

STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul · Bietenholz · Bisikon · Effretikon · First · Horben · Illnau
Kemleten · Luckhausen · Mesikon · Ober-Kemttal · Ottikon

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 27. November 2008

Gesch. Nr. 97/08 Vorberatung: GPK

3.4.1 Bauwesen.- Abrechnung des Rahmenkredites für die bauliche Entwicklung der Ortszentren in der Stadt Illnau-Effretikon sowie Genehmigung eines neuen Rahmenkredites.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

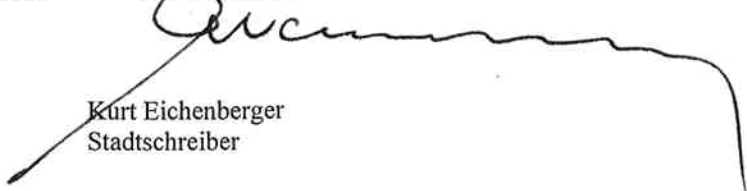
- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26, Ziffer 3 der Gemeindeordnung -

b e s c h l i e s s t :

1. Von der Abrechnung des 1. Rahmenkredites für die bauliche Entwicklung der Ortszentren in der Stadt Illnau-Effretikon wird Kenntnis genommen.
2. Für die Fortführung der Aufwertung der Zentren wird ein neuer Rahmenkredit von Fr. 350'000.- zu Lasten Konto Nr. 400.5810.11 befristet auf vier Jahre genehmigt.
3. Der Stadtrat wird eingeladen, den Grossen Gemeinderat und die Öffentlichkeit laufend über die Fortschritte der Planungsarbeiten zu informieren, mindestens einmal jährlich im Rahmen des Geschäftsberichtes.
4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Stadtrat, zweifach
 - b) Geschäftsprüfungskommission

Stadtrat Illnau-Effretikon


Martin Graf
Stadtpräsident


Kurt Eichenberger
Stadtschreiber



Sitzung vom 27. November 2008

Gesch. Nr.

3.4.1 Bauwesen.- Abrechnung des Rahmenkredites für die bauliche Entwicklung der Ortszentren in der Stadt Illnau-Effretikon sowie Genehmigung eines neuen Rahmenkredites.-

1. Ausgangslage

Am 30. Jan. 2003 bewilligte der Grosse Gemeinderat einen Rahmenkredit von Fr. 400'000.00 für die bauliche Entwicklung der Ortszentren in der Stadt Illnau-Effretikon zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 400.5810.10. Der vom Stadtrat beantragte Kredit von ursprünglich Fr. 500'000.00 wurde vom Grossen Gemeinderat auf Antrag der GPK um Fr. 100'000.00 auf Fr. 400'000.00 reduziert mit der Begründung, dass in Ottikon zurzeit kein Handlungsbedarf bestehe und die vorgesehene Kreditreserve gekürzt werden könne. Der Kredit wurde auf 4 Jahre, d.h. bis Ende 2006 beschränkt.

Die vorgesehenen Planungen orientierten sich an den Entwicklungszielen und Massnahmen, wie sie im Leitbild 1994 zur räumlichen Entwicklung definiert, und vom Grossen Gemeinderat am 6. April 1995 zur Kenntnis genommen wurden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 1998 wurde im Bereich der Zentrumsentwicklung mit den entsprechenden Zentrumsrichtplänen ein wesentlicher Akzent gesetzt.

Als eine wesentliche Massnahme für eine Aufwertung der beiden Zentren Effretikon und Illnau wurden im Rahmen der Nutzungsplanung (BZO 1997) in den Zentren von Illnau und Effretikon, sowie in Ober-Kempttal Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden. Der Stadtrat hatte deshalb entsprechende Zielsetzungen und Vorgaben bereits in das Schwerpunktprogramm der Amtsdauer 1998/2002 aufgenommen. Im nachfolgenden Schwerpunktprogramm 2002/2006 sind dazu die Zielsetzungen unter Ziffern 4.2.4/1 (Gebietsentwicklung Zentren Effretikon und Unter-Illnau) sowie 4.2.5/1 (Erschliessung von Zentrumsanlagen für interessierte Investoren) konkreter formuliert worden.

2. Stand der Entwicklung von einzelnen Teilgebieten

Gebietsentwicklung Bahnhof Ost, Effretikon

Für das Zentrumsgebiet „Bahnhof Ost Effretikon“ nahm die Stadt am internationalen Wettbewerb EUROPAN 6 teil, nachdem die betroffenen Grundeigentümer informiert, und positive Rückmeldungen eingeholt wurden. Erste Zwischenergebnisse wurden an verschiedenen internen Veranstaltungen präsentiert. Zwei überarbeitete und konkretisierte Ideen wurden am 25. Nov. 2002 im Rahmen einer Ausstellung einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt.

Das zur Weiterbearbeitung bestimmte Projekt der Wiener Architekten Koelbl-Bärnthaler-Radojkovic beinhaltet die bauliche Vision einer Campus-Überbauung. Das Gebiet wird grosszügig in verschiedene Baufelder aufgeteilt, welche je nach Lage für Gewerbe oder Wohnnutzung, bzw. Mischnutzungen verwendet werden können. Die offenen, verkehrs-

freien Zwischenzonen sind begrünt und bilden den Übergang zum Moosburg-Areal. Für öffentliche Freizeit-Nutzungen werden besondere Gebiete, vorwiegend im Bereich des Bahnhofes ausgeschieden. Die Weiterbearbeitung wurde jedoch zurückgestellt, da die Voraussetzungen für die vorgesehene Gebietsentwicklung nicht überall gegeben sind, und die Zentrumsentwicklung Hinterbüel- Süd aus der Sicht des Stadtrates Priorität erhielt.

Zentrumsplanung Hinterbüel-Süd

Für das Gebiet Hinterbüel-Süd wurde seinerzeit zusammen mit den Grundeigentümern gleichzeitig ein Quartier- und Gestaltungsplan vorbereitet, welcher vom Stadtrat verabschiedet wurde. Die Genehmigung wurde jedoch ausgesetzt, weil die Pläne den hochgesteckten Zielen einer attraktiven Zentrumsentwicklung in Effretikon nicht gerecht wurden. In einen weiteren Anlauf wurden in Zusammenarbeit mit externen Spezialisten die Rahmenbedingungen für eine Zentrumsüberbauung in den erweiterten Kontext des Bahnhofgebietes und des Effimärtes gestellt, und zusammen mit den Grundeigentümern neu formuliert. Das Gebiet soll der Ergänzung zu den bereits bestehenden Zentrumsfunktionen dienen, ohne diese zu konkurrenzieren.

In der Weiterbearbeitung wurde ein Pflichtenheft für die Ausschreibung eines Investoren-Wettbewerbes ausgearbeitet. In derselben Zeit konnte die Stadt in Ergänzung zum bereits bestehenden Liegenschaftsbesitz drei weitere Grundstücke erwerben. Die übrigen Grundeigentümer wurden mit einem Zusammenarbeitsvertrag und unter Kostenbeteiligung in das Projekt der Gebietsentwicklung einbezogen. Anschliessend an die Ausschreibung wurde ein Zusammenarbeitsvertrag mit einem Generalunternehmer abgeschlossen. Leider musste die Weiterentwicklung des Projektes ebenfalls sistiert werden, weil sich eine Eigentümerin einer zentralen Liegenschaft innerhalb des Planungsgebietes gegen den Verkauf ihres Miteigentumsanteiles sperrt, und damit das Projekt blockiert.

Zentrumsplanung Unter-Illnau

Im Anschluss an die Zentrumskonferenzen mit aktiver Teilnahme der Öffentlichkeit am 12. Jan. und 9. März 2002 wurde bezüglich der Zentrumsentwicklung in Unter-Illnau insofern Klarheit geschaffen, als der historische Dorfkern an der Usterstrasse erhalten, und in den Gebieten Längg und Station Illnau mit gut eingeordneten Überbauungen ergänzt werden soll. Im Gebiet Längg wurde 15.5.1997 ein Quartierplan festgesetzt, welcher die heiklen Übergänge zwischen Kernzone, Industriezone und Wohn- und Gewerbezone ungenügend berücksichtigt hatte. Um eine geordnete Überbauung des Areals Längg sicherzustellen, setzte der Regierungsrat am 12. Juni 2002 auf Antrag des Stadtrates eine Planungszone fest. In Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern wurde auf der Basis eines durch die ZKB in Auftrag gegebenen Projektes ein Gestaltungsplan ausgearbeitet, welcher am 15.6.2008 durch den Regierungsrat genehmigt wurde. In der Zwischenzeit konnte die Stadt die Liegenschaft des ehemaligen Konsumgebäudes an der Uster-/Länggstrasse erwerben, und damit eine wichtige denkmalpflegerische Aufgabe wahrnehmen.

Ein Projekt mit Wohn- und Geschäftsnutzungen um den Dorfplatz ist rechtsgültig bewilligt, und wird voraussichtlich 2009/10 realisiert. Zwei weitere Wohnbauten im Gestaltungsplangebiet sind bereits in Ausführung begriffen.

Gebietsentwicklung Bahnhof West, Effretikon

Im Frühjahr 2007 erhielt Stadtpräsident Martin Graf Kenntnis über die Bestrebungen einer privaten Immobilienfirma, das Gebiet Bahnhof West im Rahmen einer grosszügigen Zent-

rumsentwicklung mit Einbezug der Bahnhofbauten neu zu überbauen. Eine städtische Delegation liess sich durch die Firma Hänseler Immokonzept AG über die Projektstudie der CH Architektengruppe in Volketswil orientieren. Der Stadtrat wurde am 6. September 2007 über die Planung orientiert. Um die öffentlichen Interessen und Bedürfnisse rechtzeitig einzubringen, wurde für die Projektbegleitung eine Steuerungsgruppe aus einer Vertretung des Stadtrates, der Verwaltung, sowie externen Fachexperten eingesetzt. Für die Entschädigung der externen Fachleute in einer ersten Phase wurde eine Ausgabe von Fr. 25'000.00 zu Lasten des Rahmenkredites Stadtentwicklung, Konto 400.5810.10, bewilligt. Die entsprechenden Ausgaben sind in der vorliegenden Abrechnung enthalten.

3. Abrechnung

Die Aufwendungen für die vorstehend dargestellten Projekte und Planungen sind nachfolgend summarisch beschrieben und belaufen sich auf folgende Höhe:

Rechnungsjahr:	Ausgaben:
2002 Abgerechnet per 31. 12. 03. (Mail N. Kauflin v. 2.10.08.)	Fr. 0.00
2003 Studien Neugestaltung Märtplatz, Planung Gebietsentwicklung Bahnhof Ost (ohne Anteil Fr. 3'840.00)	Fr. 92'548.00
2004 Studien Gebietsentwicklung Bahnhof Ost und Hinterbüel Süd, Markt- und Projektstudie Hinterbüel Süd, Öffentlichkeitsarbeit Zentrum Effretikon	Fr. 80'292.75
2005 Marktentwicklungs- und Projektstudien Hinterbüel Süd, Erschliessungsstudien Hinterbüel Süd, Vorbereitung Investorenauswahl, Verkehrswertschätzungen	Fr. 125'235.50
2006 Studie und Wettbewerbsvorbereitung Dorfplatz Unter-Illnau, Ortsplanung Alt-Effretikon, Gestaltungsplan Dorfplatz Unter-Illnau	Fr. 14'762.30
2007 Zentrumsüberbauung MITTIM Effretikon, Studie Areal Punt, Fernwärmeprojekt Dorfplatz Unter-Illnau, Gestaltungskonzept Kreisel Effretikon	Fr. 35'605.65
Total	<u>Fr. 348'444.20</u>

Die Abrechnung präsentiert sich wie folgt:

- Ausgaben gemäss Abrechnung	Fr. 348'444.20
Bewilligte Kredite:	
- GGR vom 30. Jan. 2003	<u>Fr. 400'000.00</u>
Nicht ausgeschöpfter Kredit	Fr. 51'555.80
	<u><u>=====</u></u>

Dieser Betrag ist in der Verpflichtungskreditkontrolle der Jahresrechnung 2007 ersichtlich. Zur Finanzierung der Zentrumsplanung, insbesondere für die Begleitung der Arealentwicklung durch die Firma Hänseler Immokonzept AG im Jahr 2008 genehmigte der Stadtrat an seiner Sitzung vom 6. September 2007 einen Betrag von Fr. 25'000.- sowie am 10. Juli 2008 einen Betrag von Fr. 50'000.- zu Lasten seiner Finanzkompetenz. U.a. wurde damit die Erstellung eines Stadtmodells in Auftrag gegeben.

4. Neuer Rahmenkredit

Bislang wurden dem Rahmenkredit diejenigen Planungsaufwände belastet, welche nicht einem durch die zuständigen Behörden genehmigten (z.B. Bahnhofstrasse) oder per Gesetz festgelegten (Quartierpläne) Kredit zugeordnet werden konnten. Es handelte sich dabei um Marktanalysen, Vorstudien und Wettbewerbe zur Zentrumsentwicklung, Konzepte und Vorprojekte zur Herstellung der Baureife städtischer Areale sowie die Finanzierung der begleitenden Öffentlichkeitsarbeit sowie nach Bedarf einer externen baurechtlichen Unterstützung.

Im Zentrum von Unterillnau (GP Dorfplatz, GP Station) haben die Arealentwicklungsbemühungen bereits Früchte getragen und werden mit den Projekten der Baugenossenschaft Werdmühle, der Pensionskasse der SADA AG sowie des Büros Uster AG (Übernahme durch einen Investor) im kommenden Jahr realisiert.

Im Zentrum Effretikon ist die Arealentwicklung mit dem Einstieg der Hänseler Immokonzept AG einer Realisierung ein gutes Stück näher gekommen (vgl. Zusammenarbeitsvertrag).

Die Entwicklung im Gebiet Bahnhof Ost wurde zu Gunsten einer höheren Priorität für Veränderungen im Gebiet Bahnhof West zurückgestellt. Das aus der Sicht des Stadtrates nach wie vor zukunftsorientierte Campus-Konzept soll jedoch nach der Realisierung der Restrukturierung im Gebiet Bahnhof West wieder aktiviert werden. Unter Umständen müsste dieses aufgrund von Marktüberlegungen einzelner grösserer Grundeigentümer in diesem Gebiet früher als geplant an die Hand genommen werden.

Mit den Arealentwicklungen Bahnhof West und Bahnhof Ost in Effretikon sowie der Aufwertung der Usterstrasse und einzelner für eine Nutzung zu aktivierender oder freizugebender Areale in Illnau stehen in Effretikon wie in Illnau erhebliche Veränderungen an. Diese sind zur Aufwertung des Lebensraums im Zentrum, zur Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze vor Ort und nicht zuletzt mit Blick auf einen sparsamen Umgang mit unserem Boden und die städtische Finanzlage von besonderer Bedeutung.

Als Voraussetzung für eine korrekte Quartierserschliessung im Gebiet Geen müssen Vorstellungen über eine künftige Nutzung erarbeitet werden. Daran sollen sich all jene beteiligen, die einen direkten oder indirekten Nutzen daraus ziehen (Stadt, grösserer Grundeigentümer).

Die vor allem in Illnau vorhandenen nicht benötigten städtischen Grundstücke sollen – allenfalls zusammen mit Nachbargrundstücken – öffentlich ausgeschrieben werden (Investorenauswahl). Die via Rahmenkredit vorfinanzierten Leistungen können anschliessend über den Verkauf ganz oder teilweise refinanziert werden. Es handelt sich dabei im Prinzip um Vermarktungskosten.

Ohne Finanzmittel kann der Stadtrat indessen diese Projekte weder initiieren noch sinnvoll begleiten. Seine Aufgabe ist es, die obengenannten öffentlichen Bedürfnisse sicherzustellen und in die Projekte einzubringen.

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass für die Finanzierung dieser Aktivitäten weiterhin ein zeitlich befristeter Rahmenkredit das Richtige ist. Somit besteht im Gegensatz zu einem jährlich wiederkehrenden Kredit Spielraum, die Ausgaben der jeweiligen Projektentwicklung anzupassen.

Für die anstehenden Arbeiten über die nächsten 4 Jahre geht der Stadtrat von einem Finanzrahmen von Fr. 350'000.- aus. Die damit zu finanzierenden Vorhaben sind nachstehend aufgelistet:

Entwicklungsprojekte Effretikon

Projekt	Aktivitäten	Periode	Kosten in Fr.
mittim Effretikon	Begleitung der Arealentwicklung (externe Fachexperten, Abklärungsaufträge)	2008-2010	120'000.-
	Workshops mit Bevölkerung / Gewerbevertretern	2009	30'000.-
	Prüfung Gestaltungsplan Zentrum West	2009	20'000.-
	Erarbeitung Verträge (Abtretung städt. Areale, Übernahme öffentliche Areale mit Nutzungs- und Verwaltungsreglementen)	2009-2011	20'000.-
	Vorstudien öffentliche Räume (öffentliche Freiräume, öffentliche Infrastruktur wie Perronerschiessung, u.a.)	2009-2011	20'000.-
Bahnhof Ost / Alt-Effretikon	Erarbeitung Arealentwicklungskonzept Effretikon Ost auf der Basis „Campus“ Effretikon (bestehendes städtebaul. Leitbild)	ab 2012	0.-
	Erarbeitung von Wettbewerbsgrundlagen für Teilareale mit anschliessender Ausschreibung	ab 2012	0.-
Total			210'000.-

Entwicklungsprojekte Illnau

Projekt	Aktivitäten	Periode	Kosten in Fr.
Usterstrasse / Schmittstrasse	Aufwertungskonzept in Ergänzung zum Dorfplatz mit Vorprojekt	2009-2010	30'000.-
QP-Gebiet Geen	Testplanung oder Ideenwettbewerb Geen als Grundlage für Gestaltungs- und Quartierplan (Beitrag Stadt)	2009	60'000.-
Umnutzung städt. Areale:			
- Längg Ost *	Aufbereitung von Grundlagen (Investorenauswahl) für die Arealausschreibung	2009	15'000.-
- Gupfen Süd *	Aufbereitung von Grundlagen (Investorenauswahl) in Zusammenarbeit mit Kanton mit dem Ziel einer gemeinsamen Arealausschreibung	2011	20'000.-
- Altes Steueramt *	Vorstudie, Aufbereitung von Grundlagen (Investorenauswahl) für die Arealausschreibung	2009	15'000.-
Total			140'000.-

* ganz oder teilweise über Verkauf refinanzierbar

5. Zusammenfassung

Für die Entwicklung der Stadt Illnau-Effretikon ist die Aufwertung der Ortskerne von grosser wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Bedeutung. Sie setzt eine enge Zusammenarbeit mit den beteiligten privaten Investoren voraus. Ohne diese können die öffentlichen Bedürfnisse weder eingebracht noch sichergestellt werden. Dies ist in den nächsten Jahren vor allem in Effretikon zwingend.

Der vorgesehene Rahmenkredit ermöglicht dem Stadtrat eine angemessene Projektinitiierung bzw. -begleitung. Dies entspricht auch den Erwartungen der beteiligten Investoren.

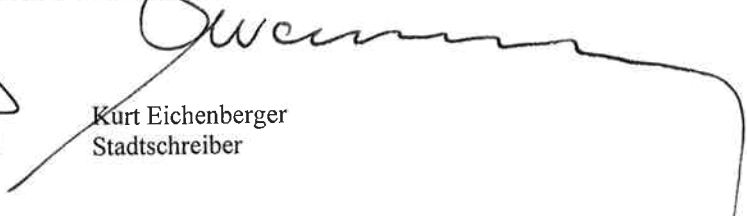
Der Stadtrat Illnau-Effretikon beschliesst:

1. Die Abrechnung über den 1. Rahmenkredit für die bauliche Entwicklung der Ortszentren wird genehmigt.
2. Einem neuen Rahmenkredit für die bauliche Entwicklung der Ortskerne von Fr. 350'000.- zu Lasten Konto Nr. 400.5810.11 wird zugestimmt und dieser dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung beantragt.
3. Die Stadtentwicklungskommission wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) die Stadtentwicklungskommission, Präsident: Herr Stadtpräsident Martin Graf, Brüttenerstr. 12, 8307 Effretikon,
 - b) das Bauamt, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
 - c) das Werkamt, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
 - d) die Finanzverwaltung, Märtplatz 29, 8307 Effretikon.

mg/wf/KE

Stadtrat Illnau-Effretikon


Martin Graf
Stadtpräsident


Kurt Eichenberger
Stadtschreiber

Beilagen:

- Abrechnung

Versandt

9.1.2016