



ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR. GGR 2018/002
BESCHLUSS-NR. GGR
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG RATSBURO 6. September 2018
VORBERATUNG RPK Rechnungsprüfungskommission
FRIST ABSCHIED
BERATUNG GGR

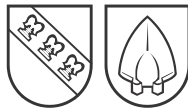
SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.04 **Liegenschaftsverkehr**
28.04.00 **Kaufverhandlungen, Vorverträge (Kauf- und Tauschverträge s. 28.01)**

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung Darlehen und Kredit für Eventualverbindlichkeit für das Areal Gupfen, Illnau**

GESCH.-NR. SR 2018-1742
BESCHLUSS-NR. SR 2018-176
VOM 06.09.2018
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Präsidiales
REFERENT Müller Ueli

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	GGRB Genehmigung des Kaufvertrages und Ermächtigung des Stadtrates für den Verkauf des Grundstückes GGR-Geschäft Nr. 121/16	06.04.2017	☐	☒
2	Entwurf Kaufvertrag Grundstück Kat. Nr. IE7555	22.08.2018	☐	☒
3	SRB Kenntnisnahme vom Bericht des Beurteilungsgremiums, Genehmigung Nutzungskonzept und Kaufvertrag (SRB-Nr. 2018-175)	06.09.2018	☐	☒
4	Nutzungskonzept WOHNENplus	24.05.2018	☐	☒



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN

DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR. 2016-0048
BESCHLUSS-NR. 2018-176
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

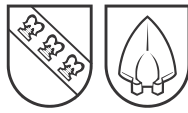
BESCHLUSSESANTRAG

DER GROSSE GEMEINDERAT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF § 26 ZIFFERN 5 UND 7 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Die zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung des Grundstückes Kat. Nr. IE7555 fällige Darlehensgewährung von Fr. 3'950'000.- an die Genossenschaft Sonnenbühl mit einer festen Laufzeit von 16 Jahren und Amortisationsvereinbarung zu Lasten der Investitionsrechnung, Verwaltungsvermögen, Projekt-Nr. 4200.5460.10 (Bilanzierung: 1446.10), wird genehmigt.
2. Für die im Falle einer Auflösung des Kaufvertrages für das Grundstück Kat. Nr. IE7555 mit der Genossenschaft Sonnenbühl fällige Eventualverpflichtung zur Übernahme der Entwicklungskosten wird ein Kredit von Fr. 350'000.- bewilligt. Die Eventualverpflichtung wird im Anhang der Jahresrechnung (Gewährleistungsspiegel) ausgewiesen.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
4. 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
 - l. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. SEPTEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1742
BESCHLUSS-NR. SR 2018-176
GESCH.-NR. GGR 2018/002

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die Stadt ist seit 2017 Eigentümerin des Areales Gupfen in Illnau. Dort soll in den nächsten Jahren eine Bebauung mit Alterswohnen, Betreuung, Pflege und einem Ladenlokal entstehen. Die Umsetzung und der nachhaltige Betrieb in Kostenmiete erfolgen durch einen geeigneten Bauträger. Der notwendige Gestaltungsplan ist dannzumal dem Grossen Gemeinderat vorzulegen.

Der Grosse Gemeinderat hat den Stadtrat im April 2017 ermächtigt, das Grundstück zu Selbstkosten an einen geeigneten Bauträger zu verkaufen. Mit der Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, konnte ein Kaufvertrag öffentlich beurkundet werden. Für den langfristigen Betrieb plant der Bauträger eine enge Zusammenarbeit mit der auf Alterswohnen spezialisierten Spectren AG / Almacasa.

Zwecks Unterstützung der Finanzierung hat der Stadtrat entschieden, der Genossenschaft Sonnenbühl ein verzinsliches Darlehen zu gewähren. Zudem beteiligt sich die Stadt in Form einer Eventualverpflichtung an den finanziellen Risiken der Projektentwicklung, welche aber nur beim Scheitern des Projektes zum Tragen kommt.

Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt, die Gewährung eines verzinslichen, rückzahlbaren und abgesicherten Darlehens von Fr. 3'950'000.- sowie einen Kredit für eine Eventualverbindlichkeit von Fr. 350'000.- zu genehmigen.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass in Illnau mit dem Projekt Gupfen durch eine gemeinnützige Genossenschaft zusammen mit einer professionellen Betreiberin von Alterswohnungen ein wichtiges öffentliches Bedürfnis erfüllt wird. Der im Nutzungskonzept ebenfalls vorgesehene zusätzliche Detaillist entspricht einem viel geäusserten Wunsch der Bevölkerung von Illnau und Umgebung. Mit dem Darlehen und der Eventualverbindlichkeit unterstützt die Stadt den Fortgang des Projektes.

AUSGANGSLAGE

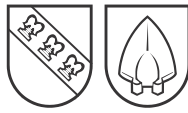
Auf dem Areal Gupfen in Illnau bietet sich die Chance, das im städtischen Alterskonzept 2016 – 2023 erarbeitete Stufenkonzept Alterswohnen, Betreuung und Pflege ohne Investitionen und Subventionen durch die Stadt umzusetzen. Zudem eignet sich das Areal für den Betrieb eines zusätzlichen Ladenlokals.

Mit Beschluss vom 6. April 2017 (Gesch. Nr. GGR 121/16) genehmigte der Grosse Gemeinderat den Erwerb des Grundstückes Kat.-Nr. IE7555 in Illnau zum Preis von Fr. 4'510'000.-. Zudem wurde der Stadtrat ermächtigt, das Grundstück an einen geeigneten Bauträger zum Preis von Fr. 4'510'000.-, zuzüglich Projekt- und Stillhaltekosten, zu veräussern.

Mit dem Verkauf des Grundstückes an einen geeigneten Bauträger wird dieser verpflichtet, ein dem städtischen Nutzungskonzept WOHNENplus entsprechendes Gesamtprojekt zu realisieren und in Kostenmiete zu betreiben. Für das Ladenlokal bestehen seit längerem konkrete Anfragen von Mietinteressenten. Die Projektentwicklung erfolgt über einen Architekturwettbewerb und einen Gestaltungsplan, der dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen ist.

Aufgrund der durchgeführten Ausschreibung Bauträger hat der Stadtrat am 6. September 2018 (SRB-Nr. 2018-175) den Verkauf des Grundstückes an die Genossenschaft Sonnenbühl, 8610 Uster, zu einem Preis von Fr. 4'650'000.-, zuzüglich stadtinterner Zins, genehmigt. Zudem vereinbarte der Stadtrat zwecks Unterstützung der Finanzierung eine Darlehensgewährung von Fr. 3'950'000.- an die Genossenschaft Sonnenbühl. Weiter sicherte der Stadtrat eine Eventualverbindlichkeit von Fr. 350'000.- zu. Diese Eventualverpflichtung wird nur im Falle einer Auflösung des Kaufvertrages zur Übernahme eines Teils der Entwicklungskosten beansprucht.

Gemäss Gemeindeordnung unterstehen die Darlehensgewährung von Fr. 3'950'000.- und der Kredit von Fr. 350'000.- für eine Eventualverbindlichkeit der Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. SEPTEMBER 2018

GESCH.-NR.	2018-1742
BESCHLUSS-NR. SR	2018-176
GESCH.-NR. GGR	2018/002

AUSSCHREIBUNGSVERFAHREN

Das Ausschreibungsverfahren gliedert sich in die Präqualifikation und die zweite Stufe. Für die Präqualifikation gingen zwei Bewerbungen ein, welche die Eignungskriterien erfüllten und somit zur zweiten Stufe zugelassen wurden. Am 27. März 2018 erfolgte die Beurteilung aufgrund der Unterlagen, die in der zweiten Stufe verlangt waren:

- Nutzung und Betrieb
- Projektentwicklung und Bau
- Finanzen und Wirtschaftlichkeit
- Einstellung zu den beabsichtigten weiteren Verfahrensschritten

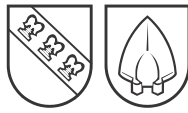
Nach vertieften Diskussionen entschied das Beurteilungsgremium einstimmig, das Angebot der Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, (mit Spectren AG / Almacasa als Betreiberin Alterswohnen) weiterzuverfolgen, die Eckwerte der Weiterentwicklung zu besprechen und sobald der Vertrag bereinigt ist, diesen dem Stadtrat zu unterbreiten.

ECKWERTE DER WEITERENTWICKLUNG

Eine Arbeitsgruppe verhandelte die Eckwerte der Weiterentwicklung mit Vertretern der Genossenschaft Sonnenbühl und Spectren AG / Almacasa. Grundlage dazu bildeten das Nutzungskonzept WOHNENplus Gupfen und ein erster Entwurf des Verkaufsvertrages.

NUTZUNGSKONZEPT WOHNENPLUS GUPFEN

Die Anzahl der angebotenen Pflegeplätze wird von 16 auf 18 Plätze angepasst. Zusätzlich sind drei Pflegestudios mit erhöhtem Komfort für Bewohnende mit mittlerem oder hohem Bedarf an Betreuung und Pflege vorgesehen. Die Abteilung Gesellschaft hat ein erstes Arbeitspapier Finanzierungsmodell „betreutes Wohnen“ erarbeitet. Details dazu sind durch die Abteilung Gesellschaft weiter zu erarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen. Dies erfolgt unabhängig vom vorliegenden Projekt Gupfen, Illnau.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. SEPTEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1742
BESCHLUSS-NR. SR 2018-176
GESCH.-NR. GGR 2018/002

ENTWICKLUNGSVERFAHREN

In einem Wettbewerb lässt sich die ortsbauliche Einordnung optimal beurteilen und die Chancen auf die Akzeptanz der angestrebten hohen baulichen Dichte werden erhöht. In einem selektiven Verfahren mit Präqualifikation ist vorgesehen, sechs Teams zu selektionieren, davon ein Nachwuchsteam.

Basierend auf dem Architekturwettbewerb erfolgt der Gestaltungsplan. Bis dieser vorliegt, fallen erfahrungsgemäss folgende Entwicklungskosten an:

- Fr. 250'000.- für Architekturwettbewerb im selektiven Verfahren mit Präqualifikation
- Fr. 150'000.- für Gestaltungsplan
- Fr. 100'000.- für Bauherrenvertretung, Bewilligungs- und Rekursrisiko bis Rechtskraft Gestaltungsplan
- Fr. 50'000.- für partizipative Veranstaltungen zur Einbindung insbesondere der Illnauer Bevölkerung

Der Erwerb der Immobilie muss durch die Vollversammlung der Genossenschaft Sonnenbühl genehmigt werden. Aus der Sicht der Genossenschaft stellt die erfolgreiche Entwicklung der Immobilie bis zur Baureife mittels Architekturwettbewerb und Gestaltungsplan ein erhebliches Risiko dar. Deshalb will die Genossenschaft Sonnenbühl die Immobilie erst nach dem Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans übernehmen. Bis zu diesem Zeitpunkt bedingt sich die Genossenschaft Sonnenbühl ein Rücktrittsrecht aus. Sollte die Projektentwicklung scheitern, könnte die Genossenschaft Sonnenbühl bis Ende 2022 vom Rücktrittsrecht Gebrauch machen. In diesem Fall würde sie Fr. 200'000.- der aktivierbaren Entwicklungskosten selber tragen. Die bis dahin darüber hinaus angefallenen Entwicklungskosten von bis zu Fr. 350'000.- müssten von der Stadt übernommen werden. Im Gegenzug würden die Rechte von sämtlichen internen und externen Projektunterlagen unentgeltlich auf die Stadt übergehen.

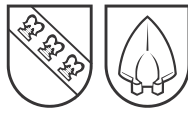
FINANZIERUNG

Die Genossenschaft Sonnenbühl kann mit ihren flüssigen Mitteln und unter der Berücksichtigung der Entwicklungskosten sowie weiteren geplanten Investitionen bis Fr. 700'000.- des Landkaufpreises selber finanzieren. Der Hauptteil von Fr. 3'950'000.- zuzüglich des stadtinternen Zinses soll mit einem verzinsten Darlehen von der Stadt finanziert werden. Alternativ kann die Stadt Anteilscheine von bis zu Fr. 650'000.- an der Genossenschaft zeichnen, das Darlehen reduziert sich entsprechend. Die Aufnahme von Fremdkapital (Land- oder Baukredit) kommt für die Genossenschaft erst zum Zeitpunkt Baubeginn in Frage. Eine andiskutierte Querfinanzierung des Kaufpreises mittels der Erhöhung von Fremdkapital bei weiteren, defensiv bewerteten Immobilien widerspricht den genossenschaftlichen Anlagerichtlinien.

BAURECHT ALS ALTERNATIVE FINANZIERUNG

Alternativ zur Finanzierung mittels Darlehen wurde die Abgabe im Baurecht diskutiert. Die Genossenschaft Sonnenbühl hat in Uster bereits ein Objekt im Baurecht und hält fest, dass der Heimfall relativ unberechenbar ist. Der Abschreibungsbedarf hängt von vielen dynamischen Faktoren (Immobilienmarkt, politischer Goodwill für Verlängerungsoption, usw.) ab. Die Beurteilung des Heimfalls hat sich in den letzten Jahren darum mehrfach geändert. Die aktuelle Einschätzung der Fachleute im Fall Uster besagt, dass die Investitionen der letzten 30 Jahren vor dem Heimfall vollständig amortisiert sein müssen. Als Folge davon werden Baurechtsobjekte in der Regel nur noch minimalst unterhalten. Zudem sind die Banken bei der Finanzierung von Bauten im Baurecht bedeutend zurückhaltender, was sich in der Belehnungsgrenze und im Zinsangebot niederschlägt.

Aus den genannten Gründen hat die Genossenschaft Sonnenbühl kein Interesse an einer Übernahme des Grundstückes im Baurecht.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. SEPTEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1742
BESCHLUSS-NR. SR 2018-176
GESCH.-NR. GGR 2018/002

MEHRWERTAUSGLEICH

Die Genossenschaft Sonnenbühl 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. Die Tilgung des Mehrwertausgleiches erfolgt in Abweichung zur Übergangsregelung der Stadt in jährlichen Raten.

KAUFVERTRAG

Die ausserhalb der Finanzkompetenz des Stadtrates liegenden Bestimmungen des Kaufvertrages sind nachfolgend aufgeführt.

DARLEHENSGEWÄHRUNG

Die Stadt gewährt der Genossenschaft Sonnenbühl zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung ein Darlehen zum Erwerb der Immobilie von mindestens Fr. 3'950'000.-. Das Darlehen hat eine feste Laufzeit von 16 Jahren ab Datum der Eigentumsübertragung, voraussichtlich ab 2021. 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. Dies ist für die Stadt insbesondere im jetzigen Zinsumfeld eine interessante Kapitalanlage. Das Darlehen wird in der zweiten Pfandstelle und nach Kapitalvorgang von Fr. 20'000'000.- durch den Solidaritätsfonds und den Fonds de Roulement sichergestellt.

ENTWICKLUNGSRISIKO

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 des Käufers 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. Es wird deshalb eine Eventualverpflichtung im Gewährleistungsspiegel im Anhang zur Jahresrechnung gemäss § 19 Abs. 1 lit. b der Gemeindeverordnung (VGG) ausgewiesen. Da die Stadt am Verkauf der Liegenschaft an die Genossenschaft Sonnenbühl sehr interessiert ist, kann davon ausgegangen werden, dass ein Mittelabfluss eher unwahrscheinlich ist (Wahrscheinlichkeit Mittelabfluss unter 50%). Es muss deshalb keine Rückstellung gemäss § 22 Abs. 1 lit. b der Gemeindeverordnung (VGG) gebildet werden.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 06. SEPTEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1742
BESCHLUSS-NR. SR 2018-176
GESCH.-NR. GGR 2018/002

ERWÄGUNGEN DER STADTRATES

Das gewählte Ausschreibungsverfahren wurde in enger Zusammenarbeit mit Vertretern des Dachverbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG) entwickelt. Bei der Festlegung des Verfahrens gingen alle Beteiligten davon aus, dass die möglichen Projektrisiken (z.B. mittlere Objektgrösse, Entwicklung, Gestaltungsplan, Nutzungsmix mit Laden, Unterschutzstellung Bauernhaus) durch den attraktiven Grundstückspreis kompensiert werden können.

Der Stadtrat zeigte sich überrascht von der allgemein tiefen Risikofähigkeit der Genossenschaften. Dies widerspiegelt sich einerseits in der geringen Anzahl der eingegangenen Bewerbungen zur Präqualifikation sowie in den umfangreichen Anpassungsvorschlägen beider Teams in der zweiten Stufe. Die im Kapitel Eckwerte der Weiterentwicklung aufgeführten unterschiedlichen Positionen lagen teilweise weit auseinander und verlangten von beiden Seiten viel Kompromissbereitschaft. Hauptdifferenzen waren die Finanzierung und die Verteilung des Entwicklungsrisikos. Die Genossenschaft Sonnenbühl ist nicht gewinnorientiert. Deshalb ist sie viel weniger risikobereit als ein gewinnorientierter Bauträger.

In der vorliegenden Situation hat der Stadtrat das eingeschlagene Ausschreibungsverfahren nach Alternativen hinterfragt. Die Stadt kann das Ausschreibungsverfahren aufgrund der Abweichungen von der ursprünglichen Ausschreibung jederzeit abbrechen. Eine Neuausschreibung mit denselben Rahmenbedingungen scheint jedoch nicht zielführend. Vielmehr müsste die Stadt das Projekt selber baureif entwickeln und danach einen geeigneten Bauträger suchen. Dazu wäre ein Planungskredit von mindestens Fr. 400'000.- vom Grossen Gemeinderat genehmigen zu lassen. Das Grundstück könnte nach dem Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes und unter Aufrechnung der bis dannzumal angefallenen Entwicklungskosten verkauft werden. Mit der Projektentwicklung durch die Stadt besteht jedoch ein gewisses Risiko, dass an den effektiven Bedürfnissen eines zukünftigen Bauträgers vorbei geplant wird.

Andererseits besteht seitens der Genossenschaft Sonnenbühl ein grosses Interesse an einer Realisierung des Projektes. Die involvierten ehrenamtlich tätigen Vorstandsmitglieder zeigen sich sehr engagiert. Die Verhandlungen zeigen, dass die Genossenschaft über das benötigte Knowhow verfügt.

Der Stadtrat erachtet es weiterhin als richtig, dass das Grundstück im jetzigen Entwicklungsstand verkauft werden soll. Die vorgenommenen Anpassungen des Nutzungskonzeptes WOHNENplus Gupfen und des Kaufvertrages sind für den Stadtrat unumgänglich. In diesem Sinn beantragt er beim Grossen Gemeinderat die Genehmigung der Darlehensgewährung von Fr. 3'950'000.- an die Genossenschaft Sonnenbühl und die Bewilligung eines Kredits für eine Eventualverbindlichkeit von Fr. 350'000.-.

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 10.09.2018