



Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
RH/bs/ohl

8307 Effretikon, 20. Mai 2008

---

## **20.2. Verkauf.- Abgabe des überbaubaren Areals im Gestaltungsplangebiet „Überbauung Station Illnau“ im Baurecht an die Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich, und Kreditbewilligung für den Erwerb von 20 Parkplätzen in der zu erstellenden Tiefgarage.**

### **Antrag:**

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, dem Antrag des Stadtrates zu folgen und der Abgabe des überbaubaren Areals im Gestaltungsplangebiet „Überbauung Station Illnau“ im Baurecht an die Baugenossenschaft Werdmühle, Zürich, sowie der Kreditbewilligung für den Erwerb von 20 Parkplätzen in der zu erstellenden Tiefgarage zuzustimmen.

### **Begründung:**

Dass die Stadt ihr Land im Baurecht abgibt, ist grundsätzlich eine gute Strategie: Es fallen regelmässig Baurechtszinsen an und das Land bleibt im Eigentum – ohne Pflicht zur Bewirtschaftung, aber mit einiger Kontrollmöglichkeit. Die Abgabe an eine Baugenossenschaft ist insofern ideal, als diese nicht gewinnorientiert arbeitet und ihre Investitionen langfristig und nachhaltig pflegt. Nachdem keine der angefragten ortsansässigen Genossenschaften zu einer Übernahme bereit gewesen war, konnte eine auswärtige, vertrauenswürdige Partnerin für die Zusammenarbeit gewonnen werden.

Mit der Zustimmung des Grossen Gemeinderates zum privaten Gestaltungsplan „Station Illnau“ vom 4. Oktober 2007 wurde der Weg frei für die weitere Entwicklung des Bauvorhabens. Am 23. Januar 2008 erfolgte die Genehmigung dieses Gestaltungsplanes durch die kantonale Baudirektion, womit wiederum ein Planungsschritt abgeschlossen war. Der am 26. Februar 2008 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag sieht für die Bemessung des Baurechtszinses einen Basiswert von Fr. 550.00/m<sup>2</sup> Landpreis und einen „stolzen“ Zinssatz von 3,5% vor. Der jährlich zu entrichtende Baurechtszins beträgt somit Fr. 136'000.00 und ist indexiert. Zusätzlich erstattet die Baurechtsberechtigte, also die Baugenossenschaft Werdmühle, der Stadt ihren Kostenanteil an Wettbewerb und Gestaltungsplan von Fr. 330'000.00 zurück. Dank dem sehr moderaten Landpreis – der Marktwert müsste bei einem Verkauf viel höher eingesetzt werden, was höhere Mietpreise zur Folge hätte – können die Objekte der Mieterschaft zu einem günstigen Preis angeboten werden.

Bei der damaligen Zustimmung zum Gestaltungsplan ist auch der Entscheid für die Verlegung der Parkplätze und der Chilbi gefallen. Beide sind in einer Bauzone nicht länger haltbar, da wirtschaftlich nicht vertretbar. Durch die Aufhebung der 42 Post-Parkplätze werden neu 20 Parkplätze in der zu erstellenden Tiefgarage durch die Stadt finanziert. Der Stadtrat sieht weiter vor, etwa 20 zusätzliche Parkplätze gegenüber dem Restaurant Rössli zu erstellen. Die dazu notwendigen Verhandlungen sind jedoch noch nicht abgeschlossen und auch nicht in dieser Vorlage enthalten. Zudem kann eventuell während der Bauzeit auf dem Areal des heutigen kantonalen Werkhofes an der Effretikonerstrasse parkiert werden, wofür die Abklärungen noch am Laufen sind. Betreffend Chilbi muss die Stadt ebenfalls eine optimale Lösung finden; auch sie ist kein Bestandteil dieser Vorlage.

Die Abgabe des Areals im Baurecht und die Erstellung der 20 Parkplätze in der neuen Tiefgarage sind die logische Konsequenz nach der erfolgten Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan. Deshalb begrüsst die GPK den Antrag des Stadtrates, zumal er auch dem grossen Bedürfnis nach einer Aufwertung und Stärkung des Illnauer Zentrums entspricht und bald umgesetzt werden kann.

**Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon  
Geschäftsprüfungskommission**



Rainer Hugener  
Präsident



Barbara Scheidegger-Conrad  
Aktuarin