

**FDP**

Die Liberalen

Hansjörg Germann
Mitglied Stadtparlament (FDP)
M: 079 750 3233

Illnau-Effretikon,
8. Dezember 2022

An den Präsidenten des
Stadtparlamentes
Herr Maxim Morskoj
Stadthaus, Märtplatz 29
8307 Effretikon

ANFRAGE: STRATEGIE GRUNDSTÜCK GRENDELBACH (WERKHOF)

Der Stadtrat wird gebeten, schriftliche Auskunft über die geplante Strategie für das Grundstück zu geben, auf dem sich aktuell der Werkhof der Stadt Illnau-Effretikon befindet. Insbesondere soll vom Stadtrat Auskunft über folgende zentrale Fragen erteilt werden:

- a. Wie gedenkt der Stadtrat den Erlös aus dem Verkauf des Grundstückes im Interesse des Finanzhaushaltes der Stadt und der Bevölkerung zu maximieren?
- b. Welchen Zeitplan mit Meilensteinen verfolgt der Stadtrat, um den Wert des Grundstückes baldmöglichst nach Bezug des neuen Werkhofes zu realisieren?

Kontext und Begründung

Es besteht breiter politischer Konsens darüber, dass der aktuelle Werkhof der Stadt an der Grendelbachstrasse in grössere Gebäude im Gebiet Eselriet verlegt werden soll. Die Projektierungsarbeiten für den Neubau sind weit fortgeschritten. Über seine Pläne für das rund 6'000m² grosse Grundstück an der Grendelbachstrasse hat der Stadtrat jedoch noch nichts verlauten lassen. Eine Nutzungsänderung des Grundstückes, das sich aktuell in der Zone für öffentliche Bauten befindet, bedürfte einer längeren planerischen, administrativen, und politischen Vorlaufzeit. Da der neue Werkhof mit hoher Wahrscheinlichkeit bald gebaut werden kann, entsteht nun für die Strategie am Grendelbach eine gewisse Dringlichkeit.

Je nach Nutzungs-Strategie und Ausgestaltung der politischen Rahmenbedingungen, zum Beispiel mit einem Masterplan für das Gebiet, werden sich stark unterschiedliche Marktwerte für das Grundstück im Besitz der Stadt ergeben.

Der maximale Wert eines Grundstückes wird immer durch die optimale Ausnützung seines Potentials erreicht. Dies bedingt die Evaluation verschiedener Strategie-Ideen, sowie die Auswahl und Realisierung der bestmöglichen Strategie-Option.

Da das Grundstück relativ gross, zentrumsnah, ruhig gelegen, und verkehrstechnisch einfach erreichbar ist, wäre es insbesondere für die Wohnnutzung ideal, und könnte so für die weitere Entwicklung Effretikons eine wichtige Rolle spielen.

Da sich das Grundstück inmitten einer Wohnzone befindet, dürften die Chancen für eine Umzonung in «Wohnen» hoch sein, insbesondere weil sich das Grundstück nicht am Siedlungsrand befindet. Der Kanton Zürich hat die klare Priorität zur Verdichtung im existierenden Siedlungsgebiet, bevor an den Siedlungsrändern weitere Transfers von Reservezonen in die Wohnzone

bewilligt werden. Orientierung und Lage würde die Erstellung von Hochhäusern mit hervorragender Rund- und Alpensicht interessant machen, was gleichzeitig den Grünflächenanteil am Boden maximieren würde.

Der Linksunterzeichnende dieser Anfrage schätzt, dass sich der Marktwert des Grundstückes je nach gewählter Entwicklungsstrategie zwischen 20 und 40¹ Millionen Franken bewegen könnte. Dazu kommt der Barwert der zukünftigen Steuereinnahmen minus Infrastrukturkosten von potenziell etwa 350 Neuzuzügern.

Aufgrund des hohen finanziellen Wertes ist also eine optimale Strategie für das Land am Grendelbach auch für die mittelfristige Finanzplanung der Stadt äusserst wichtig, und es ist zur Beurteilung der Finanzplanung unabdingbar, möglichst bald Klarheit über die Strategie der Stadt zu erreichen. Die bauliche Qualität und damit das Zielpublikum, das für die Neubauten an dieser attraktiven Lage gewonnen werden kann, entscheidet zudem über die Höhe der zukünftig erzielbaren Steuereinnahmen.

Die Anfragenden geben zu bedenken, dass jede Verzögerung zur Realisierung eines derart hohen Erlöses durch den Verkauf des Grundstückes auch erhebliche Folgekosten aufgrund höherer Schuldzinsen sowie entgangener Steuereinnahmen für die Stadt hätte. Falls die Investitionskosten für den neuen Werkhof vollständig oder mehrheitlich aus dem Verkauf des Grundstückes finanziert werden könnten, wäre die Erhöhung der Verschuldung der Stadt nur temporär und von kurzer Dauer (Zeitverzögerung zwischen der Erstellung des Neubaus im Eselriet und dem Verkauf des aufgewerteten Grundstückes mit bewilligtem Gestaltungsplan am Grendelbach).

Jede vermeidbare Verzögerung und jeder Abstrich an der optimalen Nutzung des Grundstückes würde die Steuerzahler der Stadt Illnau-Effretikon letztendlich viel Geld kosten.

Auch viele Wohnungssuchende in der Agglomeration Zürich würden es sicher begrüssen, wenn die Stadt Illnau-Effretikon baldmöglichst einen weiteren materiellen Beitrag zur Linderung des Nachfrageüberhangs nach Wohnraum leisten würde.

Freundliche Grüsse

Hansjörg Germann
Mitglied Stadtparlament (FDP)

Thomas Hildebrand
Mitglied Stadtparlament (FDP)

¹ Drei Wohntürme à 22/28/22 Stockwerke mit total 13'800m² Wohnfläche (ca. 175 Wohnungen + 175 Garagenplätze)