



BESCHLUSS

VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2025-0558
BESCHLUSS-NR. 2025-82
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **00 Führung**
00.05 Stadtparlament (Legislative)
00.05.08 Parlamentarische Vorstösse

BETRIFFT **Anfrage Maxim Morskoi, SP, betreffend Areal Gupfen Illnau;
Beantwortung des Vorstosses; Verabschiedung zu Händen des Stadtparlamentes**

VORSTOSS

Maxim Morskoi, SP, Mitglied Stadtparlament, reicht mit Schreiben vom 25. März 2025 nachfolgende Anfrage bei der Geschäftsleitung des Stadtparlamentes (STAPA-Geschäft-Nr. 2025/088) ein:

Auf dem Areal Gupfen in Illnau besteht ein rechtskräftig bewilligter Gestaltungsplan, der auf die Umsetzung wartet. Er sieht vor, eine Alterssiedlung in Kostenmiete, zwei Pflegewohngruppen, ein Entlastungsangebot für Angehörige und einen Detailhandel-Laden zu erstellen. Das Grundstück, das die Stadt vom Kanton erworben hatte, wurde der Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, zum Selbstkostenpreis weiterverkauft, mit der vom Kanton vorgegebenen Bedingung eines der Allgemeinheit dienenden Zwecks. Zudem wurde der Baugenossenschaft Sonnenbühl für die Finanzierung des Bauprojekts ein Darlehen gewährt, das innert 16 Jahren amortisiert werden muss. In einer Medienmitteilung vom 8.5.2024 orientierte der Stadtrat die Öffentlichkeit, dass die Baugenossenschaft einen Planungsstopp verfügt habe, um keine übermässigen finanziellen Risiken einzugehen. Seither war über das interessante Projekt nichts mehr zu vernehmen.

Meine Fragen:

1. Nutzt die Stadt das Rückkaufrecht des Grundstücks?
2. Erhält die Stadt das gewährte Darlehen in absehbarer Zeit zurück?
3. Ist der Stadtrat gewillt, das Gupfen-Areal im Sinne eines gemeinnützigen Wohnbauprojekts (mit Kostenmiete) weiter zu verfolgen?
4. Wie geht der Stadtrat vor, dieses der Bevölkerung versprochene Ziel zu erreichen?
5. Sucht der Stadtrat aktiv nach Genossenschaften, die finanziell in der Lage sind, das bewilligte Projekt umzusetzen?

Besten Dank für die schriftliche Beantwortung dieser Fragen.



BESCHLUSS

VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2025-0558

BESCHLUSS-NR. 2025-82

URHEBER: Maxim Morskoi, SP, Mitglied Stadtparlament

MITUNTERZEICHNENDE: Keine

EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG: 25.03.2025

FRIST: 25.06.2025

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON ANTWORTET WIE FOLGT:

VORBEMERKUNG

Die Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, hat am 8. April 2025 das Gupfen-Areal zum Landpreis, den sie im Jahr 2022 an die Stadt entrichtete, an die Bereuter Immobilien AG, Volketswil, weiterveräussert. Diese verpflichtete sich dabei, die Auflagen der Stadt aus dem Konzept «WOHNENPlus» vollumfänglich zu übernehmen. Die Stadt begleitete den Veräusserungsprozess und unterstützte die Suche nach einer geeigneten Bauträgerschaft. Es wird diesbezüglich auf die gemeinsame Medieninformation der Genossenschaft Sonnenbühl, der Bereuter Immobilien AG und der Stadt vom 15. April 2025 verwiesen.

ZUR FRAGE 1:

Nutzt die Stadt das Rückkaufrecht des Grundstücks?

Die Stadt hat sich im Kaufvertrag mit der Genossenschaft Sonnenbühl ein Rückkaufsrecht einräumen lassen. Dies gegen den Rückkaufpreis von Fr. 4'550'000.- für das Land sowie gegen Entschädigung der aktivierten Planungskosten. Der Stadtrat verzichtete auf die Ausübung des Rückkaufrechtes, da die Stadt das Projekt nicht selbst umsetzen will und aufgrund der Rückkaufkonditionen ein erhebliches Risiko bestand, dass die Stadt bei einer Weiterveräusserung einen Buchverlust erleiden könnte.

Elementar für den Stadtrat im Falle einer Weiterveräusserung der Grundstücke durch die Genossenschaft Sonnenbühl war, dass sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Kaufvertrag mit der Genossenschaft Sonnenbühl übernommen werden. Dies betrifft insbesondere das Konzept «WOHNENPlus Gupfen», das Pflegeangebot, das Detailhändlerlokal und die Alterswohnungen in Kostenmiete.

ZUR FRAGE 2:

Erhält die Stadt das gewährte Darlehen in absehbarer Zeit zurück?

Das Darlehen wurde am 8. April 2025 an die Stadt zurückbezahlt.



BESCHLUSS

VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2025-0558

BESCHLUSS-NR. 2025-82

ZUR FRAGE 3:

Ist der Stadtrat gewillt, das Gupfen-Areal im Sinne eines gemeinnützigen Wohnbauprojekts (mit Kostenmiete) weiter zu verfolgen?

Ja. Die Umsetzung des Projektes Gupfen gemäss des Konzeptes «WOHNENPlus» ist für den Stadtrat von grosser Bedeutung. Einerseits kann damit die Pflegebettenversorgung in mittelbarer Zukunft sichergestellt und weiter diversifiziert werden. Andererseits wird das Detailhandelsangebot in Illnau erweitert und die Standortattraktivität erhöht. Dank dem (Alters)-Wohnangebot in Kostenmiete wird zudem für den Mittelstand bezahlbarer Wohnraum entstehen und ein zentrales Baugebiet in Illnau aufgewertet.

ZUR FRAGE 4:

Wie geht der Stadtrat vor, dieses der Bevölkerung versprochene Ziel zu erreichen?

Die Stadt unterstützt das private Bauvorhaben weiterhin im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten.

ZUR FRAGE 5:

Sucht der Stadtrat aktiv nach Genossenschaften, die finanziell in der Lage sind, das bewilligte Projekt umzusetzen?

Die Genossenschaft Sonnenbühl hat zusammen mit der Stadt aktiv nach Genossenschaften und gemeinnützigen Bauträgern gesucht, die gewillt sind, das Projekt inklusive Entwicklungskosten zu übernehmen. Dabei fand sich trotz intensiver Bemühungen keine Genossenschaft, welche gewillt und in der Lage war, die Rahmenbedingungen sowohl der bisherigen Grundeigentümerin als auch der Stadt zu erfüllen.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Bereuter Immobilien AG Gewähr bietet für die erfolgreiche Weiterprojektion und zeitnahe Umsetzung des anspruchsvollen Bauvorhabens gemäss dem Konzept «WOHNENPlus».



BESCHLUSS

VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2025-0558

BESCHLUSS-NR. 2025-82

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

1. Die vorstehende Antwort wird zu Händen des Stadtparlamentes verabschiedet.
2. Als zuständige Referentin für allfällige Auskünfte wird Rosmarie Quadranti, Stadträtin Ressort Hochbau, bezeichnet.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (zur Weiterleitung an das Stadtparlament)
 - b. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 22.04.2025