



## BESCHLUSS

VOM 24. NOVEMBER 2016

GESCH.-NR. 2016-2168  
BESCHLUSS-NR. 2016-194  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **16** **GEMEINDEORGANISATION**  
**16.04** **Grosser Gemeinderat**  
**16.04.24** **Schriftliche Anfrage**

BETRIFFT **Anfrage Erik Schmausser, GLP, betreffend Bodenpolitik und Liegenschaftenverkauf am Schulweg in Illnau; Beantwortung des Vorstosses; Verabschiedung der Antwort zu Händen des Grossen Gemeinderates**

---

## VORSTOSS

Erik Schmausser, GLP, reichte mit Schreiben vom 1. Oktober nachfolgende Anfrage beim Büro des Grossen Gemeinderates ein (GGR-Geschäft-Nr.106/16):

In einer Mitteilung vom 13.09.2016 hat der Stadtrat mitgeteilt, dass er am Schulweg in Illnau ein Grundstück mit einer Fläche von 783 m<sup>2</sup> an eine Immobilien Gesellschaft verkauft hat, welche dort zwei Mehrfamilienhäuser realisieren möchte. Im Verkaufspreis von rund 1.9 Mio. Franken ist auch ein Baumassentransfer vom benachbarten städtischen Grundstück enthalten.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welches sind die Ziele der städtischen Bodenpolitik und mit welcher Strategie und Massnahmen sollen diese Ziele erreicht werden?
2. Weshalb hat der Stadtrat das Land am Schulweg in Illnau nicht im Sinne einer langfristigen Reserve für das in unmittelbarer Nähe liegende Schulhaus Hagen behalten?
3. Weshalb erfolgte ein Baumassentransfer und wie umfangreich ist dieser?
4. Wurde die Gelegenheit genutzt, um im Verkaufsvertrag Auflagen im Sinne des „Leitbild Stadtentwicklung 2015“ des Stadtrates zu machen? (Zum Beispiel: Zur Einbettung in die Landschaft und ins Ortsbild? Für einen Energiestandard des Gebäudes über die gesetzlichen Minimalanforderungen hinaus? Für eine an den Holzschnitzel-Wärmeverbund Station Illnau? Für einen Anteil Alterswohnungen? Für einen Anteil gemeinnütziger Wohnungen?)
5. Falls keine Auflagen im Sinne des Leitbildes Stadtentwicklung 2015 gemacht wurden, warum nicht?
6. Wurden im Verkaufsvertrag andere Auflagen gemacht? Falls ja, welche?

Ich danke dem Stadtrat für die Beantwortung der Fragen.

URHEBER: Erik Schmausser, GLP

MITUNTERZEICHNENDE: keine

EINGANG RATSBURO: 03.10.2016

FRIST: 02.01.2017



## BESCHLUSS

VOM 24. NOVEMBER 2016

GESCH.-NR. 2016-2168

BESCHLUSS-NR 2016-194

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

#### ANTWORTET WIE FOLGT:

ZUR FRAGE 1:

#### **Welches sind die Ziele der städtischen Bodenpolitik und mit welcher Strategie und Massnahmen sollen diese Ziele erreicht werden?**

Das Leitbild Stadtentwicklung 2015 fasst die Haltung des Stadtrates zu Fragen der Entwicklung von Illnau-Effretikon zusammen. Die städtische Bodenpolitik orientiert sich grundsätzlich an den im Leitbild formulierten Zielen und den daraus abgeleiteten Massnahmenoptionen. Die Erarbeitung von Objektstrategien bei strategisch wichtigen Grundstücken erfolgt deshalb in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklungskommission.

Die Abteilung Hochbau erarbeitet zudem ein strategisches Immobilienmanagement. Neben der Zentralisierung und Professionalisierung mittels Portfoliomanagement wird für die strategisch geleitete Planung der städtischen Immobilien und Grundstücke eine Steuergruppe aufgebaut, welche eng mit der Stadtentwicklungskommission zusammenarbeiten soll. Dadurch wird sichergestellt, dass die durch das strategische Immobilienmanagement entwickelten Objektstrategien und deren Umsetzung (Massnahmen) den im Leitbild Stadtentwicklung 2015 formulierten Zielen entsprechen.

ZUR FRAGE 2:

#### **Weshalb hat der Stadtrat das Land am Schulweg in Illnau nicht im Sinne einer langfristigen Reserve für das in unmittelbarer Nähe liegende Schulhaus Hagen behalten?**

Der Erwerb des Grundstückes erfolgte im Jahr 2011 effektiv im Hinblick auf die damalige Planung zur Erweiterung der Schulanlage Hagen. Damals stand jedoch der Erwerb des direkt unterhalb der Schulanlage liegenden Nachbargrundstückes im Vordergrund. Die Verkäuferin stellte damals die Bedingung, dass die Stadt beide Grundstücke kauft. Im Rahmen der im Jahr 2015 erarbeiteten Objektstrategie wurde der langfristige Bedarf des nun veräusserten Grundstückes als langfristige Reserve für die Schulanlage Hagen geprüft. Aufgrund der peripheren Randlage, Grösse, Topografie und Erschliessung wurde kein Nutzen als langfristige Baulandreserve für die Schulanlage festgestellt.

ZUR FRAGE 3:

#### **Weshalb erfolgte ein Baumassentransfer und wie umfangreich ist dieser?**

Der Baumassentransfer erfolgte unter dem Aspekt der Nachverdichtung und dem schonenden Umgang mit Baulandreserven. Auf dem städtischen Nachbargrundstück Schulweg 8 (Kat. Nr. IE2512) besteht eine Baumassenreserve von rund 437 m<sup>3</sup>. Diese kann aufgrund der Erfassung des Gebäudes im Inventar schützenswerter Bauten nur auf einer Nachbarparzelle sinnvoll genutzt werden. Vom ebenfalls benachbarten städtischen Grundstück Kat. Nr. IE2513 liegt ein kleiner Teilbereich von 187 m<sup>2</sup> in der Bauzone W 1.7. Die Baumasse von 318 m<sup>3</sup> kann aufgrund der Grenzabstände und Parzellengrösse ebenfalls nur auf einem Nachbargrundstück genutzt werden. Die Baubehörde hat die maximale Baumassenübertragung aus ortsbildverträglichen Gründen mit 20 % über der Regelbauweise festgelegt. Mit der aufgrund dieser Vorgabe übertragenen Baumasse von 603 m<sup>3</sup> (318 m<sup>3</sup> von Grundstück Kat.Nr. IE2513 und 285 m<sup>3</sup> von Grundstück Kat.Nr. IE2512) können zusätzlich 1 bis 2 Wohneinheiten realisiert werden. Auf dem Grundstück Schulweg 8 verbleibt eine Baumassenreserve von 152 m<sup>3</sup>.



## BESCHLUSS

VOM 24. NOVEMBER 2016

GESCH.-NR. 2016-2168  
BESCHLUSS-NR 2016-194

ZUR FRAGE 4:

**Wurde die Gelegenheit genutzt, um im Verkaufsvertrag Auflagen im Sinne des „Leitbild Stadtentwicklung 2015“ des Stadtrates zu machen? (Zum Beispiel: Zur Einbettung in die Landschaft und ins Ortsbild? Für einen Energiestandard des Gebäudes über die gesetzlichen Minimalanforderungen hinaus? Für eine an den Holzschnitzel-Wärmeverbund Station Illnau? Für einen Anteil Alterswohnungen? Für einen Anteil gemeinnütziger Wohnungen?)**

Der Stadtrat hat sich mit der Beratung zur Objektstrategie über den Umfang der zielführenden Auflagen befasst. Aufgrund der Grösse, Geometrie, Topografie und Bauvorschriften (Grundabstand) ist das Verkaufsobjekt nur unter dem Miteinbezug eines grösseren Nachbargrundstückes in der Regelbauweise vernünftig bebaubar. Eine Arealüberbauung mit erhöhten Anforderungen ist nicht realisierbar. Die Einbettung in die Landschaft und ins Ortsbild wird im Baubewilligungsverfahren durch die Baubehörde überprüft und sichergestellt. Bei Bauprojekten mit über sechs Wohneinheiten muss der Umgebungsplan im Rahmen der Umsetzung des Konzeptes „Natur im Siedlungsraum“ jeweils der von der Stadt beauftragten Fachperson vorgelegt werden. Damit ist gewährleistet, dass die Umgebungsgestaltung den städtischen Vorgaben im vorerwähnten Konzept folgt. Im Bezug auf die Gebäudegestaltung macht die Stadt keine über die Bau- und Zonenordnung hinausgehenden Auflagen. Ein Anschluss an den Holzschnitzel-Wärmeverbund Station Illnau wird unter Berücksichtigung der Distanz und des bestehenden Leitungsnetzes weder als ökologisch (Wärmeverlust) noch wirtschaftlich (Baukosten Leitungsnetz) beurteilt. Die Baubehörde kann dem Bauherrn mit der Baubewilligung zumindest empfehlen, die Wirtschaftlichkeit eines Anschlusses mit dem Betreiber des Holzschnitzel-Wärmeverbundes Station Illnau (EKZ) zu prüfen. Die eingeschränkte Projektgrösse sowie die Hanglage führen unweigerlich zu erhöhten Anlagekosten. Dadurch wird die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum praktisch verunmöglicht. Dementsprechend ist das Grundstück für gemeinnützige Bauträger eher unattraktiv.

Aufgrund dieser Ausführungen erachtet der Stadtrat die in der Beantwortung der Frage 6 erwähnten Auflagen als weitreichend genug.

ZUR FRAGE 5:

**Falls keine Auflagen im Sinne des Leitbildes Stadtentwicklung 2015 gemacht wurden, warum nicht?**

Siehe Ausführungen in der Antwort zur Frage 4.

ZUR FRAGE 6:

**Wurden im Verkaufsvertrag andere Auflagen gemacht? Falls ja, welche?**

Mit dem Verkauf wurden folgende Auflagen an die Käuferin überbunden:

- Durchleitungsvertrag zu Gunsten der Stadt
- Übernahme sämtlicher zukünftiger Erschliessungskosten
- Pflicht zur unentgeltlichen Erstellung eines Kehrplatzes
- Pflicht zur unentgeltlichen Erstellung von zwei Autoabstellplätzen in der Sammelgarage zu Gunsten des städtischen Nachbargrundstückes Schulweg 8
- Eine spätere Aufzoning des Grundstücks kann nicht zu einem zusätzlichen Baumassentransfer führen



## BESCHLUSS

VOM 24. NOVEMBER 2016

GESCH.-NR. 2016-2168  
BESCHLUSS-NR 2016-194

**DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON**  
AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES  
**BESCHLIESST:**

1. Die vorstehende Antwort wird zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
2. Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird Stadtpräsident Ueli Müller bezeichnet.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
  - b. Abteilung Hochbau

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 28. 11