

## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 14. JULI 2016

GESCH.-NR. 2016-1881

BESCHLUSS-NR.

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

**16 GEMEINDEORGANISATION**  
**16.04 Grosser Gemeinderat**  
**16.04.23 Interpellationen**

BETRIFFT

**Dringliche Interpellation Daniel Huber, SVP, und Mitunterzeichnende, betreffend Wie weiter mit dem Zentrumsprojekt Mittim / Substantielles Protokoll**

[...]

### 4. GESCHÄFT-NR. 086/16

#### **Dringliche Interpellation Daniel Huber, SVP, und Mitunterzeichnende, betreffend Wie weiter mit dem Zentrumsprojekt Mittim – Begründung**

Gemeinderat Daniel Huber, SVP, und Mitunterzeichnende, reichen mit Schreiben vom 13. April 2016 nachfolgende Interpellation beim Büro des Grossen Gemeinderates ein (GGR-Geschäft-Nr.086/16):

#### **DRINGLICHE INTERPELLATION: WIE WEITER MIT DEM ZENTRUMSPROJEKT MITTIM**

Viele Leute waren begeistert, als ein Investor mit dem Projektentwurf für ein neues Zentrum in Illnau-Effretikon kam. Nachdem der Initiant leider von uns gegangen ist, war die Weiterarbeit an diesem Grossprojekt blockiert. Die Stadt entschloss sich, für die Zusammenarbeit mit einem neuen Arealentwicklungsunternehmen.

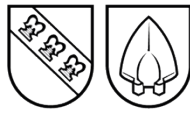
Wie Ende März aus den Medien entnommen werden konnte, bricht die Stadt die Zusammenarbeit mit dem Unternehmen per sofort ab.

Für viele beteiligte Eigentümer ist dies eine sehr unbefriedigende Situation. Viele wissen nicht, wie es nun wieder weitergehen soll. Ihre Liegenschaften sind vielfach schon seit Jahren blockiert.

Jetzt will die Stadt selber die Federführung übernehmen und einen Masterplan erarbeiten. Obwohl viele schon dachten, das Projekt sei gestorben.

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

1. Wie gross ist der finanzielle Aufwand, den es die Stadt Illnau-Effretikon bis dato heute in SFr. schon aufgewendet hat?
2. Wie gross wird der interne personelle Aufwand bis heute in Arbeitsstunden geschätzt?
3. Bestehen schon Pläne, die man weiterverwenden könnte?
4. Warum nimmt jetzt die Stadt die aktive Rolle ein, wo Sie vorher recht passiv war?
5. Warum wird die neue BZO nicht abgewartet, bevor neue Pläne erstellt werden?



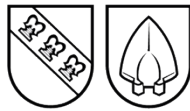
## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 14. JULI 2016

GESCH.-NR. 2016-1881  
BESCHLUSS-NR.

6. Wie weit will sich der Stadtrat einbringen? Sind auch Liegenschaftenkäufe seitens der Stadt geplant?
7. Wie gross ist überhaupt die Kompetenz des Stadtrates, ohne den grossen Gemeinderat einzubinden?
8. Wie will man diese Kosten überhaupt tätigen? Wird ein neuer Investor gesucht?
9. Wann plant der Stadtrat eine offizielle Pressemitteilung, damit die Eigentümer der betroffenen Liegenschaften wissen, wie weiter?

Wir danken dem Stadtrat für seine fundierten Antworten.



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL SITZUNG VOM 14. JULI 2016

GESCH.-NR. 2016-1881  
BESCHLUSS-NR.

URHEBER: Gemeinderat Daniel Huber, SVP

MITUNTERZEICHNENDE: Gemeinderat Herbert Kempf, SVP  
Gemeinderat Peter Wohlgensinger, SVP  
Gemeinderat Heinrich von Bassewitz, SVP  
Gemeinderat René Truninger, SVP  
Gemeinderat Ueli Kuhn, SVP  
Gemeinderätin Marianne Baracchi-Meier, SVP  
Gemeinderat Christian Hiltbrunner, SVP  
Gemeinderat Roger Miauton, SVP  
Gemeinderat André Buecheler, SVP

EINGANG RATSBURO: 13.04.2016

BEGRÜNDUNG IM RAT: 26.05.2016

FRIST: 25.08.2016

### FORMELLES

Der Vorstoss wurde von der Urheberschaft als Interpellation taxiert. Eine Überprüfung des Ratsbüros ergab, dass der Vorstoss die einschlägigen Vorschriften, wie sie an Interpellationen gemäss Art. 75 ff der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates GeschO GGR gestellt werden, einzuhalten vermag.

### PLENARDEBATTE

*Gemeinderat Daniel Huber, SVP*, begründet - auch namens der Mitunterzeichnenden - im Sinne von Art. 77 Abs. 1 GeschO GGR den eingereichten Vorstoss, wobei der Redner sein Referat mehrheitlich auf Basis des zu Grunde liegenden Interpellationstextes aufbaut. Neue bzw. weitere Fakten, die aus dem Text nicht hervorgehen, ergeben sich keine. Die zur Begründung und Erläuterung verwendete Projektionsunterlage, welche die gestellten Fragen nochmals veranschaulicht, findet sich im Anhang zu diesem Protokoll.

-----

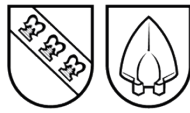
*Der Ratspräsident* erkundigt sich in Anwendung von Art. 77 Abs. 2 GeschO GGR beim Stadtrat nach der gewünschten Beantwortungsmodalität.

-----

Namens des Ressorts Präsidiales gibt *Stadtpräsident Ueli Müller, SP*, bekannt, wonach der Stadtrat die gestellten Fragen sogleich mündlich zu beantworten wünscht.

-----

*Der Ratspräsident* erteilt das Wort dem Stadtpräsidenten.



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 14. JULI 2016

GESCH.-NR. 2016-1881  
BESCHLUSS-NR.

Der *Stadtpräsident* schickt der mündlichen Antwort folgende Bemerkungen voraus:

Der Stadtrat antwortete mündlich, da mit der stadträtlichen Antwort zu Geschäft

045/15	18.06.2015	Interpellation Thomas Hildebrand, FDP, und Mitunterzeichnende, betreffend „Wie weiter mit dem Projekt MITTIM?“	09.07.15	0649
			01.10.15	

die Thematik durch den Stadtrat bereits einmal aufgegriffen und geklärt wurde. Zudem habe der Stadtrat mittels Medienorientierung vom 18. März 2016 über die aktuellen Gegebenheiten orientiert. Der Stadtrat stütze sich daher bei der Beantwortung des vorliegenden Vorstosses auf jene Informationen, wie sie Stand März bereits verbreitet worden seien. Im April sei nun der zu Grunde vorliegende Vorstoss eingereicht wurden, dessen Behandlung aufgrund Abwesenheit des Urhebers bzw. Traktandenlast auf die heutige Sitzung verschoben werden musste. In den vergangenen Monaten entwickelte sich die Thematik dynamisch, der Stadtrat nun aber seine Antwort dennoch auf seinen Kenntnisstand vom März fassen lässt.

Zu den Fragen im Einzelnen:

ZUR FRAGE 1:

**Wie gross ist der finanzielle Aufwand, den die Stadt Illnau-Effretikon bis dato heute in SFr. schon aufgewendet hat?**

Der Stadtrat verweist diesbezüglich auf die Beantwortung der Interpellation von Gemeinderat Thomas Hildebrand, FDP, in gleicher Sache vom 20. August 2015 (vgl. GGR-Geschäft-Nr. 046/15 / SRB-Nr. 137/15). Bis dahin liefen externe Gesamtkosten zu Lasten der Stadt von rund Fr. 450'000.- an. In der Zwischenzeit ergaben sich keine weiteren externen Kosten für dieses Projekt.

ZUR FRAGE 2:

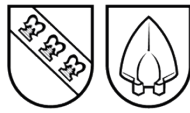
**Wie gross wird der interne personelle Aufwand bis heute in Arbeitsstunden geschätzt?**

Die Stadt beschäftigte sich seit dem Jahr 2007 mit dem Projekt Mittim bzw. die neue Bezeichnung Bahnhof West lautet (Mittim ist eine Marke der mittlerweile nicht mehr beteiligten Hänseler Immokonzept AG, die nicht mehr mit den jetzigen Entwicklungen in Verbindung zu bringen ist). Der interne personelle Aufwand wird grob auf rund 2'500 bis 3'000 Arbeitsstunden geschätzt. Dazu kommen die Aufwendungen der involvierten Stadträtinnen und Stadträte der Ressorts Hochbau und Präsidiales, wobei jene Mandate ohnehin pauschal entschädigt werden und die entsprechenden Aufwendungen somit nicht ins Gewicht fallen.

ZUR FRAGE 3:

**Bestehen schon Pläne, die man weiterverwenden könnte?**

Der Stadtrat beabsichtigt, die Planung auf der Basis des Richtprojekts der Stauer & Hasler Architekten weiterzuführen. Zudem bilden auch fundierte Zusatzabklärungen wie z.B. Lärmschutz, Schattenwurf, Erschliessung oder rechtliche Aspekte für die weiteren Arbeiten wichtige Grundlagen, die weiterverwendet werden können.



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL SITZUNG VOM 14. JULI 2016

GESCH.-NR. 2016-1881  
BESCHLUSS-NR.

ZUR FRAGE 4:

### **Warum nimmt jetzt die Stadt die aktive Rolle ein, wo sie vorher recht passiv war?**

Dem Stadtrat ist die bauliche Erneuerung entlang der Bahnhofstrasse in Effretikon ein wichtiges Anliegen. Dieses entspricht auch dem Schwerpunktprogramm 2014 bis 2018 des Stadtrates. Die bisherige Zentrumsplanung beruhte auf einer privaten Initiative. Der Stadtrat war dabei nicht passiv, die Federführung oblag aber der bisherigen privaten Arealentwicklerin.

Der Stadtrat musste feststellen, dass die City Project Management Est., welche die Planung nach dem Tod von Hans Hänseler übernahm, bei ihrem Vorhaben, Grundstücke für die Arealentwicklung zu sichern, keine substanzielle Fortschritte erzielen konnte. Entsprechende Rückmeldungen erhielt der Stadtrat auch von einzelnen Grundeigentümern. Er hat deshalb entschieden, auf eine Zusammenarbeit mit diesem Unternehmen für die Zentrumsentwicklung Bahnhof Ost zu verzichten.

Der Stadtrat wird nun für die nächste Planungsphase, nämlich die Erstellung eines behördenverbindlichen Masterplans, die Federführung übernehmen. Er ist überzeugt, dass es sich als richtig erweist, wenn die Stadt den Masterplan erarbeitet, dabei aber im engen Kontakt mit den Grundeigentümern steht und die Verfügbarkeit der Grundstücke berücksichtigt. Der Masterplan ermöglicht es anschliessend, aufgrund einer übergeordneten Planung Teilgestaltungspläne zu erstellen. Momentan geht der Stadtrat davon aus, dass daraus erneut private Gestaltungspläne resultieren. Da diese Gestaltungspläne kleinere Teilgebiete betreffen, sollte es sich auch einfacher bewerkstelligen, die unterschiedlichen Interessen der zahlreichen Grundeigentümer zu berücksichtigen und das gesamte Planungsgebiet schrittweise zu entwickeln.

ZUR FRAGE 5:

### **Warum wird die neue BZO nicht abgewartet, bevor neue Pläne erstellt werden?**

Erstens würden dadurch wieder mindestens zwei Jahre ins Land ziehen, ohne dass die Planung im Gebiet Bahnhof West vorankäme. Zweitens fliessen die Erkenntnisse aus der Arbeit der Ortsplanungskommission selbstverständlich in die Überlegungen zur Entwicklung des Masterplans ein. Der Stadtrat erwartet für dieses Gebiet aber auch keine grundsätzlich neuen Erkenntnisse aus der BZO-Revision. Bereits in der kantonalen und regionalen Richtplanung wird verlangt, dass beim Bahnhof Effretikon eine hohe Dichte anzustreben ist.

ZUR FRAGE 6:

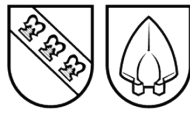
### **Wie weit will sich der Stadtrat einbringen? Sind auch Liegenschaftenkäufe seitens der Stadt geplant?**

Der Stadtrat will sich vor allem bei der Masterplanung einbringen, um sowohl die öffentlichen als auch die privaten Interessen möglichst unter einen Hut zu bringen. Konkrete Liegenschaftenkäufe durch die Stadt sind momentan nicht geplant, können aber je nach Situation in Betracht gezogen werden.

ZUR FRAGE 7:

### **Wie gross ist überhaupt die Kompetenz des Stadtrates, ohne den Grossen Gemeinderat einzubinden?**

Finanziell gelten die Kompetenzlimiten gemäss § 34 der Gemeindeordnung (GO; IE-Nr. 100.01.01). Für die Festsetzung des Masterplans ist der Stadtrat zuständig. Private Gestaltungspläne, welche über die Grundordnung gemäss Bau- und Zonenordnung hinausgehen, sind durch den Grossen Gemeinderat festzusetzen.



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 14. JULI 2016

GESCH.-NR. 2016-1881  
BESCHLUSS-NR.

ZUR FRAGE 8:

### **Wie will man diese Kosten überhaupt tätigen? Wird ein neuer Investor gesucht?**

Der Stadtrat sieht nicht vor, dass die Stadt als Investorin auftritt. Er geht davon aus, dass bei Bestehen eines Masterplanes und bei Willensbekundung der Grundeigentümer mindestens in Teilgebieten eine Entwicklung angestrebt aus deren Eigenregie abgestrebt wird; die Initiative obliegt jedoch den Grundeigentümern und/oder den privaten Investoren. Dazu sollte aber allseits realistische Übereinkunft zu den finanziellen Vorstellungen vorliegen.

ZUR FRAGE 9:

### **Wann plant der Stadtrat eine offizielle Pressemitteilung, damit die Eigentümer der betroffenen Liegenschaften wissen, wie weiter?**

Der Stadtrat hat gegenüber der Öffentlichkeit letztmals am 18. März 2016 über den aktuellen Planungsstand in den Medien informiert. Mit den Eigentümern kommuniziert der Stadtrat nicht via Pressemitteilung, sondern vorgängig persönlich oder schriftlich. Die Öffentlichkeit wird wieder orientiert, sobald neue Erkenntnisse vorliegen.

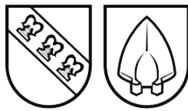
-----

*Der Ratspräsident* fragt den Rat in Anwendung von Art. 77 Abs. 5 der gemeinderätlichen Geschäftsordnung an, ob zu den Ausführungen die Diskussion gewünscht wird. Nachdem das Plenum an dieser Stelle keine Anstalten macht, das Wort weiter zu begehren, erteilt er dem Interpellanten das ihm zustehende Schlusswort.

-----

*Gemeinderat Daniel Huber, SVP*, dankt für die ausführliche Darlegung der stadträtlichen Antworten. Er wünscht, einige wichtige Punkte nochmals zu akzentuieren.

- So sei erstens vor Augen zu führen, dass 2'500 bis 3'000 Arbeitsstunden mit ungefähr Fr. 300'000.- zu quantifizieren seien.
- Es sei zweitens nicht geklärt, ob weiterhin eine Zusammenarbeit bzw. Übereinkunft oder gar Vereinbarungen mit den Liegenschaftenbesitzern bestünden.
- Und drittens habe der Stadtpräsident bei der Antwort zu Frage 6 die Möglichkeit nicht ausgeschlossen, wonach die Stadt selbst allenfalls etwelcher Liegenschaften habhaft wird, sollte sich dazu auf die eine oder andere Weise eine sinnvolle Möglichkeit ergeben. Zu solchen Bestrebungen stellt Gemeinderat Huber seinen vehementen Widerstand in Aussicht. So bestünde auf dem Markt eine genügende Zahl an Investoren, die auch kleinere Projekte zu realisieren gedenkt. Die Schwierigkeit gipfle allerdings im Umstand, dass es sich wohl als schwierig erweisen wird, auch das lokale Gewerbe Anteil nehmen zu lassen und Bedingungen zu schaffen, die eine Ansiedlung des Lokalspartengewerbes begünstigt.



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

SITZUNG VOM 14. JULI 2016

GESCH.-NR. 2016-1881  
BESCHLUSS-NR.

Wie Art. 77 unter Abs. 5 der gemeinderätlichen Geschäftsordnung vorsieht, ist für Interpellationen jegliche weitere Diskussion oder eine Beschlussfassung ausgeschlossen. Das Geschäft ist somit erledigt und entfällt demnach der Pendenzenliste. Inwiefern sich Interpellant und Stadtrat über die im Schlussvotum angezweifelten Thesen und Darlegungen verständigen, ist Sache dieser Parteien. Im Übrigen kann diese Protokollierung konsultiert werden.

-----

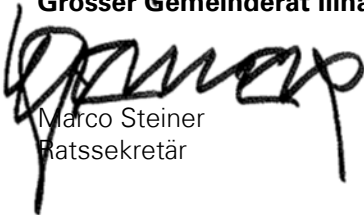
Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Abteilung Hochbau
- Ratssekretariat (Geschäftsakten).

-----

Für getreuen Auszug aus dem Protokoll

**Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon**



Marco Steiner  
Ratssekretär

Versandt am: 15.07.2016

ms