

BESCHLUSS

VOM 03. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2025-66

IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich

SIGNATUR

06 Raumplanung, Bau und Verkehr
06.01 Immobilien
06.01.01 Erwerb / Verkauf / Tausch

BETRIFFT

Areal Gupfen, Illnau;
Genehmigung Kaufvertrag zwischen der Genossenschaft Sonnenbühl Uster und der
Bereuter Immobilien AG

AUSGANGSLAGE

Am 6. April 2017 genehmigte der damalige Grosse Gemeinderat (heute Stadtparlament) den Erwerb des Grundstückes Kat.-Nr. IE7555 in Illnau vom Kanton Zürich zum Preis von Fr. 4'510'000.-. Gleichzeitig ermächtigte er den Stadtrat, zwecks Realisierung des «Nutzungskonzeptes WOHNENplus Gupfen» vom 16. November 2016 das Grundstück an einen geeigneten Bauträger zum Preis von Fr. 4'510'000.-, zuzüglich Projekt- und Stillhaltekosten zu veräussern (GGR-Geschäft-Nr. 2016/121).

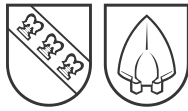
Am 26. September 2018 hat die Stadt mit der Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, einen Kaufvertrag für das Grundstück Kat.Nr. IE7555, Areal Gupfen, Illnau, öffentlich beurkundet. Der Grosse Gemeinderat genehmigte mit Beschluss vom 4. April 2019 die Gewährung eines verzinslichen Darlehens von Fr. 3'950'000.- sowie eine Eventualverpflichtung von Fr. 350'000.- für die im Falle einer Auflösung des Kaufvertrages fällige Übernahme der Entwicklungskosten. Die Eigentumsübertragung über das Grundstück erfolgte am 14. April 2022.

Die Genossenschaft Sonnenbühl entwickelte für das Grundstück, basierend auf einem Richtprojekt, den privaten Gestaltungsplan «Gupfen», Illnau. Dieser wurde durch das Stadtparlament mit Beschluss vom 7. September 2023 und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung vom 25. Januar 2024 genehmigt. Er trat am 15. März 2024 in Kraft.

WEITERVERÄUSSERUNG

An der Besprechung vom 19. April 2024 informierte eine Delegation der Genossenschaft Sonnenbühl eine Delegation der Stadt, dass die Genossenschaft ohne Projektüberarbeitung mit deutlichen Kosteneinsparungen sowie substanzieller finanzieller Unterstützung durch die Stadt das Projekt Gupfen aufgeben werde. Die Genossenschaft stoppte die bereits weit fortgeschrittene Planung des Bauprojektes. Die Stadt signalisierte Bereitschaft, mit der Genossenschaft nach Lösungen zu suchen. Sie setzte dafür eine Arbeitsgruppe unter dem Vorsitz der Stadträtin Ressort Hochbau ein.

An der Generalversammlung der Genossenschaft vom 7. Mai 2024 wurde über den Planungsstopp informiert. Gleichzeitig erfolgte auch eine Medienberichterstattung zum Projektstand. Nach Rücksprache mit dem Stadtrat informierte die Delegation des Stadtrates die Delegation der Genossenschaft an der Besprechung vom 30. Mai 2024, dass die Stadt keine weitere finanzielle Beteiligung am Projekt in Aussicht stelle und sie ebenfalls kein Interesse an einem Rückkauf des Grundstückes inklusive der getätigten Projektentwicklungskosten habe.



BESCHLUSS

VOM 03. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2025-66

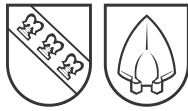
Die Stadt zeigte sich aber einem Verkauf des Grundstückes an Dritte offen gegenüber. Elementar für die Stadt ist, dass sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Kaufvertrag mit der Genossenschaft Sonnenbühl übernommen werden. Dies betrifft insbesondere das Konzept «WOHNENPlus Gupfen», das Pflegeangebot, das Detailhandelslokal sowie das Wohnangebot in Kostenmiete.

In der Folge suchte die Genossenschaft Sonnenbühl unter diesen Rahmenbedingungen eine geeignete neue Bauträgerschaft. Rund zehn Genossenschafts- und Immobilienunternehmungen wurde das Projekt angeboten. Insgesamt sind drei Angebote eingegangen. Zwei davon wurden von der Genossenschaft und der Stadt weiterverfolgt. Mit den beiden Unternehmungen fanden vertiefende Gespräche unter Beisein einer Vertretung der Stadt statt. Dabei zeigte sich, dass nur die Bereuter Immobilien AG bereit war, nebst dem Landpreis von Fr. 4'650'000.- die von der Genossenschaft getätigten Planungskosten grösstenteils zu bezahlen. Ebenso erklärte sich die Bereuter Immobilien AG, das sanierungsbedürftige und unter Schutz stehende Bauernhaus an der Effretikonerstrasse 6 zu übernehmen und gemäss dem Richtprojekt instand zu stellen. Die Genossenschaft Sonnenbühl kann sich unter diesen Bedingungen grundsätzlich schadlos halten. An der Genossenschaftsversammlung vom 4. Dezember 2024 wurde der Vorstand ermächtigt, einen Kaufvertrag unter den vorstehenden Bedingungen abzuschliessen.

ENTWURF KAUFVERTRAG

Das Notariat Illnau erstellte einen Entwurf des Kaufvertrags zwischen der Genossenschaft Sonnenbühl als veräussernde Partei und der Bereuter Immobilien AG als erwerbende Partei. Die Stadt wirkt beim Vertrag als Rück- und Vorkaufsberechtigte und als Darlehensgeberin mit. Im Kaufvertrag werden alle Bedingungen gemäss des Kaufvertrages zwischen der Genossenschaft Sonnenbühl und der Stadt auf die Bereuter Immobilien AG überbunden. Auf Wunsch der Bereuter Immobilien AG verzichtet die Stadt künftig auf ein Rückkaufsrecht. Dieses wurde damals ausbedungen für den Fall, dass die Genossenschaft das Bauprojekt nicht innert den vereinbarten Terminen vorantreibt. Es kann aber nur unter Bezahlung des ursprünglichen Kaufpreises inklusive der in der Zwischenzeit aufgelaufenen Planungskosten ausgeübt werden. Die aktuelle Ausgangslage präsentiert sich so, dass sich ein Rückkauf unter den definierten Bedingungen für die Stadt nicht mehr als interessant erweist. Die Bereuter Immobilien AG wird demgegenüber gemäss Kaufvertragsentwurf verpflichtet, bis Ende Dezember 2025 ein bewilligungsfähiges Bauprojekt, basierend auf dem privaten Gestaltungsplan, einzureichen und dieses innert drei Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung bezugsbereit zu realisieren. Das Darlehen der Stadt von Fr. 3'950'000.- ist von der Bereuter Immobilien AG im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung an die Stadt zurückzuzahlen. Die Eigentumsübertragung ist provisorisch auf den 8. April 2025 vereinbart.

Die Bereuter Immobilien AG beabsichtigt, das Projekt raschmöglichst zu realisieren. Für den Betrieb des Pflegeangebotes sieht sie – gleich wie die Genossenschaft Sonnenbühl AG – die Zusammenarbeit mit der Almacasa / Spectren AG vor. Konkrete Verhandlungen werden nach Abschluss des Kaufvertrages geführt. Die Bereuter Immobilien AG kann sich vorstellen, für die Architektur das bisherige Architekturbüro Baumberger & Stegmeier AG beizuziehen. Diesbezügliche Gespräche fanden bereits statt.



BESCHLUSS

VOM 03. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2025-66

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Die Umsetzung des Projektes Gupfen gemäss des Konzeptes «WOHNENplus» ist für die Stadt 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.

Mit der Bereuter Immobilien AG hat die Genossenschaft Sonnenbühl eine Käuferin für das Areal Gupfen gefunden, welche Gewähr für eine kompetente, vertragsmässige und rasche Umsetzung des Projektes bietet.

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

1. Der Entwurf des Kaufvertrages vom 20. März 2025 zwischen der Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, und der Bereuter Immobilien AG, Volketswil, unter Mitwirkung der Stadt Illnau-Effretikon, über das Grundstück Kat.Nr. IE7555, Gupfen, Illnau, wird genehmigt.
2. Der Stadtschreiber wird zum Vollzug ermächtigt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - b. Genossenschaft Sonnenbühl, Sonnentälweg 8, 8610 Uster
 - c. Bereuter Immobilien AG, Schützenstrasse 55, 8604 Volketswil
 - d. Abteilung Hochbau
 - e. Abteilung Gesellschaft
 - f. Abteilung Finanzen
 - g. Stadtschreiber

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 08.04.2025