

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 20. August 2015

Gesch. Nr. SR: 137 / GGR: 045/15

04.05.20 Bauplanung; Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr Beantwortung der Interpellation von Thomas Hildebrand, FDP, und Mitunterzeichnende, betreffend "Wie weiter mit dem Projekt MITTIM?"

Gemeinderat Thomas Hildebrand, FDP, und Mitunterzeichnende, reichten mit Schreiben vom 16. Juni 2015 folgenden Vorstoss ein:

Interpellation – Wie weiter mit dem Projekt MITTIM?

Ausgangslage

Seit dem 3. Dezember 2014 ist der letzte Eintrag über das Zentrumsentwicklungsprojekt MITTIM auf der Homepage der Stadt Illnau-Effretikon ersichtlich; dies als Folge der Medienmitteilung vom 20. November 2014.

Dabei wird unter anderem festgehalten, dass der im November 2013 öffentlich aufgelegte private Gestaltungsplan MITTIM Effretikon in dieser Form nicht weiter verfolgt werde, weil zu viele wichtige Grundstücke nicht eingebunden werden können.

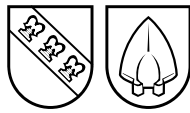
Im letzten Abschnitt dieser Information wird erwähnt, dass es nun darum gehe, das weitere Vorgehen festzulegen. Anschliessend werde der Stadtrat konkret darüber informieren.

Seit der Medienmitteilung und dem erwähnten Homepageeintrag der Stadt Illnau-Effretikon ist nun bereits mehr als ein halbes Jahr vergangen, ohne jegliche konkrete Kommunikation.

Fragen an den Stadtrat

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wann darf die Öffentlichkeit damit rechnen, vom Stadtrat über das weitere Vorgehen (insbesondere die Konzeptanpassung im Gestaltungsplan) im Projekt MITTIM konkret informiert zu werden?
2. Was unternimmt der Stadtrat, damit das neu überarbeitete MITTIM-Projekt erfolgreich umgesetzt werden kann?
3. Wie hoch sind die bislang aufgelaufenen Kosten für die Stadt Illnau-Effretikon im Zusammenhang mit dem Projekt MITTIM und wie hoch schätzt der Stadtrat die noch anfallenden Kosten für die Umsetzung des geplanten „neuen MITTIM-Projekts“?
4. Reicht der am 23. Mai 2013 letztmals durch den Grossen Gemeinderat genehmigte Rahmenkredit von CHF 400'000 für die Fortführung von Projekten und Planungen im Bereich der Stadtentwicklung für die Jahre 2013 bis 2016 aus, oder sind weitere Kredite durch den Grossen Gemeinderat zu bewilligen?



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 20. August 2015

Urheber:	Gemeinderat Thomas Hildebrand, FDP
Mitunterzeichnende:	Gemeinderat Michael Käppeli, FDP Gemeinderätin Katharina Morf, FDP Gemeinderat Marco Nuzzi, FDP Gemeinderat Peter Stiefel, FDP
Eingang Ratsbüro:	18. Juni 2015
Begründung im GGR:	9. Juli 2015 Mitteilung des Stadtrats, wonach die Antwort schriftlich erfolgt.
Beantwortungsfrist:	8. Oktober 2015

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON ANTWORTET WIE FOLGT:

ZUR FRAGE 1:

Wann darf die Öffentlichkeit damit rechnen, vom Stadtrat über das weitere Vorgehen (insbesondere die Konzeptanpassung im Gestaltungsplan) im Projekt MITTIM konkret informiert zu werden?

Der Stadtrat nimmt die Gelegenheit wahr, im Rahmen dieser Interpellationsantwort die Öffentlichkeit über den aktuellen Stand und das weitere Vorgehen bei der Planung westlich des Bahnhofs Effretikon zu orientieren.

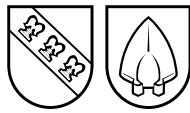
Nachdem im Herbst 2014 klar wurde, dass der private Gestaltungsplan „Mittim“ aufgrund von diversen Schwierigkeiten bei der Grundstückssicherung nicht in der ursprünglich geplanten Form weiterverfolgt wird, führte der Stadtrat mit den Nachfolgern der einstigen Arealentwicklerin Hänseler Immokonzep AG Gespräche über das weitere Vorgehen. Dabei zeigte sich, dass sich die City Project Management Establishment auf die Entwicklung derjenigen Areale konzentrieren wird, deren Grundeigentümer an einem Verkauf bzw. einer Neubebauung interessiert sind. Diese liegen entlang der Bahnlinie nördlich und südlich des Bahnhofgebäudes sowie vis-à-vis des Bahnhofs im Geviert Bahnhofstrasse / Gartenstrasse / Tagelswangerstrasse. Die private Arealentwicklerin verzichtet insbesondere auf die Beplanung des Gebiets Hinterbüel-Süd, aber auch auf diejenigen Grundstücke westlich des Bahnhofs, deren Besitzer nicht verkaufswillig sind. Darüber wurde durch den Stadtrat im November 2014 orientiert. Auf eine weitere Information der Öffentlichkeit wurde in der Zwischenzeit verzichtet, da noch keine konkreten Resultate über das weitere Vorgehen vorlagen.

ZUR FRAGE 2:

Was unternimmt der Stadtrat, damit das neu überarbeitete MITTIM-Projekt erfolgreich umgesetzt werden kann?

Die bisherige Zentrumsplanung in Effretikon beruhte auf einer privaten Initiative, wurde jedoch vom Stadtrat aktiv mitgestaltet, nicht zuletzt mit der Durchführung der Vergleichsplanung, aus der das städtebauliche Konzept für „Mittim“ hervorgegangen ist. Der Stadtrat kann sich grundsätzlich vorstellen, von den bisherigen Planungsergebnissen über das gesamte Gestaltungsplangebiet auszugehen, wobei wegen fehlenden Parzellen die Baufelder und deren Erschliessung neu festgelegt werden müssen. Die städtischen Forderungen für die gewährte Mehrausnutzung werden im Grundsatz den bisherigen Vereinbarungen im Gestaltungsplanentwurf und im Rahmenvertrag entsprechen. Der Stadtrat behält sich aber vor, einzelne Festlegungen neu zu beurteilen.

Der Stadtrat wird nun stärker die Führungsrolle bei der Zentrumsentwicklung übernehmen. Analog zum Entwicklungsgebiet Bahnhof Ost lässt er einen behördenverbindlichen Masterplan über das gesamte Gestaltungsplangebiet ausarbeiten und bestimmt dabei auch die übergeordneten Bedingungen. Für die darauffolgenden Privaten Teilgestaltungspläne über die im Masterplan festgelegten Baufelder sind die städtischen Anfor-



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 20. August 2015

rungen verhältnismässig zu verteilen. Beim Masterplan wird soweit möglich darauf geachtet, die aktuellen Absichten der verschiedenen Grundeigentümer zu berücksichtigen. Diese müssen auch in die Überlegungen zur Etappierbarkeit über das gesamte Planungsgebiet einfließen. Es darf beispielsweise nicht sein, dass nicht gesicherte Grundstücke eine Schlüsselfunktion für die Erschliessung des Baugebiets bilden.

Damit die notwendigen Projektänderungen für den Masterplan eruiert werden können, holt der Stadtrat vorerst bei den Grundeigentümern, die bislang Vorbehalte formuliert haben, deren Meinungen und Erwartungen ein. Gestützt auf diese Informationen plant der Stadtrat, das Architekturbüro Stauer & Hasler AG mit der Überarbeitung ihres Richtprojekts und der Ausarbeitung eines Masterplans zu beauftragen. Die Kosten für diese Planungsschritte werden auf Fr. 100'000.- bis Fr. 150'000.- geschätzt, müssen aber über Offerten noch verifiziert werden. Seitens der privaten Arealentwicklerin ist zudem vorerst die Rechtslage betreffend die Entschädigung der Stauer & Hasler AG für die bisher geleistete Arbeit zu klären und die Erschliessungsproblematik zu lösen.

Der Stadtrat ist überzeugt, mit dem gewählten Vorgehen und dem stärkeren Einbezug aller Grundeigentümer die Voraussetzungen zu schaffen, damit mindestens Teilprojekte im bisherigen Gestaltungsplangebiet umgesetzt werden können. Mit der Planung in einzelnen Teilgebieten, basierend auf einem übergeordneten Masterplan, können die Komplexität und die Abhängigkeiten deutlich reduziert werden. Bedingung für die erfolgreiche Projektumsetzung ist aber nach wie vor, dass es gelingen wird, genügend Grundflächen zu sichern, um sinnvolle und für sich selber funktionierende Baueinheiten zu schaffen. In gewissen Teilgebieten scheint dies möglich zu sein, in anderen sind noch weitere Gespräche mit Grundeigentümern notwendig. Einzelne Grundeigentümer haben aber bereits klar signalisiert, keine bauliche Veränderung zu wünschen. Ein zu lösender gordischer Knoten bleibt die optimale verkehrsmässige Erschliessung der verschiedenen Baufelder im Effretiker Zentrum.

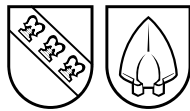
Der Stadtrat ist weiterhin sehr an einer verdichteten baulichen Erneuerung - vor allem entlang der Bahnhofstrasse - interessiert. Auch die private Arealentwicklerin sieht Perspektiven, um an dieser attraktiven Lage ein zukunftssträchtiges Projekt zu realisieren. Eine von ihr bzw. vom vorgesehenen Investor in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie wird zeigen, ob unter den bekannten Rahmenbedingungen eine wirtschaftlich interessante Lösung gefunden werden kann. Klar ist, dass ein allfälliges Projekt vorderhand in reduzierterer Form als ursprünglich geplant entwickelt und die Planung noch einige Zeit in Anspruch nehmen wird.

ZUR FRAGE 3:

Wie hoch sind die bislang aufgelaufenen Kosten für die Stadt Illnau-Effretikon im Zusammenhang mit dem Projekt MITTIM und wie hoch schätzt der Stadtrat die noch anfallenden Kosten für die Umsetzung des geplanten „neuen MITTIM-Projekts“?

Die Stadt beschäftigt sich bereits seit dem Jahre 2007 mit dem Projekt MITTIM. Obschon es auf einer Initiative der privaten Arealentwicklerin Hänseler Immokonzept AG beruht, bleibt es die Aufgabe der Stadt, den Prozess zu begleiten und die öffentlichen Interessen und Bedürfnisse einzubringen. Somit wurde in den vergangenen acht Jahren eine Begleitgruppe mit internen und externen Fachpersonen gebildet, es wurden Stadtwerkstätten unter Einbezug der interessierten Bevölkerung veranstaltet, eine Vergleichsplanung durchgeführt, der Gestaltungsplanprozess begleitet und Vertragsverhandlungen geführt. Die Gesamtkosten zu Lasten der Stadt belaufen sich bis zum heutigen Zeitpunkt auf Fr. 451'369.55.

Wie unter Antwort zur Frage 2 erwähnt, werden die Kosten für die Erarbeitung des Masterplans auf Fr. 100'000.- bis Fr. 150'000.- geschätzt, müssen aber über Offerten noch verifiziert werden. Diese Kosten werden voraussichtlich im 2015 und 2016 anfallen, sofern die City Project Management Establishment die Auflagen des Stadtrates in nützlicher Frist bereinigen wird. Wie hoch die Kosten für den darauffolgenden Prozess für die Ausarbeitung resp. Begleitung der neuen Teil-Gestaltungspläne ausfallen werden, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht veranschlagt werden.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 20. August 2015

ZUR FRAGE 4:

Reicht der am 23. Mai 2013 letztmals durch den Grossen Gemeinderat genehmigte Rahmenkredit von CHF 400'000 für die Fortführung von Projekten und Planungen im Bereich der Stadtentwicklung für die Jahre 2013 bis 2016 aus, oder sind weitere Kredite durch den Grossen Gemeinderat zu bewilligen?

Bis zum heutigen Zeitpunkt wurde der Rahmenkredit von Fr. 400'000.- für die Jahre 2013 bis 2016 mit Fr. 277'631.30 belastet, wovon Fr. 51'820.55 zu Lasten des Projekts MITTIM gehen (im Gesamtbetrag von Fr. 451'369.55 enthalten). Die restlichen Fr. 225'810.75 wurden für die Arealentwicklung Bahnhof Ost verwendet. Bis der Masterplan für Bahnhof Ost fertig gestellt ist, werden noch etwa Fr. 70'000.- benötigt. Spätestens in der zweiten Hälfte 2015 wird dieser Prozess abgeschlossen sein. Es kann also davon ausgegangen werden, dass bis Ende 2015 ca. Fr. 350'000.- des laufenden Rahmenkredites aufgebraucht sein werden. Die verbleibenden Fr. 50'000.- werden nicht reichen, um den Masterplan MITTIM zum Abschluss zu bringen. Da beim Projekt MITTIM die City Project Management Establishment zuerst die Auflagen des Stadtrates erfüllen muss, bevor weitere Planungskosten seitens Stadt ausgelöst werden, wird zum gegebenen Zeitpunkt über das konkrete Vorgehen für die Kreditbeschaffung entschieden.

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Peter Wettstein
VStadtschreiber

Zustellung dieser Interpellationsantwort an:

- a. die Mitglieder des Grossen Gemeinderates (36)
- b. die Mitglieder des Stadtrates (9)
- c. die akkreditierten Medienvertretungen
- d. die abonnierten Empfängerinnen und Empfänger von Geschäftsunterlagen (intern/extern)
- e. die Abteilung Präsidiales / Ratssekretariat (Verteilung via Newsletter, Publikation auf ilef.ch, Akten)