

ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR.GGR 121/16
BESCHLUSS-NR. GGR
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG RATSBURO 21. Dezember 2016
VORBERATUNG Geschäftsprüfungskommission GPK
FRIST ABSCHIED
BERATUNG GGR

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.04 **Liegenschaftsverkehr**
28.04.00 **Kaufverhandlungen, Vorverträge (Kauf- und Tauschverträge s. 28.01)**

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Areal Gupfen; Genehmigung des Kaufvertrags und Ermächtigung des Stadtrates für den Verkauf des Grundstückes**

GESCH.-NR. SR 2016-0048
BESCHLUSS-NR. SR 2016-204
VOM 21. Dezember 2016
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Präsidiales / Gesundheit
REFERENT Müller Ueli / Mathias Ottiger

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	Alterskonzept 2016 - 2023	19.12.2015	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Nutzungskonzept WOHNENplus Gupfen	16.11.2016	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Öffentlich beurkundeter Kaufvertrag	05.12.2016	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Bewertungsbericht ZKB	30.11.2015	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Ausschreibung Bauträger	16.11.2016	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Age-Dossier Betreute Wohnungen mit Heimvorteil 07.12.2016		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN
DES GROSSEN GEMEINDERATES

BESCHLUSS-NR. SR 2016-204
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.04 **Liegenschaftsverkehr**
28.04.00 **Kaufverhandlungen, Vorverträge (Kauf- und Tauschverträge s. 28.01)**

BETRIFFT **Areal Gupfen, Illnau;**
Verabschiedung zu Händen des Grossen Gemeinderates

BESCHLUSSESANTRAG

DER GROSSE GEMEINDERAT

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

BESCHLIESST:

1. 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.
2. 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 Stillhaltekosten, zu veräussern. Der Verkaufspreis wird der Investitionsrechnung, Finanzvermögen, Konto 980.8010.55, gutgeschrieben.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
4. 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)



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR. 2016-0048
BESCHLUSS-NR. SR 2016-204
GESCH.-NR. GGR 121/16

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die Anzahl der älteren Personen wird in den nächsten Jahren deutlich zunehmen. Gleichzeitig möchten ältere Personen ihre eigenen Ressourcen und diejenigen ihres sozialen Netzes so lange wie möglich nutzen, ohne dabei die umfassende Betreuung eines Heims in Anspruch zu nehmen. Das städtische Alterskonzept 2016 – 2023 mit dem Stufenkonzept Wohnformen, Betreuung und Pflege basiert auf dieser Ausgangslage. Mit dem Angebot von alternativen Wohnformen und Pflegeplätzen können Eintritte in das umfassende Versorgungsangebot des Alterszentrums hinausgezögert oder gar verhindert werden. Das Projekt Areal Gupfen in Illnau bietet die Chance, diese wichtige öffentliche Aufgabe - ohne Investitionen und Subventionen durch die Stadt - umzusetzen.

Die wichtigsten Eckwerte zum nachhaltigen Betrieb von alternativen Wohnformen und stationären Pflegeplätzen sind im Nutzungskonzept WOHNENplus festgehalten. Das Raumprogramm von 30 – 40 barrierefreien Wohnungen, 16 Pflegeplätzen und Gemeinschaftsräumen soll mit einem Ladenlokal und je nach Nachfrage einer Arztpraxis ergänzt werden. Auf diesem Raumangebot basierend erfolgte die Evaluation von geeigneten Standorten in Illnau.

Das dem Kanton gehörende Areal Gupfen eignet sich aufgrund der durchgeführten Evaluation für den Standort Illnau am besten. Eine Machbarkeitsstudie und erste Sondierungsgespräche mit interessierten Bauträgern bestätigen dies. Der Kanton ist bereit, das Grundstück auf der Basis einer neutralen Bewertung ohne eine öffentliche Ausschreibung an die Stadt zu verkaufen. Für einen solchen Direktverkauf gelten vom Regierungsrat festgesetzte Voraussetzungen betreffend die Erfüllung öffentlicher Aufgaben, Aufgabenerfüllung durch Gemeinde oder Dritte sowie ein Gewinnanteilsrecht.

Die Stadt beabsichtigt, das Areal Gupfen unter Erfüllung der genannten Bedingungen vom Kanton zu erwerben. Anschliessend möchte die Stadt mittels einer öffentlichen Ausschreibung einen geeigneten Bauträger suchen, welcher das Areal kostenneutral erwerben kann. Im Gegenzug wird der Bauträger verpflichtet, ein dem Nutzungskonzept WOHNENplus entsprechendes Gesamtprojekt zu realisieren und in Kostenmiete zu betreiben. Für das Ladenlokal besteht bereits ein konkretes Mietinteresse eines Detailhändlers. Die Projektentwicklung erfolgt über einen Architekturwettbewerb und einen Gestaltungsplan, welcher dem Parlament zur Genehmigung vorzulegen ist.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR. 2016-0048
BESCHLUSS-NR. SR 2016-204
GESCH.-NR. GGR 121/16

AUSGANGSLAGE

ALTERSKONZEPT 2016 – 2023: BEDARF AN ALTERNATIVEN WOHNFORMEN

Das im Alterskonzept 2016 – 2023 aufgezeigte „Stufenkonzept Wohnformen, Betreuung und Pflege“ hat zum Ziel, mit der Schaffung von „Zwischenstrukturen“, d.h. von Angeboten wie barrierefreies Wohnen, soziale Einbindung und ambulante Dienstleistungen, frühzeitige Eintritte in das umfassende Versorgungsangebot des Alterszentrums zu verhindern oder hinaus zu zögern. Mit dieser Strategie entspricht der Stadtrat den von der Gesundheitsdirektion am 5. April 2016 veröffentlichten Empfehlungen für die Zürcher Gemeinden „Bedarfsentwicklung und Steuerung der stationären Pflegeplätze“ und vor allem dem Wunsch der älteren Bevölkerung, möglichst lange in der gewohnten Umgebung verbleiben zu können. Analysen im Kanton Zürich und anderen Städten verdeutlichen, dass ein Drittel der Heimbewohner/innen nicht oder nur leicht pflegebedürftig sind. Wie auch allgemeine Untersuchungen zu den Gründen dieser Entwicklung aufzeigen, sind im Alterszentrum Bruggwiesen gleichermassen verschiedene Ursachen für Heimeintritte trotz niedriger Pflegestufe auszumachen: Der Bedarf an Sicherheit, an sozialer Unterstützung in Verbindung mit fehlenden alternativen Betreuungsmöglichkeiten sind als wichtige Gründe hervorzuheben.

Um mit neuen Wohnformen Alternativen zu Heimeintritten zur Verfügung stellen zu können, sollen diese in bezahlbaren Wohnungen, ohne Gewinnabschöpfung, realisiert werden. Die alternativen Möglichkeiten zur aufwändigen, stationären Wohnform im Alterszentrum müssen für die gesamte ältere Bevölkerung in Illnau-Effretikon zugänglich sein; Zusatzleistungen zur AHV müssen so gar nicht oder in geringerem Masse beansprucht werden.

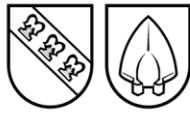
BEDARFSENTWICKLUNG STATIONÄRER PFLEGEPLÄTZE

Sowohl die eigenen Berechnungen zum zukünftigen Bedarf an Pflegeplätzen (Alterskonzept, Kapitel 10.3) wie auch die Ergebnisse der OBSAN-Studie weisen einen moderaten Anstieg des Bedarfs an stationären Pflegeplätzen im Bezirk Pfäffikon aus. Die im Rahmen des vorliegenden Projektes geplante flexible Angebotserweiterung wird den aufgezeigten Prognosen gerecht. Die Ergebnisse der erwähnten Analysen sind in der veröffentlichten Broschüre der Gesundheitsdirektion „Bedarfsentwicklung und Steuerung der stationären Pflegeplätze“ ersichtlich: www.gd.zh.ch/internet/gesundheitsdirektion/de/themen/behoerden/langzeitpflege_spitexversorgung.html

Mit der Umsetzung des im Folgenden ausgeführten Projektes erhält die Stadt Illnau-Effretikon die Chance, eine wichtige öffentliche Aufgabe, ohne Investitionen oder Subventionierungen (kostenneutrale Weitergabe des Grundstückes) zu realisieren.

BISHERIGER PROJEKTVERLAUF

Am 19. Dezember 2013 hat der Stadtrat ein Grobkonzept „Wohnen in der zweiten Lebenshälfte“ zustimmend zur Kenntnis genommen und eine Arbeitsgruppe damit beauftragt, konkrete Vorschläge zur Umsetzung von gemeinschaftsorientiertem Wohnen, unter Einbezug des Wohnens für das Alter, auszuarbeiten. Eine Evaluierung möglicher Standorte, Verhandlungen bezüglich Grundstück-Bereitstellung und Abklärung möglicher Trägerschaften führten zu einer Favorisierung des Areals Gupfen in Illnau (siehe Erläuterungen zur Standortwahl). Dieses Grundstück ist im Besitz des Kantons Zürich. In einem nächsten Schritt wurden die erforderlichen Grundlagen für eine Beschlussfassung zum weiteren Projektverlauf, zu den Modalitäten des Grundstückkaufes und -weitergabe, zum Nutzungskonzept und zur Ausschreibung Bauträger erarbeitet.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR. 2016-0048
BESCHLUSS-NR. SR 2016-204
GESCH.-NR. GGR 121/16

WOHNENPLUS - WICHTIGSTE ECKWERTE DES NUTZUNGSKONZEPTES

KOMBINATION ALTERSGERECHTER WOHNUNGEN UND PFLEGEWOHNGRUPPE MIT FLEXIBLEN NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Eine zukunftsorientierte Bebauung soll durch eine Kombination der verschiedenen Wohn- und Betreuungsformen (Hausgemeinschaft 55+, Betreutes Wohnen und Pflegewohngruppe) Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen ein Zuhause bieten. Die Schaffung von gemeinschaftlich genutzten Räumen in zentraler und gut erreichbarer Lage und gemeinschaftlichen Erschliessungszonen (z.B. Vorplätze, Lauben, Passagen, usw.) soll dafür sorgen, dass sich die Menschen in ihrem unmittelbaren Wohnumfeld wohlfühlen und soziale Kontakte pflegen können. Die Wohngruppe dient als Ausgangspunkt für bedarfsgerechte Unterstützung und für die soziale Einbindung. Bei der Projektentwicklung soll einer möglichst flexiblen Nutzung und Umnutzung der Wohneinheiten grosse Bedeutung zukommen.

Die Bebauung soll mindestens folgende Nutzungen aufweisen:

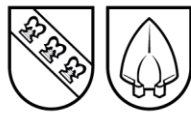
- 30 – 40 barrierefreie Wohnungen für die zweite Lebenshälfte, unterschiedlicher Grösse
- 16 Pflegeplätze, aufgeteilt in 2 Wohngruppen mit je 8 Plätzen, mit Zugang zu einem geschützten Außenbereich (Demenzgarten)
- Gemeinschaftsraum, flexible Nutzung durch Mieter/innen der Wohnungen und der Pflegewohngruppe
- Ladenlokal für Lebensmittelgeschäft
- Wunsch zur Prüfung: sozialer Treffpunkt, z.B. im Form eines (selbstverwalteten) Bistros
- Eventuell eine Arztpraxis, bei Nichtbedarf in eine Wohnung umwandelbar

REGLEMENT ZUR STEUERUNG DER WOHNUNGSVERGABE UND MITWIRKUNG BEI DER PROJEKTENTWICKLUNG

Im Rahmen einer Ausschreibung Bauträger werden die erwarteten Leistungen und allgemeinen Ansprüche der Stadt definiert. Unter anderem wird festgehalten, dass die Vermietung der Wohnungen in Kostenmiete erfolgt, dass bezüglich der Vergabe der Wohnungen ein Reglement zu erstellen ist, welches die Bevorzugung von Einwohnerinnen und Einwohner von Illnau-Effretikon garantiert und dass bei der detaillierten Projektentwicklung eine Mitwirkung von Vertretern der Stadt vorzusehen ist.

LEBENSMITTELGESCHÄFT IN DER ÜBERBAUUNG GUPFEN – EINE CHANCE FÜR DAS PROJEKT, FÜR DAS UMLIEGENDE GEWERBE UND FÜR DIE ATTRAKTIVITÄT VON ILLNAU

Ein Ladenlokal in unmittelbarer Nähe zu den Alterswohnungen stellt eine wichtige Voraussetzung für einen möglichst langen Erhalt der Selbständigkeit dar und bewirkt dadurch eine markante Aufwertung des Nutzungskonzeptes WOHNENplus.



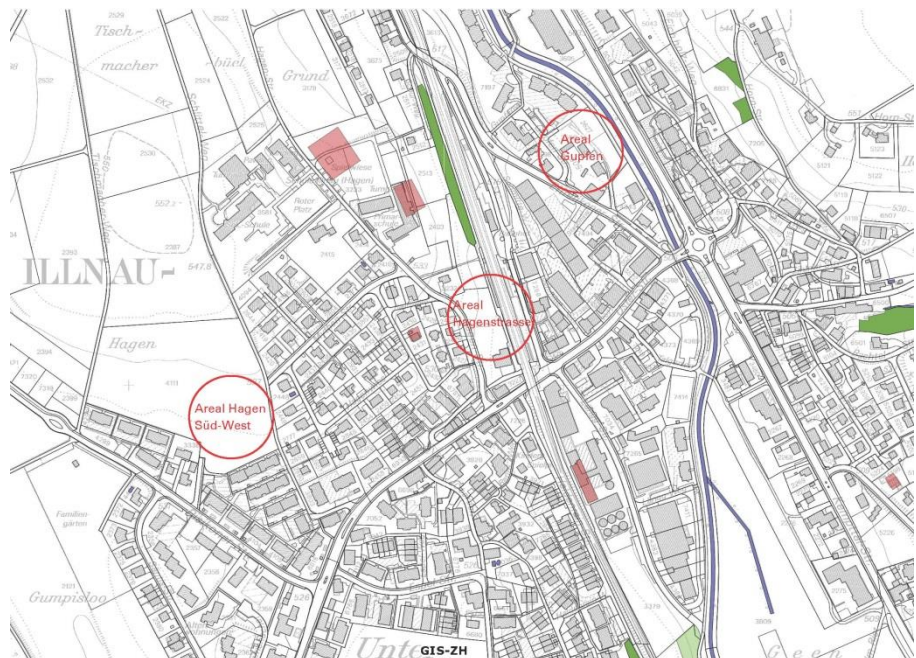
ANTRAG DES STADTRATES

VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR. 2016-0048
BESCHLUSS-NR. SR 2016-204
GESCH.-NR. GGR 121/16

EVALUATION STANDORT

Bereits während der Erarbeitung des Alterskonzeptes 2016 – 2023 befasste sich eine Arbeitsgruppe mit möglichen Standorten für Wohnen im Alter in Illnau-Effretikon. Dabei wurden in Illnau die drei Areale Hagenstrasse, Hagen Süd-West und Gupfen eruiert, welche anschliessend auf ihre Eignung geprüft wurden.



Übersichtsplan Unter-Illnau

AREAL HAGENSTRASSE

Das Areal konnte in den vergangenen Jahren im Rahmen der Arrondierung der Schulanlage Hagen vom Kanton und den SBB erworben werden. Es liegt eine Machbarkeitsstudie vor. Diese zeigt auf, dass das Nutzungskonzept WOHNENplus grundsätzlich umsetzbar ist, aufgrund der schwierigen Topografie und Erschliessung jedoch ohne ein Ladenlokal. Die Studie zeigt aber auch auf, dass ein wirtschaftliches Projekt mit altersgerechten Kleinwohnungen nur mit erheblichen städtebaulichen und gestalterischen Einbussen möglich ist. Die Hauptgründe liegen in der Zonierung, der anspruchsvollen Topografie, der Osthanglage und der Grundstückform. Der Stadtrat ist der Auffassung, dass das Areal Hagenstrasse für die Realisierung des Nutzungskonzeptes WOHNENplus eher ungeeignet ist.

AREAL HAGEN SÜD-WEST

Das Areal Hagen Süd-West befindet sich in privater Hand und soll in den nächsten Jahren überbaut werden. Der private Investor hat signalisiert, dass er an der Erstellung von altersgerechten Wohnungen grundsätzlich interessiert ist. Allerdings steht für ihn die Wirtschaftlichkeit seines Projektes im Vordergrund. Der Stadtrat beurteilt die Möglichkeit, unter diesen Voraussetzungen ein Projekt mit einem dem Nutzungskonzept WOHNENplus entsprechenden Mietpreisniveau, resp. analog einer Kostenmiete betreiben zu können, als unrealistisch. Er ist aber überzeugt, dass im Areal Hagen Süd-West ein ergänzendes Angebot an altersgerechten Wohnungen im etwas höheren Preissegment entstehen wird.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR. 2016-0048
BESCHLUSS-NR. SR 2016-204
GESCH.-NR. GGR 121/16

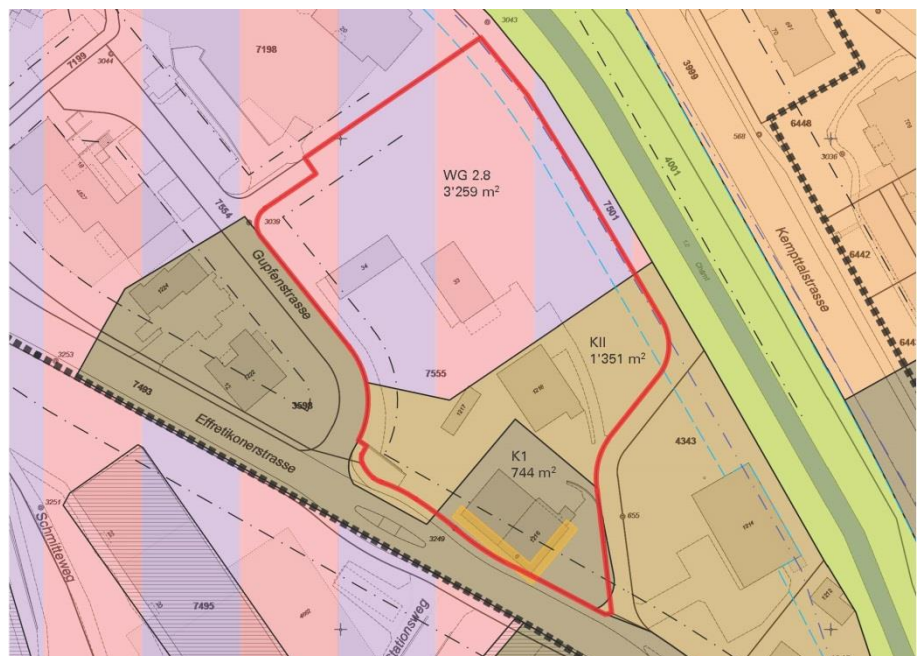
AREAL GUPFEN

Das Areal Gupfen ist für den Kanton nicht mehr betriebsnotwendig. Deshalb steht es zum Verkauf. Eine Grob- beurteilung in Zusammenarbeit mit dem Dachverband Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverbände Zürich und Winterthur (wbg), zeigte auf, dass sich das Areal sehr gut für eine Umsetzung des Nutzungskon- zeptes WOHNENplus eignet. Erste Sondierungsgespräche mit gemeinnützigen Bauträgern und einem Detail- händler haben dies bestätigt.

OBJEKTSTRATEGIE AREAL GUPFEN

GRUNDSTÜCKBESCHRIEB

Das über die Gupfen- und Effretikonerstrasse erschlossene Grundstück Kat.-Nr. IE7555 umfasst 5'354 m² und liegt in den Zonen WG 2.8, K I und K II. Das Bauernhaus sowie das Werkstattgebäude sind im Inventar der schutzwürdigen Objekte der Stadt als „schützenswert“, resp. „erhaltenswert“ verzeichnet. Es liegt bereits ein entsprechender verwaltungsrechtlicher Vertragsentwurf vor. Das südlich gelegene Nachbargrundstück gehört der Swisscom Immobilien AG. Es fanden Sondierungsgespräche über eine grundstückübergreifende Umnut- zung statt, welche aufgrund einer fehlenden langfristigen Objektstrategie seitens Swisscom zu keinem konkre- ten Ergebnis führten. Der Stadtrat begrüsst weiterhin eine Gesamtsicht und empfiehlt einem zukünftigen Bau- träger, mit der Swisscom eine gemeinsame Lösung zu suchen.



Grundstück Kat.-Nr. IE755

GEMISCHTE NUTZUNG

Die Ergänzung des Alterswohnungsangebotes mit einem Ladenlokal ist ein zentrales Anliegen bei der Umset- zung des Alterskonzeptes. Auch anerkennt der Stadtrat den Wunsch der Bevölkerung nach einem weiteren Detailhandelsangebot. Betreffend Standort bestehen jedoch unterschiedliche Haltungen. Aus Nutzersicht bil-

ANTRAG DES STADTRATES

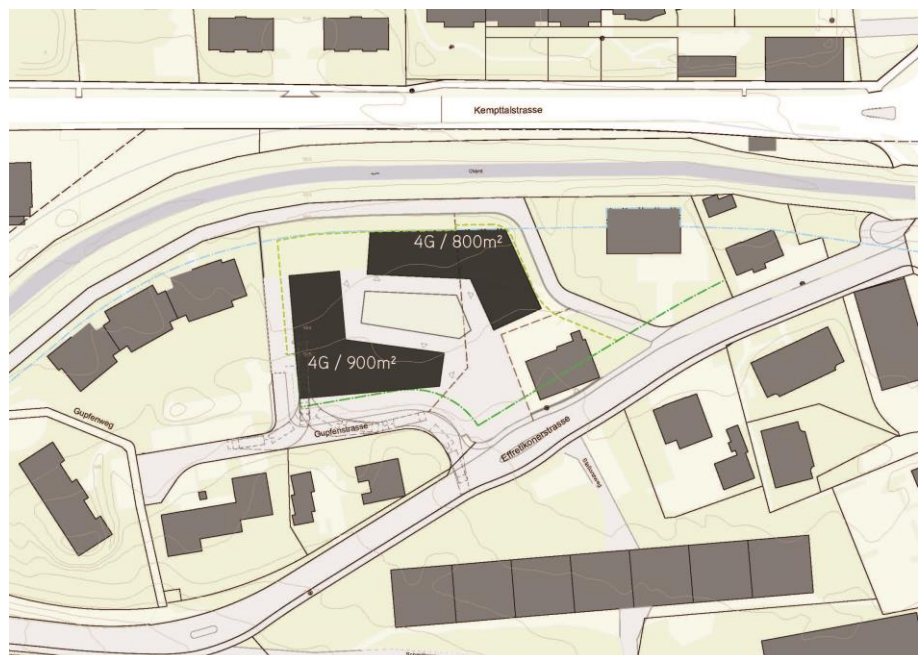
VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR. 2016-0048
BESCHLUSS-NR. SR 2016-204
GESCH.-NR. GGR 121/16

det das Ladenlokal eine ideale Ergänzung des Alterswohnens. Die Stadtentwicklungskommission und Ortsplanungskommission bevorzugen publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen insbesondere entlang der Usterstrasse und im Bereich des Dorfplatzes. Allerdings stellt sich die Frage, ob an diesen Orten ein geeignetes Projekt realisierbar ist, in dem ein Ladenlokal wirtschaftlich betrieben werden kann. Die Genossenschaft Migros Ostschweiz ist seit längerem auf der Suche nach einem zentralen Standort in Illnau. Sie möchte eine Filiale mit rund 800 m² Nutzfläche, davon 500 m² Verkaufsfläche und rund 30 Kundenparkplätzen betreiben. Trotz intensiver Bemühungen hat die Migros bisher kein geeignetes Grundstück resp. eine geeignete Immobilie gefunden. Die Migros bewertet das Areal Gupfen aufgrund der Nähe zur Kempptal- und Usterstrasse als idealen Standort und ist an einer langfristigen Miete eines Ladenlokals sehr interessiert.

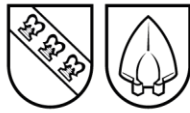
MACHBARKEITSTUDIE

Um Klarheit über die weitere Projektentwicklung zu erlangen, erstellte wbg eine auf dem Nutzungskonzept WOHNENplus aufbauende Machbarkeitsstudie. Themen wie Erschliessung, Baudichte, Gewässerabstand, Denkmalschutz, Raumbedarf, Ladenlokal, Nutzflächen und Wirtschaftlichkeit wurden verfeinert. Zur Überprüfung der verträglichen Baudichte wurden vier Bebauungsvarianten mit den drei Szenarien „Regelbauweise“, „Gestaltungsplan unter Wahrung der Volumina des Werkstattgebäudes“ und „Gestaltungsplan ohne Berücksichtigung des Werkstattgebäudes“ untersucht. Das inventarisierte Bauernhaus bleibt bei allen Bebauungsvarianten erhalten.



Variante Gestaltungsplan ohne volumetrischem Erhalt Bestand KII

Das Raumprogramm kann innerhalb der Regelbauweise knapp untergebracht werden. Die Freiheiten des Gestaltungsplanes führen jedoch zu städtebaulich durchwegs besseren Lösungen. Ebenso scheint ein zusätzli-



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR. 2016-0048
BESCHLUSS-NR. SR 2016-204
GESCH.-NR. GGR 121/16

ches Vollgeschoss gut verträglich. Die Machbarkeitsstudie bildet eine Rahmenbedingung und einen Beurteilungsmassstab bei einer späteren Bauträger-Ausschreibung.

KAUFVERTRAG MIT KANTON

ABSICHTEN DES KANTONS

Im Frühjahr 2014 orientierte der Kanton über ihre Pläne mit dem Areal Gupfen. Damals war vorgesehen, das Grundstück mit einem Studienauftrag und Gestaltungsplan zu entwickeln und so der Baureife zuzuführen. Anschliessend sollte das Grundstück innert zwei bis drei Jahren öffentlich ausgeschrieben und dem Meistbietenden verkauft werden. Im Frühjahr 2015 erklärte der Kanton, auf die angekündigte Arealentwicklung zu verzichten, das Grundstück ohne weitere Planungsschritte öffentlich auszuschreiben und dem Meistbietenden zu veräussern. Zwecks Offenhaltung sämtlicher Grundstücksoptionen im Zusammenhang mit dem damals in Erarbeitung befindlichen Alterskonzept 2016 – 2023 fanden erste Gespräche über einen allfälligen Erwerb durch die Stadt statt. Der Kanton erklärte sich damals grundsätzlich bereit, das Grundstück der Stadt aufgrund einer neutralen Bewertung zu verkaufen und so von seiner ursprünglichen Verkaufsabsicht an den Meistbietenden abzurücken.

BEWERTUNG DES GRUNDSTÜCKES

Die im Herbst 2015 erstellte Grundstückbewertung durch die Zürcher Kantonalbank weist einen Markt-/ Richtwert von Fr. 4'510'000.- aus. Berechnungen und Vergleiche zeigen, dass bei einem Verkauf an den Meistbietenden vermutlich ein etwas höherer Preis erzielbar wäre.

VERTRAGSVERHANDLUNGEN MIT DEM KANTON

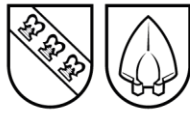
Nachdem der Stadtrat dem Erwerb des Grundstückes grundsätzlich zustimmte, erfolgten Vertragsverhandlungen, welche im Herbst 2016 erfolgreich abgeschlossen werden konnten. Begründet sind die umfassenden Verhandlungen mit einer veränderten, restriktiveren Vergabepaxis des Kantons. Der Regierungsrat hat entschieden, dass das den Gemeinden bisher eingeräumte Privileg, eine zum Verkauf stehende Liegenschaft des Kantons vorab und ohne öffentliche Ausschreibung zu erwerben, weiterhin gewährt werden soll. Für einen solchen Direktverkauf an Gemeinden hat er jedoch folgende drei Voraussetzungen verbindlich festgelegt:

- Erfüllung öffentlicher Aufgaben
- Aufgabenerfüllung durch Gemeinde oder durch Dritte
- Gewinnanteilsrecht

Der am 5. Dezember 2016 öffentlich beurkundete Kaufvertrag mit dem Kanton beinhaltet die erwähnten drei Voraussetzungen. Die Genehmigung des Kaufvertrages durch den Regierungsrat – bis voraussichtlich Februar 2017 – bleibt jedoch vorbehalten.

REALISIERUNG UND BETRIEB DURCH BAUTRÄGER

Der Stadtrat beabsichtigt, die Realisierung und den Betrieb eines dem Nutzungskonzept WOHNENplus Gupfen entsprechenden Projektes an einen geeigneten Bauträger zu übertragen. Um das angestrebte Mietwohnungssegment zu erreichen, erachtet es der Stadtrat als Voraussetzung, einen gemeinnützigen Bauträger auszuwäh-



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR. 2016-0048
BESCHLUSS-NR. SR 2016-204
GESCH.-NR. GGR 121/16

len. Dieser soll auch das Ladenlokal realisieren und es an einen interessierten Detailhändler langfristig vermieten. Der Verkauf oder die Abgabe im Baurecht muss gemäss Auflagen des Kantons in einem offenen und transparenten Verfahren erfolgen. Als Grundlage gilt das Dokument „Ausschreibung Bauträger“ vom 16. November 2016.

ABGABE IM BAURECHT ODER VERKAUF

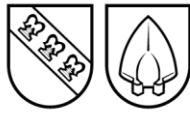
Die Abgabe des Grundstückes im Baurecht schmälert das Interesse der gemeinnützigen Bauträger. Grosse, finanzstarke gemeinnützige Bauträger bevorzugen den Kauf, um von einer allfälligen Wertsteigerung langfristig profitieren zu können. Kleinere Bauträger präferieren aus finanziellen Gründen eher die Übernahme im Baurecht. Aufgrund des komplexen Ausschreibungsverfahrens ist davon auszugehen, dass sich in erster Linie grosse, professionelle Bauträger angesprochen fühlen, die zudem Erfahrung mit der gewünschten Nutzungsform haben. Zudem besitzt die Stadt das Grundstück noch nicht lange, weshalb kein historischer Anspruch besteht, die Entwicklung des Grundstückes direkter zu beeinflussen – was mittels Baurecht erfahrungsgemäss wirksamer zu bewerkstelligen ist. Zusätzlich ist aufgrund der unterschiedlichen Nutzung und der sehr langen Laufzeit die Definition einer Grundlage für den Baurechtszins sowie für den Heimfall bei Baurechtsverträgen herausfordernd und rückblickend oft konfliktanfällig. Der Stadtrat hat deshalb entschieden, das Grundstück kostenneutral an einen geeigneten Bauträger weiterzugeben. Ein allfälliger Gewinn müsste dem Kanton weitergegeben werden.

BEDINGUNGEN

Der zukünftige Bauträger wird mittels Kaufvertrag und einer Leistungsvereinbarung verpflichtet, die im Nutzungskonzept WOHNENplus Gupfen detailliert aufgeführten öffentlichen Anliegen resp. Nutzungsabsichten umzusetzen. Generell erfolgt eine Weiterüberbindung der relevanten Bestimmungen aus dem Kaufvertrag mit dem Kanton. Der Bauträger erhält das Grundstück zum Einstandspreis. Sämtliche seitens Stadt anfallenden Projektkosten werden auf ihn überwält. Er hat einem verwaltungsrechtlichen Vertrag betreffend Denkmalpflege zuzustimmen. Er verpflichtet sich, einen Architektur-Wettbewerb mit paritätischer Jurybesetzung seitens Stadt durchzuführen. Darauf aufbauend ist ein Gestaltungsplan einzureichen, welcher dem Parlament zur Genehmigung vorgelegt werden muss. Eine Erhöhung der Baudichte gegenüber der Regelbauweise löst die Abgabe eines Mehrwertausgleiches gemäss der kommunalen Übergangsregelung vom 22. September 2016 aus. Im Falle einer Nichtrealisierung des Projektes innerhalb der zu vereinbarenden Frist erfolgt ein für die Stadt kostenneutraler Rückfall des Grundstückes an die Stadt.

WEITERER PROJEKTVERLAUF

Nach der Genehmigung des Kaufvertrages durch das Parlament erfolgen der Vollzug des Kaufvertrages sowie die Freigabe der Ausschreibung Bauträger. Die Beurteilung der Angebote durch das Beurteilungsgremium geschieht anhand klar formulierter Eignungs- und Zuschlagskriterien. Der Verkaufsvertrag kann voraussichtlich im November 2017 dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt werden. Nach dem Vollzug folgt im Jahr 2018 der Architektur-Wettbewerb. Bis Ende 2019 sollten ein durch das Parlament genehmigter Gestaltungsplan sowie eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen. Aufgrund des definitiven Bauprojektes setzt der Stadtrat vor der Baufreigabe eine Leistungsvereinbarung fest. Die Baurealisierung ist bei idealem Projektverlauf für die Jahre 2020 – 2021 geplant. Es ist davon auszugehen, dass ab spätestens 2022 altersgerechter Wohnraum für rund 50 bis 80 Einwohner/innen der Stadt zur Verfügung stehen wird.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR. 2016-0048
BESCHLUSS-NR. SR 2016-204
GESCH.-NR. GGR 121/16

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Der Stadtrat sieht in der Realisierung des Nutzungskonzeptes WOHNENplus Gupfen eine grosse Chance, dass ältere Personen länger selbstständig bleiben können. Mit solchen alternativen Wohnformen lassen sich langfristig Zusatzleistungen zur AHV einsparen. Der Stadtrat erachtet das Areal Gupfen als sehr gut geeignet, die gemischte Nutzung erfolgreich zu realisieren und nachhaltig zu betreiben. Der Stadtrat ist überzeugt, dass ein Detailhändler in unmittelbarer Nähe der Kempttal- und Usterstrasse ein zusätzliches Angebot für die Bevölkerung schafft, wovon wiederum auch das umliegende Gewerbe profitieren und das Zentrum von Illnau aufgewertet wird. Der Stadtrat ist sich bewusst, dass die gemischte Nutzung hohe Anforderungen an den Projektentwickler und an den zukünftigen Betreiber stellt. Mit einem professionellen Ausschreibungsverfahren legt er deshalb ein starkes Augenmerk auf die richtige Wahl des zukünftigen Bauträgers. Der Stadtrat erachtet es als zielführend, den Erwerb und auch die spätere Veräusserung des Grundstückes unabhängig von der Ausschreibung Bauträger möglichst zeitnah vom Parlament genehmigen zu lassen. Durch dieses Vorgehen entsteht für die Teilnehmenden an der Ausschreibung Bauträger auch eine Gewissheit, dass das Grundstück effektiv verkauft wird. Im Weiteren fallen weniger Stillhaltekosten an, welche im Falle einer Ablehnung des Geschäftes dem Kanton als Reuegeld zustehen würden.

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 22.12.2016