

## ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 18. MÄRZ 2019

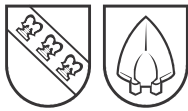
GESCH.-NR.	2018-1742	
BESCHLUSS-NR. SR	2018-176	
BESCHLUSS-NR. KOMM		
IDG-STATUS	öffentlich	
SIGNATUR	<b>28</b> <b>28.04</b> <b>28.04.00</b>	<b>LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE</b> <b>Liegenschaftsverkehr</b> <b>Kaufverhandlungen, Vorverträge (Kauf- und Tauschverträge s. 28.01)</b>
BETRIFFT		<b>Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung Darlehen und Kredit für Eventualverbindlichkeit für das Areal Gupfen, Illnau</b>

### DIE RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

### BESCHLIESST:

1. Die zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung des Grundstückes Kat. Nr. IE7555 fällige Darlehensgewährung von Fr. 3'950'000.- an die Genossenschaft Sonnenbühl mit einer festen Laufzeit von 16 Jahren und Amortisationsvereinbarung zu Lasten der Investitionsrechnung, Verwaltungsvermögen, Projekt-Nr. 4200.5460.10 (Bilanzierung: 1446.10), wird einstimmig genehmigt.
2. Für die im Falle einer Auflösung des Kaufvertrages für das Grundstück Kat. Nr. IE7555 mit der Genossenschaft Sonnenbühl fällige Eventualverpflichtung zur Übernahme der Entwicklungskosten wird ein Kredit von Fr. 350'000.- einstimmig bewilligt. Die Eventualverpflichtung wird im Anhang der Jahresrechnung (Gewährleistungsspiegel) ausgewiesen.
3. Mitteilung an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat
  - b. Abteilung Hochbau



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 18. MÄRZ 2019**

GESCH.-NR. SR	2018-1742
BESCHLUSS-NR. SR	2018-176
GESCH.-NR. GGR	2018/002
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

## **BEGRÜNDUNG**

### VORGEHEN DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Rechnungsprüfungskommission hat in zwei Sitzungen und einem intensiven Austausch mit dem Stadtrat per Fragekatalog das vorliegende Geschäft geprüft.

Dabei wurden folgende Unterlagen studiert:

- 20180822\_ENTW\_Kaufvertragsentwurf Kat. Nr. IE7555
- 20180524\_KON\_Nutzungskonzept WOHNENplus Gupfen Sonnenbühl
- 20170406\_GGRB\_Areal\_Gupfen\_\_Genehmigung\_Kaufvertrag\_und\_Ermaechtigung\_SR
- 06.09.2018\_SRB\_Areal Gupfen, Illnau; Kenntnisnahme (Beschluss Stadtrat)

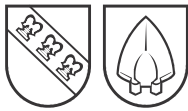
### VORBEMERKUNG

Der Grosse Gemeinderat hat am 6. April 2017 dem Erwerb des Grundstückes Kat.-Nr. IE7555 sowie dem Nutzungskonzept WOHNENplus Gupfen zugestimmt. Gleichzeitig hat er den Stadtrat ermächtigt, das Grundstück zu Selbstkosten an einen geeigneten Bauträger zu veräussern.

### GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Das vorliegende Geschäft beinhaltet nebst dem durch den Stadtrat zu beschliessenden Verkauf des oben erwähnten Grundstückes an die Genossenschaft Sonnenbühl, auch eine Darlehensgewährung sowie eine Eventualverbindlichkeit im Zusammenhang mit den Entwicklungskosten. Der Stadtrat hat sich auf die nachfolgenden gesetzlichen Bestimmungen abgestützt und die Rechnungsprüfungskommission konnte diese abschliessend nachvollziehen.

- Bewilligung neuer Ausgaben: § 104 § 19 Abs. 1 lit. b der Gemeindeverordnung (VGG)
- Finanzkompetenz: § 26 Gemeindeordnung Stadt Illnau-Effretikon
- Ausweis Anhang Eventualverpflichtung: § 19 Abs. 1 lit. b der Gemeindeverordnung (VGG)
- Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden:
  - Kap. 05 Kreditrecht, Ziff. 2.1.2 und 3.2 Neue Ausgaben (Bewilligung und Ausgabenkompetenz)
  - Kap. 09 Bilanzierung und Bewertung des VV, Ziff. 2.14 Darlehen (Sachgruppe 144)
  - Kap. 12 Eventualverbindlichkeiten, Ziff. 3



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 18. MÄRZ 2019**

GESCH.-NR. SR 2018-1742  
BESCHLUSS-NR. SR 2018-176  
GESCH.-NR. GGR 2018/002  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

### **1ST BEURTEILUNG DURCH DIE RPK**

Die Rechnungsprüfungskommission hat basierend auf den erhaltenen Unterlagen und den gesetzlichen Grundlagen das vorliegende Geschäft geprüft. Entsprechend erlaubt sie sich, nachfolgend einige aus ihrer Sicht relevante Punkte hervorzuheben.

### **2ND SELBSTKOSTEN**

Mit Beschluss vom 6. April 2017 ermächtigte der Grosse Gemeinderat den Stadtrat, das Grundstück zum Preis von Fr. 4'510'000.-, zuzüglich Projekt- und Stillhaltekosten, zu veräussern. Die mit Fr. 4'650'000.- veranschlagten Selbstkosten umfassen den Kaufpreis an den Kanton, Stillhaltekosten an den Kanton, Machbarkeitsstudien, Ausschreibung Bauträger, Notariatskosten und weitere Nebenkosten. Per Ende 2018 liegen die Selbstkosten mit rund Fr. 4'625'000.- gut im Budget.

Der Mietertrag deckt die Bewirtschaftungskosten (baulicher Unterhalt, usw.) ab. Zum Kaufpreis von Fr. 4'650'000.- bezahlt die Genossenschaft Sonnenbühl zusätzlich einen Zins (analog stadtinternem Zinssatz) ab dem Datum der Eigentumsübertragung vom Kanton an die Stadt (7. Juni 2017) bis zur Eigentumsübertragung an die Genossenschaft Sonnenbühl. Somit fallen für die Stadt bis zur Eigentumsübertragung keine Zinskosten an.

### **3RD ZUSCHLAGSKRITERIEN**

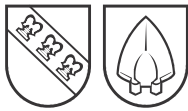
Betreffend die Zuschlagskriterien erlaubt sich die Rechnungsprüfungskommission folgende Punkte hervorzuheben:

#### **3RD1 NUTZUNGSKONZEPT**

Gemäss Auskunft des Stadtrats sprachen für die Genossenschaft Sonnenbühl das anpassbare Nutzungskonzept mit Almacasa / Spectren, das ansprechende bauliche Konzept, die hohe Transparenz bei den Finanzen, die Festlegung der Mieten nach dem Kostenmietmodell sowie die Bereitschaft zur Durchführung eines Architekturwettbewerbes und eines Gestaltungsplanes. Das Alternativangebot habe zwar mit einem durchdachten Nutzungsangebot überzeugt, nicht aber mit der baulichen Lösung und dem fehlenden Architekturwettbewerb. Ebenfalls sei die Kostensituation zu wenig transparent gewesen.

#### **3RD2 REFERENZOBJEKTE**

Als Referenzprojekte kann die Genossenschaft Sonnenbühl zum einen die Siedlung Rehbühl vorweisen. Diese wurde 1964 erbaut und umfasst 40 Wohnungen mit 1 ½ bis 2 ½ Zimmern, die mehrheitlich von älteren Personen bewohnt werden, sowie viele Nebenräume: <https://www.sonnenbuehl-uster.ch/siedlung-rehbuehl>. Die Siedlung Sonnental wurde 1988 erbaut und umfasst 40 Wohnungen mit 1 ½ bis 2 ½ Zimmern, ein Bistro und Gemeinschaftsräume: <https://www.sonnenbuehl-uster.ch/siedlung-sonnental/>



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 18. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. SR	2018-1742
BESCHLUSS-NR. SR	2018-176
GESCH.-NR. GGR	2018/002
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

### 3RD3 LADENLOKAL FÜR LEBENSMITTELGESCHÄFT

Gemäss Kaufvertrag (Ziff. 15) ist die Genossenschaft Sonnenbühl verpflichtet, ein Bauprojekt zwecks Umsetzung der im Nutzungskonzept WOHNENplus aufgeführten öffentlichen Anliegen und Nutzungsabsichten zu realisieren sowie bis mindestens 2042 in Kostenmiete zu betreiben. Im Nutzungskonzept WOHNENplus ist der Bedarf nach einer Ladenfläche explizit aufgeführt. Aus den Vorgesprächen mit der Migros und mit Coop geht nach Auskunft des Stadtrats hervor, dass beide Unternehmen am Standort Gupfen interessiert sind und das vorhandene Marktpotenzial positiv einschätzen.

Ein Letter of Intend liege noch nicht vor. Eine definitive Zusage werde erst per Baubewilligung möglich sein.

Für Grossverteiler sind sowohl der Standort (Erreichbarkeit und Einzugsgebiet) als auch der Realisierungshorizont von entscheidender Bedeutung. Aus diesem Grund sind die Genehmigungsfristen mitentscheidend hinsichtlich der Sicherstellung einer Realisierung mit einem Grossverteiler.

Der Rechnungsprüfungskommission erscheint es wichtig darauf hinzuweisen, dass die im Nutzungskonzept Wohnplus Gupfen im Abschnitt 4 Ziffer 4.1.a definierten Rahmenbedingungen von ca. 500m<sup>2</sup> Verkaufsfläche resp. Total 830m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie die Anliefermöglichkeiten durch Käufer und Verkäufer mit den beiden Detailhändlern Migros und Coop geklärt werden, ob diese auch deren Anforderungen entsprechend. Denn ein weiterer leerstehender Gewerberaum ist für Illnau schädlich. Die Bevölkerung wünscht sich seit Langem eine Einkaufsmöglichkeit in der Grössenordnung von mindestens einem Migros M (z.B. wie in Fehraltorf) oder Coop Supermarkt (z.B. wie an der Illnauerstrasse in Effretikon). Zudem kann ein Detailhändler in dieser Form auch das bestehende lokale Gewerbe wie Bäcker, Metzger, Blumenladen etc. stärken.

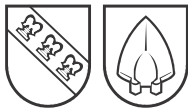
### **4TH ARCHITEKTURWETTBEWERB**

Der erforderliche Architekturwettbewerb wird im selektiven Verfahren mit Präqualifikation durchgeführt.

Das prämierte Projekt bildete die Grundlage für die Ausarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplans, welcher vom Stadtrat genehmigt werden muss. Die RPK hofft, dass die Bauherren beim geplanten Gestaltungsplan verbindende Elemente zwischen der Station Illnau (Flachdach und Längskonstruktion und dem bäuerlichen Illnau (Riegelbauten) einfliessen lassen und so ein harmonisches Bild im Gupfen entsteht.

### 4TH1 UNTERSCHUTZSTELLUNG BAUERNHAUS

Im Vertrag wird in der Anmerkung darauf hingewiesen, dass das ehemalige Bauernhaus „zum Schöenthal“ ein entsprechendes Schutzobjekt ist. Aus Sicht der Rechnungsprüfungskommission sollte der Stadtrat die Genossenschaft dahingegen unterstützen, dass durch die Unterschutzstellung die Kosten für den Bau nicht wesentlich teurer werden. Denn diese Kosten würden entsprechend auf die Mieten umgeschlagen werden. Die Rechnungsprüfungskommission hätte gewünscht, dass das Objekt nicht unter Schutz gestellt, sondern aus dem Inventar entlassen worden wäre.



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 18. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. SR	2018-1742
BESCHLUSS-NR. SR	2018-176
GESCH.-NR. GGR	2018/002
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

### 4TH2 VERKEHRSSITUATION

Durch den geplanten Bau im Bereich Gupfen könnte auf der Effretikerstrasse bis und mit der Einmündung in die Usterstrasse (Kreuzung Hotzehuus) zu einem Verkehrsproblem kommen. Denn bereits heute gibt es am Morgen, Mittag und Abend oft längere Staubildungen zu beobachten. Nicht zuletzt, weil bereits heute im Bereich der Station Illnau (Parkhaus) und der KITA Illnau an den Randzeiten Verkehrsbelegungen vorkommen.

Ferner muss beachtet werden, dass im Zusammenhang mit einem geplanten Lebensmittelladen grössere Lastwagen verkehren werden, welche einen entsprechenden Wenderadius benötigen.

Die Rechnungsprüfungskommission erhofft sich, dass sowohl Stadt, als auch die Genossenschaft der Verkehrssituation genügend Aufmerksamkeit schenken, und die Parkplatzsituation so auszugestalten, dass das lokale Gewerbe gestärkt wird.

### 5TH BONITÄT

Um die Bonität der Genossenschaft Sonnenbühl beim Ausschreibungsverfahren zu prüfen, hat die Bewerberin folgende Unterlagen eingereicht:

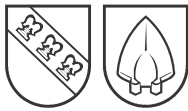
- Erklärung der Zürcher Kantonalbank zur Bonität
- Schätzung Anlagekosten, Mietertrag (Kostenmiete) und Bruttorendite
- Gesamtfinanzierungsplan mit Eigen- und Fremdkapitalbedarf
- Jahresrechnungen 2016, 2017

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Erklärung der Zürcher Kantonalbank betreffend Bonität eingesehen.

Gemäss Modellrechnung der Genossenschaft Sonnenbühl fliessen über den jährlich generierten Cashflow (Kostenmiete der Wohnungen und Mieterträge der Drittnutzer) die Abzahlung des Grundstückkaufs (Fr. 4.650 Mio.) und die Amortisation der Bauinvestition (ca. Fr. 24.700 Mio.) zurück. Die Amortisationsdauer wird mit 16 Jahren berechnet.

Gemäss Kaufvertrag (S. 4) verpflichtet sich die Genossenschaft Sonnenbühl, das Darlehen jährlich nachschüssig zu den Bedingungen der ZKB für Gemeindedarlehen, höchstens jedoch zum Referenzzinssatz zu verzinsen. Dies entspricht den Bedingungen, zu denen die Stadt Fremdkapital beschaffen könnte. Somit gleichen sich die Ausgaben für die Aufnahme des Darlehens und Einnahmen für die Darlehensverzinsung vom Schuldner aus. Bei einem Durchschnittszins per 1. Januar 2019 von zurzeit 1.1 % würden der Stadt sowie der Genossenschaft Sonnenbühl bei einem Darlehen von Fr. 3.95 Mio. somit Zinskosten von jährlich je Fr. 43'450.- anfallen, wobei sich die Zinskosten entsprechend der jährlichen Amortisation reduzieren. Weitere Kosten fallen für die Stadt nicht an und ist somit ein Nullsummenspiel.

Aufgrund der guten Bonität stellte sich für die Rechnungsprüfungskommission die Frage, warum die Genossenschaft Sonnenbühl die Finanzierung nicht selbst vornimmt, sondern ein Darlehen bei der Stadt Illnau-Effretikon aufnimmt. Der zuständige Stadtrat konnte der Rechnungsprüfungskommission dies nachvollziehbar aufzeigen. Seinen Ausführungen zufolge ist die Finanzierung bei gemeinnützigen Organisationen im Gegensatz zu gewinnorientierten Immobiliengesellschaften mit einer möglichst hohen Eigenkapitalrendite üblicherweise eher konservativ und mit Einbezug der Genossenschafter und von Darlehen breit abgestützt. Dies sei auch bei der Genossenschaft Sonnenbühl der Fall. Gemäss Modellrechnung



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 18. MÄRZ 2019**

GESCH.-NR. SR	2018-1742
BESCHLUSS-NR. SR	2018-176
GESCH.-NR. GGR	2018/002
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

beabsichtige die Genossenschaft, den zukünftigen Cashflow Gupfen für die Rückzahlung des Darlehens zu verwenden. Wichtig sei, dass die Genossenschaft ein Finanzierungsmodell wähle, welches von den erfahrungsgemäss wenig risikobereiten Genossenschaftern auch akzeptiert wird. Eine Querfinanzierung mittels Erhöhung des Fremdkapitals über die weiteren Anlagen der Genossenschaft wäre theoretisch möglich, widerspreche aber dem Sicherheitsdenken der Genossenschafter. Denn neben dem Parlament müsse auch noch die Generalversammlung der Genossenschaft dem Grundstückwerb zustimmen.

### **6TH RISIKEN**

Das einzige Risiko, welches die Rechnungsprüfungskommission identifiziert hat, ist die Eventualverpflichtung von Fr. 350'000.-, die im Fall einer Auflösung des Kaufvertrages fällig wird. Zuvor müssten aber gewisse Bedingungen erfüllt sein, bevor dies in Kraft treten kann. Diese Bedingungen sind ebenfalls im Kaufvertrag geregelt. Im Gegenzug ist aber die Käuferschaft verpflichtet, bis dahin erstellte und erarbeitete Unterlagen gratis an die Stadt abzutreten.

### **FAZIT DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

Der Stadtrat konnte der Rechnungsprüfungskommission diverse Fragen erläutern, welche entsprechend auch in diesem Abschied aufgeführt wurden.

Der Rechnungsprüfungskommission ist einstimmig der Meinung, dass mit dem geplanten Bau von Alterswohnungen, Betreuung und Pflege das städtische Alterskonzept 2016-2023 konsequent umgesetzt wird. Im Gupfen sollen entsprechend Wohnungen im Bereich der Kostenmiete entstehen. Um die Bedürfnisse der gesamten ortansässigen Bevölkerung Rechnung zu tragen, sollten auch Anreize für Alterswohnungen im gehobenen Segment geschaffen werden (z.B. mit dem kürzlich verabschiedeten Gestaltungsplans Hagen Süd-West).

Durch die geplante Überbauung Gupfen kann zudem ein verbindendes bautechnisches Element zwischen der Überbauung Station Illnau und den bislang erstellten Gebäuden im Bereich Gupfen geschaffen werden. Eine Aufwertung wird dabei sicherlich erreicht. Inwiefern die Unterschutzstellung des ehemaligen Bauernhauses zum Schönthal dabei hinderlich wirkt, muss abschliessend geklärt werden.

Die Bevölkerung von Illnau und Umgebung wird sich zudem auf einen Lebensmittelladen eines Grossverteilers wie Migros oder Coop freuen, welcher von ihr schon lange gefordert wird. Gleichzeitig wird auch das lokale Gewerbe (Bäcker, Metzger, Blumenladen, etc.) gestärkt.

Aus diesem Grund empfiehlt die RPK den Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung des Darlehens und Kredit für die Eventualverbindlichkeit für das Areal Gupfen, Illnau durch den Grossen Gemeinderat anzunehmen.



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 18. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. SR 2018-1742  
BESCHLUSS-NR. SR 2018-176  
GESCH.-NR. GGR 2018/002  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

### **Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon** **Rechnungsprüfungskommission**

Thomas Hildebrand  
Präsident

Matthias Müller  
Aktuar

Versandt am: 21.03.2019