



BESCHLUSS

VOM 03. FEBRUAR 2022

GESCH.-NR. 2016-0048
BESCHLUSS-NR. 2022-17
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Areal Gupfen, Illnau;**
Genehmigung Anpassung Kaufvertrag Genossenschaft Sonnenbühl, Grundstück
Kat.Nr. IE7555

AUSGANGSLAGE

Am 26. September 2018 wurde mit der Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, ein Kaufvertrag für das Grundstück Kat.Nr. IE7555, Areal Gupfen, Illnau, öffentlich beurkundet. Der Kaufvertrag wurde in der Folge am 4. April 2019 mit Beschluss des Grossen Gemeinderates (GGRB-Nr. 2019-19) und am 15. Mai 2019 von der Generalversammlung der Genossenschaft Sonnenbühl genehmigt.

Die bisherige Projektentwicklung durch die Genossenschaft Sonnenbühl erwies sich als umfangreicher und zeitintensiver als von ihr zunächst geplant. Dementsprechend war die im Milizsystem geführte Genossenschaft mit personellen Wechsels im Vorstand stark gefordert. Zudem beeinflusste die Corona-Pandemie den zeitlichen Verlauf nachteilig.

Die aktuellen Erkenntnisse aus der bisherigen Planung mit einem veränderten Finanzbedarf und die von der Genossenschaft Sonnenbühl angestrebte Vorgehensweise stehen vereinzelt im Widerspruch zu den Kaufvertragsbedingungen. Mit Schreiben vom 18. Januar 2022 beantragt die Genossenschaft Sonnenbühl deshalb einige Anpassungen des Kaufvertrages, welche in der Kompetenz des Stadtrates liegen.

BISHERIGE PROJEKTENTWICKLUNG

Die von der Genossenschaft Sonnenbühl gewählte Vorgehensweise bei der Projektentwicklung basiert auf sehr detaillierten Planungsschritten und bezweckt die Erreichung einer möglichst hohen Planungssicherheit. Der hohe Sicherheitsanspruch ist in milizmässig organisierten Genossenschaften häufig vorhanden. Zudem verzögerten die Verhandlungen mit den Detailhändlern den Projektverlauf. Gesamthaft dauerten die Phasen 1 (Strategie, Planung) und 2 (Vorstudien) rund zwei Jahre länger als zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung von der Genossenschaft Sonnenbühl angedacht.

Erfreulicherweise konnte das Projekt während diesen Phasen zwecks Verbesserung der wirtschaftlichen Tragbarkeit optimiert und die Nutzfläche erweitert werden.

Dank der sorgfältigen Planung liegt nun ein Richtprojekt vor, basierend auf einem breit gefächerten Architekturwettbewerb. Das Richtprojekt wird dem Stadtrat in einem separaten Geschäft zur Stellungnahme vorgelegt. Danach erfolgt die Einreichung des Entwurfs des Gestaltungsplans, welcher in den Grundzügen bereits erarbeitet worden ist.



BESCHLUSS

VOM 03. FEBRUAR 2022

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2022-17

Die Genossenschaft Sonnenbühl ist an einer zügigen Realisierung des für sie wichtigen Projektes interessiert. Daher möchte sie die nun folgende Phase 3 (Projektierung und Phase 4 (Ausschreibung) auf eigenes finanzielles Risiko hin forcieren. Es ist vorgesehen, die beiden Verfahren Gestaltungsplan und Baubewilligung unter Berücksichtigung der notwendigen Bewilligungsschritte möglichst zeitübergreifend durchzuführen.

Die bezugsbereite Realisierung ist auf spätestens Ende 2026 vorgesehen.

FINANZPLANUNG DER GENOSSENSCHAFT SONNENBÜHL

Gemäss Kaufvertrag hat die Eigentumsübertragung des Grundstücks innert 30 Tagen ab Rechtskraft des Gestaltungsplans zu erfolgen. Erst ab diesem Zeitpunkt kann die Genossenschaft Sonnenbühl das Grundstück zwecks Sicherung von Land-, Planungs- oder Baukrediten nutzen.

Durch die Erhöhung der Nutzfläche steigen die ursprünglich veranschlagten Anlagekosten (inkl. Grundstück) um rund 1 Mio. Franken auf rund 31 Mio. Franken. Entsprechend erhöht sich der der gesamte Finanzierungs- und Eigenmittelbedarf der Genossenschaft Sonnenbühl.

Die Finanzierung der Anlagekosten ist wie folgt geplant:

	BETRAG MIO. FR.	ANTEIL %
Eigenmittel	2.3	7.4
Anteilscheinkapital Mieter	0.5	1.6
Anteilscheinkapital / Darlehen Ankermieter	1.0	3.2
Darlehen Stadt für Landkauf	3.95	12.7
Fonds de Roulement	1.85	5.9
Finanzierung durch Bank	21.5	69.2
Total	31.1	100.0

Eine approximative Liegenschaftserfolgsrechnung liegt vor. Diese weist ein ausgeglichenes Ergebnis aus.

Bis Ende 2021 hat die Genossenschaft Sonnenbühl bereits rund Fr. 800'000.- an Eigenmitteln in das Projekt investiert. Mit der Forcierung des Bauprojektes und des Bewilligungsverfahrens geht die Genossenschaft Sonnenbühl davon aus, dass bis zur Rechtskraft des Gestaltungsplans (und der Baubewilligung) Planungs- und Projektierungskosten von rund 3 Mio. Franken anfallen werden. Die Genossenschaft Sonnenbühl steht mit Überzeugung hinter dem Projekt und ist deshalb bereit, dieses Entwicklungsrisiko alleine zu tragen. Hierfür reichen die Eigenmittel jedoch nicht aus, weshalb die Genossenschaft einen Planungskredit benötigt. Um die Finanzierung sicherstellen zu können, ist die Genossenschaft Sonnenbühl bereit bzw. darauf angewiesen, die Eigentumsübertragung unabhängig von der Rechtskraft des Gestaltungsplans zu vollziehen.



BESCHLUSS

VOM 03. FEBRUAR 2022

GESCH.-NR.

2016-0048

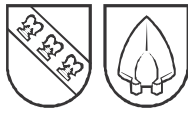
BESCHLUSS-NR.

2022-17

ANPASSUNGEN KAUFVERTRAG

Die von der Genossenschaft Sonnenbühl beantragte vorzeitige Eigentumsübertragung bedingt einzelne Anpassungen des Kaufvertrags vom 26. September 2018.

BESTIMMUNG	BISHER	NEU
Sicherstellung Darlehen Stadt Fr. 3'950'000.- in der zweiten Pfandstelle durch den Solidaritätsfonds und den Fonds de Roulement, allenfalls durch gleichwertige Sicherheiten	Nach Kapitalvorgang Fr. 20'000'000.-	Nach Kapitalvorgang Fr. 26'500'000.-
Zeitpunkt der Eigentumsübertragung	Innert 30 Tagen ab Rechtskraft des Gestaltungsplans	Erfolgt ohne jegliche Vorbehalte bis spätestens 30. Juni 2022
Rücktrittsrecht Verkäufer	Rücktrittsrecht Verkäufer, falls die Eigentumsübertragung per 31. Dezember 2022 nicht er- folgt ist	entfällt
Rücktrittsrecht Käufer	Rücktrittsrecht Käufer, falls bis am 30. November 2022 kein rechtskräftiger Gestaltungsplan vorliegt	entfällt
Mietverhältnisse	Gehen auf Käufer über	Nur Aktualisierung der veränder- ten Mietverhältnisse
Vorliegen Grundlagen für Gestaltungsplan	30. September 2019	30. Juni 2022
Einreichung eines bewilligungsfähigen Gestaltungsplans	31. März 2020	30. November 2022
Einreichung eines bewilligungsfähigen Bauprojekts	Innert sechs Monaten ab Rechtskraft Gestaltungsplan	31. Juli 2023
Bezugsbereite Realisierung des Baupro- jektes	Innert zwei Jahren ab Rechts- kraft der Baubewilligung	Bis spätestens 31. Dezember 2026, falls die Baufreigabe bis 31. Dezember 2023 erfolgt
Rückkaufsrecht zu Gunsten Verkäufer	Bis 31. Dezember 2025, falls bis am 31. Dezember 2023 nicht mit den Bauarbeiten begonnen wurde	Bis 31. Dezember 2025, falls bis am 31. Dezember 2024 nicht mit den Bauarbeiten begonnen wur- de
Rückkaufspreis	Fr. 4'550'000.- zuzüglich stadt- interner Zins des heutigen Kaufpreises und allfällig bezahl- te Mehrwertabgabe	unverändert
Verpflichtung des Käufers mit Vollzug des Rückkaufsrechts, dem Verkäufer sämtliche Projektierungsunterlagen und Urheber- rechte zur weiteren Verwendung zu über- lassen	Gegen Entschädigung der Fr. 200'000.- übersteigenden aktivierten Planungskosten, maximal Fr. 350'000.-	Gegen Entschädigung der effek- tiv aktivierten Planungskosten



BESCHLUSS

VOM 03. FEBRUAR 2022

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2022-17

Die Terminanpassungen sind mit der geplanten Vorgehensweise abgestimmt und beinhalten jeweils eine Reserve von rund sechs Monaten.

DARLEHEN UND KREDIT FÜR EVENTUALVERBINDLICHKEIT

Am 4. April 2019 genehmigte der Grosse Gemeinderat eine Darlehensgewährung von Fr. 3'950'000.- an die Genossenschaft Sonnenbühl mit einer festen Laufzeit von 16 Jahren und Amortisationsvereinbarung. Zudem genehmigte er eine Eventualverpflichtung von Fr. 350'000.- zur Übernahme der Entwicklungskosten, welche im Falle einer Auflösung des Kaufvertrages fällig wäre.

Die genehmigte Darlehensgewährung bleibt unverändert bestehen und wird zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung fällig zwecks anteiliger Tilgung des Kaufpreises. Mit der vorgesehenen Anpassung des Kaufvertrags entfällt die Eventualverpflichtung. Diese könnte aus dem Gewährleistungsspiegel der Jahresrechnung entfernt werden.

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Trotz des bisher zeitlich unbefriedigenden Projektverlaufes setzt der Stadtrat ein grosses Mass an Vertrauen in die Genossenschaft Sonnenbühl. Die bisherige Zusammenarbeit erwies sich jederzeit als angenehm und mit der neuen Geschäftsleitung konnte das finanzielle Know-how gestärkt werden. Mit dem Beizug von erfahrenen Planern hat sich die Projektorganisation gut etabliert. Das dem Stadtrat mit einem separaten Geschäft vorgelegte Richtprojekt vermag zu überzeugen.

Nichtsdestotrotz ist eine Risikoabwägung aufgrund der vorgeschlagenen Vertragsanpassungen angebracht.

Die Bereitschaft der Genossenschaft Sonnenbühl zu einer vorzeitigen Eigentumsübertragung und dem damit verbundenen Verzicht auf die gegenseitigen Rücktrittsrechte erachtet der Stadtrat als positives Zeichen. Auch nach der Eigentumsübertragung verfügt der Stadtrat mit dem Gestaltungsplanverfahren, dem städtebaulichen Vertrag und dem Betriebskonzept sowie die Baubehörde während des Baubewilligungsverfahrens über genügend Möglichkeiten für zielführende Justierungen.

Mit dem weiterhin vorhandenen Rückkaufsrecht behält die Stadt die Möglichkeit, das Grundstück notfalls wieder zu übernehmen. Massgebend für einen solchen Entscheid wäre dannzumal eine erneute Risikoabwägung, inwiefern eine Übernahme der mit dem Rückkaufsrecht verbundenen aktivierten Planungskosten überhaupt wirtschaftlich sinnvoll ist. Alternativ könnte die Stadt auf das Rückkaufsrecht verzichten. Sollte die Genossenschaft Sonnenbühl das Grundstück weiterverkaufen, könnte die Stadt von ihrem unlimitierten, bis 2042 vereinbarten, Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Dies zu den nämlichen Bedingungen, wie das Grundstück einer Drittperson verkauft würde.

Aufgrund der Risikoabwägung steht der Stadtrat hinter den von der Genossenschaft Sonnenbühl beantragten Anpassungen des Kaufvertrages vom 26. September 2018.



BESCHLUSS

VOM 03. FEBRUAR 2022

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2022-17

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

1. Den Anpassungen des am 26. September 2018 öffentlich beurkundeten Kaufvertrags mit der Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, über das Grundstück Kat.Nr. IE7555 gemäss den Erwägungen wird zugestimmt.
2. Der Stadtschreiber wird zum Vollzug ermächtigt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Genossenschaft Sonnenbühl, Sonnentälweg 8, 8610 Uster
 - b. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - c. Stadtpräsident
 - d. Stadtrat Ressort Gesellschaft
 - e. Stadtrat Ressort Finanzen
 - f. Stadtrat Ressort Hochbau
 - g. Stadtschreiber
 - h. Abteilung Finanzen
 - i. Abteilung Gesellschaft
 - j. Abteilung Hochbau, Immobilien

Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 07.02.2022