

## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 22. OKTOBER 2018

GESCH.-NR. 2017-0571

BESCHLUSS-NR. SR 2018-57

BESCHLUSS-NR. KOMM

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

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

BETRIFFT

**Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung Erwerb Grundstück Kat.-Nr. IE1185, Eselriet, Effretikon**

---

### **DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

#### **BESCHLIESST:**

1. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, dem stadträtlichen Antrag zu folgen und den Erwerb des Grundstücks Kat. Nr. IE1185, Eselriet, Effretikon, mit einer Fläche von 13'724 m<sup>2</sup> zum Preis von Fr. 3'774'100.- gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 16. Juli 2013 und der Änderung zum Kaufvertrag vom 23. November 2017 zu genehmigen.
2. Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, den Erwerb des Grundstücks ins Finanzvermögen zu Lasten Konto 970.7010.21 zu überführen.
3. Mitteilung an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat
  - b. Abteilung Hochbau



#### **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 22. OKTOBER 2018

GESCH.-NR. SR 2017-0571  
BESCHLUSS-NR. SR 2018-57  
GESCH.-NR. GGR 2018/194  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

#### **BEGRÜNDUNG**

#### **1ST VORGEHEN RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

Die Rechnungsprüfungskommission hat in drei Sitzungen das vorliegende Geschäft intensiv geprüft und gleichzeitig offene, unklare Punkte am 19. September 2018 mit Stadtpräsident Ueli Müller besprochen. Der Abschied stützt sich auf folgende, der RPK vorgelegten Unterlagen, ab:

| NR. | DOKUMENTENBEZEICHNUNG                         | DATUM      | AKTEN GGR                           | AKTEN KOMMISSION                    |
|-----|-----------------------------------------------|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1   | SRB Erwerb des Grundstücks                    | 05.04.2012 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2   | SRB Einzonung Eselriet / Umzonung Grendelbach | 27.10.2016 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3   | SRB Genehmigung der Änderung zum Kaufvertrag  | 26.10.2017 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 4   | Kaufvertrag Erben Morf                        | 16.07.2013 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 5   | Änderung zum Kaufvertrag Erben Morf           | 23.11.2017 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 6   | Erläuternder Bericht Neubau Mehrzweckanlage   | 23.03.2018 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 7   | SRB Interpellation Stutz                      | 07.12.2017 | <input type="checkbox"/>            | <input checked="" type="checkbox"/> |

#### **2ND VORBEMERKUNG DER RPK (ERWERB LAND UND UMZONUNG)**

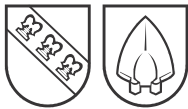
Aus Sicht der Rechnungsprüfungskommission bedingen sich die Geschäfte „Erwerb des Grundstücks im Eselriet“ und die „Umzonung im Eselriet/Grendelbach“ gegenseitig und sind daher für die Diskussion und den Entscheid als Einheit zu betrachten. Das Grundstück kann erst nach erfolgter Umzonung erworben werden. Voraussetzung für die Einwilligung des Kantons zur Umzonung wiederum ist der Nachweis eines konkreten Bedarfs. Dieser Bedarf wird vom Stadtrat mit dem Bau einer Mehrzweckanlage ausgewiesen. Die politische Diskussion zu diesem Vorhaben ist gesondert in einer zweiten Phase zu führen.

#### **3RD ENTSTEHUNGSGESCHICHTE**

Dem Antrag des Stadtrats zum Erwerb des Grundstückes IE1185 im Eselriet, Effretikon sind diverse Schritte vorausgegangen. Die aus Sicht der RPK wichtigsten sind folgende:

23. FEBRUAR 2012

Der Stadtrat genehmigt den Projektauftrag zu einem Neubau für die städtischen Betriebsgebäude. In einem ersten Schritt soll der Bedarf abgeklärt werden.



#### **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL**

VOM 22. OKTOBER 2018

GESCH.-NR. SR 2017-0571  
BESCHLUSS-NR. SR 2018-57  
GESCH.-NR. GGR 2018/194  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

5. APRIL 2012

Der Stadtrat genehmigt den Kauf des in der Reservezone liegenden Grundstücks Kat. Nr. 1185, Eselriet mit einer Fläche von 13'724m<sup>2</sup> zu einem Preis von Fr. 275.-/m<sup>2</sup> (Total Fr. 3'774'100.-).

13. JUNI 2013

Der Stadtrat genehmigt einen Kredit zur Durchführung einer Machbarkeitsstudie. Der Auftrag zu dieser Studie wird per Beschluss vom 30. Januar 2014 angepasst.

16. JULI 2013

Der Kaufvertrag zwischen der Stadt Illnau Effretikon und den Erben der Morf-Wegmann-Maria wird öffentlich beurkundet. Die veräussernde Partei hat das einseitige Recht, nach Ablauf von fünf Jahren entschädigungslos vom Kaufvertrag zurückzutreten, wenn die Vorbehalte der rechtskräftigen Umzonung und die Zustimmung des Grossen Gemeinderates bzw. im Referendumsfall die Urnenabstimmung nicht weggefallen sind.

31. MÄRZ 2016

Der Stadtrat nimmt die Machbarkeitsstudie und den technischen Bericht für den Neubau eines Werkgebäudes für Unterhaltsdienst, Forst, Feuerwehr, Zivilschutz und Hauptsammelstelle zur Kenntnis. Ferner wird die Abteilung Hochbau mit der Vorprüfung der Umzonung im Eselriet und Grendelbach sowie dem Landerwerb beauftragt.

27. OKTOBER 2016

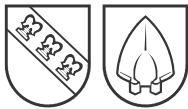
Der Stadtrat stimmt der geplanten Umzonung zu.

10. FEBRUAR 2017

Das kantonale Amt für Raumplanung stimmt der Teilrevision der kommunalen Nutzungsanpassung zu. Es macht Auflagen zu einigen wenigen Punkten, die nicht von grösserer Bedeutung sind.

13. MAI 2017

Der Stadtrat führt für die Mitglieder des Grossen Gemeinderates eine Informationsveranstaltung durch und zeigt seine Überlegungen betreffend Verwendung des Grundstücks im Eselriet für den Standort einer neuen Mehrzweckanlage auf. Die räumlichen und baulichen Problematiken bei der bestehenden Anlage Grendelbach werden umfassend demonstriert.



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 22. OKTOBER 2018

GESCH.-NR. SR           2017-0571  
BESCHLUSS-NR. SR     2018-57  
GESCH.-NR. GGR       2018/194  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

4. JULI 2017 / 11. DEZEMBER 2017

Gemeinderat Thomas Stutz, SVP, reicht eine Interpellation betreffend „Landkauf Eselriet“ ein. Der Stadtrat beantwortet diese am 11. Dezember 2017 schriftlich und stellt in Aussicht, im ersten Halbjahr 2018 dem Parlament zwei Anträge betreffend den Kauf des erwähnten Grundstücks im Eselriet und der Umzonung desselben von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten vorzulegen.

26. OKTOBER 2017

Der Stadtrat beschliesst, dem Entwurf zur Änderung des Kaufvertrags vom 10. Oktober 2017 zuzustimmen.

23. NOVEMBER 2017

Die Änderungen zum Kaufvertrag werden öffentlich beurkundet. Die wichtigsten Punkte sind:

- Die Vertragssicherung wird um fünf Jahre verlängert und gilt bis Juli 2023.
- Die seit Herbst 2016 veränderten Rahmenbedingungen zum Mehrwertausgleich werden bereinigt. Die veräussernde Partei erklärt sich bereit, den Kaufpreis unverändert zu belassen. Im Gegenzug wird die veräussernde Partei vom Mehrwertausgleich entlastet.
- Ergänzung eines Passus, wonach sich die beiden Vertragsparteien gegenseitig verpflichten, den Kaufvertrag vollumfänglich und entschädigungslos rückabzuwickeln, falls die Umzonung wider Erwartung bis spätestens 16. Juli 2023 nicht rechtskräftig erfolgt ist.

9. APRIL 2018

Der Stadtrat legt dem Parlament das vorliegende Geschäft zur Genehmigung des Landerwerbs und gleichzeitig die Vorlage zur Umzonung vor.

## **4TH KAUFPREIS**

Im Vorfeld der Verhandlungen zum Kaufpreis wurde kein externer Schätzer beigezogen. Die Verhandlungen selber wurden durch die Stadt geführt. Dabei galt es einen Preis zwischen dem Wert des Landwirtschaftslandes von rund Fr. 10.-/m<sup>2</sup> und dem geschätzten Marktpreis für Industrieland von Fr. 500.-/m<sup>2</sup> zu finden. Die Parteien einigten sich auf einen Preis von Fr. 275.-/m<sup>2</sup>.

Die Rechnungsprüfungskommission hält fest, dass dies ein stolzer Preis ist für Landwirtschaftsland. Gleichzeitig kann das Grundstück, das in der Reservezone liegt, ausschliesslich durch die Öffentliche Hand bebaut werden. Für ein allfälliges Enteignungsverfahren würden für die beabsichtigten Zwecke die gesetzlichen Grundlagen fehlen. Es wird sich im Zusammenhang mit allfälligen künftigen Einzonungen zeigen, wie der Kaufpreis definitiv zu bewerten ist.



#### **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL**

VOM 22. OKTOBER 2018

GESCH.-NR. SR 2017-0571

BESCHLUSS-NR. SR 2018-57

GESCH.-NR. GGR 2018/194

BESCHLUSS-NR. KOMM.

#### **5TH BEGRÜNDUNG RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

Die erste offizielle Einbindung des Parlaments durch den Stadtrat ist in den Augen der RPK mit der Info-Veranstaltung vom Frühling 2017 deutlich zu spät und unter Druck des auslaufenden Kaufvertrages erfolgt. Dies hatte zur Folge, dass das Gesamtpaket von Anfang an den Stempel der „Zwängerei“ aufgedrückt erhalten hat. Bei künftigen Geschäften von so grosser Bedeutung würde ein frühzeitigerer Einbezug des Parlaments Vertrauen schaffen.

Dem Kauf des Grundstücks Kat. Nr. IE1185, Eselriet Effretikon zum Preis von Fr. 3'774'100.- kann insbesondere mit den Änderungen vom 23. November 2017 zugestimmt werden, da damit die Rechtssicherheit weitergegeben ist.

Die Beurteilung des Vorprojekts für eine Mehrzweckanlage gemäss SRB vom 31. März 2016 durch die RPK erfolgt an dieser Stelle aus den eingangs erwähnten Gründen nicht. Die Diskussion hat gesondert im Anschluss an die Umzonung und den Erwerb des Grundstücks zu erfolgen.

**Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon**  
**Rechnungsprüfungskommission**

Thomas Hildebrand  
Präsident

Matthias Müller  
Aktuar

Versandt am: 25.10.2018