

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 26. August 2010

Gesch. Nr. 021/10 Vorberatung GPK

04.05.10 Bauplanung; BauO, ZonenO, VOen

Kenntnisnahme des Berichtes über die finanziellen Auswirkungen der künftigen Siedlungsentwicklung

ANTRAG DES STADTRATES

DER GROSSE GEMEINDERAT

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 2 der Gemeindeordnung -

BESCHLIESST:

1. Der Kurzbericht über die „Finanziellen Auswirkungen der künftigen Siedlungsentwicklung“ vom Juni 2010 wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Bericht dient als zusätzliche Entscheidungsgrundlage für Überlegungen zur kommunalen Siedlungsentwicklung, insbesondere zur Verlagerung von Siedlungsgebiet, Dimensionierung und Nutzungsausrichtung der Bauzone und Staffelung der Arealentwicklungen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Planungskommission
 - b. Stadtpräsident
 - c. Abteilung Hochbau
 - d. Abteilung Tiefbau
 - e. Ortsplaner (Suter von Känel Wild AG)

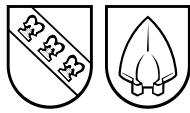
WEISUNG

1. AUSGANGSLAGE

Der Grosse Gemeinderat überwies mit Beschluss vom 12. Januar 2006 einstimmig eine von den Gemeinderäten Sascha Gonser und Peter Stiefel eingereichte Motion, welche eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung verlangt mit dem Ziel, zusätzliches Bauland an attraktiven Wohnlagen einer qualitativ hochwertigen Nutzung zuzuführen.

Die Motion verlangte explizit eine Analyse von Kosten und Nutzen der Einzonung bestimmter Gebiete. Der Kreditantrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat für eine Teilrevision der Nutzungsplanung beinhaltete entsprechend eine Wirtschaftlichkeitsbeurteilung der Teilrevision mittels Finanzplanungsmodell der Firma Ernst Basler & Partner. Als Alternative hätte sich der RBG-Simulator der Hochschule Luzern angeboten, der sich allerdings nur auf die Beurteilung von Wohnzonen beschränkte.

Die Wirtschaftlichkeitsbeurteilung wurde von der Arbeitsgruppe Haushaltstrategie vorgenommen, welche die Aufgabe dem Abteilungsleiter des Präsidialamtes in Zusammenarbeit mit den betroffenen



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 26. August 2010

Verwaltungsabteilungen und dem beauftragten Ortsplaner übertrug. Neben den geplanten Um- und Einzonungen im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung schien es angezeigt, aktuell in Planung oder Realisierung stehende grössere Entwicklungsgebiete innerhalb des heutigen Siedlungsgebietes ebenfalls miteinzubeziehen.

Insgesamt wurden 11 Entwicklungsgebiete mit einer Gesamtfläche von 520'841 m² untersucht.

2. WESENTLICHE ERGEBNISSE

Ein erster Bericht „Finanzielle Auswirkungen der künftigen Siedlungsentwicklung“ vom 27. Mai 2009 der Ernst Basler + Partner AG wurde dem Stadtrat vorgelegt. Dieser wurde anschliessend im Zusammenhang mit der laufenden Schulraumplanung nochmals angepasst. Der ergänzte Bericht liegt nun in ausführlicher und in Kurzform vor.

Untersucht wurden in Effretikon die Gebiete „Mittim“, Spinnerei Oberkempttal, Girhalde, Müsli, Hackenberg und Riet. In Illnau waren es die Gebiete „Station Illnau“, Dorfplatz, Am Dorfbach, Geen und Hagen West.

Als Kenngrösse für die Auswirkung auf die öffentlichen Finanzen der Stadt wurde der Kapitalwert durch Abzinsung aller zukünftigen Kosten und Erträge bis 2040 durch Abzinsung auf den heutigen Zeitpunkt berechnet. Dieser Wert ist in seiner absoluten Höhe mit Unsicherheiten behaftet, kann jedoch als Vergleichsgrösse zwischen den Gebieten und Szenarien eine gute Entscheidungshilfe darstellen.

Insgesamt ergibt die Studie einen positiven Kapitalwert von Fr. 10 Mio. über alle Gebiete, der sich ohne das Gebiet Hackenberg auf Fr. 14,3 Mio. erhöht (Szenario Girhalde). Das Szenario Hackenberg (ohne Gebiet Girhalde) führt zu einem Kapitalwert von Fr. 6,7 Mio.

Grundsätzlich wurden positive finanzielle Entwicklungen für die Gebiete „Mittim“, Oberkempttal, Geen und Riet nachgewiesen. Mitentscheidend für einen positiven finanziellen Effekt ist, wenn städtisches Liegenschafteneigentum im Rahmen der Entwicklungen veräussert werden kann.

3. ERGEBNISBESTIMMENDE FAKTOREN

Zusammenfassend kann von folgenden bedeutenden Einflussfaktoren gesprochen werden, welche die unterschiedlichen Resultate einzelner Gebiete begründen:

- + Viele Arbeitsplätze generieren in konjunkturell guten Zeiten ein hohes Steuereinkommen bei vergleichsweise geringem Aufwand (Verwaltung, Bildung).
- + Der Verkauf von Grundstücken durch die Stadt generiert einen Erlös, der zur Deckung der laufenden Kosten verwendet werden kann.
- + Der Verkauf von Privatgrundstücken mit hohen realisierbaren Gewinnen begründet für die Stadt umfangreiche Einnahmen aus der Grundstücksgewinnsteuer.
- Vergleichsweise viele Einwohner bedingen einen hohen Aufwand (Verwaltung, Bildung) und beeinflussen das finanzielle Ergebnis negativ
- Die Erstellung von Erschliessungsinfrastruktur belastet die Investitionsrechnung in den ersten Entwicklungsjahren. Ihr in allen Folgejahren erforderlicher Betrieb und Unterhalt belastet die Laufende Rechnung.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 26. August 2010

4. POTENTIAL DER AREALE

Die Untersuchung zeigt, dass die kurz- bis mittelfristige Entwicklung aller Gebiete einen vergleichsweise hohen Anstieg der Einwohnerzahlen der Stadt bis 2030 – rund 20 % oder ca. 2'800 Einwohner auf gut 18'000 – ermöglicht. Dies entspricht in etwa den Entwicklungsvorstellungen der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU). Die Zahl der Arbeitsplätze könnte um rund 2'350 steigen. Dieses Wachstum ist jedoch nicht unmittelbares Ziel der Stadt, sondern zeigt lediglich das Potential auf.

Zur Aufnahme der gemäss Regionalplanung (RWU) angenommenen Bevölkerungsentwicklung bis 2030 bieten die untersuchten Flächen ausreichend Platz. Der Zusatzbedarf der heutigen Einwohnerschaft sowie ein über die RWU – Planung hinausgehendes Bevölkerungswachstum muss über eine Nutzung und Verdichtung des vorhandenen Bestandes ausserhalb der untersuchten Entwicklungsflächen erfolgen. Wie gross das Potential derselben ist, wurde nicht untersucht.

5. ERKENNTNISSE

Die Ergebnisse des Berichtes decken primär die finanzplanerische Sicht der Entwicklungen ab. Diese können jedoch nicht alleine zur Steuerung der Entwicklung verwendet werden. Die grundlegenden Erkenntnisse daraus müssen jedoch in die strategischen Überlegungen der Stadtbehörde einfließen.

Die Untersuchung zeigt klar, dass sich ein Wachstum „per se“, namentlich bezüglich Einwohnerzahl unabhängig von der gewählten Zonierung für die Stadtkasse nicht zwingend „lohnt“, ja sogar zu einer langfristigen Belastung derselben führen kann.

Eine Untersuchung der Zürcher Hochschule für Winterthur kommt zu einer ähnlichen Erkenntnis, indem eine Familie mit 2 Kindern die von ihr genutzten öffentlichen Leistungen des Wohnortes nur dann refinanziert, wenn sie während mindestens einer Generation dort Wohnsitz nimmt. Es ist deshalb wichtig, die Einwohner und damit auch Steuersubstrat möglichst lange „zu binden“, was nur bei hoher Lebensqualität möglich ist.

Eine aktive städtische Landerwerbspolitik zur Mitgestaltung der Entwicklung kann sich langfristig auszahlen, wenn keine überhöhten Preise bezahlt werden. Die heutige Grundstückgewinnsteuer ist von zentraler Bedeutung für die Finanzlage einer Stadt. Ohne diese kann ein Einwohnerzuwachs die Finanzlage verschlechtern.

Arbeitsplätze mögen wegen der fehlenden begleitenden Kosten wohl finanziell lohnenswerter erscheinen, wirken sich jedoch nur bedingt positiv auf den Städtebau und das kulturelle Leben einer Stadt aus. Hingegen erhöhen sie das erwünschte Potential für lokales wohnen und arbeiten auf Stadtgebiet.

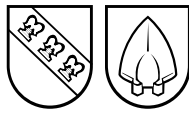
Die übergeordneten Rahmenbedingungen („Entwicklungstreiber“) unterstützen leider den sparsamen und kostenbewussten Umgang mit der Ressource Boden ungenügend.

6. HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Für die künftige Siedlungsentwicklungspolitik der Stadt Illnau-Effretikon ergeben sich zusammenfassend folgende Handlungsempfehlungen:

A. Empfehlungen für die gesamtstädtische Ebene

- Periodische Anpassung / Überprüfung des bestehenden „Leitbildes für die räumliche Entwicklung der Stadt Illnau-Effretikon“
- Entwicklung einer nachhaltigen Handlungsstrategie „Siedlungsraum“ mit gezielten Gebietsentwicklungen und Aufwertungen sowie einer konsequenten städtischen Landerwerbs- und Liegenschaftspolitik



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 26. August 2010

- Nutzung des aktuell vorhandenen Spielraums im Planungsrecht für die Umsetzung unter Berücksichtigung finanzieller, sozialer und ökologischer Überlegungen.
- Erarbeitung eines Konzepts für die Aktivierung von eingezonten und unternutzten Flächen in vorgängiger Kenntnis dieser Flächen, der Eigentümer und deren Bedürfnisse

B. Empfehlungen für die Einzelgebietsebene

- Erstellung von spezifischen Planungskonzepten für die einzelnen Gebiete
- Festlegung der Entwicklungsreihenfolge der untersuchten Flächen
- Betreiben eines aktiven Gebietsmarketings und -managements

Stadtrat Illnau-Effretikon

Martin Graf
Stadtpräsident

Christof Müller
Stv. Stadtschreiber

Versandt am: 26.08.2010

mg/ms