



BESCHLUSS

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR.	2022-0134	
BESCHLUSS-NR.	2023-86	
IDG-STATUS	zeitlich befristet nicht öffentlich	
SIGNATUR	28 28.06	LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE Liegenschaftenverzeichnisse, Übersichtsplan, Grundbuchauszüge chr
BETRIFFT	Diverse freiwerdende Immobilien infolge Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude Eselriet / Grund- und Objektstrategien; Areal Grendelbach, Kat.Nr. IE7729, Effretikon; Objektstrategie	

AUSGANGSLAGE

Am 12. Januar 2023 führte der Stadtrat eine Grundsatzdiskussion zu den diversen freiwerdenden Immobilien aufgrund des geplanten Neubaus «Feuerwehr- und Werkgebäude Eselriet» (FWG). Den Schwerpunkt bildete dabei das Areal Grendelbach mit seinem grossen zukünftigen Umnutzungspotential.

Die durch den Stadtrat festgelegte Grundstrategie zum Areal Grendelbach ist in Form einer Objektstrategie zu konkretisieren und laufend in die gesamtschädtische Finanzplanung (AFP) zu integrieren.

PARLAMENTARISCHER VORSTOSS BETREFFEND STRATEGIE GRUNDSTÜCK GREDELBACH

Am 2. Februar 2023 beantwortete der Stadtrat die Anfrage von Hansjörg Germann, FDP, und ein Mitunterzeichnender, betreffend Strategie Grundstück Grendelbach (Werkhof) (SRB-Nr. 2023-22; STAPA-Geschäft-Nr. 2022/009). Der Stadtrat stellte in Aussicht, zusammen mit dem Antrag über den Objektkredit für den «Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude» über die Objektstrategie für das Areal Grendelbach zu informieren.

DURCH DEN STADTRAT FESTGELEGTE GRUNDSTRATEGIE

Anlässlich der Sitzung vom 12. Januar 2023 legte der Stadtrat im Rahmen einer Grundsatzdiskussion die Weiterbearbeitung der Grundstrategie «Devestition mittels Verkauf an einen marktorientierten Bauträger» fest. Damit verbunden ist die Auflage, mindestens 50 % des Wohnraums in Kostenmiete zu betreiben. Es sind angemessene Rahmenbedingungen betreffend Gestaltungsplanpflicht, Hochwasserschutz, ökologisch und energetisch optimierten Bauten, solarer Nutzung und Natur im Siedlungsraum zu vereinbaren. In die weitergehenden Überlegungen sind die Resultate der Gespräche mit Vertretern des benachbarten Elektro-Bildungszentrums (EBZ) einzubeziehen. Die Arealentwicklung mit Umzonung, Evaluation Bauträger, Projektentwicklung, allenfalls Gestaltungsplan ist nach der Genehmigung des Baukredites für den Neubau des FWG Eselriet zeitnah in Angriff zu nehmen mit dem Ziel eines Verkaufs ab Herbst 2025. Die Standortsuche für eine Kollektivunterkunft mit Sozial- und Notwohnungen ist im Quartal 2023 prioritär anzugehen.

Die für die Festlegung der gewählten Grundstrategie relevanten Informationen und Überlegungen sind nachfolgend aus dem Bericht «Grundstrategien diverse freiwerdende Immobilien Feuerwehr- und Werkgebäude Eselriet» zusammengefasst.



BESCHLUSS

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2022-0134

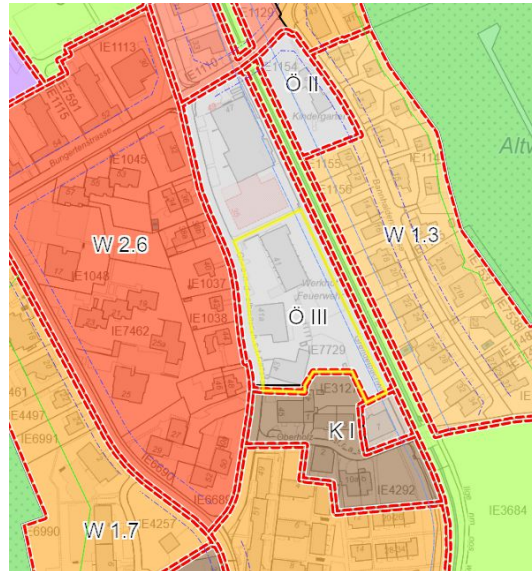
BESCHLUSS-NR. 2023-86

OBJEKTBESCHRIEB

Das Areal Grendelbachstrasse umfasst 6'811 m² in der Zone Ö III. Die Gebäude wurden zwischen 1931 und 1985 erstellt und mehrfach den Nutzungen entsprechend angepasst. Es besteht kein Eintrag im Kataster für belastete Standorte (KbS). Das Areal grenzt nördlich an das ebenfalls in der Zone Ö III liegende Elektro-Bildungs-Zentrum (EBZ) und östlich unmittelbar an den Grendelbach. Ansonsten wird das Areal von Wohnzonen (W 1.3, K I und W 2.6) umschlossen.

Sämtliche Bauten sind nicht inventarisiert und stehen ihrem jeweiligen Alter entsprechend am Ende ihres Lebenszyklus. Aufgrund der absehbaren Umnutzung des Areals erfolgt die gesamte Bewirtschaftung seit rund zehn Jahren auf Abbruch. Davon ausgenommen sind betriebs- und sicherheitsrelevante Instandhaltungen.

Aufgrund früherer Vereinbarungen ist die Stadt verpflichtet, das angrenzende Wohnhaus Grendelbachstrasse 45 (WEMA Immobilien AG) mit Fernwärme zu beliefern und diverse Räume (Garage, Abstellräume für Wohnungen) zu vermieten. Zudem besteht mit der Cevi ein Gebrauchsleihvertrag zwecks Betrieb eines Vereinslokals.



STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

Im kommunalen Richtplan ist der Perimeter Moosburg Ost als Gebiet mit hoher baulicher Dichte (Baumassenziffer 2.5 – 4.5) bezeichnet. Vorabklärungen mit dem Kanton Zürich haben ergeben, dass aufgrund der umliegenden Zonen und der ruhigen Lage eine Umzonung in W 2.6 (mit Arealbonus) bewilligungsfähig ist. Der Umzonungsprozess dauert erfahrungsgemäss rund eineinhalb Jahre und löst eine Mehrwertabschöpfung von 20 % durch den Kanton aus.

Das Areal Grendelbach gilt grundsätzlich als vollerschlossen. Im weiteren Entwicklungsverfahren ist trotzdem der Langsamverkehr (Fussgänger, Velo) und der Hochwasserschutz zu untersuchen. Gemäss Naturgefahrenkarte besteht wegen dem Grendelbach eine Hochwassergefährdung, welche im Falle einer Umzonung oder anderweitigen Umnutzung zu beseitigen ist. Es ist davon auszugehen, dass eine Umzonung mit der Auflage zum Bau des schon länger angedachten Rückhaltebeckens Wissenzaum verknüpft wird. Im Falle von umfangreicheren baulichen Anpassungen der bestehenden Bauten müsste zumindest der Hochwasserschutz direkt am Gebäude gelöst werden.

Aufgrund der für Illnau-Effretikon aussergewöhnlich grossen Arealfläche und den städtebaulichen Aspekten scheint der Miteinbezug des Planungsinstrumentes «Gestaltungsplan» überlegenswert.



BESCHLUSS

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2022-0134

BESCHLUSS-NR. 2023-86

KÜNFTIGER BEDARF FÜR ÖFFENTLICHE UND STÄDTISCHE NUTZUNGEN

Das EBZ hat Interesse an einem Landerwerb zur langfristigen Erweiterung ihres Bildungszentrums angemeldet.

Auf dem Areal Grendelbach wäre mit der aktuellen Zonierung der Bau einer Kollektivunterkunft für Flüchtlinge grundsätzlich möglich.

STRATEGISCHER NUTZEN

Zusammenfassend ist der nachfolgende strategische Nutzen erkennbar:

- Weiterentwicklung des Wohnstandortes mittels Durchmischung mit preisgünstigem Wohnraum (Investition)
- Schaffung von Raum für Bildungsinstitution (Devestition)
- Schaffung von Raum für Kollektivunterkunft mit Sozial- und Notwohnungen (Investition)
- Verkauf des Areals zwecks Schuldenabbau (Devestition)

FINANZIELLE ASPEKTE

Die Versicherungssumme GVZ liegt bei Fr. 5'490'755.-, der Bilanzwert bei Fr. 0.-.

Im Bewertungsbericht ZKB vom 12. Mai 2022 wurden unter anderem folgende Szenarien untersucht:

Landwert bei Umnutzung auf Basis heutiger BZO mit Zone für öffentliche Bauten:

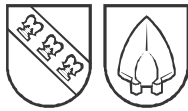
Diese Betrachtung basiert auf einer fiktiven, viergeschossigen Schulanlage (Baumasse 2.0 – 2.6 m³) mit entsprechenden Aussenflächen. Unter Berücksichtigung der dafür notwendigen Investitionen von rund 13 Mio. Franken und einem Brutto-Kapitalisierungssatz von 4.08% ergibt sich ein Landwert von Fr. 3.5 Mio. Franken, resp. Fr. 520.-/m². Gegenüber dem Fortführungswert reduziert sich der Landwert somit um rund 0.8 Mio. Franken.

Landwert bei Umnutzung auf Basis Wohnzone W 2.6 :

Diese Betrachtung basiert bei einer Baumassenziffer von 3.0 (inkl. 0.4 Arealbonus) auf einer reinen Wohnbebauung mit Marktmiete. Bei einer Hauptnutzfläche von rund 5'200 m² sind je nach Grösse 50 bis 80 Wohneinheiten realisierbar. Unter Berücksichtigung der dafür notwendigen Investitionen von rund 25 Mio. Franken und einem Brutto-Kapitalisierungssatz von 3.10 % ergibt sich ein Landwert von rund 18.2 Mio. Franken. Nach Abzug der kantonalen Mehrwertabgabe 20 % von rund 3.6 Mio. Franken liegt der Landwert bei rund 14.6 Mio., resp. Fr. 2'140.-/m². Gegenüber dem Fortführungswert erhöht sich der Landwert somit um rund 10.3 Mio. Franken.

Landwert bei Umnutzung auf Basis Wohnzone W 2.6 mit Genossenschaftsmerkmalen:

Gegenüber der Betrachtung mit Marktmiete wird davon ausgegangen, dass der Mietertrag beim gemeinnützigen Wohnungsbau langfristig rund 15 % tiefer liegen wird. Zudem reduziert sich der Brutto-Kapitalisierungssatz auf 2.82 %. Bei unveränderten Investitionen von rund 25 Mio. Franken ergibt sich ein Landwert von rund 15.4 Mio. Franken. Die kantonale Mehrwertabgabe bleibt aufgrund des vom Kanton angewendeten Berechnungsmodus unverändert bei rund 3,6 Mio. Franken. Nach dessen Abzug liegt der Landwert bei rund 11.8 Mio., resp. Fr. 1'730.-/m². Gegenüber der Betrachtung mit Marktmiete reduziert sich der Landwert somit um rund 2.8 Mio. Franken.



BESCHLUSS

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2022-0134

BESCHLUSS-NR. 2023-86

GRUNDSTRATEGIEN

Die bestehenden Vereinbarungen (Wärmeliefervertrag und Mietvertrag Garage, Abstellräume) mit dem Grundeigentümer Grendelbachstrasse 45 müssen, unabhängig von der schlussendlich gewählten Grundstrategie, unbedingt an einen zukünftigen Bauträger überbunden werden. Ansonsten muss die Stadt «an geeigneter Stelle und in zumutbarer Distanz Ersatzräume in vergleichbarem Umfang» bereitstellen.

Investition mittels Schaffung einer Kollektivunterkunft mit Sozial- und Notwohnungen:

Die Schaffung einer kompakten Kollektivunterkunft mit Sozial- und Notwohnungen für rund 100 Personen angrenzend an das EBZ beansprucht mit schätzungsweise 1'500 m² rund 30 % der gesamthaft realisierbaren Hauptnutzfläche, resp. der Baumasse. Aufgrund der aktuellen Zone Ö III könnte zudem die Ausnützung für diesen Grundstückteil ähnlich hoch wie beim EBZ angesetzt werden. Damit kann die Weiterentwicklung des Wohnstandortes mittels Durchmischung mit preisgünstigem Wohnraum ideal gefördert werden. Zudem verbleiben rund 30 % des Areals als langfristige Baulandreserve bei der Stadt. Die Einflüsse auf die geplante Umzonung sind zu untersuchen.

Aufgrund der Kollektivunterkunft verliert das angrenzende Wohnbaugebiet deutlich an Attraktivität. Damit verbunden ist erfahrungsgemäss ein beträchtlicher Wertverlust auf diesem Wohnbauland.

Devestition mittels Verkauf an Bildungsinstitution:

Aufgrund des nördlich angrenzenden EBZ ist deren Erweiterung oder die Ansiedlung einer weiteren Bildungsinstitution grundsätzlich denkbar. Das Umzonungsverfahren entfällt.

Gegen diese Grundstrategie spricht der geringe Landwert von rund 3.5 Mio. Franken gegenüber dem marktorientierten Wohnbauland von rund 14.6 Mio. Franken. Zudem bringen die Bildungsinstitutionen typischerweise eher tiefe Steuererträge.

Devestition mittels Verkauf des Areals an marktorientierten Bauträger:

Bei einem gesamthaften freihändigen Verkauf des Areals zu 14.6 Mio. Franken an einen marktorientierten Bauträger entfällt die langfristige Sicherung des städtischen Eigentums. Es wird empfohlen, das Planungsinstrument «Gestaltungsplan» zu nutzen. Erhöhte Rahmenbedingungen betreffend Hochwasserschutz, ökologisch und energetisch optimierten Bauten, solarer Nutzung und Natur im Siedlungsraum können vertraglich geregelt werden.

Der Buchgewinn von rund 14.6 Mio. Franken kann ab 2026 vollumfänglich zur Finanzierung von weiteren Investitionsprojekten verwendet werden.

Im Sinne einer Durchmischung könnte der marktorientierte Bauträger verpflichtet werden, einen Anteil von preisgünstigem Wohnraum zu realisieren. Dies wird sich aber im Verkaufserlös entsprechend niederschlagen.

EMPFEHLUNG

Mit dem freihändigen Verkauf an einen marktorientierten Bauträger und der damit verbundenen Auflage, mindestens 50 % des Wohnraums in Kostenmiete zu betreiben, erzielt die Stadt mehrere strategische Nutzen. Es entsteht attraktiver Wohnraum für die Entwicklung des Wohnstandortes. Mittels Quersubventionierung durch den Bauträger können preiswerte Mietflächen in Kostenmiete angeboten werden.

Die Auflage von 50 % Kostenmiete reduziert den Marktwert des gesamten Areals um rund 1.4 Mio. Franken auf rund 13.2 Mio. Franken. Dieser Betrag kann für die Finanzierung von weiteren Investitionsprojekten verwendet werden.

Mit dem zukünftigen marktorientierten Bauträger sind angemessene Rahmenbedingungen betreffend Gestaltungsplanpflicht, Hochwasserschutz, ökologisch und energetisch optimierten Bauten, solarer Nutzung und Natur im Siedlungsraum zu vereinbaren.



BESCHLUSS

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2022-0134

BESCHLUSS-NR. 2023-86

OBJEKTSTRATEGIE

Im Rahmen der Objektstrategie werden die bereits umfangreichen Überlegungen aus dem Bericht «Grundstrategien diverse freiwerdende Immobilien Feuerwehr- und Werkgebäude Eselriet» nochmals überprüft, verfeinert und mit neuen Aspekten ergänzt.

STRATEGISCHER NUTZEN FÜR EIT.ZÜRICH

Auf dem nördlich angrenzenden Grundstück betreibt die EIT.zürich seit rund 50 Jahren ein Bildungszentrum für Elektro- und Telekom-Installationsarbeiten. Der Vorstand des EIT.zürich wurde am 22. Februar 2023 über die gewählte Grundstrategie informiert. Dabei unterstrich dieser das Bedürfnis nach einem Ausbau des Standorts Effretikon in 20 bis 30 Jahren. Gemäss Absichtserklärung vom 10. März 2023 konkretisierte der EIT.zürich sein Interesse an einem Erwerb von ca. 2'600 m², also rund 38 % des gesamten Areals. Aufgrund der angedachten Nutzung müsste dieser Teil in der Zone Ö III verbleiben. Der im Falle einer Umzonung in W 2.6 geschätzte Marktwert von rund Fr. 2'675.-/m² (je nach Umzonung und Vorschriften) ist dem EIT.zürich bekannt. Bis zur Realisierung einer Erweiterung des Bildungszentrums könnte das Teilgrundstück anderweitig zwischengenutzt werden. Der EIT.zürich zeigt sich offen für entsprechende Vorschläge seitens Stadt.

KÜNFTIGER BEDARF FÜR ÖFFENTLICHE UND STÄDTISCHE NUTZUNGEN

Die laufende Standortsuche für eine Kollektivunterkunft mit Sozial- und Notwohnungen zeigt bereits jetzt auf, dass die Stadt selber kein ideal geeignetes Grundstück besitzt. Es ist davon auszugehen, dass die Stadt auf die Mitwirkung von privaten Grundeigentümern angewiesen sein wird. Im Falle einer Zusammenarbeit mit dem EIT.zürich ergäbe sich die Möglichkeit, das von ihnen beanspruchte Teilgrundstück während 20 bis 30 Jahren zwischenzunutzen, z.B. als Kollektivunterkunft mit Sozial- und Notwohnungen.

Die Standortsuche für den Cevi konzentriert sich auf die städtische Freizeitzone Ea, Kat.Nr. IE1029, angrenzend an den Robinson-Spielplatz.

UMZONUNG

Die Umzonung des Areals Grendelbach in die Wohnzone W 2.6 wurde bereits 2016 / 2017 einer Vorprüfung durch den Kanton unterzogen. Die Ergebnisse flossen in den kommunalen Richtplan ein. Das Areal Grendelbach ist darin als Gebiet mit hoher baulicher Dichte, mit einer Baumassenziffer von 2.5 bis 4.5, bezeichnet.

Gemäss Kurzbericht Holinger AG vom 10. März 2023 sind im Rahmen der Umzonung unter anderem folgende Themenfelder abzuhandeln: Abfallrecht / Baugrund, Grundwasser, Naturgefahren und Hochwasserschutz, Gewässerraum und Aufwertung Grendelbach. Gemäss dem Kurzbericht hat sich der Hochwasserschutz aufgrund einer Revision der Gefahrenkarte relativiert. Es kann davon ausgegangen werden, dass eine Umzonung auch ohne das schon länger angedachte Rückhaltebecken Wissenzaum erfolgen kann.

Der Umzonungsprozess dauert erfahrungsgemäss rund eineinhalb Jahre und ist auszulösen, sobald der Objektkredit für den «Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude» rechtskräftig genehmigt (Frühling 2024) sein wird. Dementsprechend ist eine rechtskräftige Umzonung frühestens auf Herbst 2025 möglich.



BESCHLUSS

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2022-0134

BESCHLUSS-NR. 2023-86

EVALUATION BAUTRÄGER

Mit der Evaluation des Bauträgers kann nach der rechtskräftigen Umzonung ab frühestens Herbst 2025 gestartet werden. Die Rahmenbedingungen sind dannzumal zu definieren.

FINANZIELLE ASPEKTE

Ein Verkauf des Grundstücks scheint aufgrund der Abhängigkeiten (Objektkredit Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude) und den zu tätigenden Schritten (Umzonung, Evaluation Bauträger) ab 2027 realistisch. Dementsprechend kann im Aufgaben- und Finanzplan AFP für 2027 ein Nettoertrag von rund 13.2 Mio. Franken berücksichtigt werden.

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Das Grundstück Kat.Nr. IE7729 an der Grendelbachstrasse 41/43 in Effretikon bietet aufgrund seiner Grösse und Lage ideale Voraussetzungen für ein attraktives Wohnareal. Durch den Verkauf des Grundstücks kann ein Teil der Baukosten für das neue Feuerwehr- und Werkgebäude refinanziert und so die Schuldenlast für künftige Generationen beschränkt werden. Ein längerfristiger Bedarf für öffentliche Nutzungen an diesem Standort ist nicht erkennbar, weshalb das Grundstück gemäss der städtischen Immobilienstrategie an einen marktorientierten Bauträger abgegeben werden kann. Mit der Auflage, mindestens 50 % des Wohnraums in Kostenmiete zu betreiben, wird eine gute Durchmischung der Bevölkerung gefördert und ein sehr interessantes Kaufobjekt angeboten. Die dafür notwendigen Rahmenbedingungen wie Baumassenziffer, Gestaltungsplanpflicht etc. sind im Zusammenhang mit dem Umzonungsprozess zu definieren.

Das Interesse der EIT.zürich am Erwerb von rund 2'600 m² als langfristige Reserve im Hinblick auf die Gesamterneuerung des «Altbaus» des Elektro-Bildungs-Zentrums kann nachvollzogen werden. Der Stadtrat schätzt sehr, dass die EIT.zürich sich zum Standort Effretikon bekennt. Die Abgabe dieser bedeutenden Teilfläche am städtischen Grundstück an die EIT.zürich würde aber dazu führen, dass die für den Wohnungsbau zur Verfügung stehende Fläche zu klein wird, um eine attraktive, gut durchmischte Überbauung zu erstellen. Zudem entstünde dafür ein verwinkeltes, schwierig bebaubares Grundstück, das um die attraktivste Teilfläche geschmälert würde. Die allfällige Zwischennutzung der vom EIT.zürich ins Auge gefassten Fläche und Baulücke von 2'600 m² durch die Stadt, beispielsweise für Not- und Sozialwohnungen, vermag diesen Nachteil auch nicht aufzuwiegen. Auf den Verkauf einer Teilfläche des Grundstücks an der Grendelbachstrasse 41/43 an die EIT.zürich ist darum zu verzichten. Auch wenn das Versprechen sehr langfristig ist: Der Stadtrat stellt der EIT.zürich dezidiert in Aussicht, beim notwendigen Ersatz ihres Altbaus in 20 bis 30 Jahren mit den dannzumaligen Möglichkeiten mitzuhelfen, eine gute Lösung für die strategische Weiterentwicklung des Bildungszentrums am Standort in Effretikon sicherzustellen.

Zusammenfassend ist der Stadtrat überzeugt, nach Prüfung verschiedener Optionen und unter Abwägung aller Aspekte eine ausgewogene und langfristig ausgerichtete Objektstrategie für das Grundstück an der Grendelbachstrasse 41/43 in Effretikon zu definieren.



BESCHLUSS

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2022-0134

BESCHLUSS-NR. 2023-86

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

1. Die Objektstrategie «Devestition mittels Verkauf an einen marktorientierten Bauträger» für das Grundstück Grendelbachstrasse 41/43, Kat.Nr. IE7729, Effretikon, wird genehmigt. Mit dem Verkauf verbunden ist die Auflage, mindestens 50 % des Wohnraums in Kostenmiete zu betreiben.
2. Auf den Verkauf einer Teilparzelle des Grundstücks Kat.Nr. IE7729 an die EIT.zürich wird verzichtet. Der Stadtpräsident und der Stadtschreiber werden beauftragt, die Vertreter der EIT.zürich mündlich und schriftlich über diesen Entscheid zu informieren.
3. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, die Umzonung und Projektentwicklung, im direkten Anschluss an die rechtskräftige Genehmigung des Objektkredits für den «Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude», auszulösen. Dazu ist ein entsprechender Planungskredit über das Konto KST1 «4020 Planung» in die Investitionsrechnung 2024 und in den Aufgaben- und Finanzplan AFP 2025 – 2029 einzustellen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadtschreiber
 - b. Abteilung Finanzen
 - c. Abteilung Hochbau, Bereich Stadtplanung
 - d. Abteilung Hochbau, Projektleitung Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude
 - e. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 24.04.2023