

ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR.GGR 2021/111
BESCHLUSS-NR. GGR
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG RATSBIÜRO 4. Februar 2021
VORBERATUNG RPK Rechnungsprüfungskommission
FRIST ABSCHIED
BERATUNG GGR

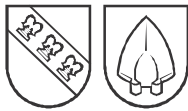
SIGNATUR **04 BAUPLANUNG**
04.12 **Finanzielles, Kredite, Beiträge (beauftragtes Planungsbüro s. 4.00)**

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Bewilligung des 5. Rahmenkredites für die Stadtentwicklung**

GESCH.-NR. SR 2021-0085
BESCHLUSS-NR. SR 2021-17
VOM 04.02.2021
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Präsidiales
REFERENT Müller Ueli

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	SRB-Nr. 2020-199; Zentrumsentwicklung Bahnhof West - Baufeld F; Genehmigung Projektauftrag und Projektorganisation sowie Kreditfreigabe	22.10.2020	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	SRB-Nr. 2020-232; Privater Gestaltungsplan Wohnen am Stadtgarten, Effretikon; Partizipative Entwicklung des erweiterten Stadtgartens; Kreditbewilligung	10.12.2020	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR. 2021-0085
BESCHLUSS-NR. 2021-17
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04** **BAUPLANUNG**
04.12 **Finanzielles, Kredite, Beiträge (beauftragtes Planungsbüro s. 4.00)**

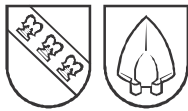
BETRIFFT **Stadtentwicklung / Bewilligung 5. Rahmenkredit;
Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Grossen Gemeinderates**

BESCHLUSSESANTRAG

DER GROSSE GEMEINDERAT
AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF § 26 LIT. 4 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Für die Fortführung von Projekten und Planungen im Bereich der Stadtentwicklung wird für die Dauer von vier Jahren von 2021 – 2024 ein 5. Rahmenkredit von Fr. 400'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4020.5290.003, Anl.-Nr. 11130, bewilligt.
2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadtpräsident
 - b. Stadtrat Ressort Hochbau
 - c. Abteilung Hochbau
 - d. Abteilung Tiefbau
 - e. Abteilung Finanzen
 - f. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2021-0085
BESCHLUSS-NR. SR 2021-17
GESCH.-NR. GGR 2021/111

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Der durch den Grossen Gemeinderat für die Jahre 2017 – 2020 genehmigte 4. Rahmenkredit für diverse Planungen im Bereich der Stadtentwicklung steht kurz vor dem Abschluss und wird innerhalb des bewilligten Kredites abgerechnet werden können. Um die Weiterführung der Planungen, insbesondere jene rund um den Bahnhof Effretikon sowie weiterer Entwicklungsgebiete und allfälliger Einzonungen zu finanzieren, wird ein 5. Rahmenkredit für die Jahre 2021 – 2024 von Fr. 400'000.- beantragt.

AUSGANGSLAGE

Am 9. März 2017 bewilligte der Grosse Gemeinderat einen 4. Rahmenkredit von Fr. 400'000.- für diverse Planungen im Bereich der Stadtentwicklung mit einer Laufzeit von vier Jahren bis Ende 2020 (GGR-Gesch. Nr. 2016/111). Jener Rahmenkredit ist quasi ausgeschöpft und steht kurz vor der Abrechnung. Mit diesem Antrag soll ein neuer Rahmenkredit für die Jahre 2021 – 2024 in derselben Höhe bewilligt werden. In der Investitionsrechnung wurde dafür die Projekt-Position 4020.5290.003 eröffnet, im Budget 2021 ist ein Betrag von Fr. 100'000.- eingestellt.

KOSTENSTAND 4. RAHMENKREDIT

Gemäss Verpflichtungskreditkontrolle wurde der 4. Rahmenkredit per Ende 2020 mit Fr. 314'051.60 belastet, wobei grössere Rechnungen für bereits ausgelöste Aufträge noch ausstehend sind. Für die Entwicklung im Gebiet Bahnhof West, Baufeld F (heute Parkplatz «Hinterbüel»), wurden approximative Kosten von Fr. 90'000.- veranschlagt. Mit Beschluss vom 22. Oktober 2020 gab der Stadtrat grünes Licht für den Planungsstart (SRB-Nr. 2020-199). Zu Lasten des 4. Rahmenkredits sind Fr. 50'000.- vorgesehen. Vorbehältlich der Genehmigung des 5. Rahmenkredits durch den Grossen Gemeinderat sollen die weiteren Kosten zu Lasten des neuen Rahmenkredits abgerechnet werden. Mit Beschluss vom 10. Dezember 2020 genehmigte der Stadtrat für die partizipative Entwicklung des Stadtgartens einen Kredit von Fr. 35'000.- ebenfalls zu Lasten des 4. Rahmenkredits (SRB-Nr. 2020-232).

KOSTENSTAND 4. RAHMENKREDIT	DATUM	BETRAG FR.
Verpflichtungskreditkontrolle Stand Ende 2020	31.12.2020	314'051.60
Entwicklung Bahnhof West, Baufeld F, Effretikon	SRB 22.10.2020	50'000.00
Gestaltung Stadtgarten: partizipative Entwicklung	SRB 10.12.2020	35'000.00
Total		399'051.60

Die Kreditabrechnung über den 4. Rahmenkredit wird dem Grossen Gemeinderat im Laufe des Jahres 2021 zur Genehmigung unterbreitet.

ANTRAG 5. RAHMENKREDIT

BEGLEITUNG PRIVATE GESTALTUNGSPLÄNE / DIVERSES

Durch die beiden Masterpläne «Zentrumsentwicklung Bahnhof West» und «Arealentwicklung Bahnhof Ost» ins Rollen gebracht, befinden sich diverse private Planungen rund um den Bahnhof Effretikon in vollem Gange. Von den insgesamt 13 Baufeldern (inkl. Gestaltungsplan «Rütlistrasse») sind folgende vier Privaten Gestaltungspläne im Genehmigungsverfahren oder bereits rechtskräftig geworden:



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2021-0085
BESCHLUSS-NR. SR 2021-17
GESCH.-NR. GGR 2021/111

- Privater Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung «Bahnhofplatz» (Bahnhof West – Baufeld B)
- Privater Gestaltungsplan «Bahnhof Ost» – Baufeld A (neue Bezeichnung «Rütlihof»)
- Privater Gestaltungsplan «Rosenhof» (Bahnhof Ost – Baufeld D)
- Privater Gestaltungsplan «Rütlistrasse» (angrenzend an Masterplan Bahnhof Ost)

Drei weitere Planungen, bei denen das Ziel verfolgt wird, in den nächsten Monaten und Jahren einen Gestaltungsplan zu etablieren sind:

- Privater Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» (Bahnhof West – Baufeld D)
- Privater Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» (Hochhaus / Bushof)
- Privater Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E2» (Hochhaus / Grossverteiler)

So werden in den kommenden Jahren verschiedene Planungen und Projekte das Engagement der Stadt erfordern. Ebenso ist die Stadt in gewissen Gebieten im Besitz von Bauland, was weitere Planungsressourcen in Anspruch nehmen wird.

ZENTRUMSENTWICKLUNG BAHNHOF WEST, BAUFELD F (HEUTE PARKPLATZ HINTERBÜEL)

Auf der Westseite des Bahnhofs erweist sich das städtische Baufeld F (heute Parkplatz «Hinterbüel») als Schlüsselgrundstück für wichtige Infrastrukturen im Zentrum. In den letzten Monaten ist die Erkenntnis gewachsen, dass die Planung dieses Baufeldes zeitnah in Angriff aufgenommen werden soll. Ziel der Planung ist es, zuerst eine Gesamtsicht über alle vorhandenen öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten (Auto, Motorrad und Fahrrad) im Zentrum von Effretikon zu erhalten. In den Betrachtungsperimeter werden neben den beiden Masterplangebieten weitere Areale wie das Stadthaus, das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen (APZB) und das Einkaufszentrum Effi-Märt einbezogen.

Der Bedarf an weiteren Infrastrukturen wie Velostationen, unterirdische Tiefgaragenschliessungen, unterirdischer Zugang Rosenweg, Trafostationen, etc. soll aufgezeigt und das Potenzial für weitere Nutzungen (z.B. Polizeiposten, etc.) ermittelt werden.

In einem ersten Schritt wird eine Machbarkeitsstudie für ein multifunktionales Infrastrukturgebäude zur Deckung des zwingend notwendigen Bedarfs sowie weitere Nutzungen im Zentrum von Effretikon erstellt. Darauf aufbauend wird die weiterführende Planung in Angriff genommen. Dafür sind dann separate Planungs-/Projektierungskredite bei den zuständigen Organen zu beantragen.

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN WOHNEN AM STADTGARTEN (BAHNHOF WEST – BAUFELD D)

Der zukünftige Stadtgarten soll zur grünen Mitte im dicht bebauten Stadtzentrum entwickelt werden. Direkt angrenzend sind verschiedene städtische Betriebe untergebracht. Der partizipative Erarbeitungsprozess sieht vor, dass gezielt Anspruchsgruppen aus dem Umfeld des Stadtgartens einbezogen werden. Die Ergebnisse dieses Prozesses werden nach den Sommerferien 2021 erwartet und sollen in die weiterführende Planung einfließen. Die Planungskosten sollen zu Lasten des 5. Rahmenkredites abgerechnet werden.

ENTWICKLUNGSGEBIET ALT-EFFRETIKON

Nördlich des Kirchhügels Rebbuck erstreckt sich Bauland, welches mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt ist. Die Stadt ist Eigentümerin von knapp der Hälfte des Gebiets. In der Revisionsvorlage der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurden Ziele formuliert, wonach eine mögliche Wohnüberbauung besonders sorgfältig in



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2021-0085
 BESCHLUSS-NR. SR 2021-17
 GESCH.-NR. GGR 2021/111

die spezielle ortsbauliche Situation zwischen Kirchenhügel und Alt-Effretikon eingepasst und eine zweckmässige Strassenführung zur Verbindung der Rebbuckstrasse mit der Wattstrasse gefunden werden soll. Etwa ab 2023 könnten die ersten Planungsschritte in die Wege geleitet werden. Dabei ist davon auszugehen, dass über ein Konkurrenzverfahren (Studienauftrag, Wettbewerb) nach einer Lösung gesucht wird, die den Zielsetzungen entspricht.

EINZONUNGEN / ENTWICKLUNGSPLANUNGEN GEBIETE «RIET» UND «MÜSLI», EFFRETIKON

Mit der Gesamtrevision der BZO sind die Einzonungen der Effretiker Gebiete «Riet» (Arbeitsplatzzone) und «Müsli» (Wohnzone) vorgesehen. Gemäss den Vorprüfungsberichten des Kantons sind zahlreiche Anforderungen zu erfüllen. Für das Gebiet «Riet» sind Erschliessungsstudien und Planungen zur Gebietsaufteilung erforderlich, die in die Zuständigkeit der Stadt fallen. Für das Gebiet «Müsli» müssen weitere Abklärungen zur Störfallvorsorge in Bezug auf eine Erdgashochdruckleitung vorgenommen werden. Diese können nur durch spezialisierte Planungsbüros erstellt werden. Auch hier ist die Stadt in der Pflicht, die entsprechenden Planungen in Auftrag zu geben.

KREDITBEWILLIGUNG

PROJEKT	DAUER	KOSTEN
Begleitung Private Gestaltungspläne / Diverses	2021 – 2024	ca. Fr. 80'000.-
Bahnhof West, Baufeld F, heute Parkplatz Hinterbüel	2021 – 2022	ca. Fr. 60'000.-
Bahnhof West, Baufeld D, Entwicklung Stadtgarten	2022 – 2023	ca. Fr. 60'000.-
Entwicklungsgebiet Alt-Effretikon	2023 – 2024	ca. Fr. 100'000.-
Einzonungen / Entwicklungsplanungen Gebiete «Riet und Müsli», Effretikon	2021 – 2024	ca. Fr. 100'000.-
Total	2021 – 2024	Fr. 400'000.-

FOLGEKOSTEN

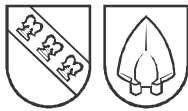
KAPITALFOLGEKOSTEN

Planmässige Abschreibungen

	AKAT	BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ	BETRAG
Planungsausgaben	1290	Fr. 400'000.00	10 Jahre	10 %	Fr. 40'000.00
Verzinsung				1 %	Fr. 4'000.00
Total pro Jahr					Fr. 44'000.00

BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

Es fallen keine betrieblichen Folgekosten an.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2021-0085
BESCHLUSS-NR. SR 2021-17
GESCH.-NR. GGR 2021/111

PERSONELLE FOLGEKOSTEN

Es fallen keine personellen Folgekosten an.

EIGENLEISTUNGEN

Eigenleistungen sind im Kredit nicht enthalten (2 % von Fr. 400'000.- = < Fr. 10'000.-).

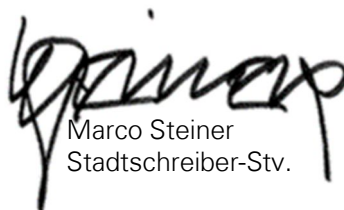
MEHRWERTABGABE / STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

Mit den städtebaulichen Planungen verfolgt die Stadt die Strategie der qualitätsvollen baulichen Verdichtung an dafür geeigneten Lagen. Bereits im 2016 hat der Stadtrat entschieden, dass bei Baugebieten, welche durch planerische Massnahmen einen materiellen Mehrwert erhalten, eine Form von Mehrwertabgabe erhoben wird. Dies hat zur Praxis geführt, dass mittels städtebaulichen Verträgen mit den Investoren eine Mehrwertabgabe vereinbart wurde.

Mit der Verabschiedung der BZO-Teilrevision zum kommunalen Mehrwertausgleich vom 22. Oktober 2020 (SRB-Nr. 2020-200) und dem Reglement über den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds vom 5. November 2020 (SRB-Nr. 2020-205) hat der Stadtrat weitere Grundsteine gelegt, um bei Grundstücken mit Planungsvorteilen einen Teil des entstandenen Mehrwertes abzuschöpfen. Diese Abgaben werden künftig auch zur Deckung von städtischen Planungen und Bauten zu Gunsten der Öffentlichkeit verwendet. Da der entsprechende Mehrwertausgleichsfonds bisher noch nicht geäuftet wurde (die Abgabe wird erst bei Überbauung oder Veräusserung des Grundstücks fällig), können die Planungskosten noch nicht dem Fonds belastet werden.

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Marco Steiner
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 08.02.2021