

BESCHLUSS

VOM 06. SEPTEMBER 2018

GESCH.-NR. 2016-0048
BESCHLUSS-NR. 2018-175
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Areal Gupfen, Illnau;**
Genehmigung Darlehen und Kredit für Eventualverbindlichkeit; Verabschiedung der
Vorlage zu Händen des Grossen Gemeinderates

AUSGANGSLAGE

Der Stadtrat hat an der Sitzung vom 28. Juni 2018 (SRB 2018-138) das gesamte Ausschreibungsverfahren für das Areal Gupfen, Illnau besprochen und bestätigt, dass das Grundstück im jetzigen Entwicklungsstand verkauft werden soll. Die Abteilung Hochbau wurde beauftragt, die Verhandlungen mit der Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, weiterzuführen und dem Stadtrat die Vergabeempfehlung des Beurteilungsgremiums, das angepasste Nutzungskonzept und den definitiven Kaufvertrag zu unterbreiten.

Aufgrund der Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung wurde die Abteilung Hochbau zudem beauftragt, einen Antrag und die Weisung zuhanden des Grossen Gemeinderates zu unterbreiten. Dieser umfasst eine Darlehensgewährung und einen Kredit für eine Eventualverbindlichkeit. Der Antrag und die Weisung zuhanden des Grossen Gemeinderates erfolgt mit dem Geschäft Nr. 2018-176.

BERICHT DES BEURTEILUNGSGREMIUMS

Der Bericht des Beurteilungsgremiums vom 27. März 2018 mit den ergänzenden Ausführungen zur Weiterentwicklung mit Vertretern der Genossenschaft Sonnenbühl wurde vom Stadtrat am 28. Juni 2018 (SRB 2018-138) zur Kenntnis genommen.

Die Genossenschaft Sonnenbühl tritt als Käuferin und Bauträgerin auf. Die geplante Zusammenarbeit mit der auf das Alterswohnen spezialisierten Spectren AG / Almacasa bildet eine ideale Ausgangslage für eine erfolgreiche Entwicklung und Realisierung sowie für einen langfristig ausgelegten Betrieb auf dem Areal Gupfen.

Der Stadtrat unterstützt die Vergabeempfehlung mit dem Verkauf des Grundstückes an die Genossenschaft Sonnenbühl.

NUTZUNGSKONZEPT WOHNENPLUS GUPFEN

Das vorliegende Nutzungskonzept WOHNENplus Gupfen vom 24. Mai 2018 wurde durch die Abteilung Gesellschaft und Spectren AG / Almacasa gemeinsam überarbeitet. In diesem Prozess konnten die umfangreichen Erfahrungen der Spectren AG / Almacasa bereits frühzeitig einfließen. Der Stadtrat beurteilt die Anpassungen als zielführend.



BESCHLUSS

VOM 06. SEPTEMBER 2018

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2018-175

ENTWURF KAUFVERTRAG

Das Notariat Illnau hat aufgrund der Vertragsverhandlungen einen Kaufvertrag (Entwurf vom 22. August 2018) zwischen der Stadt und der Genossenschaft Sonnenbühl ausgearbeitet. Dieser liegt zur Genehmigung durch den Stadtrat vor. Die wichtigsten Bestimmungen sind:

KAUFPREIS

Der Kaufpreis beträgt Fr. 4'650'000.-, zuzüglich stadtinterner Zins (aktuell ca. 1,1% p.a.), ab 7. Juni 2017 bis zur Eigentumsübertragung. Fr. 700'000.- + der stadtinterne Zins sind anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen. Der Restbetrag von Fr. 3'950'000.- wird durch eine Darlehensgewährung der Stadt verrechnet.

DARLEHENSGEWÄHRUNG

Das Darlehen hat eine feste Laufzeit von 16 Jahren ab Datum der Eigentumsübertragung. Das Darlehen wird ab dem Folgejahr nach Inbetriebnahme des Neubaus jährlich um Fr. 250'000.- amortisiert. Die Verzinsung erfolgt nachschüssig zu den Zinsbedingungen für Gemeindedarlehen, höchsten jedoch zum Referenzzinssatz. Das Darlehen wird in der zweiten Pfandstelle und nach Kapitalvorgang von Fr. 20'000'000.- durch den Solidaritätsfonds und den Fonds de Roulement sichergestellt.

EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen ab Rechtskraft des Gestaltungsplanes und Erledigung von Verbindlichkeitsvorbehalten zu erfolgen:

- Genehmigung der Darlehensgewährung und Kredit für Eventualverpflichtung bei Vertragsrücktritt durch den Grossen Gemeinderat, im Referendumsfall durch die Urnenabstimmung
- Genehmigung des Kaufvertrags durch die Generalversammlung der Genossenschaft Sonnenbühl

VERTRAGSRÜCKTRITT

Im Falle eines Nichtvollzugs der Eigentumsübertragung bis 31. Dezember 2022 kann die Stadt vom Kaufvertrag zurücktreten. Falls bis am 30. November 2022 und ohne grobes Verschulden der Käuferin kein rechtsgültiger Gestaltungsplan vorliegt, kann die Genossenschaft Sonnenbühl vom Kaufvertrag zurücktreten.

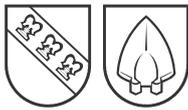
Die Stadt ist in beiden Fällen verpflichtet, der Genossenschaft Sonnenbühl die Fr. 200'000.- übersteigenden, aktivierten Planungskosten, maximal Fr. 350'000.-, zu entschädigen. Im Gegenzug gehen sämtliche Projektunterlagen und Urheberrechte an die Stadt über.

RECHTS- UND SACHGEWÄHRLEISTUNG

Die Genossenschaft übernimmt das Grundstück und sämtliche Gebäude im gegenwärtigen Zustand. Sie nimmt zur Kenntnis, dass in den Gebäuden Gebäudeschadstoffe enthalten sein können.

MIETVERHÄLTNISSE

Die Genossenschaft Sonnenbühl übernimmt das Mietverhältnis Effretikonerstrasse 6.



BESCHLUSS

VOM 06. SEPTEMBER 2018

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2018-175

MEHRWERTAUSGLEICH

Der Käufer schafft preisgünstigen Wohnraum und beteiligt sich an öffentlichen Aufgaben und Einrichtungen von kommunaler Bedeutung, insbesondere Gesundheit und Soziales. Soweit aus zwingenden Gründen nicht auf einen kantonalen oder kommunalen Mehrwertausgleich verzichtet werden kann, schliessen die Parteien einen städtebaulichen Vertrag. Dieser hat den niedrigst möglichen Mehrwertausgleich festzulegen. Soweit aus zwingenden Gründen nicht auf einen kantonalen oder kommunalen Mehrwertausgleich verzichtet werden kann, wird ein allfälliger Mehrwert, zinslos, ab dem Folgejahr nach der Inbetriebnahme des Neubaus jährlich um Fr. 50'000.- amortisiert.

BEKANNTGABE VON DOKUMENTEN

Das Nutzungskonzept WOHNENplus Gupfen vom 24. Mai 2018 bildet einen integrierenden Bestandteil des Kaufvertrages.

Der Genossenschaft Sonnenbühl sind zudem folgende Dokumente bekannt:

- Bauhistorisches Gutachten Bauernhaus
- Rechtskräftige Unterschutzstellungsverfügung Bauernhaus
- Rechtskräftige Entlassung Nebengebäude Schopf / Waschhaus aus dem Inventar der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung
- Machbarkeitsstudie Archipel GmbH

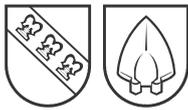
VERPFLICHTUNGEN DER GENOSSENSCHAFT SONNENBÜHL

Die Genossenschaft Sonnenbühl verpflichtet sich, ein Bauprojekt zwecks Umsetzung der im Nutzungskonzept WOHNENplus Gupfen aufgeführten öffentlichen Anliegen und Nutzungsabsichten zu realisieren und bis mindestens am 7. Juni 2042 in Kostenmiete zu betreiben. Dazu verpflichtet sich die Genossenschaft Sonnenbühl zu folgenden Schritten:

- Durchführung eines Architekturwettbewerbes im Sinne eines selektiven Verfahrens mit Präqualifikation bis am 30. September 2019. Es ist vorgesehen, sechs Teams zu selektionieren, davon ein Nachwuchsteam.
- Einreichung eines auf dem Architekturwettbewerb basierenden bewilligungsfähigen Gestaltungsplanes bis am 31. März 2020. Mit dem Gestaltungsplan sind die Nutzungsvorgaben gemäss dem Kaufvertrag auch öffentlich-rechtlich abzubilden.
- Einreichung eines bewilligungsfähigen Baugesuches innert sechs Monaten ab Rechtskraft des Gestaltungsplanes.
- Bezugsbereite Realisierung des Bauprojektes innert zwei Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung.
- Betrieb der Immobilie in Kostenmiete gemäss dem Nutzungskonzept WOHNENplus.

Abweichungen sind im Einvernehmen zwischen der Stadt und der Genossenschaft Sonnenbühl möglich.

Die Stadt ist berechtigt, Abmachungen betreffend der Bebauung und Nutzung als Auflage in den öffentlichrechtlichen Entscheiden zu formulieren.



BESCHLUSS

VOM 06. SEPTEMBER 2018

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2018-175

WEITERE VEREINBARUNGEN

Falls die Genossenschaft Sonnenbühl bis am 31. Dezember 2023 nicht mit den Bauarbeiten begonnen hat, kann die Stadt bis am 31. Dezember 2025 ein Rückkaufsrecht ausüben.

Die Genossenschaft Sonnenbühl kann das Grundstück bis am 7 Juni 2042 nur mit Zustimmung der Stadt verkaufen. Die Stadt hat bis dahin zudem ein unlimitiertes Vorkaufsrecht.

Mit dem Erwerb des Grundstückes vereinbarte die Stadt mit dem Kanton Zürich ein Gewinnanteilsrecht zu Gunsten des Kantons Zürich. Sämtliche sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten bis am 7. Juni 2042 sind im Kaufvertrag enthalten.

Falls die Genossenschaft Sonnenbühl die Eigentumsübertragung auch innerhalb der angesetzten Nachfrist verweigert, wird eine Konventionalstrafe von Fr. 100'000.- fällig. Die Konventionalstrafe entfällt, sofern sämtliche bis dazumal erstellten Plan- und Projektunterlagen (inkl. Urheberrecht) der Stadt übergeben werden.

ANTRAG UND WEISUNG AN DEN GROSSEN GEMEINDERAT

Bereits mit Beschluss vom 6. April 2017 (Gesch. Nr. GGR 121/16) ermächtigte der Grosse Gemeinderat den Stadtrat, das Grundstück an einen geeigneten Bauträger zum Preis von Fr. 4'510'000.-, zuzüglich Projekt- und Stillhaltekosten, zu veräussern.

Aufgrund der Finanzkompetenzen gemäss Gemeindeordnung ist die Darlehensgewährung von Fr. 3'950'000.- durch den Grossen Gemeinderat genehmigen zu lassen. Ebenso ist der Kredit von Fr. 350'000.- für eine Eventualverbindlichkeit durch den Grossen Gemeinderat bewilligen zu lassen. Dieser Kredit wird nur im Falle einer Auflösung des Kaufvertrages, als Eventualverpflichtung zur Übernahme der Entwicklungskosten, beansprucht. Der Antrag und die Weisung zuhanden des Grossen Gemeinderates erfolgt mit dem Geschäft Nr. 2018-176.

WEITERER PROJEKTVERLAUF

Nach der Beschlussfassung zum vorliegenden Antrag und dem Geschäft Nr. 2018-176 wird der Kaufvertrag im September 2018 öffentlich beurkundet. Die Genehmigung des Kaufvertrages durch die Generalversammlung der Genossenschaft Sonnenbühl ist bis Ende 2018 geplant. Die Genehmigung der Darlehensgewährung und des Kredites für die Eventualverpflichtung durch den Grossen Gemeinderat ist bis Februar 2019 geplant.

Ab März 2019 startet die Genossenschaft Sonnenbühl mit dem Architekturwettbewerb. Anschliessend erfolgt die Ausarbeitung des Gestaltungsplanes. Das Verfahren wird durch die Stadtplanerin begleitet.

Betriebliche Themen werden durch die Abteilung Gesellschaft weiter bearbeitet.

Die Gesamtprojektleitung verbleibt bis zur Eigentumsübertragung beim Leiter Immobilien.



BESCHLUSS

VOM 06. SEPTEMBER 2018

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2018-175

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES
BESCHLIESST:

1. Vom Bericht des Beurteilungsgremiums zur Ausschreibung Bauträger vom 27. März 2018 sowie von den ergänzenden Kurzprotokollen vom 18. April 2018 und 24. Mai 2018 wird Kenntnis genommen.
2. Das in Zusammenarbeit mit der Genossenschaft Sonnenbühl angepasste „Nutzungskonzept WOHNEN-plus Gupfen“ vom 24. Mai 2018 wird genehmigt.
3. Der Entwurf des Kaufvertrages vom 22. August 2018 zwischen der Stadt Illnau-Effretikon und der Genossenschaft Sonnenbühl über das Grundstück Kat. Nr. IE7555 mit 5'354 m² zu einem Preis von Fr. 4'650'000.-, zuzüglich stadinterner Zins gemäss § 36 Abs. 2 kantonale Gemeindeverordnung (LS131.11) ab 7. Juni 2017 bis zur Eigentumsübertragung, wird genehmigt.
4. Dem Grossen Gemeinderat wird in einem separaten Geschäft beantragt, die Gewährung eines Darlehens von Fr. 3'950'000.- sowie einen Kredit für eine Eventualverbindlichkeit von Fr. 350'000.- zu genehmigen.
5. Der Stadtschreiber und die Abteilung Hochbau werden mit dem Vollzug beauftragt und insbesondere ermächtigt, die notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch anmerken zu lassen.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Alwin Suter, Suter von Känel Wild AG, Postfach, 8050 Zürich
 - b. Genossenschaft Sonnenbühl, Sonnentälweg 8, 8610 Uster
 - c. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - d. Stadtpräsident, via Geschäftsverwaltungsapplikation
 - e. Stadtrat Ressort Gesellschaft, via Geschäftsverwaltungsapplikation
 - f. Stadtrat Ressort Finanzen, via Geschäftsverwaltungsapplikation
 - g. Stadtrat Ressort Hochbau, via Geschäftsverwaltungsapplikation
 - h. Stadtschreiber
 - i. Abteilung Finanzen
 - j. Abteilung Gesellschaft
 - k. Abteilung Hochbau, Immobilien

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 10.09.2018