

ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR.GGR 111/16
BESCHLUSS-NR. GGR
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG RATSBURO 27. Oktober 2016
VORBERATUNG GPK Geschäftsprüfungskommission
FRIST ABSCHIED
BERATUNG GGR

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

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Bewilligung des 4. Rahmenkredites für die Stadtentwicklung**

GESCH.-NR. SR 2016-2141
BESCHLUSS-NR. SR 2016-165
VOM 27. Oktober 2016
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Hochbau
REFERENT Fürst Reinhard

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	Auszug Konto-Nr. 400.5810.12	11.10.16	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Kostenaufteilung Konto-Nr. 400.5810.12	19.10.16	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 27. OKTOBER 2016

GESCH.-NR. 2016-2141
BESCHLUSS-NR. SR 2016-165
GESCH.-NR. GGR 111/16

BESCHLUSS-NR. GGR

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

04

BAUPLANUNG

04.12

Finanzielles, Kredite, Beiträge (beauftragtes Planungsbüro s. 4.00)

BETRIFFT

Antrag des Stadtrates betreffend Bewilligung des 4. Rahmenkredites für die Stadtentwicklung

BESCHLUSSESANTRAG

DER GROSSE GEMEINDERAT

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

BESCHLIESST:

1. Von der Abrechnung des 3. Rahmenkredites Konto 400.5810.12 der Investitionsrechnung für Projekte und Planungen im Bereich der Stadtentwicklung mit einer Kreditunterschreitung von Fr. 4'849.90 wird Kenntnis genommen.
2. Für die Fortführung von Projekten und Planungen im Bereich der Stadtentwicklung wird für die Dauer von vier Jahren von 2017 – 2020 ein 4. Rahmenkredit von Fr. 400'000.- zu Lasten Konto 400.5810.13 der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)
 - b. Stadtpräsident
 - c. Stadtrat Ressort Hochbau
 - d. Abteilung Hochbau
 - e. Abteilung Tiefbau
 - f. Abteilung Finanzen



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 27. OKTOBER 2016

GESCH.-NR. 2016-2141
BESCHLUSS-NR. SR 2016-165
GESCH.-NR. GGR 111/16

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Der vom Grossen Gemeinderat für die Jahre 2013 – 2016 genehmigte 3. Rahmenkredit für diverse Planungen im Bereich der Stadtentwicklung wird abgeschlossen und ein 4. Rahmenkredit für die Jahre 2017 – 2020 von Fr. 400'000.- beantragt. Damit beabsichtigt der Stadtrat die Weiterführung der Planungen rund um den Bahnhof Effretikon (Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Arealentwicklung Bahnhof Ost) sowie die Neueinzonungen der Gebiete Riet, Müsli und Girhalde und allenfalls die Begleitung weiterer Gestaltungspläne zu finanzieren.

AUSGANGSLAGE

Am 23. Mai 2013 bewilligte der Grosse Gemeinderat einen 3. Rahmenkredit von Fr. 400'000.- für diverse Planungen im Bereich der Stadtentwicklung mit einer Laufzeit von vier Jahren bis Ende 2016 (GGR-Gesch. Nr. 085/13). Mit vorliegendem Antrag soll dieser Kredit abgeschlossen und ein neuer Rahmenkredit für die Jahre 2017 – 2020 in derselben Höhe beantragt werden. In der Investitionsrechnung wurde dafür das Konto-Nr. 400.5810.13 eröffnet und fürs 2017 im Voranschlag der Betrag von Fr. 150'000.- eingestellt.

Mit dem 3. Rahmenkredit für die Jahre 2013 – 2016 waren nachfolgende Planungen vorgesehen. Weil der Verlauf von langjährigen Projekten schwer vorhersehbar ist, handelte es sich bei den damaligen Termin- und Kostenprognosen um grobe Annahmen.

PROJEKT	DAUER	KOSTEN
Zentrumsentwicklung mittim Effretikon	ca. 2013 – 2015	ca. Fr. 120'000.-
Neugestaltung Dorfzentrum Illnau	ca. 2013	ca. Fr. 75'000.-
Gestaltungsplan Alt-Effretikon	ca. 2014	ca. Fr. 75'000.-
Quartier- und Gestaltungsplan Geen	ca. 2015 – 2016	ca. Fr. 40'000.-
Umnutzung städt. Areale	ca. 2015	ca. Fr. 40'000.-
Revision Richtpläne	ca. 2015 – 2016	ca. Fr. 30'000.-
Weitere / Diverses	ca. 2013 – 2016	ca. Fr. 20'000.-
Total	2013 - 2016	Fr. 400'000.-

PLANUNGSVERLAUF

Nicht immer nehmen die Stadtentwicklungsprojekte den vorgesehenen Verlauf, da meist verschiedene Grundeigentümer und Interessengruppen involviert sind, welche die Entwicklung mit beeinflussen. So auch in den Planungsjahren 2013 – 2016: die Zentrumsentwicklung mittim, Effretikon, kam auf einmal zum Erliegen, hingegen bedurfte das Gebiet Bahnhof Ost, Effretikon, unerwartet einen Planungseffort. Die Weiterentwicklung des Dorfzentrums Illnau war wegen eines Rekurses blockiert und für die Entwicklung der Gestaltungspläne Geen und Alt-Effretikon waren die Grundeigentümer nicht bereit, beziehungsweise bestanden in der Stadtverwaltung nicht genügend personelle Kapazitäten. Die Umnutzung von städtischen Arealen rückte auf der Prioritätenliste nach hinten und die Revision der Richtpläne wurde mit separatem Kredit in die Gesamtrevision der Ortsplanung eingebunden. Somit wurden mit dem Rahmenkredit insbesondere Planungskosten für die Zentrumsentwicklung mittim, Effretikon, und die Arealentwicklung Bahnhof Ost, Effretikon, abgedeckt.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 27. OKTOBER 2016

GESCH.-NR. 2016-2141
 BESCHLUSS-NR. SR 2016-165
 GESCH.-NR. GGR 111/16

EFFEKTIVE KOSTEN

Der laufende Rahmenkredit wurde mit Stand vom 11. Oktober 2016 mit Fr. 395'150.10 belastet, wovon Fr. 51'792.95 zu Lasten der Zentrumsentwicklung mittim, Fr. 293'357.15 zu Lasten der Arealentwicklung Bahnhof Ost, Effretikon, gingen und ein Betrag von Fr. 50'000.- für die laufenden Arbeiten im Jahr 2016 am Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Effretikon, zurückgestellt wurde.

PROJEKTE	DAUER	EFFEKTIVE KOSTEN
Zentrumsentwicklung mittim, Effretikon	2013 – 2014	Fr. 51'792.35
Arealentwicklung Bahnhof Ost, Effretikon	2014 – 2015	Fr. 293'357.75
Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Effretikon	2016	Fr. 50'000.00
Total	2013 - 2016	Fr. 395'150.10

Bei den Ausgaben für die Zentrumsentwicklung mittim, Effretikon, handelte es sich um die fachliche Prüfung des Gestaltungsplanentwurfes durch den Ortsplaner Alwin Suter und den Rechtsanwalt Dr. Xaver Baumberger, was ein gesetzlicher Auftrag war, sowie um die Erarbeitung des Vertragswerkes zur Sicherung der städtischen Interessen. Die weiteren Ausgaben zu Lasten des laufenden Rahmenkredites wurden jeweils über separate Stadtratsbeschlüsse freigegeben.

GESCHÄFT	KREDITART	EFFEKTIVE KOSTEN
Zentrumsentwicklung mittim, Effretikon	Gebundene Ausgabe	Fr. 51'792.35

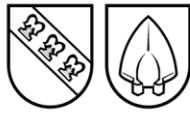
STADTRATSBESCHLÜSSE	GENEHMIGTE KREDITE	EFFEKTIVE KOSTEN
Gesch. Nr. 98/13 Bahnhof Ost, Einleitung Phase 1	Fr. 20'000.00	Fr. 6'503.25
Gesch. Nr. 39/14 Bahnhof Ost, Testplanung	Fr. 245'000.00	Fr. 219'551.70
Gesch. Nr. 227/14 Bahnhof Ost, Masterplan	Fr. 30'000.00	Fr. 67'302.80
Gesch. Nr. 2016-131 Bahnhof West, Masterplan Phase 1	Fr. 50'000.00	Fr. 50'000.00
Total	Fr. 345'000.00	Fr. 343'357.75

ANTRAG NEUER RAHMENKREDIT

In den kommenden Jahren werden wiederum verschiedene Planungen das Engagement der Stadt erfordern. Im Fokus stehen dabei weiterhin die beiden Areale östlich und westlich des Bahnhofs Effretikon sowie die Neugestaltung des Dorfzentrums Illnau. Eine weitere grosse Aufgabe beinhaltet die Gesamtrevision der Ortsplanung. Als Folge daraus könnten neue Einzonungsgebiete ausgeschieden werden. Ferner soll auf Wunsch der privaten Grundeigentümer die Planung für den Gestaltungsplan Alt-Effretikon wieder aufgenommen werden.

Mit dem neuen Rahmenkredit sollen die Kosten für die beiden Planungen am Bahnhof Effretikon sowie für die allfälligen neuen Einzonungsgebiete gedeckt werden können. Für das Dorfzentrum Illnau, die Gesamtrevision der Ortsplanung und den Gestaltungsplan Alt-Effretikon sind in der Investitionsrechnung entsprechende Kosten veranschlagt und werden separat dem zuständigen Organ zur Bewilligung unterbreitet. Die Termin- und Kostenprognosen sehen folgendermassen aus, wobei es sich auch bei diesen wiederum um grobe Annahmen handelt:

PROJEKT	DAUER	KOSTEN
Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Effretikon	ca. 2017 – 2020	ca. Fr. 200'000.-
Arealentwicklung Bahnhof Ost, Effretikon	ca. 2017 – 2020	ca. Fr. 100'000.-
Weitere / Diverses (neue Einzonungsgebiete etc.)	ca. 2017 – 2020	ca. Fr. 100'000.-
Total	2017 – 2020	Fr. 400'000.-



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 27. OKTOBER 2016

GESCH.-NR. 2016-2141
BESCHLUSS-NR. SR 2016-165
GESCH.-NR. GGR 111/16

ZENTRUMSENTWICKLUNG BAHNHOF WEST, EFFRETIKON

Nachdem klar wurde, dass der private Gestaltungsplan mittim aufgrund von diversen Schwierigkeiten bei der Grundstückssicherung nicht in der ursprünglichen Form festgesetzt werden konnte, entschied sich der Stadtrat, die Federführung selbst in die Hand zu nehmen. Daraufhin wurden Gespräche mit allen Grundeigentümern geführt, um deren Entwicklungsabsichten zu erfahren. Neu verfolgt der Stadtrat dasselbe Vorgehen wie für die Arealentwicklung Bahnhof Ost, Effretikon. Für die Ausarbeitung eines Masterplans Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Effretikon, liegt eine Offerte der Stauer & Hasler Architekten, Frauenfeld, vor. Die entsprechenden Kosten für deren Planung sowie weitere Leistungen durch Fachplaner (Verkehringenieur, Landschaftsarchitekt, etc.) werden sich im Jahr 2017 auf ca. Fr. 150'000.- belaufen. In den Folgejahren können von den Grundeigentümern je nach Bauabsichten verschiedene private Gestaltungspläne erarbeitet werden. Damit die Stadt ihre Interessen einbringen kann, werden dafür weitere Fr. 50'000.- veranschlagt.

AREALENTWICKLUNG BAHNHOF OST, EFFRETIKON

Auf der Basis des vorliegenden Masterplans werden die Grundeigentümer in den nächsten Jahren je nach Bauabsichten private Gestaltungspläne erarbeiten. Aktuell sind zwei private Grundeigentümer an der Vorbereitung von Gestaltungsplänen. Auch hier soll die Stadt die öffentlichen Interessen erheben und mit städtebaulichen Verträgen sichern. Zudem soll ein übergeordnetes Freiraumkonzept für die Strassen, Gassen und Plätze durch die Stadt erstellt werden. Insgesamt wird mit Kosten von ca. Fr. 100'000.- gerechnet.

WEITERE / DIVERSES (NEUE EINZONUNGEGBIETE ETC.)

Wie die früheren Jahre zeigen, können auf Grund von neuen Entwicklungen Planungen erforderlich werden, die zum heutigen Zeitpunkt nicht vollends bekannt sind. Sollten die neuen Einzonungsgebiete Riet, Müsli und Girhalde realisiert, oder weitere Gestaltungspläne angestossen werden, sind Planungen notwendig. Hierfür werden Fr. 100'000.- veranschlagt.

MEHRWERTABGABE / STÄDTEBAULICHE VERTRÄGE

Mit den städtebaulichen Planungen verfolgt die Stadt die Strategie der qualitätvollen baulichen Verdichtung an dafür geeigneten Lagen wie beispielsweise in den Zentren. Mit Beschlüssen vom 28. Januar 2016 (SRB-Nr. 2016-13) sowie 22. September 2016 (SRB-Nr. 2016-137) hat der Stadtrat entschieden, dass bei Baugebieten, welche durch planerische Massnahmen einen materiellen Mehrwert erhalten, eine Form von Mehrwertabgabe erhoben werden soll. Diese Abgaben sollen künftig auch zur Deckung von städtischen Ausgaben für Planungen und Bauten zu Gunsten der Öffentlichkeit verwendet werden.

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 31.10.2016