Zone für öffentliche Bauten bis spätestens 16. Juli 2023 wider Erwarten nicht rechtskräftig erfolgt ist, verpflichten sich die Vertragsparteien gegenseitig, den Kaufvertrag vollumfänglich und entschädigungslos rückabzuwickeln. Im Übrigen gilt der ursprüngliche Kaufvertrag vom 16. Juli 2013.

Der Stadtrat hat am 26. Oktober 2017 die Änderung zum Kaufvertrag genehmigt (SRB-Nr. 2017-0571). Diese wurde am 23. November 2017 öffentlich beurkundet. Die aufgrund einer Verbeiständung eines Mitgliedes der Erbgemeinschaft notwendige Zustimmung der KESB Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde Bezirk Pfäffikon liegt schriftlich vor.

INTERPELLATION GEMEINDERAT THOMAS STUTZ

Am 3. Juli 2017 reichten Gemeinderat Thomas Stutz, SVP, und Mitunterzeichnende, eine Interpellation betreffend Landkauf Eselriet für einen neuen Werkhof ein (GGR-Geschäft-Nr. 150/17). Diese wurde vom Stadtrat fristgerecht beantwortet (SRB-Nr. 2017-231 vom 7. Dezember 2017).

Einerseits wurden Fragen zum Landerwerb gestellt (Landpreis, externe Gutachten und Mehrwertabschöpfung). Andererseits waren es Fragen zum Projekt Neubau Mehrzweckanlage (Bedarfsabklärung, Standortevaluation und Synergien einer Zentralisierung).

FINANZRECHTLICHES

Der Erwerb des Grundstücks erfolgt in das städtische Finanzvermögen. Bei einer späteren öffentlichen Nutzung des Areals ist das Grundstück ins Verwaltungsvermögen zu überführen. Die Kosten für das Grundstück sind dannzumal dem Baukredit zu belasten.

Mit Realisierung einer zentralen Mehrzweckanlage im Eselriet könnten in der Folge diverse bestehende Standorte aufgehoben werden. Diese Grundstücke würden frei, könnten ins Finanzvermögen überführt und desinvestiert werden. Die entsprechenden Beschlüsse der zuständigen Organe sind dabei vorenthalten.



BESCHLUSS

VOM 05. APRIL 2018

GESCH.-NR. 2017-0571

BESCHLUSS-NR. 2018-57

ABHÄNGIGKEIT LANDKAUF UND EINZONUNG

Wie im Kapitel zum Verfahren Einzonung erwähnt, sind die Geschäfte zur Einzonung und zum Landerwerb aufgrund gegenseitiger Abhängigkeiten gleichzeitig zu behandeln bzw. bei der Umsetzung der entsprechenden Beschlüsse besteht eine direkte Abhängigkeit. Der Kauf des Landes durch die Stadt ist nur möglich, wenn das Grundstück von der Reservezone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont wird. Die rechtskräftige Einzonung durch den Kanton erfolgt jedoch erst, wenn der Landkauf durch die Stadt gesichert ist. Nach der rechtskräftigen Umzonung kann die Eigentumsübertragung des Grundstückes erfolgen.

BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Grossen Gemeinderates werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	SRB Erwerb des Grundstücks	05.04.2012	☐	☒
2	SRB Einzonung Eselriet / Umzonung Grendelbach	27.10.2016	☐	☒
3	SRB Genehmigung der Änderung zum Kaufvertrag	26.10.2017	☐	☒
4	Kaufvertrag Erben Morf	16.07.2013	☐	☒
5	Änderung zum Kaufvertrag Erben Morf	23.11.2017	☐	☒
6	Erläuternder Bericht Neubau Mehrzweckanlage	23.03.2018	☒	☒
7	SRB Interpellation Stutz	07.12.2017	☐	☒

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

- Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt:
 - 1st Der Erwerb des Grundstücks Kat. Nr. IE1185, Eselriet, Effretikon, mit einer Fläche von 13'724 m² zum Preis von Fr. 3'774'100.- gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 16. Juli 2013 und der Änderung zum Kaufvertrag vom 23. November 2017 wird genehmigt.
 - 2nd Der Erwerb des Grundstücks erfolgt ins Finanzvermögen zu Lasten Konto 970.7010.21.
 - 3rd Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 - 4th Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Erben Morf, Andreas Kuhn, Werdackerstrasse 4, 8468 Waltalingen
 - b. Stadtpräsident
 - c. Abteilung Hochbau
 - d. Abteilung Finanzen
 - e. Stadtschreiber
 - f. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)
- Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Handen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
- Als zuständiger Referent für dieses Geschäft wird Stadtpräsident Ueli Müller bezeichnet.



BESCHLUSS

VOM 05. APRIL 2018

GESCH.-NR. 2017-0571

BESCHLUSS-NR. 2018-57

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Erben Morf, Andreas Kuhn, Werdackerstrasse 4, 8468 Waltalingen
 - b. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
 - c. Stadtpräsident
 - d. Abteilung Hochbau
 - e. Abteilung Finanzen
 - f. Stadtschreiber

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 09.04.2018