

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 6. APRIL 2017

GESCH.-NR.	2016-0048	
BESCHLUSS-NR.		
IDG-STATUS	öffentlich	
SIGNATUR	28 28.04 28.04.00	LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE Liegenschaftsverkehr Kaufverhandlungen, Vorverträge (Kauf- und Tauschverträge s. 28.01)
BETRIFFT	Areal Gupfen, Illnau / Genehmigung Kaufvertrag und Ermächtigung an den Stadtrat für den Verkauf / Substantielles Protokoll	

[...]

- 4. GESCHÄFT-NR. 121/16**
Antrag des Stadtrates betreffend Areal Gupfen; Genehmigung des Kaufvertrags und Ermächtigung des Stadtrates für den Verkauf des Grundstückes

ANTRAG DES STADTRATES

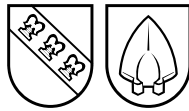
Der Stadtrat unterbreitet mit Beschluss-Nr. 2016-204 dem Grossen Gemeinderat mittels Auszug aus dem stadträtlichen Protokoll vom 21. Dezember 2016 folgenden Antrag:

DER GROSSE GEMEINDERAT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF §. 26 ZIFFER 6 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

- 1st Der Erwerb des Grundstückes Kat.-Nr. IE7555 in Illnau in das Finanzvermögen gemäss dem am 5. Dezember 2016 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag zum Preis von Fr. 4'510'000.- wird genehmigt. Die Kaufkosten werden der Investitionsrechnung, Finanzvermögen, Konto 970.7010.55, belastet.
- 2nd Zwecks Realisierung des „Nutzungskonzeptes WOHNENplus Gupfen“ vom 16. November 2016 wird der Stadtrat ermächtigt, das Grundstück Kat.-Nr. IE7555 gemäss der „Ausschreibung Bauträger“ vom 16. November 2016 an einen geeigneten Bauträger zum Preis von Fr. 4'510'000.-, zuzüglich Projekt- und Stillhaltkosten, zu veräussern. Der Verkaufspreis wird der Investitionsrechnung, Finanzvermögen, Konto 980.8010.55, gutgeschrieben.
- 3rd Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
- 4th Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - b. Baudirektion des Kantons Zürich, Immobilienamt, Markus Schmid, Postfach, 8090 Zürich
 - c. Stadtschreiber



PROTOKOLL

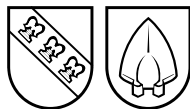
Sitzung vom 6. April 2017

- d. Abteilung Finanzen
- e. Abteilung Gesundheit
- f. Abteilung Tiefbau
- g. Abteilung Hochbau (mit den Akten)
- h. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)

Für die detaillierten Ausführungen und den exakten Wortlaut des Weisungstextes wird auf die separaten Akten verwiesen.

ABSCHIED DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION (GPK)

Die Vorbereitung dieses Geschäftes fand durch die Geschäftsprüfungskommission GPK statt. Mit Schreiben vom 12. März 2017 unterbreitet die Geschäftsprüfungskommission dem Gesamtrat einen einstimmigen Antrag, wonach sie die Genehmigung des Antrages empfiehlt. Der detaillierte Wortlaut ergibt sich aus dem separaten Kommissionsabschied.



PROTOKOLL

Sitzung vom 6. April 2017

PLENARDEBATTE

Verzicht auf die Durchführung einer Eintretensdebatte, da die anwendbaren Bestimmungen der gemeinderätlichen Geschäftsordnung (Art. 32 GeschO GGR) eine grundsätzliche Einführungsdiskussion im vorliegenden Fall nicht zwingend vorschreiben.

REFERAT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION,

REFERENT GEMEINDERAT DANIEL HUBER, SVP

Gemeinderat Daniel Huber, SVP, in seiner Funktion als Referent der Geschäftsprüfungskommission, präsentiert dem Rat die Vorlage und nimmt nochmals dezidierten Bezug auf die wichtigsten Eckpunkte des Geschäftes. Gemeinderat Daniel Huber bedient sich dazu einer visuellen Projektion. Die Projektionsunterlage findet sich im Anhang zu diesem Protokoll. Der Kerngehalt der Vorlage ergibt sich im Weiteren aus den detaillierten Geschäftsakten, insbesondere der stadträtlichen Antragsschrift und dem sinngemäss rezierten Kommissionsabschied, wozu auf die separaten Dokumente verwiesen wird.

Auf die wortgetreue Protokollierung der Ausführungen des Kommissionsreferenten wird zufolge der eindeutigen Faktenlage und der subsidiär konsultierbaren Dokumente verzichtet.

Im Sinne einer Zusammenfassung seien folgende Feststellungen dokumentiert:

KAUFVERTRAG / MARKTWERT

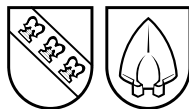
- Der Kanton veräussert der Stadt das Grundstück mit Zweckbindung zum tiefen Preis von Fr. 4'510'000.-
- Der Regierungsrat bewilligt den öffentlich beurkundeten Kaufvertrag zwischen dem Kanton Zürich und der Stadt Illnau-Effretikon
- Der Kanton verzichtet Gunsten der Stadt auf eine Ausschreibung des Grundstückes

REALISIERUNG

- Die Vorgaben des Kantons bestehen in der Anwendung eines offenen und transparenten Verfahrens
- Der Verkauf hat kostenneutral zu erfolgen
- Die Stadt auferlegt den Bauträgern vertragliche Leistungsvereinbarungen
- Die Stadt ist federführend bei der Zusammensetzung des Jury-Gremiums
- Die Projektentwicklung erfolgt über einen Architekturwettbewerb
- Die Genehmigung des Gestaltungsplanes obliegt dem Grossen Gemeinderat

LADENLOKAL

- Längere Selbstständigkeit der Bewohner durch Ladenlokal im Areal
- Steigerung der Attraktivität von Illnau
- Laut Stadtrat besteht schon ein konkretes Interesse eines Detailhändlers für ein Ladenlokal



PROTOKOLL

Sitzung vom 6. April 2017

LAND VERKAUFEN ODER IM BAURECHT ABGEBEN

- Eine Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission gelangt zur Auffassung, wonach bei der Evaluation eines geeigneten Bauträgers offenbleiben soll, das Land zu verkaufen oder dieses im Baurecht abzugeben
- Eine Quersubventionierung durch die Stadt ist zu vermeiden
- Qualität soll im Vordergrund stehen, nicht unnötige Einschränkungen

ENTLASSUNG ZWEIER GEBÄUDE AUS DEM INVENTAR SCHÜTZENSWERTER BAUTEN

Mit grossem Mehr vertritt die Geschäftsprüfungskommission die Haltung, wonach die Entlassung der zwei betroffenen Gebäude aus dem Inventar schützenswerter Bauten herbeizuführen sei.

ZEITPLAN

Genehmigung Kaufvertrag	April 2017
Vollzug Kaufvertrag	Mai 2017
Ausschreibung Bauträger	bis September 2017
Genehmigung Kaufvertrag SR	November 2017
Architekturwettbewerb	2018
Genehmigung Gestaltungsplan GGR	2019
Realisierung	2020 / 2021
Fertigstellung	2022

SCHLUSSFOLGERUNGEN

Gemeinderat Daniel Huber, SVP, resümiert, wonach durch einen positiven Entscheid des Parlamentes am heutigen Abend zu Gunsten des Projektes WOHNENplus sich folgende Erfolgsfaktoren erschliessen:

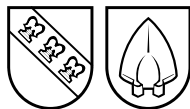
- Bezahlbare Wohnungen
- Schaffung von alternativen Wohnformen
- Schaffung von stationären Pflegeplätzen
- Ohne Investitionen oder Subventionen seitens der Stadt

Längerfristig:

Einsparungen von Zusatzleistungen und Pflegekosten

ALLGEMEINE DEBATTE

Der Ratspräsident erteilt weiteren Mitgliedern der Geschäftsprüfungskommission das Wort.



PROTOKOLL

Sitzung vom 6. April 2017

Gemeinderat Stefan Eichenberger, JLIE/FDP, schliesst sich namens seiner Fraktion den Ausführungen der vorberatenden Geschäftsprüfungskommission an. Es handle sich dabei um eine gelungene Vorlage des Stadtrates, welche in Illnau auch noch zusätzliche Einkaufsmöglichkeiten zu schaffen vermöge. Sie decke ferner das Bedürfnis nach attraktiven Wohnmöglichkeiten für betagte Personen und umfasse ebenso ein Pflege- bzw. Betreuungsangebot. Ferner sei die Zielsetzung anzustreben, eine Arztpraxis in den Räumlichkeiten unterzubringen. Begrüssenswert sei die Tatsache, wonach die Stadt bei diesem Projekt nicht als Investorin aufzutreten, sondern private Geldgeber bzw. einen gemeinnützigen Wohnbauträger einzubeziehen gedenkt.

Die FDP/JLIE-Fraktion macht in der Vorlage allerdings auch ein negatives Momentum aus, weshalb es ihr wichtig erscheint zu betonen, wonach sie den eingeschlossenen Bauten die Schutz- bzw. Erhaltungswürdigkeit gänzlich abspreche. Es erschliesse sich der Fraktion nicht, welche Besonderheiten dieser Liegenschaften im Einzelnen dereinst Anlass zur Inventaraufnahme gaben. Die Fraktion hält fest, wonach denkmalpflegerische Auflagen stets in hohen Kosten resultieren. Im vorliegenden Fall wälzen sich die Kosten auf den gemeinnützigen Wohnbauträger ab. Ziel einer Wohnbaugenossenschaft sei es, Mieterinnen und Mietern günstige Konditionen zu bieten; diese Zielsetzung könne aber unter den genannten Umständen nicht eingehalten werden, da sich die Inventarisierung auf die Anlagekosten und so auch auf die Höhe der Mieten auswirke.

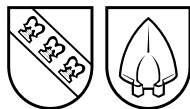
Gemeinderat Eichenberger präsentiert dem Plenum dazu die Berechnungsformel einer Kostenmiete und stellt anschaulich den Zusammenhang zwischen Anlagekosten und Ansätzen der Mietzinsen her; die detaillierte Herleitung findet sich im Anhang zu diesem Protokoll.

Aus den erwähnten Gründen fordert die FDP/JLIE-Fraktion den Stadtrat auf, die beiden Gebäude aus dem Inventar zu entlassen.

Im Übrigen heisst die Fraktion den stadträtlichen Antrag gut, weist aber nochmals dezidiert auf ihre Forderung bezüglich Inventarentlassung der fraglichen Objekte hin.

Auf entsprechende Nachfrage *des Ratspräsidenten* wünschen weder weitere Mitglieder aus dem Plenum noch Vertretungen des Stadtrates zur Sache zu sprechen.

Der Ratspräsident leitet das Abstimmungsverfahren ein.



PROTOKOLL

Sitzung vom 6. April 2017

ABSTIMMUNG

DER GROSSE GEMEINDERAT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF § 26 ZIFFER 6 DER GEMEINDEORDNUNG

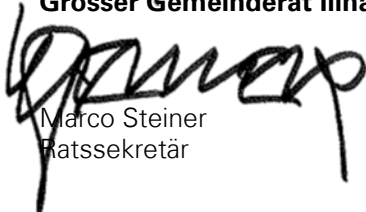
BESCHLIESST:

- 1st Der Erwerb des Grundstückes Kat.-Nr. IE7555 in Illnau in das Finanzvermögen gemäss dem am 5. Dezember 2016 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag zum Preis von Fr. 4'510'000.- wird genehmigt. Die Kaufkosten werden der Investitionsrechnung, Finanzvermögen, Konto 970.7010.55, belastet.
- 2nd Zwecks Realisierung des „Nutzungskonzeptes WOHNENplus Gupfen“ vom 16. November 2016 wird der Stadtrat ermächtigt, das Grundstück Kat.-Nr. IE7555 gemäss der „Ausschreibung Bauträger“ vom 16. November 2016 an einen geeigneten Bauträger zum Preis von Fr. 4'510'000.-, zuzüglich Projekt- und Stillhaltkosten, zu veräussern. Der Verkaufspreis wird der Investitionsrechnung, Finanzvermögen, Konto 980.8010.55, gutgeschrieben.
- 3rd Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
- 4th Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - b. Baudirektion des Kantons Zürich, Immobilienamt, Markus Schmid, Postfach, 8090 Zürich
 - c. Stadtschreiber
 - d. Abteilung Finanzen
 - e. Abteilung Gesundheit
 - f. Abteilung Tiefbau
 - g. Abteilung Hochbau (mit den Akten)
 - h. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)

Obgenannter Beschluss kam sowohl in den jeweils einzeln durchgeführten Abstimmungen zu den Dispositivziffern 1 und 2 als auch in der finalen Schlussabstimmung mit Einstimmigkeit zu Stande.

Für getreuen Auszug aus dem Protokoll

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon



Marco Steiner
Ratssekretär

Versandt am: 07.04.2017

ms