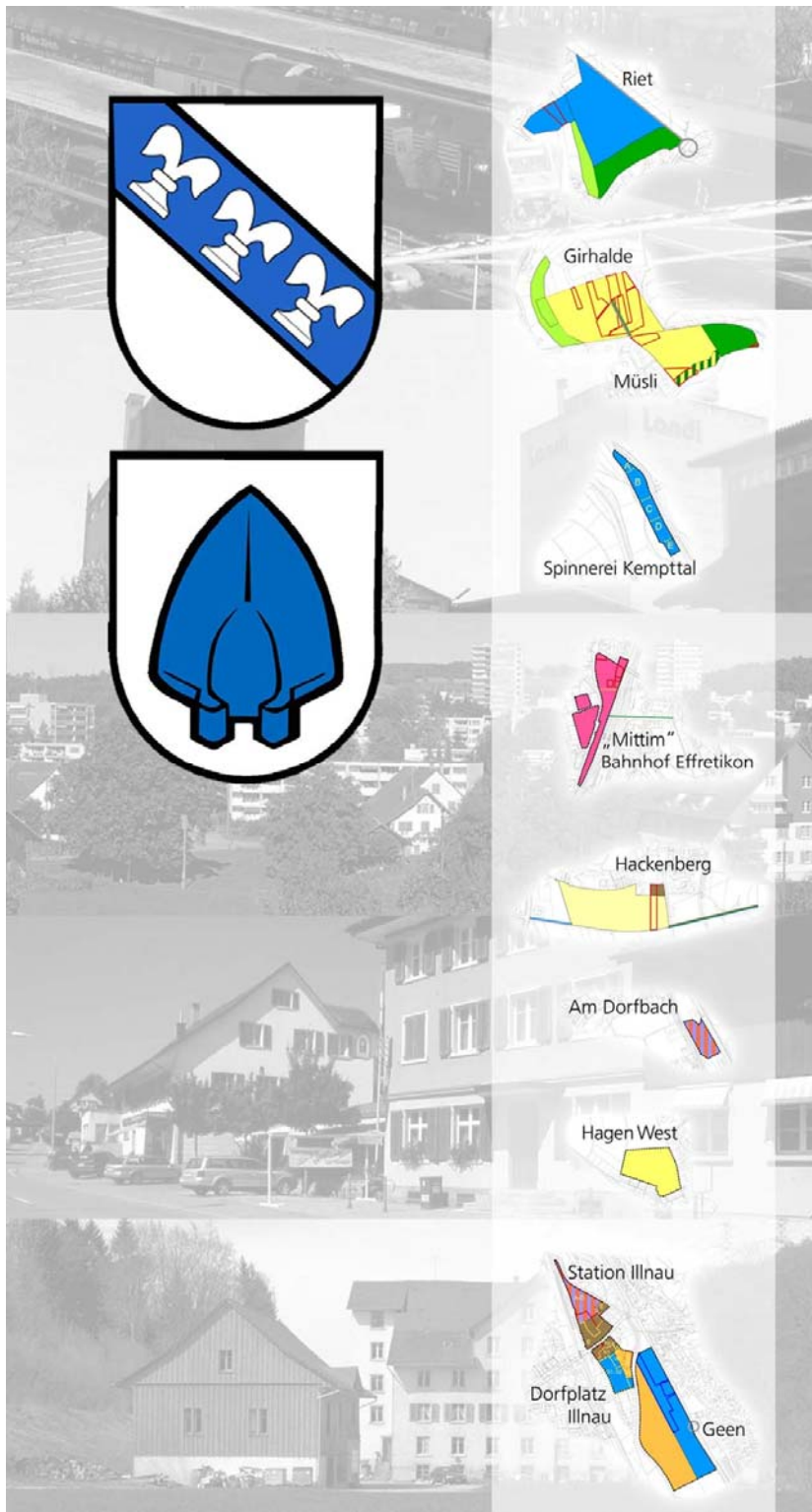


Finanzielle Auswirkungen der künftigen Siedlungsentwicklung

Bericht zum Finanzplanungsmodell



Ernst **Basler + Partner** AG

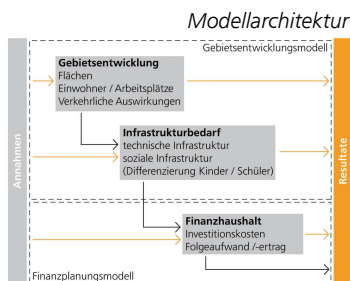
27. Mai 2009

Management Summary

Hintergrund und
Untersuchungsziel

In Illnau-Effretikon fand in den letzten Jahren eine intensive bauliche Entwicklung statt, welche die Baulandreserven stark reduzierte. Vor diesem Hintergrund besteht die Absicht, noch vorhandene Bauzonen zu entwickeln oder Bauland im Rahmen der nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung einzuzonen. Ernst Basler + Partner wurde beauftragt, im Vorfeld der Revision zu untersuchen, welche Auswirkungen die potenziellen Entwicklungen auf den Gemeindefinanzhaushalt haben werden.

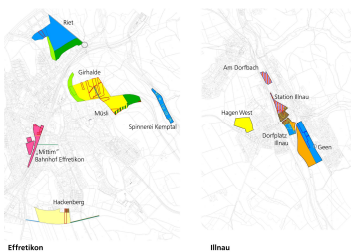
Gemeindeentwicklungs- und
Finanzplanungsmodell



Das zur Untersuchung angewandte Modell besteht aus zwei Modulen. Im *Modul Gebietsentwicklung* werden für die betrachteten Entwicklungsgebiete Nutzflächen, Einwohner und Arbeitsplätze sowie die benötigten Infrastrukturen berechnet. Ergänzend dazu steht die Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen sowie der zusätzlichen Nachfrage nach Bildungs- und Betreuungsinfrastrukturen. Darauf basierend werden im *Modul Finanzplanung* die entstehenden Finanzflüsse in der Investitionsrechnung und in der laufenden Rechnung dargestellt. Über den Zusammenschluss der Werte lassen sich Cashflow und Investitionsbedarf sowie der zugehörige Kapitalwert (für den Vergleich auf den heutigen Zeitpunkt hin ab gezinster Wert aller künftigen Finanzflüsse) aufzeigen. Im Rahmen von Sensitivitätsanalysen werden Kennwerte modifiziert, um ihren Einfluss auf die Resultate aufzuzeigen.

Die Bearbeitung erfolgte in einem Dialogverfahren mit VertreterInnen der Stadt Illnau-Effretikon. In Arbeitssitzungen brachten sie ihre Lokalkenntnisse und Erfahrungen u.a. bei der Kennwertbestimmung ein.

Untersuchungsflächen
Flächen im Stadtgebiet



Es wurden die folgenden Flächen untersucht:

STADTTEIL EFFRETIKON

"Mittim" Bahnhof Effretikon
Spinnerei Oberkempttal
Girhalde
Müsli
Hackenberg
Riet

STADTTEIL ILLNAU

Station Illnau
Dorfplatz Illnau
Am Dorfbach
Geen
Hagen West

Resultate

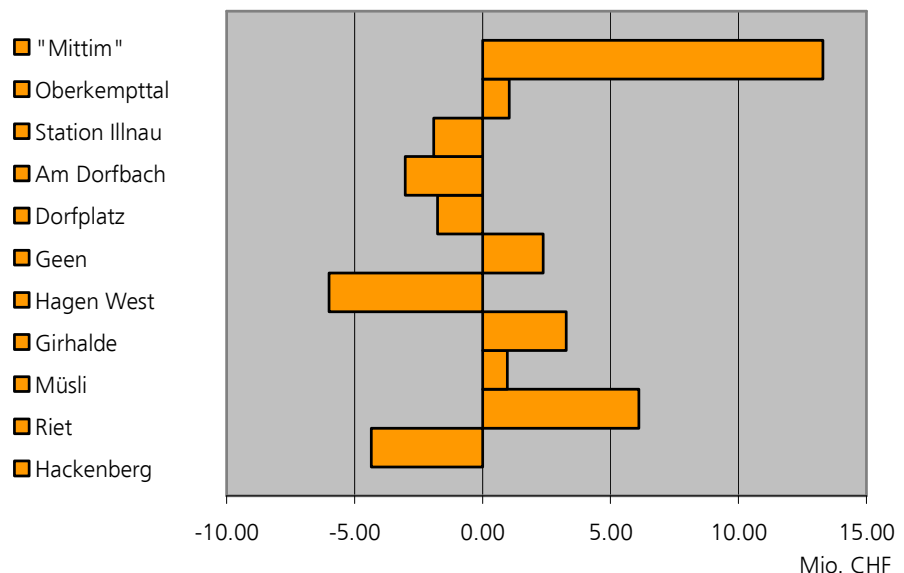
Insgesamt ergibt die Studie der finanziellen Auswirkungen einen positiven Kapitalwert von CHF 10.0 Mio. über alle Gebiete, der sich ohne das Gebiet Hackenberg auf CHF 14.3 Mio. erhöht (Szenario Girhalde). Das Szenario Hackenberg (ohne Gebiet Girhalde) führt zu einem Kapitalwert von CHF 6.7 Mio.

Grundsätzlich wurden – auch bei Modifikation von Kenngrössen im Rahmen von Sensitivitätsanalysen¹ – positive finanzielle Entwicklungen für die Gebiete "Mittim", Oberkempttal, Geen und Riet nachgewiesen. Die Gebiete Girhalde und Müsli haben positive finanzielle Effekte, sofern städtisches Liegenschafteneigentum im Rahmen der Entwicklungen veräussert wird.

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

- ⊕ Viele Arbeitsplätze generieren 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.

Kapitalwerte 2009 nach
Einzelflächen (Basisszenario)



Resümee Die Untersuchung macht deutlich, dass die kurz- bis mittelfristige Entwicklung aller Gebiete einen vergleichsweise hohen Anstieg der Einwohnerzahl

¹ Details siehe Bericht. Es wurden die folgenden Sensitivitäten untersucht: Reduzierte Stellenprozente pro 1'000 neue Einwohner, reduzierte Realisierung, vorgezogene Entwicklungszeiträume, flächenspezifisch veränderte Steuerträge, Kombination der genannten Szenarien sowie der Verzicht auf den Verkauf von Liegenschaften im städtischem Eigentum im Rahmen der Entwicklungen.

len der Stadt bis 2030 (rund 20 % resp. um ca. 2'800 Einwohner auf gut 18'000) begründet. Die Zahl der Arbeitsplätze steigt um rund 2'350. Zur Realisierung des gem. Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) angestrebten Bevölkerungsstandes 2030 bieten die untersuchten Flächen ausreichend Platz, auch unter Berücksichtigung des für eine wirksame Steuerung erforderlichen Handlungsspielraums. Daneben sind auch Bestandsverdichtungen und Innenentwicklungsvorhaben konsequent zu verfolgen, um den Zusatzbedarf der heutigen Einwohner decken zu können.

Die vorliegenden Überlegungen decken nur die finanzplanerische Sicht ab. Dabei ist zu beachten, dass entscheidende Rahmenbedingungen (bspw. gesamtwirtschaftliche Entwicklung der Schweiz resp. des Raumes Zürich-Winterthur) von der Stadt Illnau-Effretikon nicht beeinflusst werden können.

Handlungsempfehlungen

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

Empfehlungen für die gesamtstädtische Ebene

Definition einer integrierten Perspektive für die städtische Siedlungsentwicklung, u.a. mit

- Bestimmung der Zielgrössen Einwohner/Arbeitsplätze
- Bestimmung bzw. Bestätigung der Zielvorstellungen (bspw. nachhaltige, flächensparende Entwicklungspolitik mit gezielter Förderung der Innenentwicklung)
- Leitlinien städtischer Liegenschafts- und Bodenpolitik
- Vornehmen ergänzender planerischer und politischer Abwägungen zu den Potenzialflächen (mit Einbezug der Grundeigentümerschaft)

Erstellung und kontinuierliche Überprüfung, Fortschreibung eines "Handlungsprogramm Siedlung", u.a. mit Aussagen zu

- Entwicklungsreihenfolge der untersuchten Potenzialflächen
- Aktivierungskonzept für Baulandpotenziale im Bestand

Empfehlungen für die Einzelgebietsebene

- Zielgruppenspezifische, aber möglichst generationell durchmischte Ausrichtung der Planungskonzepte für die einzelnen Gebiete
- Gebietsmarketing und -management aktiv betreiben

Für die Arbeiten auf beiden Ebenen ist es sinnvoll, das Finanzplanungstool periodisch zu aktualisieren und allenfalls zu ergänzen.

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage und Ziel	2
2	Aufbau des Gebietsentwicklungs- und Finanzplanungsmodells	4
3	Modul Gebietsentwicklung	8
3.1	Grundlagen	8
3.2	Erläuterung zu den Steckbriefen	10
3.3	Infrastrukturausbau	12
4	Modul Finanzplanung	14
4.1	Ansatz	14
4.2	Erläuterung zu den Finanzkennzahlen	15
5	Wesentliche Ergebnisse	17
5.1	Basisszenario	17
5.2	Sensitivitätsanalysen	22
5.3	Verkehrliche Auswirkungen	26
5.4	Entwicklung der SchülerInnenzahlen	28
5.5	Flächenbedarf bis 2030	31
6	Fazit und Handlungsempfehlungen	33

Anhänge

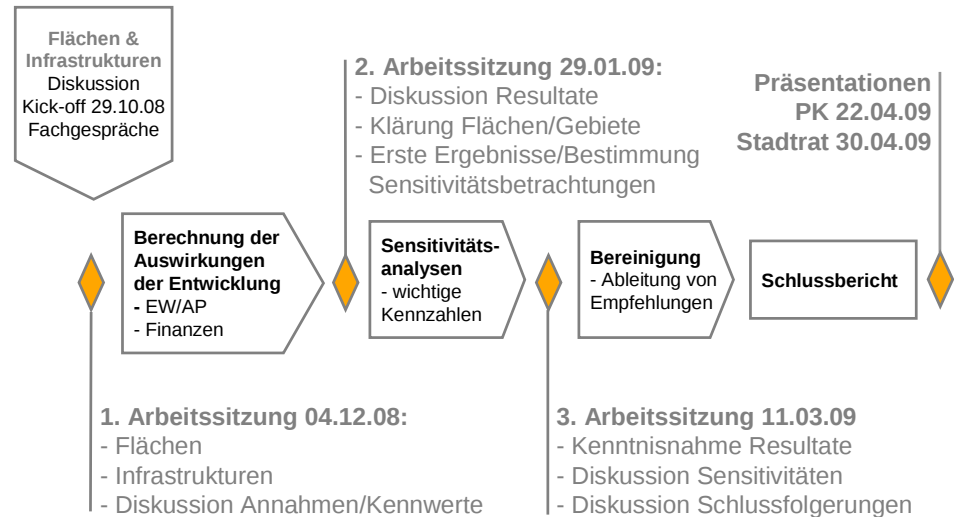
- A1 Übersichtsplan Entwicklungsgebiete
- A2 Steckbriefe
- A3 Erläuterung der Annahmen
- A4 Berechnungsergebnisse für Einzelgebiete *(jährlich nach Basisszenario)*
- A5 Berechnungen verkehrliche Auswirkungen
- A6 Anleitung Tool

1 Ausgangslage und Ziel

Attraktive Lage	Die Stadt Illnau-Effretikon ist mit ihrer Lage zwischen Zürich und Winterthur für Privatpersonen wie Unternehmen attraktiv. Sie verfügt über eine besonders gute Anbindung an den öffentlichen und privaten Verkehr sowie ein reizvolles Umfeld mit Freiflächen und Naherholungsgebieten. Illnau und Effretikon bilden die städtischen Zentren und umfassen etwa drei Viertel der Gesamtbevölkerung. Die übrigen zehn Ortschaften haben bis heute weitgehend ihren ländlichen Charakter bewahrt. Entsprechend dem Schwerpunktprogramm des Stadtrats vom September 2006 für die laufende Amtsperiode wird die Stärkung der regionalen Zentrumsfunktionen von Illnau-Effretikon innerhalb der Planungsregion Winterthur angestrebt.
Intensive bauliche Entwicklung begründet Handlungsbedarf	In Illnau-Effretikon fand in den letzten Jahren eine intensive bauliche Entwicklung statt. Dabei wurden insbesondere unüberbaute Bauzonen gemäss derzeit gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) überbaut; entsprechend wurden die Baulandreserven stark verkleinert. Zwei parlamentarische Vorstösse im Grossen Gemeinderat aus dem Jahre 2006 verlangten, dass im Rahmen einer Revision des Zonenplans weiteres Bauland einzuzonen sei, um zusätzliches, baureifes Land für Interessenten zur Verfügung stellen zu können. Die Vorstösse wurden vom Stadtrat entgegengenommen.
Vorbereitung der Zonenplanrevision	Als Vorbereitung der Zonenplanrevision liess der Stadtrat durch das Büro Suter von Känel Wild (SKW) den Bericht 'Spielräume für die bauliche Entwicklung' vom 21.02.2007 erarbeiten. Darin ist aufgezeigt, wie sich die Stadt entwickeln sollte resp. welche Varianten der künftigen Entwicklung möglich sind. Dazu wurden u.a. Abklärungen vorgenommen bzgl. der Frage nach dem künftigen Flächenbedarf und Potenzialen nicht überbauter Bau- und der Reservezonen.
Beurteilung von (finanziellen) Auswirkungen von Entwicklungen und Einzonungen	Im Anschluss daran wollte der Stadtrat abklären lassen, welche finanziellen Auswirkungen die verschiedenen Möglichkeiten der weiteren Stadtentwicklung auf den Gemeindehaushalt haben werden. Die Firma Ernst Basler + Partner AG wurde von der Stadt beauftragt, eine entsprechende Modellierung für den Zeithorizont 2009 bis 2040 mit dem von ihr entwickelten Finanzplanungsmodell durchzuführen. Darüber hinaus sollte aufgezeigt werden, wie hoch die Zahl zusätzlicher Kinder und Schüler in Folge der möglichen Entwicklung ist. Auch waren die verkehrlichen Auswirkungen der einzelnen Gebietsentwicklungen zu untersuchen.
Dialogverfahren	Vertreterinnen und Vertreter der Stadt Illnau-Effretikon waren eng in den Bearbeitungsprozess der vorliegenden Gebietsentwicklungs- und Finanzplanungsmodellierung einbezogen. Die Annahmen und Kennwerte wurden

in Arbeitssitzungen regelmässig gemeinsam besprochen. Es fand hier ein reger Austausch über die künftig möglichen Entwicklungen und die städtischen Handlungsmöglichkeiten statt (Abbildung 1).

Abbildung 1:
Ablauf Bearbeitung
(Quelle: eigene Darstellung)



Entscheidungsgrundlagen

Die Ergebnisse der Untersuchung sollen der Stadt Informationen liefern, die sie im Rahmen der generellen Ausrichtung der Siedlungsentwicklung, bei der Priorisierung der Entwicklungsflächen untereinander und für die Infrastrukturplanung unterstützen können. Ebenso sollen die Resultate bei der konkreten Entwicklung von einzelnen Arealen resp. der Beantragung von Einzonungen Anwendung finden.

Erläuterungsbericht zum
Finanzplanungsmodell

Der vorliegende Bericht erläutert den Modellansatz, das Vorgehen und die wichtigsten Annahmen sowie Resultate der durchgeführten Modellrechnung 2009 - 2040, Stand Mai 2009. Das Planungsmodell mit Nachweis sämtlicher Annahmen und Resultate liegt für weitere Berechnungen und Sensitivitätsanalysen gesondert vom Bericht als MS-Excel-Lösung zu Händen der Stadt Illnau-Effretikon vor.

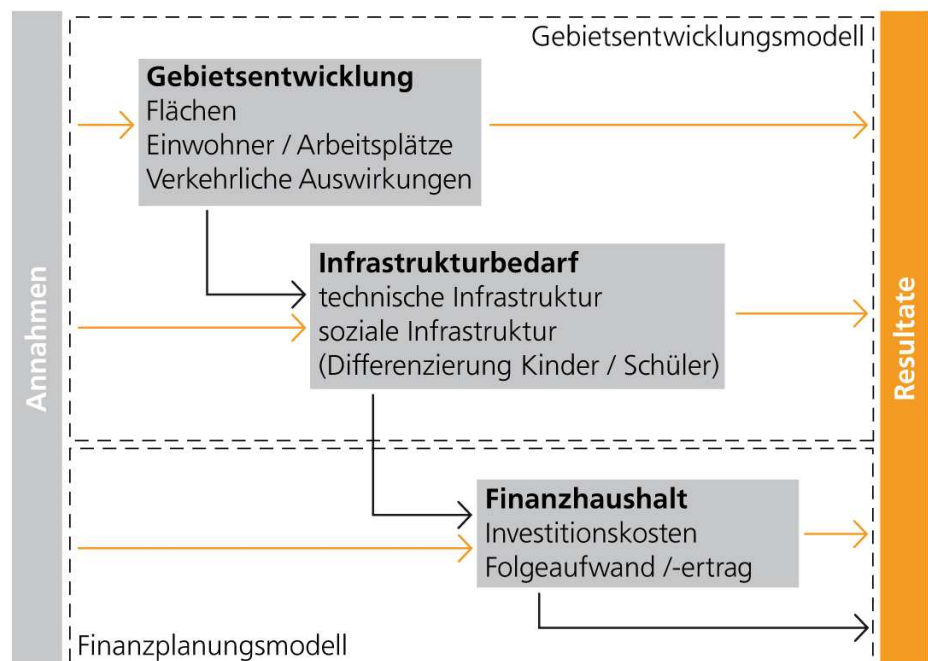
2 Aufbau des Gebietsentwicklungs- und Finanzplanungsmodells

Das verwendete Rechnungsmodell ist aus zwei Modulen aufgebaut (Abbildung 2). Die beiden Module sind eng miteinander verbunden und verwenden teilweise die gleichen Annahmen. Angestrebt wird eine Finanzrechnung, die sich eng an die Struktur der Gemeinderechnung anlehnt. Die Konten werden entsprechend der Investitionsrechnung bzw. der Laufenden Rechnung festgelegt.

Modul Gebietsentwicklung

Im ersten Modul wird die quantitative Entwicklung von zusätzlichen Nutzflächen und damit Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen beurteilt. Grundlage hierzu sind von den beteiligten Gemeindevertretern gemachte Angaben zu unbebauten Parzellen, Reservezonen und den potenziellen Entwicklungsgebieten. Dazu fliessen für die betrachteten Flächen Kennwerte zur möglichen Dichte und Nutzungsmischung gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt und Aussagen zur notwendigen Infrastruktur ein. Sämtliche Inputgrössen und Annahmen, die für die Berechnung dieses Moduls benötigt werden, sind in einem Steckbrief pro Gebiet dokumentiert (vgl. Kapitel 3.2).

Abbildung 2:
Modellarchitektur
(Quelle: eigene Darstellung)



Modul Finanzplanung

Ein zweites Modul errechnet die aus den im Modul Gemeindeentwicklung aufgezeigten Entwicklungsoptionen resultierenden Finanzflüsse (Investitionskosten sowie Folgeaufwände und -erträge). Diese Berechnung basiert v.a. auf Annahmen zum Steueraufkommen sowie zu Investitions- und Betriebskosten (neuer) Infrastrukturen. Auch sie wurden gemeinsam mit Ver-

tretern der Gemeinde ausgehend von lokalen Kenntnissen und Erfahrungen bestimmt.

statische Jahresrechnung ergänzt
mit dynamischen
Investitionsrechnungsverfahren

Die Ergebnisse der Finanzrechnung werden in der Investitionsrechnung und in einer Plan-Erfolgsrechnung als Teil der Laufenden Rechnung einzelner Rechnungsjahre tabellarisch und grafisch dargestellt. Der Ergebnisverlauf und damit der Nettofinanzbedarf aus den Entwicklungen mit Hinweisen zu Unter- und Überdeckung werden für jede Teilfläche sowie auch als Zusammenzug über die ganze Stadt dargestellt. Aussagekräftige Kennzahlen, z.B. der heutige Kapitalwert der Entwicklungen, runden die Ergebnisdarstellung ab.

Modellextension zusätzliche
Kinder und SchülerInnen

Ergänzend zum Modul Gebietsentwicklung wird auf Grundlage der hier ermittelten EinwohnerInnen im jeweiligen Entwicklungsgebiet die Anzahl zusätzlicher Kinder im Alter von 0 bis unter 5 Jahren (Kindertagesstätte) sowie der SchülerInnen nach Schulstufe berechnet. Entsprechend der räumlichen Einzugsbereiche der in Illnau-Effretikon bestehenden Betreuungseinrichtungen werden die mit weiteren Siedlungsentwicklungen zusätzlich erwarteten Kinder und SchülerInnen auf die Einrichtungen zugeteilt. Dies ermöglicht die Abschätzung der mit den Entwicklungen zusätzlich benötigten Schulraum- und Lehrerkapazitäten nach Standort.

zusätzliche Nachfrage nach
Bildungsinfrastruktur

Die Detailbetrachtung der Kinder- und SchülerInnenzahlen erfolgt für die einzelne Entwicklungsfläche nach Betreuungsstufe (Kindertagesstätte, Kindergarten, Primar-, Sekundarstufe). Der Zusammenzug der Ergebnisse für die Gesamtstadt bzw. einzelne Stadtteile und Schulstandorte macht deutlich, auf welche Einrichtungen sich die Realisierung einer einzelnen Entwicklungsfläche konkret auswirkt, zu welchem Zeitpunkt die Nachfrage nach Betreuungsplätzen am einzelnen Schulstandort steigt und wie viel Lehrpersonal für die zusätzlich zu betreuenden SchülerInnen erforderlich ist. Für die Kinder im Alter von 0 bis unter 5 Jahren, für die keine Betreuungspflicht besteht, wird ausgehend von der heutigen Betreuungsquote¹ die Zahl der erforderlichen Kindertagesstättenplätze berechnet.

Modellextension
verkehrliche Auswirkungen

Auf Grundlage der ermittelten Nutzflächen im ersten Modul werden die verkehrlichen Auswirkungen untersucht. Im Ergebnis werden die entwicklungsbedingten, zusätzlichen täglichen Personenbewegungen im Langsamverkehr (LV) und öffentlicher Verkehr (ÖV) sowie die zusätzliche Zahl der Fahrzeuge im motorisierten Individualverkehr (MIV) benannt. Zu dieser Untersuchung wird für die einzelne Fläche jeweils die vollständig abgeschlossene Entwicklung betrachtet. Basis der Abschätzung sind einerseits Erfahrungswerte der Firma EBP in Bezug auf die spezifischen Verkehrspotenziale einzelner Nutzungen und andererseits mit Gemeindevertretern abgestimm-

¹ Hierbei wurde die Zahl der Kinder, die auf einer Warteliste für einen Platz in einer Kindertagesstätte eingetragen sind, mit berücksichtigt.

te Annahmen. In einer untersuchten Variante werden diese Kennwerte teilweise flächenspezifisch differenziert (u.a. Bestimmung des Modalsplits in Abhängigkeit der Entfernung der betrachteten Fläche zum Zentrum).

tägliche Personenbewegungen
im Kontext baulicher
Entwicklungen

Die verkehrlichen Auswirkungen werden für die Entwicklungsflächen separat und differenziert nach den Verkehrsträgern (ÖV, LV, MIV) aufgeführt. Ein gemeindeweiter Zusammenzug der Ergebnisse ist nicht sinnvoll, da die Ergebnisse nur in Zusammenhang mit dem vom neuen Entwicklungsgebiet genutzten Anschluss ans Strassennetz Sinn machen.

Aussagekraft
Modellrechnung

Sämtliche im Modell und im vorliegenden Bericht genannten Annahmen wurden zusammen mit dem Auftraggeber, resp. dem Ortsplaner festgelegt. Die Ergebnisse entsprechen einer Grobabschätzung der Finanzflüsse, Kinder- und Schülerzahlen sowie verkehrlicher Auswirkungen und können keinesfalls die umfassende Finanzplanung der Stadt und eine differenzierte Entwicklungsplanung für die einzelnen Flächen ersetzen. Es handelt sich beim Tool um eine Näherungsrechnung. Es ist daher wichtig, mit Bandbreiten zu operieren und Sensitivitätsanalysen durchzuführen, um das Gefühl für die Wirkung einzelner Variablen zu bekommen. Die Resultate dürfen nicht als absolute Werte betrachtet werden. Sie sollen vielmehr dazu dienen, relative Vergleiche zwischen einzelnen Gebieten oder Szenarien aufzuzeigen (z.B. zur Priorisierung von einzelnen Gebieten, zum Erkennen von sinnvollen Entwicklungskombinationen usw.).

Differenzbetrachtung

Beim Gebietsentwicklungs- und Finanzplanungsmodell inkl. seiner Extensionen handelt es sich um eine Differenzbetrachtung. Modelliert wurden die Finanzflüsse, der (Bildungs-)Betreuungsbedarf und die verkehrlichen Auswirkungen nur für die entwicklungsbedingt zusätzlichen Einwohner und Arbeitsplätze, Nutzflächen und zu erstellenden neuen Infrastrukturen. Die heute in den Gebieten lebende Bevölkerung, bestehenden Betriebe mit ihren Arbeitsplätzen, Infrastrukturen und Einrichtungen wurden bei der Untersuchung der finanziellen Entwicklungsauswirkungen nicht berücksichtigt.

Aufteilung in verschiedene
Excel-Files

Die Modellrechnung gliedert sich in verschiedene Excel-Files. Alle übergeordneten Annahmen und die Steckbriefe sind im File [Steckbriefe.xls] enthalten. Die Finanzrechnung wird für jedes Gebiet jeweils in einem separaten File durchgeführt [sog. Flächenfiles z.B. Girhalde.xls]. Zum Schluss erfolgt der Zusammenzug der Resultate in einem File für die ganze Stadt im File [Resultate.xls]. In dieser Auswertung kann die Auswahl der zu betrachtenden Teilgebiete verändert werden. Somit kann für jede beliebige Kombination von Flächen das Gesamtergebnis ermittelt werden.

Die flächenspezifische Berechnung der zusätzlichen Kinder- und SchülerInnenzahlen greift auf Ergebnisse in den einzelnen Flächenfiles zu und ist in einem gesonderten Dokument [Entwicklung_Schülerzahlen.xls] vorge-

nommen. Hierin sind auch die Resultate für die einzelnen Stadtteile nach Schulstufe und -standort differenziert aufgeführt.

Die Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen erfolgt flächenspezifisch in Einzeldokumenten (Ordner "Bewegungen").

3 Modul Gebietsentwicklung

3.1 Grundlagen

anhaltender Siedlungsdruck

Die intensive bauliche Entwicklung der vergangenen Jahre in der Stadt Illnau-Effretikon und der für die Zukunft angenommene Siedlungsdruck auf die attraktiv gelegene Stadt begründen die Absicht der Gemeindevertreter, zusätzliches Bauland einzuzonen. Die nachfolgend dargestellten Modellierungen werden für die potenziellen Einzonungsgebiete sowie für absehbare Umstrukturierungs- und Verdichtungsvorhaben von bereits bebauten Gebieten vorgenommen.

Auswahl der zu modellierenden Flächen

In Diskussion mit dem Stadtpräsidenten, der Stadtarchitektin sowie dem Ortsplaner wurde eine Vorauswahl der zu untersuchenden Flächen getroffen. Die Auswahl dieser Flächen wurde im Nachgang an den Arbeitssitzungen zusammen mit der begleitenden Projektgruppe² weiter konkretisiert und definitiv festgelegt. Basis hierzu bilden die bestehenden Planungen und die vorhandene Untersuchung 'Spielräume für die bauliche Entwicklung'. Ebenfalls im Meinungsaustausch mit diesem Gremium wurde für jede Fläche eine künftig mögliche Nutzung, resp. eine Zone nach gültiger Bau- und Zonenordnung festgelegt. Ein Übersichtsplan über die betrachteten Entwicklungsgebiete und ihre Bezeichnung findet sich im Anhang A1.

Es wurden die folgenden Flächen untersucht:

Tabelle 1:
Untersuchte Flächen

STADTTEIL EFFRETIKON

"Mittim" Bahnhof Effretikon
Spinnerei Oberkempttal
Girhalde
Müsli
Hackenberg
Riet

STADTTEIL ILLNAU

Station Illnau
Dorfplatz Illnau
Am Dorfbach
Geen
Hagen West

Für den Stadtteil Effretikon wurde neben einer Gesamtbetrachtung ein Szenario Girhalde (ohne Fläche Hackenberg) sowie ein Szenario Hackenberg (ohne Fläche Girhalde) untersucht.

Erstellung von Steckbriefen

Für jedes Einzelgebiet wurde ein Steckbrief erstellt, aus welchem sämtliche gebietsspezifischen Annahmen und Kennwerte ersichtlich sind. Anhand des Beispiels in Kapitel 3.2 wird die Gliederung und der Inhalt der Steckbriefe erläutert. Alle elf Steckbriefe finden sich vollständig im Anhang A2.

² Stadtpräsident, Stadtschreiber, Stadtschreiber Stv., Stadtarchitektin, Leiterinnen von Finanz- sowie Sport- und Jugendamt, Leiter des Werkamtes, des Schulamtes und des Steueramtes sowie eine Vertreterin des Ortsplanungsbüros

Die den Modellexensionen "zusätzliche Kinder- und SchülerInnenzahlen" und "verkehrliche Auswirkungen" zu Grunde liegenden Annahmen finden sich in Kapitel 5 aufgeführt.

3.2 Erläuterung zu den Steckbriefen

Tabelle 2:
Gliederung Steckbriefe

Die Steckbriefe für die einzelnen Flächen sind gemäss Abbildung gestaltet und folgen einem identischen Aufbau (die Nummern beziehen sich auf die Markierungen in der Abbildung):

Nr.	Bereich	Beschrieb der Angaben
1	Gesamtfläche	Die Gesamtfläche entspricht der eingefärbten Fläche auf der Karte. Andere gebietsspezifische Erläuterungen werden textlich ergänzt.
2	Erschliessungsaufwand	Hier wird entsprechend aufgeführt, wenn die Notwendigkeit von höherwertigen Erschliessungsstrassen, Aufwand für innere Erschliessung, Strasse, Trink- und Abwasserleitungen im Rahmen einer Entwicklung besteht. Angaben über die Groberschliessung mit benötigter Strassenfläche, ÖV-Erschliessung, Zuständigkeit (Aufteilung nach Kanton/Stadt) und Feinerschliessung werden gemacht.
3	Entwicklungszeitraum	Sowohl für die Erstellung der notwendigen Infrastruktur als auch für die Entwicklung der einzelnen Flächen wird ein Zeitraum für die Realisierung und damit für die Zuteilung der Kosten angenommen.
4	Infrastrukturbauten	Hier wird aufgeführt, wenn der Neubau eines Kindergartens, eines Schulhauses, usw. sowie eines speziellen Erschliessungsbauwerks für die Entwicklung des entsprechenden Gebietes notwendig ist.
5	Liegenschafteneigentum Stadt	Angabe der Liegenschaften, welche im Eigentum der Stadt Illnau-Effretikon sind und ihrer Absichten zum künftigen Umgang damit (Kauf und/oder Verkauf von stadteigenen Flächen).
6	Teilflächen und Anteil Feinerschliessung / Freiflächen	Aufteilung des Gebietes in verschiedene Teilflächen (Flächenangaben und Zonierung) sowie Angaben zum Umfang der bereits bebauten Flächen, zum Flächenbedarf der notwendigen Feinerschliessung und der Freiflächen, Annahme als Prozentsatz der Teilfläche
7	Nutzungsmix / Realisierungsfaktor	Angabe zum angenommenen künftigen Verhältnis zwischen Arbeits- und Wohnnutzungen. Zudem kann über einen Faktor abgebildet werden, zu welchem Anteil die Überbauung voraussichtlich realisiert wird (Modellierung der Marktnachfrage)
8	Landwerte	Aktueller Preis für einen Quadratmeter Land in dieser Zone und an dieser Lage sowie Annahme zum Landwert vor 20 Jahren als Grundlage für die Berechnung der Grundstücksgewinnsteuer
9	Heutiger Bestand EW/AP	Ermittelter bzw. geschätzter heutiger Bestand an Einwohnern und Arbeitsplätzen nach Teilgebieten. Die Werte werden in der Berechnung von der maximalen Einwohner- bzw. Arbeitsplatzkapazität der betrachteten Gebiete abgezogen, damit eine Aussage gemacht werden kann über die Zahl neuer Einwohner und Arbeitsplätze im Sinne einer Differenzbetrachtung
10	Maximale Kapazität	Maximale zusätzliche Kapazität für neue Einwohner und Arbeitsplätze im Gebiet, berechnet aus den Rechnungsfiles
11	Eigentumsform	Vermerk, in welcher Eigentumsform neu erstellte Wohnungen gehalten werden sollen; mehrheitlich in Wohneigentum oder als Mietobjekte.

Abbildung 3:
Beispiel eines Steckbriefes

"Mittim" Bahnhof Effretikon
1

[zurück zu START](#)

Zonen

- K
- Z 4.0
- W 1.3
- W 1.7
- Waldabstand in W 1.7
- W 2.2
- WG 2.8
- I 5.0
- Eb
- F

Flächeneigentum

- Kanton Zürich
- Stadt Illnau-Effretikon

neue Infrastrukturen

- Groberschliessung MIV
- Linksabbiegeranlage
- Kreisverkehr
- Schmutzwasserkanal
- Meteorwasserkanal
- Trinkwasserzuleitung

Begrenzungslinien

- Geltungsbereich GP
- Etappengrenze

1 Gesamtfläche [m2]: 32'555

2 Erschliessungsaufwand

Groberschliessung MIV: vorhanden	- m Strasse neu
öffentlicher Verkehr: vorhanden	- m Schmutzwasserkanal neu
Zuständigkeit öV-Ausbau: -	240 m Meteorwasserkanal neu
Anteil Feinerschliessung: 10% (Flächenabzug)	- m Trinkwasserzuleitung neu
	- neue Haltestellen (Anzahl)

3 Entwicklungszeitraum

von Jahr: 2010	Infrastruktur	für technische und soziale Infrastruktur,
bis Jahr: 2012		sowie Grundstücksgewinnsteuer

4 Infrastrukturbauten

☐ Kindertagesstätte	☐ Anschl. Wasse	☐ Linksabbiegeranlage
☐ Kindergärten	☐ Anschl. Kanal	☐ Kreisverkehr
☐ Primarschulhaus	☐ Dorfplatz	☐ Sicherheit
☐ Oberstufenschulhaus	☐ Anschluss TW	☐ Parkplatzerstellung

☐ mehrheitlich Wohneigentum

Landbesitz Gemeinde [m2]: 5'500

6 Teilflächen

	1A	1B	1C	1D	1E	1F	1G
Fläche [m2]:	10'116	11'174	11'265				
bereits bebaut:	0	0	0				
Zonenzuordnung	Z 4.0 GP	Z 4.0 GP	Z 4.0 GP				
Anteil Feinerschliessung:	10%	10%	10%				
Anteil Freiflächen:	0%	0%	0%				
Ausnutzung:	2.7	2.7	2.7				

7 Nutzungsmix [%]

	1A	1B	1C
- Wohnen:	60%	60%	60%
- Arbeiten:	40%	40%	40%

Landwerte bei Verkauf [CHF/m2]:

	1A	1B	1C
20 Jahre vorher:	800	800	800

8 Entwicklungszeitraum

	1A	1B	1C
- von Jahr:	2012	2012	2017
- bis Jahr:	2015	2015	2020

Realisierungsfaktor 100% 100% 100%

Grundstücksgewinnsteuer [CHF]: 1.22 Mio. 1.35 Mio. 0.70 Mio.

Landverkauf der Gemeinde [m2]: 0 0 5'500

Grundstücksgewinnsteuer? normal normal normal

Landkauf durch Gemeinde [m2]: 0 0 0

9 heutiger Bestand EW: 110 7 48

heutiger Bestand AP: 50 100 100

max. Kapazität zusätzlich (ohne heutigen Bestand)

	1A	1B	1C
10 Total: 585 EW	120 EW	253 EW	212 EW
Total: 40 AP	40 AP	0 AP	0 AP

3.3 Infrastrukturausbau

Soziale Infrastrukturen

Im Rahmen der Untersuchung wurde davon ausgegangen, dass das bereits vorhandene Angebot an sozialen Infrastrukturen (Schulhäuser, Altersheime, usw.) den durch neue Flächenentwicklungen zusätzlich entstehenden Ansprüchen genügen wird. Somit sind in der Modellierung keine neuen sozialen Infrastrukturbauten vorgesehen. Das Betreuungsangebot für 0- bis unter 5-Jährige in Kindertagesstätten wird aktuell bereits im Stadtteil Illnau erweitert. Die hiermit verbundenen Investitions- und baulichen Unterhaltskosten werden in der Betrachtung nicht berücksichtigt, weil diese Kosten nicht einer einzelnen Entwicklungsfläche zuzurechnen sind und ihre Realisierung bereits von der Stadt beschlossen ist. Zudem ist vorgesehen, dass im Kontext der Entwicklung "Mittim" eine weitere Kindertagesstätte durch den Investor errichtet wird. Auf die Stadt kommen hier keine Investitionskosten zu. Der nachfolgend zu zahlende Mietzins ist bereits im jährlichen Aufwand je Kind der Altersklasse berücksichtigt.

Technische Infrastruktur und motorisierter Individualverkehr

Die technische Infrastruktur ist für die Entwicklung der betrachteten Flächen bereits mehrheitlich vorhanden. Nur für wenige Entwicklungsgebiete werden von den Gemeindevertretern Ergänzungen (Trinkwasserzu- und Abwasserleitungen sowie verkehrliche Sonderbauwerke) für nötig befunden und in der Investitionsrechnung abgebildet. Im Einzelnen sind dies:

Tabelle 3:
entwicklungsnotwendige
Infrastrukturinvestitionen

Gebiet	Investition
"Mittim"	– 240 m Meteorwasserkanal
Bahnhof Effretikon	– <i>Parkanlagen, Polizeiposten, Kindertagesstätte, Angebote für Jugendliche, Parkierung MIV/Velo werden durch den Projektentwickler finanziert. Miet-/Betriebs- und Unterhaltskosten sind in der Finanzplanung berücksichtigt oder aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung nicht "Mittim" angelastet.</i>
Spinnerei Oberkempttal	– 1 Anschluss an die Wasserversorgung
Station Illnau	– 1 Fahrbahnbushaltestelle
	– 1 Anschluss an das Trinkwasser
	– 1 Linksabbieger
	– Parkplatzerstellung (unterirdisch zu 700'000 CHF und oberirdisch zu 150'000 CHF)
Dorfplatz	<i>keine Infrastrukturinvestitionen erforderlich</i>
Am Dorfbach	<i>keine Infrastrukturinvestitionen erforderlich</i>
Geen	– 1 Linksabbiegeranlage
Hagen West	<i>keine Infrastrukturinvestitionen erforderlich</i>
Girhalde	– 142 m Strasse
	– 2 Fahrbahnbushaltestellen
	– Bahnüberführung
Müsli	– 1 Fahrbahnbushaltestelle
Arbeitsplatzgebiet Riet	– 484 m Strasse
	– 1 Kreisverkehr

Gebiet	Investition
Hackenberg	– 154 m Strasse – 334 m Meteorwasserkanal – 334 m Schmutzwasserkanal – Verlegung SBB-Leitung

Die Aufwendungen der anstehenden Sanierung der Bahnhofstrasse Effretikon werden nicht der Entwicklung "Mittim" zugerechnet, da das Vorhaben in jedem Fall in Kürze und entwicklungsunabhängig realisiert wird.

Öffentlicher Verkehr

Als Grundlage der Modellierung wird davon ausgegangen, dass die in der Stadt Illnau-Effretikon vorhandene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auch für die betrachteten neuen Entwicklungsgebiete mit wenigen Ausnahmen ausreichend ist. Im heutigen, frühen Planungsstadium scheinen Linienverdichtungen, resp. -verlängerungen nicht erforderlich; notwendige zusätzliche Haltestellen für einzelne Entwicklungsgebiete sind in obiger Tabelle benannt. Ausnahme bilden Anpassungen im Rahmen der Entwicklungen "Girhalde" und "Müsli". Hier wird eine Linienanpassung als notwendig erachtet. Da diese aber wahrscheinlich eine Anpassung des gesamten Liniennetzes begründet, dessen Ausgestaltung zum Entwicklungszeitpunkt 2030 aber heute ungewiss ist, kann dieser Aufwand in der Untersuchung nicht abgebildet werden.

4 Modul Finanzplanung

4.1 Ansatz

Rechnungsmodell Die Aufstellung der Finanzflüsse orientiert sich an der Gliederung und Zuweisung gemäss dem Rechnungsmodell der Gemeinderechnungen. Daraus lassen sich die folgenden Kenngrössen ableiten:

- Laufende Rechnung:
 - Cashflow (Ertrag abzüglich Aufwand)
 - Ergebnis (Cashflow abzüglich Abschreibungen)
 - und daraus: Entwicklung Eigenkapital
- Investitionsrechnung:
 - Nettoinvestitionen Verwaltungsvermögen (Ausgaben abzüglich Einnahmen)
 - Nettoinvestitionen Finanzvermögen (Ausgaben abzüglich Einnahmen)
- Kapitalwert:
 - In Ergänzung zu den obigen Kennwerten wird als Vergleichswert aus den dynamischen Investitionsrechenverfahren der Kapitalwert der Investitionen dargelegt. Im Rahmen der Zinseszinsrechnung werden dabei alle zukünftigen Kosten, Aufwände und Erträge resp. die saldierten Cash-Flows durch Abzinsung auf den heutigen Zeitpunkt rückgerechnet, was den Vergleich von Beträgen mit verschiedenen zeitlichen Fälligkeiten mit einem Kennwert erlaubt³.

Die Kenngrössen lassen sich mit den Resultaten des Gebietsentwicklungsmoduls in Beziehung setzen. Unter Einbezug der Einwohnerzahl können die Ergebnisse zu aussagekräftigen Kennzahlen umgerechnet werden (bspw. Nettoinvestitionen pro Einwohner und Jahr).

Resultierende
Finanzkenngrössen

Um Aussagen über die finanziellen Auswirkungen der Siedlungsentwicklung zu machen, ist einerseits eine Investitionsbetrachtung angebracht, die die geplanten Investitionen im Zeitablauf darstellt. Massgebend dabei ist der Zeitpunkt, in welchem zum ersten Mal mit positiven Cashflows – und damit einem Beitrag zur Amortisation der Investitionen – gerechnet werden kann. Auf der anderen Seite kann aus dem Verlauf von Nettoschuld, resp. -vermögen der Zeitpunkt des "Break-Even", d.h. das Jahr in welchem die Mittelabflüsse durch entwicklungsbedingte Kosten und Aufwände

³ Die Kapitalwertberechnung basiert auf der Zinseszinsrechnung; lässt sich mit dieser der Wert eines heute auf einem Konto angelegten Frankens inkl. der Zinsen über die Jahre hinweg berechnen, errechnet der Kapitalwert den Frankenbetrag, der heute auf ein Konto gelegt werden müsste, um z.B. in fünf Jahren einen Gegenwartswert von einem Franken zu erhalten.

durch die positiven Mittelzuflüsse aufgewogen werden, abgeleitet werden. Dies ist der Fall, wenn die Nettoschuld Null beträgt. Ebenfalls aussagekräftig ist der Kapitalwert, der durch Abzinsung sämtliche Ausgaben, die zu verschiedenen Zeitpunkten anfallen, vergleichbar macht (siehe auch Erläuterung oben).

4.2 Erläuterung zu den Finanzkennzahlen

Finanzkennzahlen Für das Modul Finanzplanung wurden über die in Kapitel 3 beschriebenen Annahmen hinaus, gesamtstädtisch gültige Annahmen und Kennwerte bestimmt (eine detaillierte Zusammenstellung der Annahmen findet sich im Anhang A3). Im Folgenden sind einige wichtige Erläuterungen zu diesen Annahmen aufgeführt:

Tabelle 4:
Wichtigste Kennwerte für die
Stadt Illnau-Effretikon

Aufwand-/Ertragsart	Kennwert
Kosten allg. Verwaltung	190'000 [CHF/a/100 % Verwaltungsstelle] 250 % Stelle / 1'000 zusätzliche EW; 50 % Stelle / 1'000 zusätzliche AP
Bildungskosten	
– Kindertagesstätte	12'894 [CHF/a/Kind; Anteil Stadt]
– Kindergarten	8'243 [CHF/a/SchülerIn]
– Primarschule	10'538 [CHF/a/SchülerIn]
– Oberstufe	15'589 [CHF/a/SchülerIn]
Kosten soziale Wohlfahrt	614 [CHF/a/EW] (Ø letzte fünf Jahre)
Grundstücksgewinnsteuer	gem. den rechtlichen Vorgaben berücksichtigt, Handänderungsquote 60%
Landwerte heute	
– Wohnzone	CHF 550. –; für "Mittim" CHF 2'000.--
– Gewerbe-/Industriezone	CHF 350. –
– Erholungszone	CHF 80. –
angenommener Nutzflächenverbrauch	50 m ² BGF ⁴ je EW / 30 – 200 m ² BGF branchenabhängig je AP
Altersstruktur der Bevölkerung	gemäss Situation heute (VZ2000 ⁵)
Steuerkraft (bei 100 % Steuerfuss)	
– natürliche Personen	CHF 1'916. – (Ø der letzten fünf Jahre)
– juristische Personen	CHF 542. – (Ø der letzten fünf Jahre)
Steuerfuss	115 % (bis 2010, ab 2020), 117 % (ab 2010)

⁴ BGF = Bruttogeschossfläche

⁵ Daten resultierend aus der Volkszählung 2000

Kennwerte soweit wie möglich übernommen	Die verwendeten Finanzkennwerte wurden soweit als möglich aus der Gemeinderechnung resp. aus Kantonalen Statistiken übernommen. Annahmen zum Zinssatz, zur Teuerung sowie zum Abschreibungssatz wurden nach Rücksprache mit den Vertretern der Stadt getroffen.
Investitionskosten	Die Höhe der Investitionen für technische Infrastrukturen wurde auf Grundlage bereits vorliegender Planungen und Schätzungen oder anhand von Erfahrungswerten der Stadt bzw. von vergleichbaren Gemeinden ermittelt. Diese Werte sind insbesondere zur Berücksichtigung der Investitionsausgaben für die Groberschliessung der einzuzonenden Flächen relevant. Darüber hinaus wurden betriebliche und bauliche Unterhaltskosten dieser neu zu erstellenden Infrastrukturen als Prozentwert der Investitionskosten jährlich einbezogen.
Steuerkraft natürliche/juristische Personen	Die relative Steuerkraft, d.h. der Nettosteuerertrag zu 100% in der Stadt Illnau-Effretikon, lag gem. Kantonaler Statistik für die Jahre 2000 bis 2005 zwischen CHF 1'841.-- und 2'264.— pro Einwohner. Ausgehend hiervon wurde die massgebliche Steuerkraft pro Einwohner, resp. Arbeitsplatz aufgrund der Anteile natürlicher und juristischer Personen aufgegliedert und als Annahme in das Tool eingespielen.
Grundstückshandel	Die für die Gemeinde zu erwartenden Erträge aus dem entwicklungsbedingten Grundstückshandel (Grundstücksgewinnsteuern) wurden mit einer einfachen Berechnung abgeschätzt. Wesentlich hierbei ist der erzielbare Wertgewinn beim Verkauf von Liegenschaften, da dieser die Höhe der Steuererträge bestimmt. Grundlage bilden Annahmen zum heutigen Landpreis sowie demjenigen vor 20 Jahren, zur Handänderungsquote und zum mittleren Steuer- sowie Reduktionssatz. Es wird davon ausgegangen, dass die öffentliche Hand (Bund, Kanton, Gemeinde) nicht grundstückssteuerpflichtig ist. Eine weitere Einnahmequelle der Stadt besteht im direkten Verkauf ihrer eigenen Landreserven.
Kantonaler Finanzausgleich	Der Beitrag aus, resp. an den kantonalen Finanzausgleichsfond wurde auf Basis der Mittelwerte aus den vergangenen Jahren für das Jahr 2008 ermittelt. Die Stadt ist Beitragsnehmerin, dies wird sich auch aufgrund der entwicklungsbedingten Bevölkerungsveränderungen und ihren Auswirkungen auf die Gemeinderechnung nicht ändern. Der Betrag, den die Stadt Illnau-Effretikon aktuell im jährlichen Mittel erhält, wurde einwohnerspezifisch umgelegt (CHF/A/EW). Für die entwicklungsbedingt zusätzlichen Einwohner wird dieser Betrag unverändert in der Modellierung berücksichtigt.
Teuerung	In der Modellierung wird eine jährliche Teuerung von 1.5 % berücksichtigt. Dem gegenübergestellt wird eine Zunahme der Steuererträge von 3 % pro Jahr.

5 Wesentliche Ergebnisse

Im nachfolgenden Kapitel 5.1 sind die Untersuchungsergebnisse unter Verwendung der in Kapitel 3 und 4 dargelegten Annahmen für das Basis-szenario erläutert. Kapitel 5.2 stellt in Ergänzung dazu die Ergebnisse der untersuchten Sensitivitäten dar. Hierzu wurden einzelnen Kennwerte und Annahmen modifiziert, um den Einfluss dieser Grössen bzw. veränderter Rahmenbedingungen auf die Resultate und damit deren Stabilität aufzuzeigen.

5.1 Basisszenario

Ergebnisse je Gebiet

Tabelle 5:
Resultate Einzelflächen
und Total

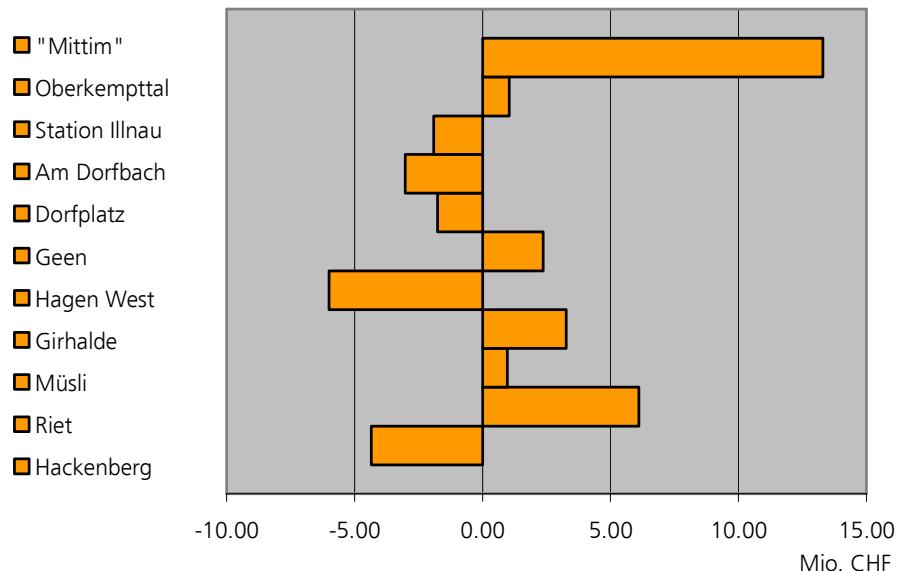
Die nachfolgende Tabelle zeigt für die betrachteten Entwicklungsflächen die Grösse, den Start- und Endzeitpunkt der Realisierung, die ermittelte maximale Kapazität an zusätzlichen Arbeitsplätzen und Einwohnern (Gesamtkapazität abzüglich dem heutigem Bestand = zusätzliche Kapazität) und den für das Jahr 2009 berechneten Kapitalwert auf. Eine vergleichende Darstellung des Kapitalwerts 2009 der einzelnen Entwicklungsflächen ist in Abbildung 4 ersichtlich.

Fläche	Gebiets- fläche [m²]	Entwicklungs- zeitraum	Investitionen inkl. Unterhalt	Einwohner		Arbeitsplätze		Kapital- wert [Mio sFr.]
				Bestand heute	zus. Kapazität	Bestand heute	zus. Kapazität	
1. Mittim	34'554	2012 - 2020	2'510'153	165	585	250	470	13.3
2. Spinnerei Oberkempttal	19'746	2009 - 2012	766'943	34	110	15	170	1.0
3. Station Illnau	20'727	2012 - 2015	2'868'328	0	130	0	60	-1.9
4. Am Dorfbach	9'287	2009 - 2012	335'916	0	130	0	0	-3.0
5. Dorfplatz Illnau	18'297	2012 - 2015	516'962	0	80	0	10	-1.8
6. Geen	76'173	2018 - 2023	1'931'321	40	260	60	410	2.4
7. Hagen West	26'285	2015 - 2018	766'651	0	250	0	0	-6.0
8. Girhalde	82'243	2025 - 2030	3'259'928	0	520	0	0	3.3
9. Müsli	56'257	2020 - 2025	834'398	0	280	0	0	1.0
10. Riet	119'296	2025 - 2030	8'979'354	0	0	0	1'230	6.1
11. Hackenberg	57'976	2025 - 2030	4'845'482	0	440	0	0	-4.3
Total	520'841		27'615'436	239	2'785	325	2'350	10.0
<i>Szenario Girhalde</i>	<i>462'865</i>		<i>22'769'954</i>	<i>239</i>	<i>2'345</i>	<i>325</i>	<i>2'350</i>	<i>14.3</i>
<i>Szenario Hackenberg</i>	<i>438'598</i>		<i>24'355'508</i>	<i>239</i>	<i>2'265</i>	<i>325</i>	<i>2'350</i>	<i>6.7</i>

Insgesamt ergeben die Berechnungen der finanziellen Auswirkungen der künftig möglichen Siedlungsentwicklung Illnau-Effretikon ein positives Gesamtergebnis von CHF 10.0 Mio. über alle betrachteten Entwicklungsgebiete. Das Ergebnis erhöht sich ohne das Gebiet Hackenberg auf CHF 14.3 Mio. (sog. Szenario Girhalde). Das Szenario Hackenberg (ohne Gebiet Girhalde) führt zu einem Kapitalwert von CHF 6.7 Mio, liegt also deutlich tiefer.

In den Investitionskosten sind auch die Folgeaufwendungen für den baulichen Unterhalt eingerechnet, so zum Beispiel im "Mittim" auch der Unterhalt der Parkanlagen. Diese werden entsprechend den aktuellen Planungen zu Lasten des Investors erstellt und dann entschädigungsfrei an die Stadt übergeben, welcher die Verantwortung für Betrieb und Unterhalt zukommt.

Abbildung 4:
Kapitalwerte 2009 nach
Gebieten (Basissszenario)



Positive und negative
Einflussfaktoren, Wechsel-
wirkungen auf den Kapitalwert

Für die sehr unterschiedlichen positiven und negativen Ausprägungen des Kapitalwerts sind die folgenden Aspekte von Bedeutung, resp. werden die bedeutenden Ertragspositionen und Kostentreiber erkennbar:

- ⊕ Viele Arbeitsplätze generieren ein hohes Steuereinkommen bei vergleichsweise geringem Aufwand (Gebiete "Mittim", Geen und Riet)
- ⊕ Der Verkauf von Grundstücken durch die Stadt generiert einen Erlös, der zur Deckung der laufenden Kosten verwendet werden kann (insbesondere Gebiete "Mittim" und Girhalde)
- ⊕ Der Verkauf von Privatgrundstücken mit hohen realisierbaren Gewinnen aufgrund einer erheblichen Zunahme des Landwerts innerhalb der letzten 20 Jahre (da Flächen vor 20 Jahren nicht eingezont) begründet für die Stadt umfangreiche Einnahmen aus der GrundstücksgeWINNSTEUEr (insbesondere Geen, Girhalde, Müsli und Riet)

- ⊖ Vergleichsweise viele Einwohner bedingen einen hohen Aufwand für Verwaltung, Bildung und soziale Wohlfahrt und beeinflussen das finanzielle Ergebnis negativ (insbesondere Gebiete Am Dorfbach, Hagen West, Hackenberg, Girhalde, "Mittim")
- ⊖ Die notwendige Erstellung von neuen Infrastrukturen zur Erschliessung der Gebiete belastet die Investitionsrechnung in den ersten Entwicklungsjahren. Der in allen Folgejahren erforderliche Betrieb und Unterhalt dieser Anlagen belastet die Laufende Rechnung (insbesondere Gebiete "Mittim", Station Illnau, Geen, Riet und Hackenberg).

Die benannten Punkte machen ersichtlich, dass bereits erschlossene Gebiete mit einem hohen Arbeitsplatzanteil, welche hohe Grundstücksgewinnsteuern einbringen oder Flächen aufweisen, die durch die Stadt verkauft werden können, das beste finanzielle Resultat erzeugen. Im Gegensatz dazu steht das negative Resultat für (weitgehend) unerschlossene Flächen mit vielen zusätzlichen Einwohnern. Ebenso weisen Gebiete, die bereits in Eigentum der öffentlichen Hand sind und beim Verkauf keine Grundstücksgewinnsteuern generieren, kein positives Ergebnis auf.

Für die Einzelflächenergebnisse sind die nachfolgend aufgeführten Determinanten entscheidend:

Tabelle 6:
ergebnisbestimmende Faktoren
je Entwicklungsgebiet

Gebiet	wesentlich ergebnisbestimmende Faktoren
"Mittim" Bahnhof Effretikon	– sehr hohe Zahl zusätzlich geschaffener Arbeitsplätze – Veräusserung von städtischem Liegenschafteneigentum – Grossteil erforderlicher Infrastrukturinvestitionen werden durch Investor übernommen
Spinnerei Oberkempttal	– relativ hohe Zahl zusätzlich geschaffener Arbeitsplätze – kein veräusserungsfähiges städtisches Flächeneigentum
Station Illnau	– Veräusserung von städtischem Liegenschafteneigentum – hohe zusätzliche Infrastrukturinvestitionen erforderlich
Dorfplatz	– Entwicklung fast ausschliesslich für zusätzliche EinwohnerInnen – kein veräusserungsfähiges städtisches Flächeneigentum
Am Dorfbach	– Entwicklung ausschliesslich für zusätzliche EinwohnerInnen – kein veräusserungsfähiges städtisches Flächeneigentum
Geen	– relativ hohe Zahl zusätzlich geschaffener Arbeitsplätze

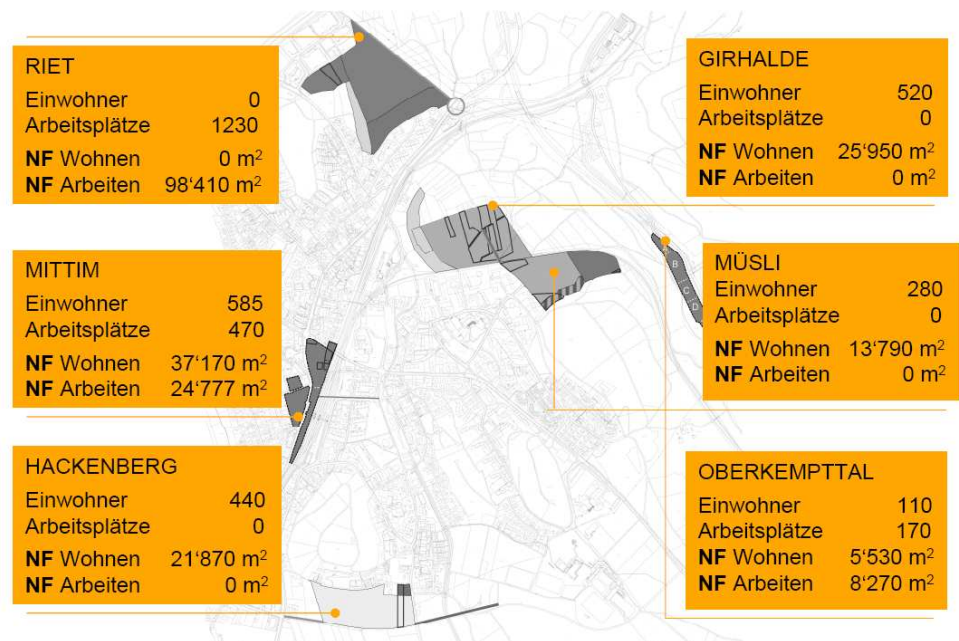
Gebiet	wesentlich ergebnisbestimmende Faktoren
Girhalde	– Veräusserung von städtischem Liegenschafteneigentum
Müsli	– Veräusserung von städtischem Liegenschafteneigentum
Riet	– Entwicklung ausschliesslich für zusätzliche Arbeitsplätze
Hackenberg	– Entwicklung ausschliesslich für zusätzliche EinwohnerInnen – kaum veräusserungsfähiges städtisches Flächeneigentum – hohe zusätzliche Infrastrukturinvestitionen erforderlich

zusätzliche Nutzflächen,
Einwohner, Arbeitsplätze

Die nachfolgenden Abbildungen führen die Nutzflächen sowie die Zahl der zusätzlichen Einwohner und Arbeitsplätze als Ergebnis der Modellierung für die betrachteten Entwicklungsflächen je Stadtteil auf.

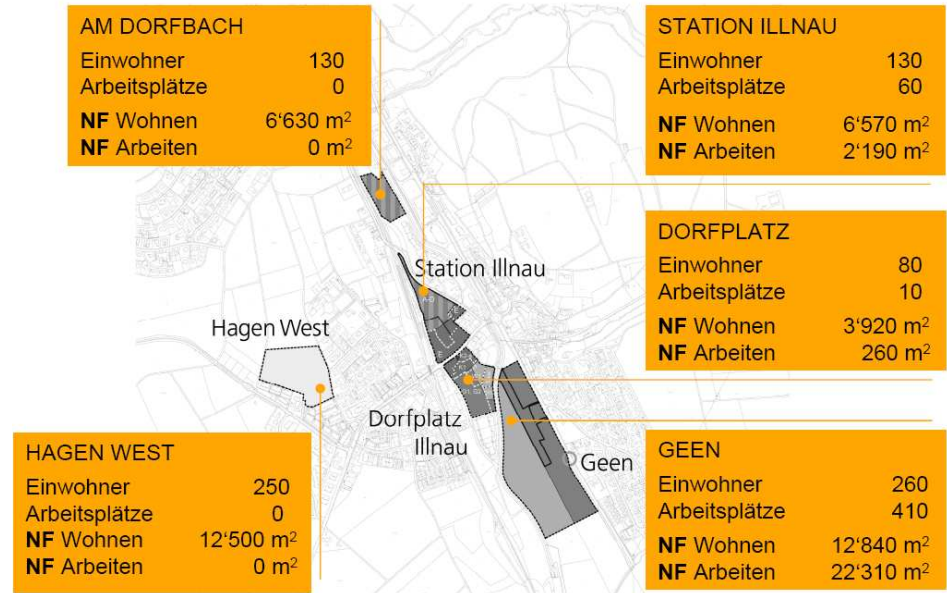
Stadtteil Effretikon

Abbildung 5:
Werte Flächen/EW/AP
Stadtteil Effretikon



Stadtteil Illnau

Abbildung 6
Werte Flächen/EW/AP
Stadtteil Illnau



Zusammenfassend ist festzuhalten, dass mit den aufgezeigten Entwicklungen in der Stadt Illnau-Effretikon insgesamt 146'770 m² Wohnnutzflächen für 2'785 zusätzliche Einwohner und 156'217 m² Nutzfläche für Arbeitsnutzungen für 2'350 zusätzliche Arbeitsplätze realisierbar sind. Für die beiden Stadtteile zeigt sich in Summe folgendes Bild:

Tabelle 7:
realisierbare Nutzflächen, Zahl
möglicher zusätzlicher
Einwohner, Arbeitsplätze

	NF Wohnen (m ² BGF)	zusätzliche EW	NF Arbeiten (m ² BGF)	zusätzliche AP
Stadtteil Illnau	42'460	850	24'760	480
Stadtteil Effretikon	104'310	1'935	131'457	1'870
Effretikon ohne Hackenberg	82'440	1'495	131'457	1'870
Effretikon ohne Girhalde	78'360	1'415	131'457	1'870

5.2 Sensitivitätsanalysen

Für verschiedene Kennwerte wurden Sensitivitätsanalysen durchgeführt. Hierzu wurden einzelne Kennwerte und Annahmen modifiziert, um den Einfluss dieser Grössen bzw. veränderter Rahmenbedingungen auf die Resultate aufzuzeigen. Damit kann die Stabilität der Ergebnisse beurteilt werden.

Tabelle 8
Szenarien / Sensitivitäten

Szenario / Sensitivitätsfall	Kennwertänderung
1. <i>Basisszenario</i>	-
2. Reduzierte Stellenprozente	100 neue Stellenprozente je 1'000 EW
3. Reduzierte Realisierung	Reduktion der Realisierungsquote für die Gebiete Girhalde, Müsli, Riet und Hackenberg auf 60 %
4. Vorgezogene Entwicklungszeiträume	Vorzug der Entwicklungszeiträume auf einen Entwicklungsbeginn im Jahr 2015 für die Flächen (Geen, Girhalde, Müsli, Riet, Hackenberg, Hagen West)
5. Flächenspezifische Steuererträge	Differenzierung der erwarteten Steuerträge je EW/AP nach Gebiet, insbesondere Erhöhung der relativen Steuerkraft je Einwohner in den Zentrumsgebieten (Details siehe Anhang A3)
6. Reduzierte Stellenprozente und flächenspezifische Steuererträge	Kombination der Modifikationen der Szenarien 2 und 5
7. Reduzierte Realisierung und flächenspezifische Steuererträge	Kombination der Modifikationen der Szenarien 3 und 5
8. Verzicht auf Verkauf von Liegenschaften in städtischem Eigentum	Die Erlöse einer möglichen Veräusserung von städtischem Liegenschafteneigentum innerhalb der einzelnen Entwicklungsgebiete werden in den Berechnungen nicht berücksichtigt .

Tabelle 9
Sensitivitäten Fläche "Mittim"

FOKUS "Mittim"/Bahnhof Effretikon	angenommene Nutzungsverteilung der neu realisierten BGF (dabei BGF Verkauf konstant rund 12'000 BGF):
<i>Basisszenario</i>	60 % Wohnnutzung, 40% Gewerbe
erhöhter Wohnanteil	70 % Wohnnutzung, 30% Gewerbe
erhöhter Gewerbeanteil	50 % Wohnnutzung, 50% Gewerbe

Änderungen Anzahl
Einwohner/Arbeitsplätze

Die Zahl der entwicklungsbedingt zusätzlichen Einwohner / Arbeitsplätze wird nur durch das Szenario 3 'Reduzierte Realisierung' geändert. Errechnet wurden für die Gesamtstadt hier 2'295 zusätzliche Einwohner (Basis-szenario 2'785 EW) und 1'860 neue Arbeitsplätze (statt 2'350 AP).

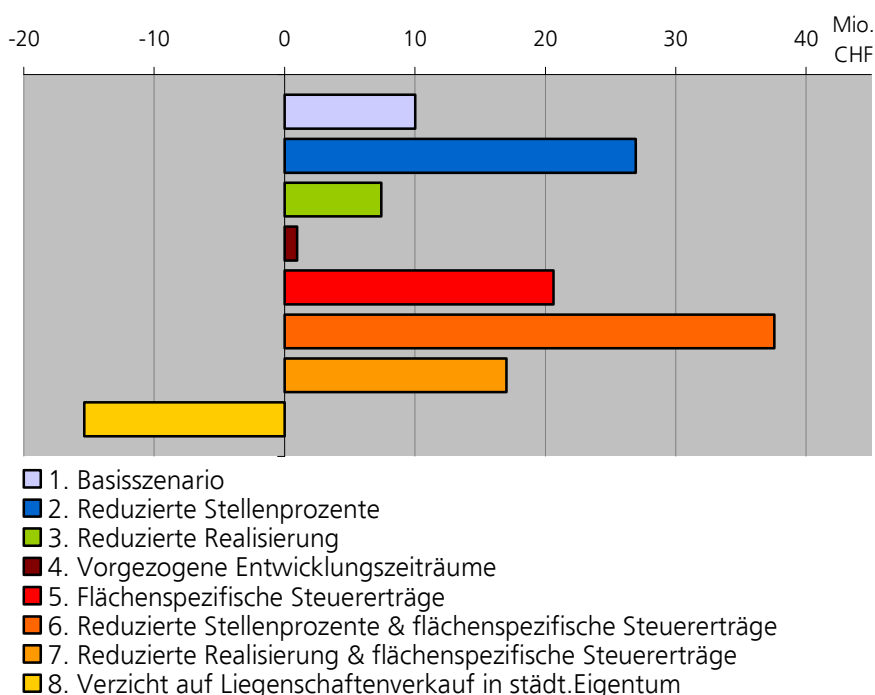
Für das Entwicklungsgebiet "Mittim"/Bahnhof Effretikon resultiert aus den Verschiebungen der Nutzungsanteile in den zusätzlichen fokussierenden Sensitivitätsanalysen eine Zu- bzw. Abnahme der Zahl zusätzlicher Einwohner bzw. Arbeitsplätze. Die Zahl der Einwohner schwankt zwischen 445 bei einem angenommenen Wohnanteil von 50% und 705 bei einem Wohnanteil von 70 %. Die maximale Zahl zusätzlicher Arbeitsplätze mit 650 ergibt sich bei einem Gewerbeanteil von 50% während ein Nutzungsanteil von 30 % 330 zusätzliche Arbeitsplätze begründet.

In Bezug auf die finanziellen Auswirkungen resultieren aus den veränderten Eckdaten die in Abbildung 7 gezeigten Kapitalwerte.

Auswirkungen der
Sensitivitätsfälle

Die Reduktion der zusätzlichen Stellenprozente je 1'000 zusätzlicher Einwohner auf 100 % führt zu einer deutlichen Steigerung des Kapitalwerts für alle betrachteten Flächen (Sensitivitätsfall 2; knapp 27 Mio. CHF). In Kombination mit der Annahme flächenspezifischer Steuererträge erhöht sich der Kapitalwert weiter auf rund 37.5 Mio. CHF (Sensitivitätsfall 6), wie die Abbildung 7 deutlich macht.

Abbildung 7:
zusammengefasste
Kapitalwerte 2009
nach Szenarien



Negative Wirkungen auf den Kapitalwert haben die Kennwertänderungen in den Sensitivitätsfällen 3. Reduzierte Realisierung und 4. Vorgezogene Entwicklungszeiträume: Eine nicht zu 100% realisierte Bebauung einzelner Entwicklungsflächen führt zu tieferen Grundstücksgewinnsteuern und geringeren Steuererträgen, während die erforderlichen Investitions- und Unterhaltskosten gleich bleiben. Die vorgezogene Entwicklung einzelner Flächen begründet über den Betrachtungszeitraum bis 2040 v.a. eine Zunah-

me der Unterhalts- und Betriebskosten von Infrastrukturen sowie früher anfallende Aufwendungen für Verwaltung und Bildung.

Resultate ohne Landverkauf
(Szenario 8)

Werden bei der Untersuchung die möglichen Erlöse der Veräusserung städtischen Liegenschafteneigentums nicht berücksichtigt (Sensitivitätsfall 8) wird deutlich, dass diese Einnahmen die einzelnen Gebietsresultate und auch das Gesamtergebnis in hohem Masse beeinflussen. Insgesamt begründet die vorgenommene Modifikation die Reduktion des Kapitalwertes 2009 auf das negative Resultat von -15.4 Mio. CHF (Szenario Girhalde ohne Hackenberg -9.8 Mio. CHF, Szenario Hackenberg ohne Girhalde -10.5 Mio. CHF). Unverändert bleiben die Ergebnisse für Flächen, in denen kein städtisches Flächeneigentum besteht resp. zur Veräusserung vorgesehen ist (Spinnerei Oberkempttal, Am Dorfbach, Dorfplatz, Geen, Hagen West). Positive kapitalwerte 2009 zeigen bei diesem Sensitivitätsfall (Nr. 8) einzig die Gebiete "Mittim", Spinnerei Oberkempttal, Geen und Riet.

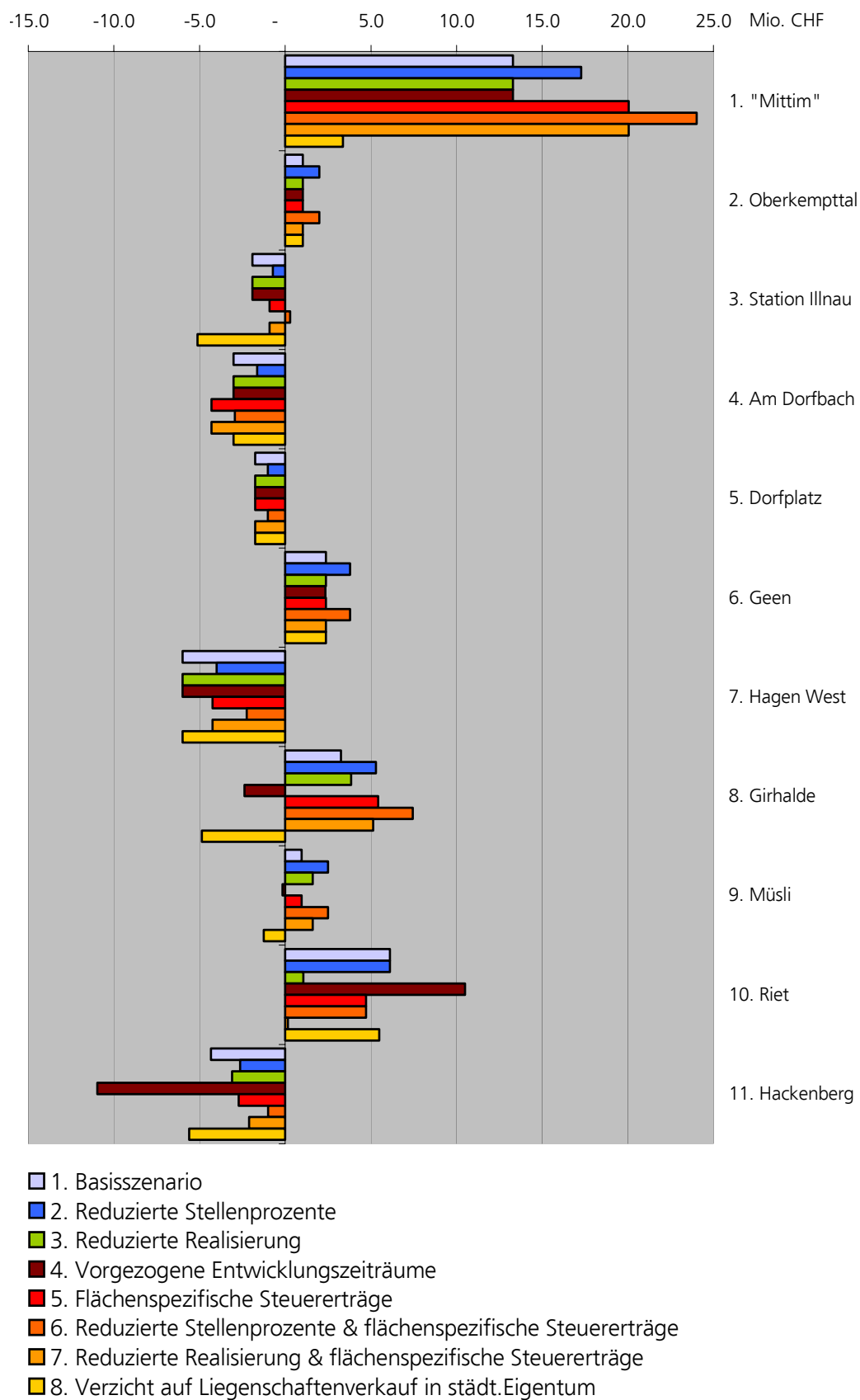
Für die Einzelgebiete ergeben sich folgende Kapitalwerte 2009 – in Abbildung 8 dargestellt – in Abhängigkeit vom betrachteten Sensitivitätsfall. Aufgrund ihrer differenzierten Nutzungsperspektive, ihrer Lage im Raum und anderen flächenspezifischen Merkmalen wirken sich die in den Sensitivitätsfällen vorgenommenen Modifikationen unterschiedlich auf die Kapitalwerte der einzelnen Flächen aus. Grundsätzlich ist jedoch festzustellen, dass sich durch die Sensitivitätsberechnungen kaum neue Prioritäten für die Entwicklung der Gebiete aus finanzieller Sicht ergeben, resp. dass sich negative Ergebnisse nicht in positive oder umgekehrt drehen. Ein bedeutender Einfluss hat nur die nicht Berücksichtigung von Landverkäufen im städtischen Eigentum, insbesondere für die Gebiete Station Illnau und Girhalde. Erkennbar ist, dass die Kapitalwerte 2009 für die Flächen Am Dorfbach, Dorfplatz, Hagen West und Hackenberg unabhängig vom betrachteten Sensitivitätsfall stets negativ bleiben.

Die fokussierten Sensitivitätsbetrachtungen für die Entwicklungsfläche "Mittim" belegen die Tendenz, die bereits im Vergleich zwischen den einzelnen Entwicklungsflächen erkennbar wurde: Je höher die Zahl zusätzlicher Arbeitsplätze und je geringer die Zahl zusätzlicher Einwohnerinnen und Einwohner ist, je positiver wird das Gesamtergebnis.

Tabelle 10:
Ergebnisse fokussierte
Sensitivitäten "Mittim"

Sensitivität	zus. Einwohner	zus. Arbeitsplätze	Kapitalwert 2009
Basisszenario	585	470	13.2 Mio. CHF
erhöhter Wohnanteil	705	330	9.0 Mio. CHF
erhöhter Gewerbeanteil	445	650	17.8 Mio. CHF

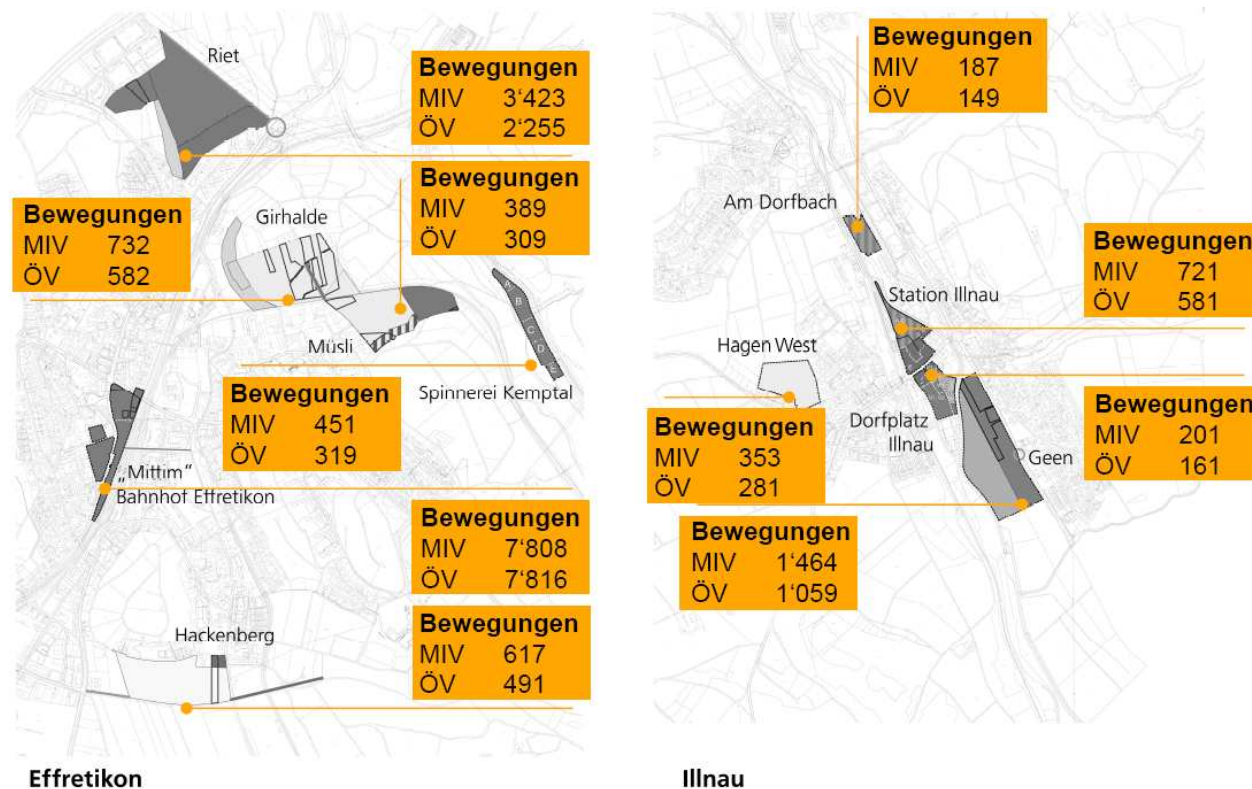
Abbildung 8:
Kapitalwert nach Gebieten und
Sensitivitätsfällen



5.3 Verkehrliche Auswirkungen

Auswirkungen ÖV/MIV	Zusätzlich zur Beurteilung der finanziellen Auswirkungen wurden die Auswirkungen der einzelnen Gebietsentwicklungen auf die Verkehrsabwicklung resp. die Belastungen des übergeordneten Strassennetzes dargelegt. Im Ergebnis wird die Summe der zusätzlichen Personenbewegungen pro Tag nach Nutzungsart, Verkehrszweck und Verkehrsträger ohne Binnenverkehr ermittelt.
Grundlage, Annahmen, Berechnungsweise	Grundlage für die Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen der einzelnen Entwicklungsflächen bilden die im Modul Gebietsentwicklung ermittelten Nutzflächen. Für die Berechnung werden spezifische Werte für Personenbewegungen/100 m² BGF pro Tag nach Nutzungsart und Verkehrszweck (Pendler-, Einkaufs- und Freizeitverkehr, Nutzfahrten) gemäss Erfahrungswerten angenommen. Zudem wird der kantonale Modalsplit (Verkehrsmittelanteil LV, ÖV, MIV) aus dem Mikrozensus Verkehr 2005 verwendet. Ausnahme bildet die Flächen "Mittim", für die spezifische Werte gem. bestehenden Planungen herangezogen werden. Ergänzend wird in Sensitivitätsbetrachtungen der Modalsplit für zentrumsnahe Flächen zu Gunsten des ÖVs modifiziert. Zur Ermittlung der Personenbewegungen, die ausserhalb des Entwicklungsgebietes wirksam werden, werden Binnenverkehrsanteile nach Verkehrszweck von der Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ausgenommen. Zur Umrechnung der Personenfahrten MIV auf effektive Fahrzeuge wird der gemäss Mikrozensus Verkehr 2005 ermittelte Besetzungsgrad im MIV herangezogen. Für die einzelnen Entwicklungsflächen wird die Summe der zusätzlichen Personenbewegungen / Tag nach Nutzungsart für MIV und ÖV ohne Binnenverkehr dargelegt.
Resultate verkehrliche Auswirkungen	In nachfolgender Abbildung sind die Resultate je Gebiet gemäss den Grundannahmen für das Basisszenario dargestellt. Auf eine Summation der Bewegungen wird verzichtet, da unterschiedliche Strassenabschnitte und ÖV-Linien betroffen sind.

Abbildung 9:
flächenspezifische
verkehrliche Auswirkungen
(zusätzliche Fahrten pro Tag)



Zu einem deutlich erhöhten MIV-Aufkommen führen die Entwicklungen „Mittim“ (hauptsächlich PW) und Riet (PW- und Lastwagenfahrten).

Der Sensitivitätsfall 3. Reduzierte Realisierung bedeutet im Ergebnis geringere Bewegungs- bzw. Fahrtenzahlen für die Flächen Girhalde, Müsli, Riet und Hackenberg.

Die Detailberechnungen sind im Anhang A4 dargelegt.

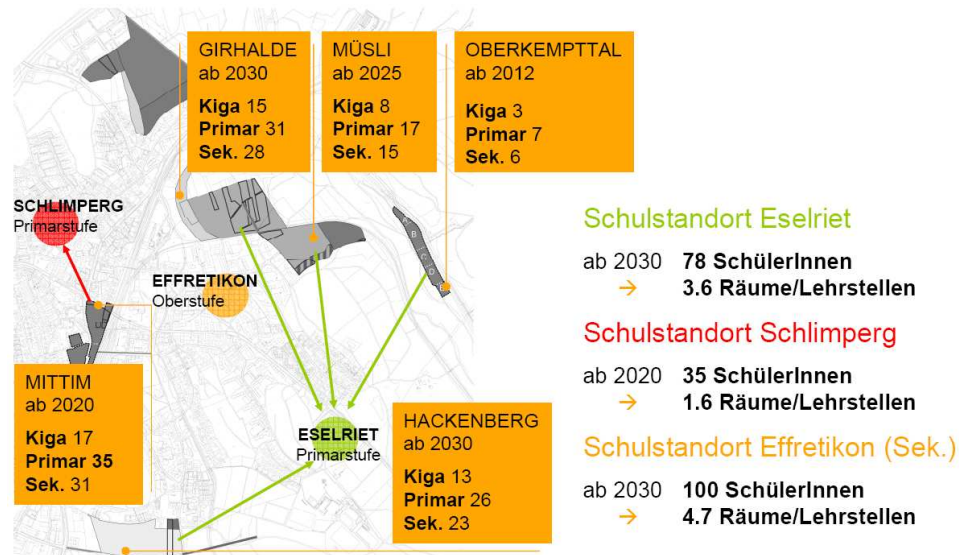
5.4 Entwicklung der SchülerInnenzahlen

Grundlage, Annahmen, Berechnungsweise	Die Ermittlung der zusätzlichen Kinder im Betreuungsalter der Kindertagesstätte (0 bis unter 5 Jahre) sowie der entwicklungsbedingt zusätzlichen Schülerinnen und Schüler geht aus von den ermittelten zusätzlichen Einwohnerinnen (Modul Gebietsentwicklung). Als zusätzliche Kindertagesstättenkinder bzw. Schülerinnen und Schüler (über die einzelnen Jahre des Betrachtungszeitraums) gelten solche im spezifischen Vorschul- und Schulalter. • Altersklassen – 0- bis unter 5-Jährige --> Kinder in der Kindertagesstätte – 5- bis unter 7-Jährige --> SchülerInnen im Kindergarten – 7- bis unter 13-Jährige --> SchülerInnen in der Primarstufe – 13- bis unter 16-Jährige --> SchülerInnen in der Oberstufe Für die Primar- und Sekundarstufe werden sie den bestehenden Einrichtungen im räumlichen Umfeld der Entwicklungsfläche zugeordnet.
zusätzliche Lehrstellen und Klassenräume	Die Ermittlung der zusätzlich erforderlichen Lehrerstellen bzw. Klassenräume (Kindergarten, Primar- und Sekundarstufe) gründet auf der Annahme der Stadt, dass 22 Schülerinnen und Schüler einen Klassenverband bilden, der jeweils von einem Lehrer in einem Klassenraum betreut wird.
zusätzliche Betreuungsplätze Kindertagesstätte	Für den Angebotsbereich der Kindertagesstätten wird die Zahl der zusätzlich erforderlichen Betreuungsplätze über die gemeindespezifische Betreuungsquote der massgeblichen Altersklasse ermittelt (10,2 %). Diese ist ermittelt ausgehend von der 2009 bestehenden Kinderzahl, dem Belegungsgrad eines Betreuungsplatzes (2.5) und der Kenntnis der insgesamt nachgefragten Betreuungsplätze (beanspruchte Plätze inkl. Wartelisten).
Resultate SchülerInnen	Die Untersuchung der zusätzlichen SchülerInnenzahlen nach Schulstufe führte zu den in Abbildung 10 und 11 dargestellten Resultaten im Basis-szenario. Die Werte entsprechen dem im Zeitablauf zu erwartenden Maximalwert entwicklungsbedingt zusätzlicher SchülerInnen nach Schulstufe für die jeweilige Fläche. Zudem werden die Werte zusammengefasst für die bestehenden Primar- und Sekundarschulstandorte angegeben. Aufgrund der absehbaren demografischen Entwicklung (Szenarien Bund) ist eine Schwankung bzw. anschliessende Verminderung der hier benannten Maximalwerte möglich. Für das Szenario 3 Reduzierte Realisierung sind die ermittelten Werte für die Flächen Girhalde, Müsli, Riet und Hackenberg geringer. Mit dem Szenario 4 Vorgezogene Entwicklung verändert sich das Jahr des Erreichens der

maximalen zusätzlichen SchülerInnenzahl für die Gebiete Geen, Girhalde, Müsli, Riet, Hackenberg, Hagen West.

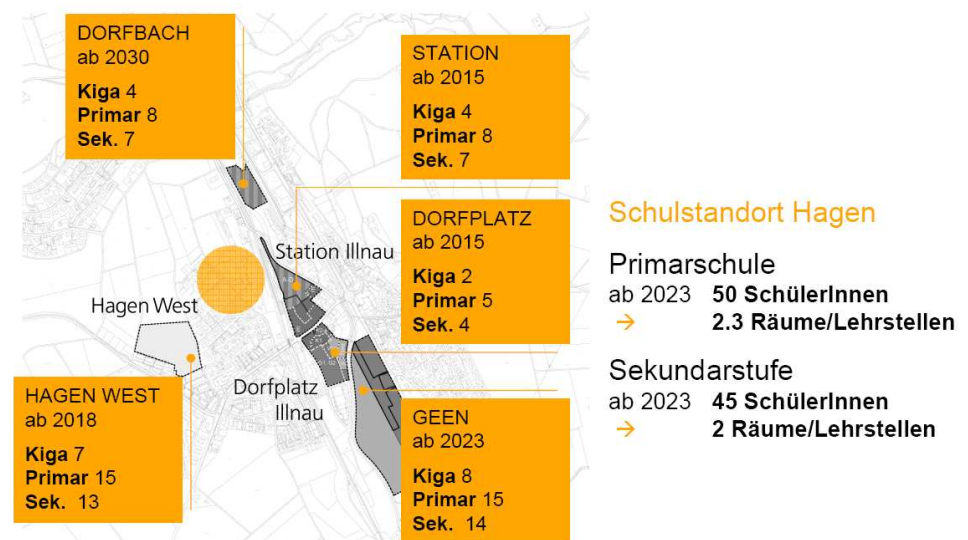
Stadtteil Effretikon

Abbildung 10:
zusätzliche
Schülerzahlen Effretikon



Stadtteil Illnau

Abbildung 11:
zusätzliche
Schülerzahlen Illnau



Resultate Kinder
Kindertagesstätte

Die Zahl zusätzlicher Kinder im Alter von 0 bis unter 5 Jahre ergibt sich für die einzelnen Entwicklungsflächen wie folgt:

Tabelle 11:
zusätzlicher Bedarf
Kindertagesstätte
(Basisszenario)

<i>Stadtteil/Entwicklungsfläche</i>	<i>Zahl zusätzlicher 0- bis unter 5-jähriger Kinder</i>	<i>zusätzlich benötigte Betreuungsplätze Kita</i>
STADTTEIL EFFRETIKON		
"Mittim"	28	2.9
Spinnerei Oberkempttal	5	0.5
Girhalde	25	2.5
Müsli	13	1.4
Hackenberg	21	2.2
Summe Effretikon	72	7.3
Szenario Girhalde (ohne Hackenberg)		
Summe Effretikon	68	6.9
Szenario Hackenberg (ohne Girhalde)		
STADTTEIL ILLNAU		
Station Illnau	6	0.6
Dorfplatz	4	0.4
Am Dorfbach	6	0.6
Geen	12	1.3
Hagen West	12	1.2
Summe Illnau	41	4.2

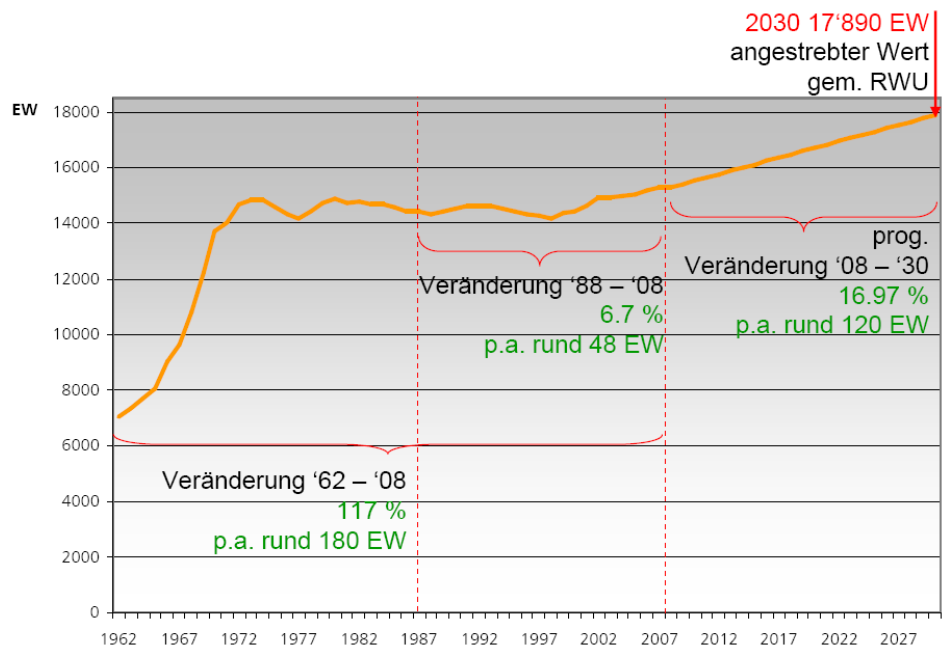
Da für diese Altersstufe keine Betreuungspflicht besteht, ist für die städtische Kapazitätsplanung der Kindertagesstätte eine Antwort auf die Frage wichtig "Wie viele zusätzliche Betreuungsplätze werden entwicklungsbedingt benötigt?". Diese Angabe ist mittels der heute bestehenden Betreuungsquote in der Stadt Illnau-Effretikon berechnet.

Die weitergehenden, flächenspezifischen Detailergebnisse (u.a. Entwicklung der Kinder- und SchülerInnenzahlen in Jahresschritten im gesamten Betrachtungszeitraum) liegen der Stadt Illnau-Effretikon als MS-Excel-File mit der Möglichkeit zu Anpassungen etc. vor.

5.5 Flächenbedarf bis 2030

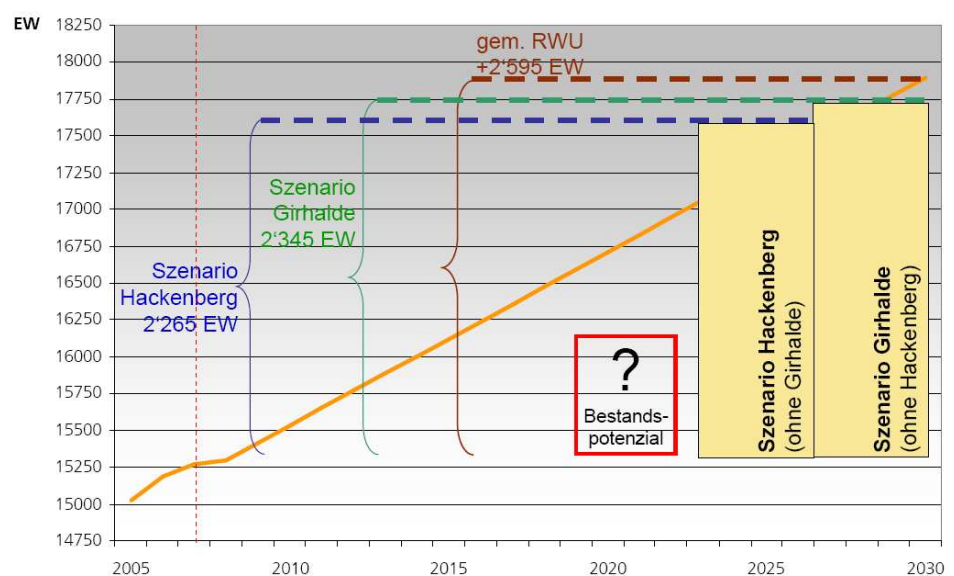
Die Prognosen der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) betreffend die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Illnau-Effretikon legen eine angestrebte Einwohnerzahl von rund 18'000 im Jahr 2030 dar. Linear umgelegt entspräche dies einem jährlichen Wachstum von rund 120 Einwohnern.

Abbildung 12:
Bevölkerungsentwicklung Illnau-
Effretikon 1992 bis 2008 und
Prognose RWU 2030



Mit Umsetzung der hier untersuchten Gebietsentwicklungen können ausreichend Flächen als Grundlage für das angenommene Einwohnerwachstum bis ins Jahr 2030 bereitgestellt werden.

Abbildung 13:
Prognose RWU
Bevölkerungsentwicklung Illnau-
Effretikon 2005 bis 2030



Entwicklung durch
Flächenmehrbedarf

Unabhängig von der Realisierung der betrachteten Entwicklungsgebiete wird sich der Einwohner- und Arbeitsplatzbestand in den vorhandenen Wohn- und Arbeitsgebieten verändern. Der einzelne Bewohner beansprucht im Durchschnitt immer mehr Wohnfläche. Dieser spezifische Flächenverbrauch stieg in der Schweiz zwischen 1990 und 2000 von 39 m² auf 44 m² pro Einwohner, was einer jährlichen Zunahme von rund 1 % entspricht. In Illnau-Effretikon stieg derselbe Wert in den letzten zehn Jahren vergleichbar an.

Wird davon ausgegangen, dass der spezifische Flächenverbrauch pro Einwohner in gleichem Masse auch künftig zunimmt, ergibt sich zusätzlich zur Flächennachfrage von Zuzüglern auch ein zusätzlicher Flächenbedarf aus dem heutigen Einwohnerbestand. Um diesem in angemessener Weise zu begegnen und flächenmässig ausreichend Handlungsspielraum für eine aktive Steuerung der Siedlungsentwicklung zu bewahren, sind in der Stadt Illnau-Effretikon parallel zur Einzonung und Überbauung von Baulandreserven Bestandsverdichtungen und Innenentwicklungsvorhaben konsequent anzuschieben und zu verfolgen.

Auswirkungen auf Arbeitsplätze

Vergleichbare Aussagen zur Entwicklung des spezifischen Flächenverbrauchs von Arbeitsnutzungen sind aufgrund fehlender Daten nicht möglich.

6 Fazit und Handlungsempfehlungen

Fazit

Entwicklungsgebiete bergen
grosses Wachstumspotenzial

Die Ergebnisse der Untersuchung machen deutlich, dass die kurz- bis mittelfristige Realisierung der betrachteten Entwicklungsflächen einen vergleichsweise hohen Anstieg der Einwohnerzahlen bis 2030 (rund 20 %, ca. 2'800 Einwohner) bei rund 2'350 neuen Arbeitsplätzen begründet. Aus der finanzplanerischen Betrachtung wird ersichtlich, dass sich diese Entwicklungen nicht per se positiv auf den städtischen Finanzhaushalt auswirken. Generell gilt, dass zusätzliche Einwohner – anders als Arbeitsplätze – für die Stadt hohe Aufwände im Bereich von Bildung und Verwaltung bedeuten. Flächenspezifisch wird die Bedeutung von städtischem Liegenschafteneigentum, dem bodenpolitischen Umgang mit diesen, dem baurechtlichen Status der Entwicklungsflächen vor 20 Jahren sowie dem Umfang erforderlicher Infrastrukturen ablesbar. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass jedes untersuchte Gebiet aufgrund der unterschiedlichen Rahmenbedingungen Chancen und Risiken für die Gesamtentwicklung der Stadt Illnau-Effretikon bietet.

Finanziell positive Entwicklungen

Grundsätzlich werden positive finanzielle Entwicklungen für die Gebiete "Mittim", Oberkempttal, Geen und Riet nachgewiesen. Die Gebiete Girhalde und Müsli haben ebenfalls positive finanzielle Effekte, sofern die Flächen in städtischem Eigentum für die Entwicklung veräussert werden. Zusammenfassend kann von folgenden, bedeutenden Einflussfaktoren resp. Stellschrauben gesprochen werden:

- Je höher der Wohnanteil und damit die Zahl der zusätzlichen Einwohner in einem Gebiet, umso höher ist der Aufwand für Bildung/Betreuung, Verwaltung und soziale Wohlfahrt. Dieser Zusammenhang führt in erster Linie zu den vergleichsweise schlechten finanziellen Resultaten für die Entwicklungsgebiete mit hohen Wohnanteilen. Im Gegenzug zur "finanziellen Folge" zusätzlicher Einwohner ist jedoch zu beachten, dass diese entscheidend zu einer attraktiven und lebendigen Stadt beitragen und die Funktionen einer Gemeinde oder Stadt mit begründen. Für die langfristige Tragfähigkeit von Quartieren spielt insbesondere die altersstrukturelle Heterogenität eine bedeutsame Rolle. Dies bedeutet, dass Planungen für einzelne Gebiete eine hinsichtlich des Bewohneralters gemischte Zielgruppe im Auge haben sollten.
- Generell muss bewusst sein, dass der Bodenpreis und die Handänderungsquote schwierig vorausszusehen sind. Diese Kennwerte bestimmen aber letztlich die Höhe der Grundstücksgewinnsteuern und der realisierbaren Einnahmen beim Landverkauf durch die Stadt – sofern dieser in Betracht gezogen wird.

- Durch den Steuerfuss ist eine aktive Beeinflussung der jährlich wiederkehrenden Steuereinnahmen möglich.
- Mit der Wahl von bereits erschlossenen Gebieten für die künftige Entwicklung können die Investitionskosten deutlich gesenkt werden, das finanzielle Ergebnis verbessert sich sowohl auf der Investitionsseite als auch in der Laufenden Rechnung. Dem gegenüber sind die Erträge aus der Grundstückgewinnsteuer an solchen Lagen gering, da diese Gebiete meist schon vor 20 Jahren eingezont waren (mit entsprechend geringer Landwertdifferenz).
- Bedeutend ist auch die Definition von Ausnützungsziffer, Leerstandsziffer Ausbaugrad und Realisierungsfaktor zur Variierung der Bebauungsdichte mit Wirkung auf Anzahl Einwohner und Arbeitsplätze (vgl. dazu Sensitivitätsfall mit tieferem Realisierungsfaktor).

Speziell für "Mittim" soll die Stadt im Rahmen der erwarteten Marktnachfrage einen erhöhten Anteil an Arbeitsplätzen anstreben (z.B. mit Festlegung minimaler Arbeitsplatzanteile im Sondernutzungsplan). Die untersuchten fokussierten Sensitivitätsanalysen konnten den Zusammenhang von Arbeitsplatzzahl und positiven finanziellen Auswirkungen im Besonderen für dieses Gebiet belegen. Es ist jedoch zu beachten, dass Einwohner in der Regel zu stetigen und regelmässigen Steuereinnahmen führen, während die Erträge aus Arbeitsplätzen viel stärker konjunkturellen Schwankungen unterworfen und im Vergleich zur beanspruchten Fläche zudem tiefer sind. Im Rahmen des Gebietsmarketings und -managements sind demnach gezielt ertragsstarke Branchen anzusprechen, um eine der Lage- und Erschliessungsqualität angepasste, auch über einen längeren Zeitraum hin marktkonforme Nutzungsmischung zu erzielen.

Aus finanzplanerischer Sicht sind folgende Flächen vorrangig zu entwickeln, da sie auch bei veränderten Kennwerten (Sensitivitätsanalyse) positive finanzielle Auswirkungen für den städtischen Finanzhaushalt haben:

- "Mittim" Bahnhof Effretikon
- Riet
- Geen
- Oberkempttal

Die Entwicklung der Gebiete Girhalde und Müsli führen nur dann zu positiven finanziellen Resultaten, wenn städtisches Flächeneigentum verkauft wird und so Verkaufserlöse realisiert werden können.

Zum Nachvollzug und Verständnis der Resultate ist zu beachten, dass entscheidende Rahmenbedingungen von der Stadt Illnau-Effretikon nicht beeinflusst werden können. Beispiele sind hier die gesamtwirtschaftliche Entwicklung der Schweiz resp. des Raumes Zürich-Winterthur, das allgemeine Steueraufkommen über den Betrachtungszeitraum oder die Vorgaben von Bund und Kanton für die verschiedenen Sektoralpolitiken. In den laufenden politischen Diskussionen und parallel zu den planerischen Konkretisierungen

gen sind die Auswirkungen dieser Einflussfaktoren zu beurteilen und in die Entscheide mit einzubeziehen.

Handlungsempfehlungen

Finanzplanung als ein Instrument
zur Steuerung der
Siedlungsentwicklung

Es sei darauf verwiesen, dass die vorliegenden Überlegungen hauptsächlich die finanzplanerische Sicht abdecken, als Ausschnitt aus der Gemeindefinanzrechnung. Als Basis der künftigen Siedlungsentwicklung der Stadt erscheint es sinnvoll, eine integrierte Entwicklungsperspektive für die Stadt zu definieren und zu quantifizieren. Dabei sind auch die Funktionen spezifischer Flächen im gesamstädtischen Gefüge zu beleuchten (z.B. attraktive zentrale Lagen als Aushängeschild der Stadt) sowie die (kleinflächigen) Baulandreserven in den bereits überbauten Flächen zu berücksichtigen. Dies ist v.a. vor dem Hintergrund steigender Wohnflächeninanspruchnahme je Einwohner und damit einem Mehrbedarf aus dem Bestand relevant. Zudem erscheint es erforderlich, grundsätzlich politisch zu definieren, welche mittel- bis langfristigen Vorstellungen zum liegenschafts- und bodenpolitischen Umgang mit städtischen Liegenschaften bestehen. Ist es Absicht, diese im Rahmen von Siedlungsentwicklungsvorhaben zu veräußern und die Einnahmen in die laufende Rechnung der Stadt einzustellen, oder sollten die Erlöse dieser Vermögensveräußerungen andernfalls zweckgebunden bspw. in den Grundstückserwerb an anderer Stelle reinvestiert werden.

Vor dem Hintergrund einer solchen Entwicklungsperspektive und unter Beizug der finanziellen Betrachtung sind ergänzende planerische und politische Abwägungen zu treffen, die durch das Modell in keinem Fall ersetzt werden können. Darüber hinaus ist zu beachten, dass für eine aktiv durch die Stadt gesteuerte Entwicklung insbesondere der Einbezug der Grundeigentümerschaft (z.B. bei der Erarbeitung von Quartierplänen) wichtig ist.

Kommunales Siedlungsflächen-
management als Garant
qualitätvoller Entwicklung

Als Instrument zur differenzierten Steuerung und Überprüfung der Siedlungsflächenentwicklung kann ein kommunales Siedlungsflächenmanagement bzw. Handlungsprogramm dienen. Es ist auf Grundlage der formulierten Entwicklungsperspektive zu erstellen. Im Rahmen eines kommunalen Siedlungsflächenmanagements sind die einzelnen potenziellen Entwicklungsflächen unter Berücksichtigung der Ergebnisse der untersuchten finanziellen Auswirkungen zu priorisieren und erforderliche Realisierungsschritte zu benennen. Im Rahmen der Erstellung eines solchen Handlungsprogramms ist es entscheidend, dass die teils räumlich bestehenden, technischen und sozialen Infrastrukturkapazitäten beachtet werden und die Tragfähigkeit der betroffenen Stadtteile in demografischer und sozialer Hinsicht kritisch geprüft wird. Auch das liegenschafts- und bodenpolitische Handeln der Stadt ist hier einzubinden.

Einzelflächenentwicklung
optimieren

Bei der konkreten Realisierung der einzelnen Entwicklungsfläche gilt im Besonderen zu beachten, dass eine zielgruppenspezifische Ausrichtung und Vermarktung des Vorhabens gelingt. So besteht die Möglichkeit, für die Stadt flächenspezifisch höhere Steuererträge zu erzielen. Im Weiteren sind Gebietsentwicklung und -management aktiv zu betreiben, um die Realisierungsquote und damit die Auslastung von Infrastrukturinvestitionen zu optimieren. Grundsätzlich sollte es die Regel sein, dass die Bauverwaltung der Stadt im Rahmen der Entwicklungsplanung die Möglichkeiten zur Anwendung von Sondernutzungsinstrumenten prüft.

Regelmässige Aktualisierung der
Finanzplanung als Hilfsmittel für
Planungsaufgaben

Lange Entwicklungshorizonte bergen eine Vielzahl planerischer und finanzieller Unvorhersehbarkeiten wie Nachfrage- und Kostenentwicklungen, demografische Veränderungen usw. Die ausgewiesenen Resultate sind daher das Abbild der aktuell getroffenen Annahmen.

Wir möchten die Stadtvertreter daher ermutigen, das vorliegende Finanzplanungstool in der weiteren Konkretisierung der Planungen selbst anzuwenden und die Annahmen zu verfeinern und zu ergänzen, z.B. mit der weiteren Variierung der Nutzungsmischungen und Dichten oder in der Entwicklung von verschiedenen Szenarien im Bezug auf alternative Kombinationen von Einzelgebieten⁶. Auch ist zu beurteilen, ob in Arealen mit einem hohen Anteil an Wohnen mit zusätzlichen Einrichtungen wie Sportanlagen, Spielplätzen, Treffpunkten / Quartierzentren, öffentliche Freiräume, usw. die Siedlungsqualität weiter erhöht werden soll, dies jedoch mit Konsequenzen auf die finanzielle Entwicklung verbunden sein wird. Ebenso bedeutsam sind die beabsichtigten Entwicklungsschritte mit Festlegung des konkreten Zeitraums sowie die spezifischen Finanzkennzahlen. Anhand der Sensitivitätsanalysen im Kapitel 5.2 konnte so gezeigt werden, dass der flächenspezifisch erzielte Steuerertrag je Einwohner bzw. Arbeitsplatz beispielsweise sehr bedeutend ist.

Abstimmung mit der
Finanzplanung der Stadt

Zu empfehlen ist auch die Übernahme von ausgewählten Resultaten aus der Finanzmodellierung in die gesamthafte Finanzplanung der Stadt. Erst diese Rückkopplung ermöglicht es der Stadt, die notwendigen Erfordernisse hinsichtlich künftiger Ausgaben und der hierfür notwendigen Reserven im Gemeindehaushalt beurteilen zu können, bspw. vor dem Hintergrund anfallender umfassender Investitionen für die Groberschliessung von neuen Siedlungsflächen.

Für die künftige Siedlungsentwicklungspolitik der Stadt Illnau-Effretikon ergeben sich aus den Untersuchungsergebnissen sowie unter Berücksichtigung der dargelegten Schlussfolgerungen zusammenfassend folgende Handlungsempfehlungen:

⁶ Im Anhang 6 findet sich eine Anleitung hierzu.

Empfehlungen für die gesamtstädtische Ebene

Definition einer integrierten Perspektive für die städtische Siedlungsentwicklung, u.a. inkl.

- Bestimmung der Zielgrößen Einwohner/Arbeitsplätze
- Bestimmung bzw. Bestätigung Zielvorstellungen bspw. nachhaltige, flächensparende Entwicklungspolitik mit gezielter Förderung der Innenentwicklung
- Leitlinien städtischer Liegenschafts- und Bodenpolitik
- Vornehmen ergänzender planerischer und politischer Abwägungen zu den Potenzialflächen (mit Einbezug der Grundeigentümerschaft)

Erstellung und kontinuierliche Überprüfung, Fortschreibung eines "Handlungsprogramm Siedlung", u.a. mit Aussagen zu

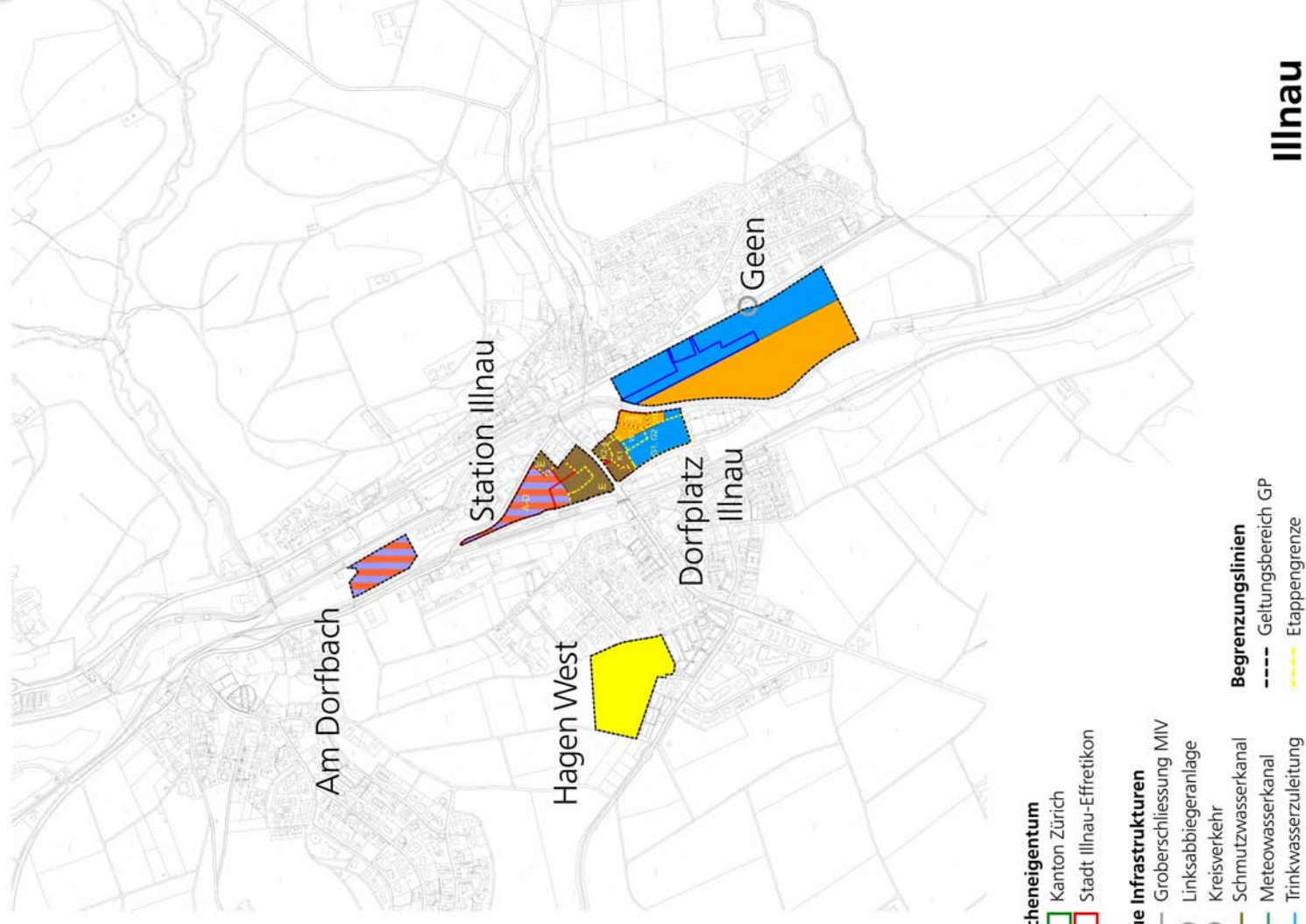
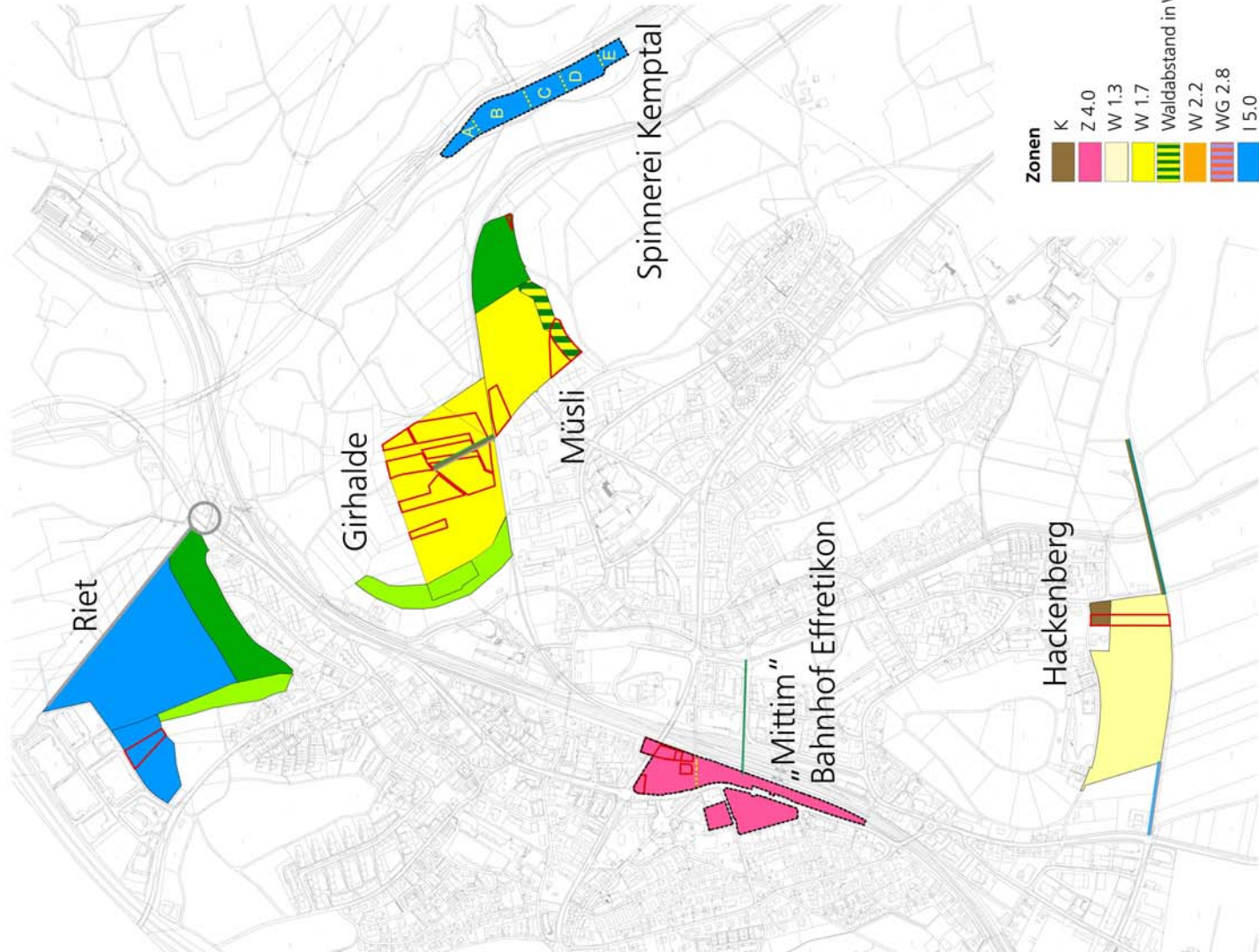
- Entwicklungsreihenfolge der untersuchten Potenzialflächen
- Aktivierungskonzept für Baulandpotenziale im Bestand

Empfehlungen für die Einzelgebietsebene

- zielgruppenspezifische (aber möglichst generationell durchmischte) Ausrichtung der Planungskonzepte für die einzelnen Gebiete
- Gebietsmarketing und -management aktiv betreiben

Für die Arbeiten auf beiden Ebenen ist es sinnvoll, das Finanzplanungstool periodisch zu aktualisieren und allenfalls zu ergänzen.

A1 Übersichtsplan Entwicklungsgebiete



A2 Steckbriefe

Zonen

- K
- Z 4.0
- W 1.3
- W 1.7
- Waldabstand in W 1.7
- W 2.2
- WG 2.8
- I 5.0
- Eb
- F

Flächeneigentum

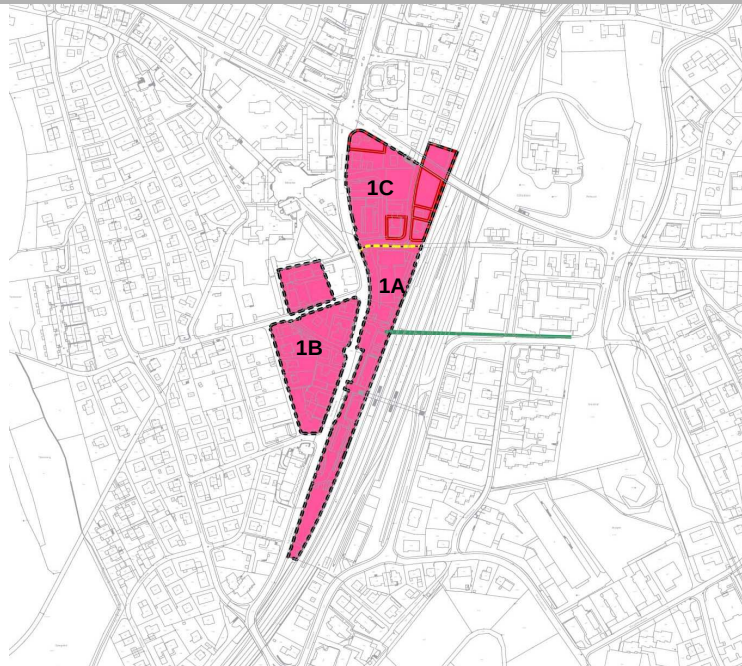
- Kanton Zürich
- Stadt Illnau-Effretikon

neue Infrastrukturen

- Groberschliessung MIV
- Linksabbiegeranlage
- Kreisverkehr
- Schmutzwasserkanal
- Meteorwasserkanal
- Trinkwasserzuleitung

Begrenzungslinien

- Geltungsbereich GP
- Etappengrenze



Gesamtfläche [m2]: 32'555

Erschliessungsaufwand

- | | |
|--|------------------------------------|
| Groberschliessung MIV: vorhanden | - m Strasse neu |
| öffentlicher Verkehr: vorhanden | - m Schmutzwasserkanal neu |
| Zuständigkeit öV-Ausbau: - | 240 m Meteorwasserkanal neu |
| Anteil Feinerschliessung: 10% (Flächenabzug) | - m Trinkwasserzuleitung neu |
| | - neue Haltestellen (Anzahl) |

Entwicklungszeitraum

von Jahr: 2010
bis Jahr: 2012

Infrastruktur

für technische und soziale Infrastruktur,
sowie Grundstücksgewinnsteuer

Infrastrukturbauteile

☐ mehrheitlich Wohneigentum

Landbesitz Gemeinde [m2]:

5'500

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ Kindertagesstätte | ☐ Anschl. Wasser | ☐ Linksabbiegeranlage |
| ☐ Kindergärten | ☐ Anschl. Kanal | ☐ Kreisverkehr |
| ☐ Primarschulhaus | ☐ Dorfplatz | ☐ Sicherheit |
| ☐ Oberstufenschulhaus | ☐ Anschluss TW | ☐ Parkplatzerstellung |

Teilflächen	1A ☒	1B ☒	1C ☒	1D	1E	1F	1G
Fläche [m2]:	10'116	11'174	11'265				
bereits bebaut:	0	0	0				
Zonenzuordnung	Z 4.0_GP	Z 4.0_GP	Z 4.0_GP				
Anteil Feinerschliessung:	10%	10%	10%				
Anteil Freiflächen:	0%	0%	0%				
Ausnutzung:	2.7	2.7	2.7				
Nutzungsmix [%]							
- Wohnen:	60%	60%	60%				
- Arbeiten:	40%	40%	40%				
Landwerte bei Verkauf [CHF/m2]:	2000	2000	2000				
20 Jahre vorher:	800	800	800				
Entwicklungszeitraum							
- von Jahr:	2012	2012	2017				
- bis Jahr:	2015	2015	2020				
Realisierungsfaktor	100%	100%	100%				
Grundstücksgewinnsteuer [CHF]:	1.22 Mio.	1.35 Mio.	0.70 Mio.				
Landverkauf der Gemeinde [m2]:	0	0	5'500				
Grundstücksgewinnsteuer?	normal ☐	normal ☐	normal ☐				
Landkauf durch Gemeinde [m2]	0	0	0				
heutiger Bestand EW:	110	7	48				
heutiger Bestand AP:	50	100	100				
max. Kapazität zusätzlich (ohne heutigen Bestand)							
Total: 585 EW	120 EW	253 EW	212 EW				
Total: 470 AP	170 AP	150 AP	150 AP				

Zonen

- K
- Z 4.0
- W 1.3
- W 1.7
- Waldabstand in W 1.7
- W 2.2
- WG 2.8
- I 5.0
- Eb
- F

Flächeneigentum

- Kanton Zürich
- Stadt Illnau-Effretikon

neue Infrastrukturen

- Groberschliessung MIV
- Linksabbiegeranlage
- Kreisverkehr
- Schmutzwasserkanal
- Meteorwasserkanal
- Trinkwasserzuleitung

Begrenzungslinien

- Geltungsbereich GP
- Etappengrenze



Gesamtfläche [m2]: 19'746

Erschliessungsaufwand

Groberschliessung MIV: vorhanden

öffentlicher Verkehr: vorhanden

Zuständigkeit öV-Ausbau: -

Anteil Feinerschliessung: 10% (Flächenabzug)

- m Strasse neu
- m Schmutzwasserkanal neu
- m Meteorwasserkanal neu
- m Trinkwasserzuleitung neu
- 1 neue Haltestellen (Anzahl)

Entwicklungszeitraum

von Jahr: 2007

bis Jahr: 2009

Infrastruktur

für technische und soziale Infrastruktur,
sowie Grundstücksgewinnsteuer

Infrastrukturbauteile

☐ mehrheitlich Wohneigentum

- | | | | |
|-----------------------|----------------|-----------------------|-----------------------|
| ▼ Kinderkrippen | 1 ▼ | Anschl. Wasse | ▼ Linksabbiegeranlage |
| ▼ Kindergärten | ▼ | Anschl. Kanal | ▼ Kreisverkehr |
| ▼ Primarschulhaus | ▼ Dorfplatz | ▼ Sicherheit | |
| ▼ Oberstufenschulhaus | ▼ Anschluss TW | ▼ Parkplatzerstellung | |

Landbesitz Gemeinde [m2]:

0

Teilflächen	2A ☒	2B ☒	2C ☒	2D ☒	2E ☒	2F	2G
Fläche [m2]:	2'682	6'317	4'006	4'480	2'260		
bereits bebaut:	0	0	0	4'480	0		
Zonenzuordnung	I 5.0_GP	I 5.0_GP	I 5.0_GP	I 5.0_GP	I 5.0_GP		
Anteil Feinerschliessung:	10%	10%	10%	10%	10%		
Anteil Freiflächen:	0%	0%	0%	0%	0%		
Ausnützung:	1.3	1.3	1.3	1.3	1.3		

Nutzungsmix [%]

- | | | | | | |
|-------------|-----|-----|-----|------|------|
| - Wohnen: | 40% | 25% | 30% | 100% | 100% |
| - Arbeiten: | 60% | 75% | 70% | 0% | 0% |

Landwerte bei Verkauf [CHF/m2]:	350	350	350	550	550
20 Jahre vorher:	260	260	260	480	480

Entwicklungszeitraum

- von Jahr:

2009

- bis Jahr:

2012

Realisierungsfaktor

100%

100%

100%

100%

100%

Grundstücksgewinnsteuer [CHF]: 0.01 Mio. 0.03 Mio. 0.02 Mio. 0.00 Mio. 0.00 Mio.

Landverkauf des Bundes [m2]:

Grundstücksgewinnsteuer? normal ▼ normal ▼ normal ▼ normal ▼ normal ▼

Landkauf durch Gemeinde [m2]

heutiger Bestand EW:	0	0	0	34	0
heutiger Bestand AP:	0	0	0	15	0
max. Kapazität zusätzlich (ohne heutigen Bestand)					
Total: 110 EW	20 EW	30 EW	20 EW	0 EW	40 EW
Total: 170 AP	30 AP	90 AP	50 AP	0 AP	0 AP

Zonen

- K
- Z 4.0
- W 1.3
- W 1.7
- Waldabstand in W 1.7
- W 2.2
- WG 2.8
- I 5.0
- Eb
- F

Flächeneigentum

- Kanton Zürich
- Stadt Illnau-Effretikon

neue Infrastrukturen

- Groberschliessung MIV
- Linksabbiegeranlage
- Kreisverkehr
- Schmutzwasserkanal
- Meteorwasserkanal
- Trinkwasserzuleitung

Begrenzungslinien

- Geltungsbereich GP
- Etappengrenze



Gesamtfläche [m2]: 20'727

Erschliessungsaufwand

- | | | |
|---------------------------|--------------------|------------------------------|
| Groberschliessung MIV: | vorhanden | - m Strasse neu |
| öffentlicher Verkehr: | vorhanden | - m Schmutzwasserkanal neu |
| Zuständigkeit öV-Ausbau: | - | - m Meteorwasserkanal neu |
| Anteil Feinerschliessung: | 10% (Flächenabzug) | - m Trinkwasserzuleitung neu |
| | | - neue Haltestellen (Anzahl) |

Entwicklungszeitraum

von Jahr: 2010 für technische und soziale Infrastruktur,
bis Jahr: 2012 sowie Grundstücksgewinnsteuer

Infrastrukturbauten

☐ mehrheitlich Wohneigentum

Landbesitz Gemeinde [m2]:

10'081

- | | | |
|--|---|--|
| ☐ Kinderkrippen | ☐ Anschl. Wasser 1 | ☐ Linksabbiegeranlage |
| ☐ Kindergärten | ☐ Anschl. Kanal | ☐ Kreisverkehr |
| ☐ Primarschulhaus | ☐ Dorfplatz | ☐ Sicherheit |
| ☐ Oberstufenschulhaus | ☐ Anschluss TW 17 | ☐ Parkplatzerstellung |

Teilflächen	3A ☒	3B ☒	3C	3D	3E	3F	3G
Fläche [m2]:	13'786	6'942					
bereits bebaut:	0	6'942					
Zonenzuordnung	WG 2.8 GP	K					
Anteil Feinerschliessung:	10%	10%					
Anteil Freiflächen:	0%	0%					
Ausnützung:	0.9	3.0					

Nutzungsmix [%]

- | | | |
|-------------|-----|-----|
| - Wohnen: | 75% | 75% |
| - Arbeiten: | 25% | 25% |

Landwerte bei Verkauf [CHF/m2]:	550	550
20 Jahre vorher:	480	480

Entwicklungszeitraum

- | | |
|-------------|------|
| - von Jahr: | 2012 |
| - bis Jahr: | 2015 |

Realisierungsfaktor

100%

Grundstücksgewinnsteuer [CHF]:	0.02 Mio.	0.00 Mio.
--------------------------------	-----------	-----------

Landverkauf durch Bund [m2]: 6'000

Grundstücksgewinnsteuer? normal ▼ | normal ▼ | ▼

Landkauf durch Gemeinde [m2]

heutiger Bestand EW:	0
heutiger Bestand AP:	0

max. Kapazität zusätzlich (ohne heutigen Bestand)

Total: 130 EW	130 EW	0 EW
Total: 60 AP	60 AP	0 AP

Zonen

- K
- Z 4.0
- W 1.3
- W 1.7
- Waldabstand in W 1.7
- W 2.2
- WG 2.8
- I 5.0
- Eb
- F

Flächeneigentum

- Kanton Zürich
- Stadt Illnau-Effretikon

neue Infrastrukturen

- Groberschliessung MIV
- Linksabbiegeranlage
- Kreisverkehr
- Schmutzwasserkanal
- Meteorwasserkanal
- Trinkwasserzuleitung

Begrenzungslinien

- Geltungsbereich GP
- Etappengrenze



Gesamtfläche [m2]: 9'288

Erschliessungsaufwand

- | | | | |
|---------------------------|--------------------|---|----------------------------|
| Groberschliessung MIV: | vorhanden | - | m Strasse neu |
| öffentlicher Verkehr: | vorhanden | - | m Schmutzwasserkanal neu |
| Zuständigkeit öV-Ausbau: | - | - | m Meteorwasserkanal neu |
| Anteil Feinerschliessung: | 10% (Flächenabzug) | - | m Trinkwasserzuleitung neu |
| | | - | neue Haltestellen (Anzahl) |

Entwicklungszeitraum

von Jahr: 2007
bis Jahr: 2009

Infrastruktur

für technische und soziale Infrastruktur,
sowie Grundstücksgewinnsteuer

Infrastrukturbauteile

☐ mehrheitlich Wohneigentum

- | | | |
|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| ▼ Kinderkrippen | ▼ Anschl. Wasse | ▼ Linksabbiegeranlage |
| ▼ Kindergärten | ▼ Anschl. Kanal | ▼ Kreisverkehr |
| ▼ Primarschulhaus | ▼ Dorfplatz | ▼ Sicherheit |
| ▼ Oberstufenschulhaus | ▼ Anschluss TW | ▼ Parkplatzerstellung |

Landbesitz Gemeinde [m2]:

0

Teilflächen	4A ☒	4B	4C	4D	4E	4F	4G
Fläche [m2]:	9'288						
bereits bebaut:	0						
Zonenzuordnung	WG 2.8_AB						
Anteil Feinerschliessung:	10%						
Anteil Freiflächen:	0%						
Ausnützung:	1.0						
Nutzungsmix [%]							
- Wohnen:	100%						
- Arbeiten:	0%						
Landwerte bei Verkauf [CHF/m2]:	550						
20 Jahre vorher:	480						
Entwicklungszeitraum							
- von Jahr:	2009						
- bis Jahr:	2012						
Realisierungsfaktor	100%						
Grundstücksgewinnsteuer [CHF]:	0.02 Mio.						
Landverkauf durch Bund [m2]:							
Grundstücksgewinnsteuer?	normal	▼	▼	▼			
Landkauf durch Gemeinde [m2]							
heutiger Bestand EW:	0						
heutiger Bestand AP:	0						
max. Kapazität zusätzlich (ohne heutigen Bestand)							
Total: 130 EW	130 EW						
Total: 0 AP	0 AP						

Zonen

- K
- Z 4.0
- W 1.3
- W 1.7
- Waldabstand in W 1.7
- W 2.2
- WG 2.8
- I 5.0
- Eb
- F

Flächeneigentum

- Kanton Zürich
- Stadt Illnau-Effretikon

neue Infrastrukturen

- Groberschliessung MIV
- Linksabbiegeranlage
- Kreisverkehr
- Schmutzwasserkanal
- Meteorwasserkanal
- Trinkwasserzuleitung

Begrenzungslinien

- Geltungsbereich GP
- Etappengrenze



Gesamtfläche [m2]: 18'297

Erschliessungsaufwand

Groberschliessung MIV: vorhanden

öffentlicher Verkehr: vorhanden

Zuständigkeit öV-Ausbau: -

Anteil Feinerschliessung: 10% (Flächenabzug)

- m Strasse neu
- m Schmutzwasserkanal neu
- m Meteorwasserkanal neu
- m Trinkwasserzuleitung neu
- neue Haltestellen (Anzahl)

Entwicklungszeitraum

von Jahr: 2010

bis Jahr: 2012

Infrastruktur

für technische und soziale Infrastruktur,
sowie Grundstücksgewinnsteuer

Infrastrukturbauteile

☐ mehrheitlich Wohneigentum

- | | | |
|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| ▼ Kinderkrippen | ▼ Anschl. Wasse | ▼ Linksabbiegeranlage |
| ▼ Kindergärten | ▼ Anschl. Kanal | ▼ Kreisverkehr |
| ▼ Primarschulhaus | ▼ Dorfplatz | ▼ Sicherheit |
| ▼ Oberstufenschulhaus | ▼ Anschluss TW | ▼ Parkplatzerstellung |

Landbesitz Gemeinde [m2]:

3'164

Teilflächen	5A ☒	5B ☒	5C ☒	5D ☒	5E ☒	5F ☒	5G
Fläche [m2]:	2'176	2'586	1'512	7'410	2'784	1'828	
bereits bebaut:	0	0	0	7'410	2'784	0	
Zonenzuordnung	GP_K1	GP_W1	GP_W2	I 5.0	K	nicht bebaut	
Anteil Feinerschliessung:	10%	10%	10%	10%	10%	0%	
Anteil Freiflächen:	0%	0%	0%	0%	0%	100%	
Ausnützung:	1.1	0.6	1.2	1.7	3.0	0.0	

Nutzungsmix [%]

- | | | | |
|-------------|------|------|-----|
| - Wohnen: | 100% | 100% | 80% |
| - Arbeiten: | 0% | 0% | 20% |

Landwerte bei Verkauf [CHF/m2]:	550	550	550	550	550
20 Jahre vorher:	480	480	480	480	480

Entwicklungszeitraum

- | | | | |
|-------------|------|------|------|
| - von Jahr: | 2012 | 2012 | 2012 |
| - bis Jahr: | 2015 | 2015 | 2015 |

Realisierungsfaktor

100% 100% 100%

Grundstücksgewinnsteuer [CHF]:	0.00 Mio.	0.01 Mio.	0.00 Mio.	0.00 Mio.	0.00 Mio.	0.00 Mio.
--------------------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Landverkauf durch Bund [m2]:

Grundstücksgewinnsteuer? normal ▼ normal ▼ normal ▼

Landkauf durch Gemeinde [m2]

heutiger Bestand EW:	0	0	0	0	0	0
heutiger Bestand AP:	0	0	0	0	0	0
max. Kapazität zusätzlich (ohne heutigen Bestand)						
Total: 80 EW	40 EW	20 EW	20 EW	0 EW	0 EW	0 EW
Total: 10 AP	0 AP	0 AP	10 AP	0 AP	0 AP	0 AP

Zonen

- K
- Z 4.0
- W 1.3
- W 1.7
- Waldabstand in W 1.7
- W 2.2
- WG 2.8
- I 5.0
- Eb
- F

Flächeneigentum

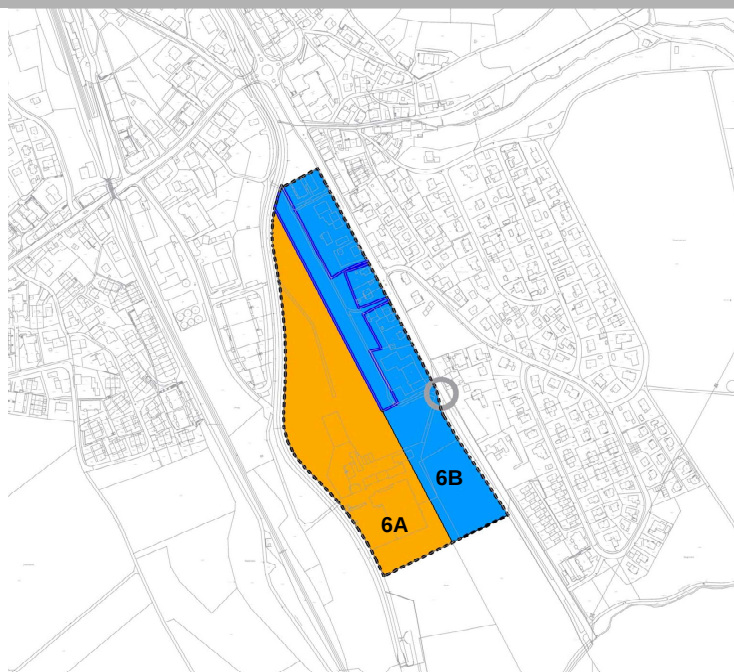
- Kanton Zürich
- Stadt Illnau-Effretikon

neue Infrastrukturen

- Groberschliessung MIV
- Linksabbiegeranlage
- Kreisverkehr
- Schmutzwasserkanal
- Meteorwasserkanal
- Trinkwasserzuleitung

Begrenzungslinien

- Geltungsbereich GP
- Etappengrenze



Gesamtfläche [m2]: 76'173

Erschliessungsaufwand

- | | | | |
|---------------------------|--------------------|---|----------------------------|
| Groberschliessung MIV: | vorhanden | - | m Strasse neu |
| öffentlicher Verkehr: | vorhanden | - | m Schmutzwasserkanal neu |
| Zuständigkeit öV-Ausbau: | - | - | m Meteorwasserkanal neu |
| Anteil Feinerschliessung: | 10% (Flächenabzug) | - | m Trinkwasserzuleitung neu |
| | | - | neue Haltestellen (Anzahl) |

Entwicklungszeitraum

von Jahr: 2015
bis Jahr: 2018

Infrastruktur

für technische und soziale Infrastruktur,
sowie Grundstücksgewinnsteuer

Infrastrukturbauteile

☐ mehrheitlich Wohneigentum

- | | | |
|--|--|--|
| ☐ Kinderkrippen | ☐ Anschl. Wasse 1 | ☐ Linksabbiegeranlage |
| ☐ Kindergärten | ☐ Anschl. Kanal | ☐ Kreisverkehr |
| ☐ Primarschulhaus | ☐ Dorfplatz | ☐ Sicherheit |
| ☐ Oberstufenschulhaus | ☐ Anschluss TW | ☐ Parkplatzerstellung |

Landbesitz Kanton [m2]:

8'693.51

Teilflächen	6A ☒	6B ☒	6C	6D	6E	6F	6G
Fläche [m2]:	39'686	36'487					
bereits bebaut:	15'151	17'724					
Zonenzuordnung	W 2.2	I 5.0					
Anteil Feinerschliessung:	10%	10%					
Anteil Freiflächen:	0%	0%					
Ausnützung:	0.7	1.7					
Nutzungsmix [%]							
- Wohnen:	100%	0%					
- Arbeiten:	0%	100%					
Landwerte bei Verkauf [CHF/m2]:	550	350					
20 Jahre vorher:	480	260					
Entwicklungszeitraum							
- von Jahr:	2018	2018					
- bis Jahr:	2023	2023					
Realisierungsfaktor	100%	100%					
Grundstücksgewinnsteuer [CHF]:	0.05 Mio.	0.08 Mio.					
Landverkauf der Gemeinde [m2]:							
Grundstücksgewinnsteuer?	normal ☐	normal ☐	☐	☐	☐	☐	☐
Landkauf durch Gemeinde [m2]							
heutiger Bestand EW:	0	40					
heutiger Bestand AP:	20	40					
max. Kapazität zusätzlich (ohne heutigen Bestand)							
Total: 260 EW	260 EW	0 EW					
Total: 410 AP	0 AP	410 AP					

Zonen

- K
- Z 4.0
- W 1.3
- W 1.7
- Waldabstand in W 1.7
- W 2.2
- WG 2.8
- I 5.0
- Eb
- F

Flächeneigentum

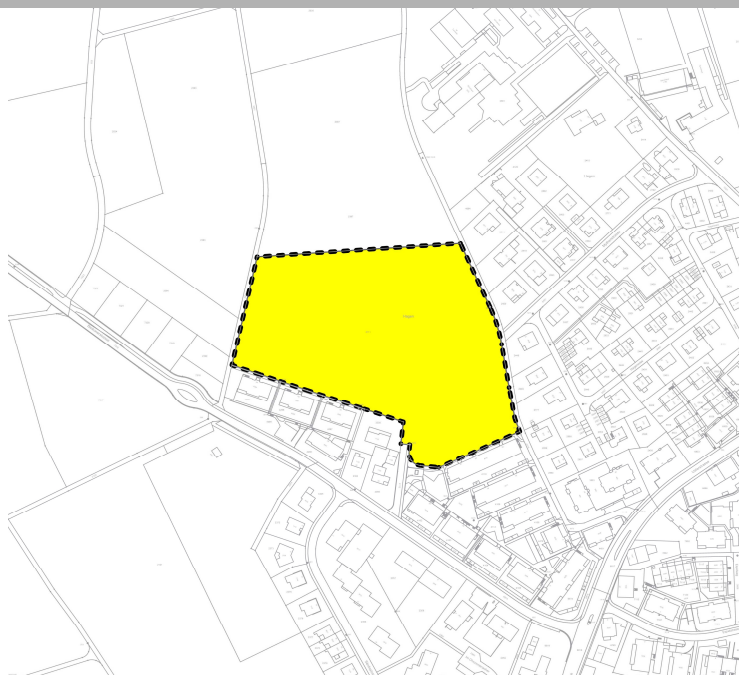
- Kanton Zürich
- Stadt Illnau-Effretikon

neue Infrastrukturen

- Groberschliessung MIV
- Linksabbiegeranlage
- Kreisverkehr
- Schmutzwasserkanal
- Meteorwasserkanal
- Trinkwasserzuleitung

Begrenzungslinien

- Geltungsbereich GP
- Etappengrenze



Gesamtfläche [m2]: 26'285

Erschliessungsaufwand

Groberschliessung MIV: vorhanden
 öffentlicher Verkehr: vorhanden

Zuständigkeit öV-Ausbau: -
 Anteil Feinerschliessung: 10% (Flächenabzug)

- m Strasse neu
- m Schmutzwasserkanal neu
- m Meteorwasserkanal neu
- m Trinkwasserzuleitung neu
- neue Haltestellen (Anzahl)

Entwicklungszeitraum

von Jahr: 2013 für technische und soziale Infrastruktur,
 bis Jahr: 2015 sowie Grundstücksgewinnsteuer

Infrastrukturbauten

☒ mehrheitlich Wohneigentum

- | | | |
|--|--|--|
| ☐ Kinderkrippen | ☐ Anschl. Wasse | ☐ Linksabbiegeranlage |
| ☐ Kindergärten | ☐ Anschl. Kanal | ☐ Kreisverkehr |
| ☐ Primarschulhaus | ☐ Dorfplatz | ☐ Sicherheit |
| ☐ Oberstufenschulhaus | ☐ Anschluss TW | ☐ Parkplatzerstellung |

Landbesitz Gemeinde [m2]:

0

Teilflächen	7A ☒	7B	7C	7D	7E	7F	7G
Fläche [m2]:	26'285						
bereits bebaut:	0						
Zonenzuordnung	W 1.7_GP						
Anteil Feinerschliessung:	10%						
Anteil Freiflächen:	0%						
Ausnützung:	0.7						

Nutzungsmix [%]

- Wohnen: 100%
- Arbeiten: 0%

Landwerte bei Verkauf [CHF/m2]: 550
 20 Jahre vorher: 480

Entwicklungszeitraum

- von Jahr: 2015
- bis Jahr: 2018

Realisierungsfaktor

100%

Grundstücksgewinnsteuer [CHF]: 0.06 Mio.

Landverkauf der Gemeinde [m2]:

Grundstücksgewinnsteuer? normal ☐ ☐ ☐ ☐

Landkauf durch Gemeinde [m2]

heutiger Bestand EW: 0
 heutiger Bestand AP: 0

max. Kapazität zusätzlich (ohne heutigen Bestand)

Total: 250 EW 250 EW
 Total: 0 AP 0 AP

Zonen

- K
- Z 4.0
- W 1.3
- W 1.7
- Waldabstand in W 1.7
- W 2.2
- WG 2.8
- I 5.0
- Eb
- F

Flächeneigentum

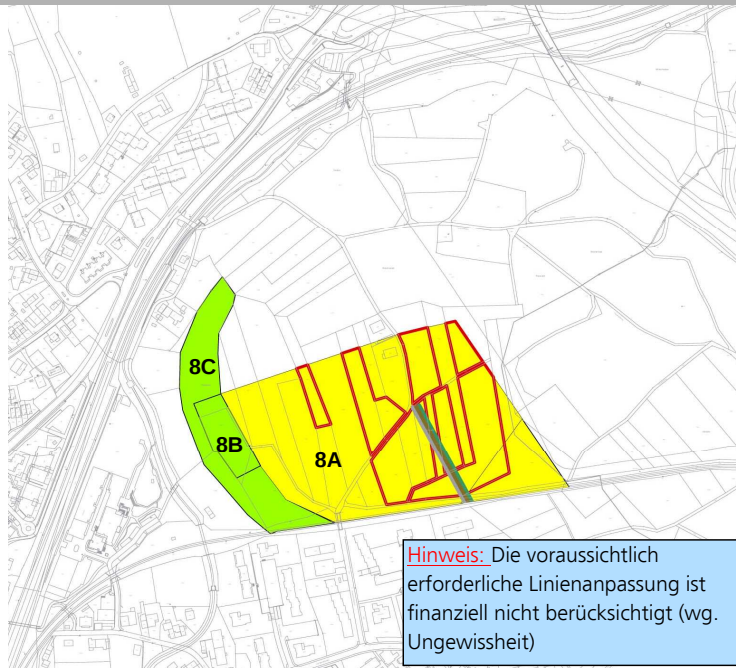
- Kanton Zürich
- Stadt Illnau-Effretikon

neue Infrastrukturen

- Groberschliessung MIV
- Linksabbiegeranlage
- Kreisverkehr
- Schmutzwasserkanal
- Meteorwasserkanal
- Trinkwasserzuleitung

Begrenzungslinien

- Geltungsbereich GP
- Etappengrenze



Gesamtfläche [m2]: 82'243

Erschliessungsaufwand

Groberschliessung MIV: vorhanden
 öffentlicher Verkehr: vorhanden
 Zuständigkeit öV-Ausbau: -
 Anteil Feinerschliessung: 10% (Flächenabzug)

142 m Strasse neu
 - m Schmutzwasserkanal neu
 - m Meteorwasserkanal neu
 - m Trinkwasserzuleitung neu
 2 neue Haltestellen (Anzahl)

Entwicklungszeitraum

von Jahr: 2023
 bis Jahr: 2025

Infrastruktur

für technische und soziale Infrastruktur,
 sowie Grundstücksgewinnsteuer

Infrastrukturbauteile

☐ mehrheitlich Wohneigentum

- | | | |
|--|--|--|
| ☐ Kinderkrippen | ☐ Anschl. Wasse | ☐ Linksabbiegeranlage |
| ☐ Kindergärten | ☐ Anschl. Kanal | ☐ Kreisverkehr |
| ☐ Primarschulhaus | ☐ Dorfplatz | ☐ 1 Bahnüberführung |
| ☐ Oberstufenschulhaus | ☐ Anschluss TW | ☐ Parkplatzerstellung |

Landbesitz Gemeinde [m2]:

25'781

Teilflächen	8A ☒	8B ☒	8C ☒	8D	8E	8F	8G
Fläche [m2]:	64'168	13'860	4'215				
bereits bebaut:	0	0	0				
Zonenzuordnung	W 1.7	nicht bebaut	nicht bebaut				
Anteil Feinerschliessung:	10%	0%	0%				
Anteil Freiflächen:	0%	100%	100%				
Ausnützung:	0.6	0.0	0.0				
Nutzungsmix [%]							
- Wohnen:	100%	0%	0%				
- Arbeiten:	0%	0%	0%				
Landwerte bei Verkauf [CHF/m2]:	550	25	25				
20 Jahre vorher:	25						

Entwicklungszeitraum

- von Jahr: 2025
 - bis Jahr: 2030

Realisierungsfaktor

100%

Grundstücksgewinnsteuer [CHF]: 1.91 Mio.

Landverkauf der Gemeinde [m2]: 25'781

Grundstücksgewinnsteuer? normal ☐

Landkauf durch Gemeinde [m2]

heutiger Bestand EW:	0	0	0
heutiger Bestand AP:	0	0	0
max. Kapazität zusätzlich (ohne heutigen Bestand)			
Total: 520 EW	520 EW	0 EW	0 EW
Total: 0 AP	0 AP	0 AP	0 AP

Zonen

- K
- Z 4.0
- W 1.3
- W 1.7
- Waldabstand in W 1.7
- W 2.2
- WG 2.8
- I 5.0
- Eb
- F

Flächeneigentum

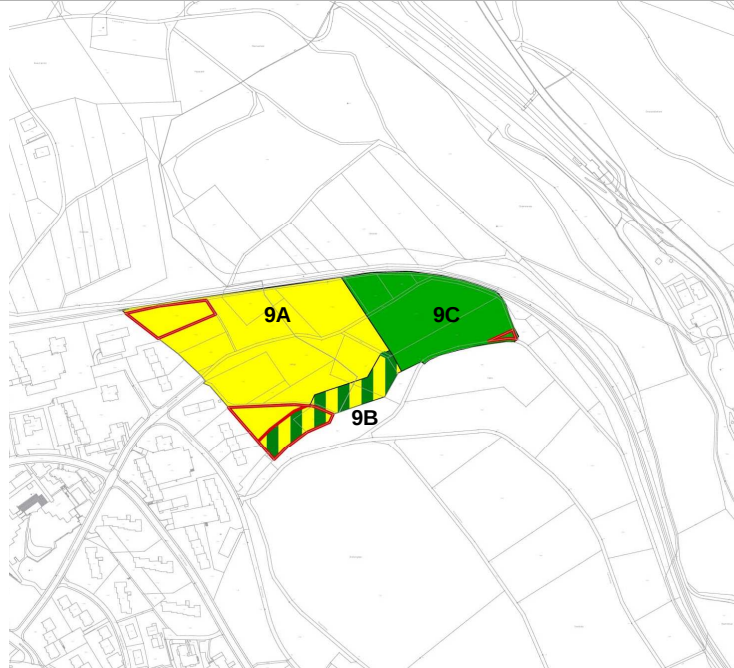
- Kanton Zürich
- Stadt Illnau-Effretikon

neue Infrastrukturen

- Groberschliessung MIV
- Linksabbiegeranlage
- Kreisverkehr
- Schmutzwasserkanal
- Meteorwasserkanal
- Trinkwasserzuleitung

Begrenzungslinien

- Geltungsbereich GP
- Etappengrenze



Gesamtfläche [m2]: 56'257

Erschliessungsaufwand

Groberschliessung MIV: vorhanden

öffentlicher Verkehr: vorhanden

Zuständigkeit öV-Ausbau: -

Anteil Feinerschliessung: 10% (Flächenabzug)

- m Strasse neu
- m Schmutzwasserkanal neu
- m Meteorwasserkanal neu
- m Trinkwasserzuleitung neu
- 1 neue Haltestellen (Anzahl)

Entwicklungszeitraum

von Jahr: 2018

bis Jahr: 2020

Infrastruktur

für technische und soziale Infrastruktur,
sowie Grundstücksgewinnsteuer

Infrastrukturbauteile

☐ mehrheitlich Wohneigentum

- | | | |
|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| ▼ Kinderkrippen | ▼ Anschl. Wasse | ▼ Linksabbiegeranlage |
| ▼ Kindergärten | ▼ Anschl. Kanal | ▼ Kreisverkehr |
| ▼ Primarschulhaus | ▼ Dorfplatz | ▼ Sicherheit |
| ▼ Oberstufenschulhaus | ▼ Anschluss TW | ▼ Parkplatzerstellung |

Landbesitz Gemeinde [m2]:

7'341

Teilflächen	9A ☒	9B ☒	9C ☒	9D	9E	9F	9G
Fläche [m2]:	34'110	6'008	16'139				
bereits bebaut:	0	0	0				
Zonenzuordnung	W 1.7	nicht bebaut	nicht bebaut				
Anteil Feinerschliessung:	10%	0%	0%				
Anteil Freiflächen:	0%	100%	100%				
Ausnützung:	0.6	0.0	0.0				
Nutzungsmix [%]							
- Wohnen:	100%	0%	0%				
- Arbeiten:	0%	0%	0%				
Landwerte bei Verkauf [CHF/m2]:	550	350	80				
20 Jahre vorher:	25	25	25				

Entwicklungszeitraum

- von Jahr: 2020

- bis Jahr: 2025

Realisierungsfaktor

100%

Grundstücksgewinnsteuer [CHF]:	1.47 Mio.	0.10 Mio.	0.01 Mio.
--------------------------------	-----------	-----------	-----------

Landverkauf der Gemeinde [m2]:	4'611	2'566	
Grundstücksgewinnsteuer?	normal ▼	normal ▼	normal ▼

Landkauf durch Gemeinde [m2]	7'177
------------------------------	-------

heutiger Bestand EW:	0	0	0
heutiger Bestand AP:	0	0	0

max. Kapazität zusätzlich (ohne heutigen Bestand)

Total: 280 EW	280 EW	0 EW	0 EW
Total: 0 AP	0 AP	0 AP	0 AP

Zonen

- K
- Z 4.0
- W 1.3
- W 1.7
- Waldabstand in W 1.7
- W 2.2
- WG 2.8
- I 5.0
- Eb
- F

Flächeneigentum

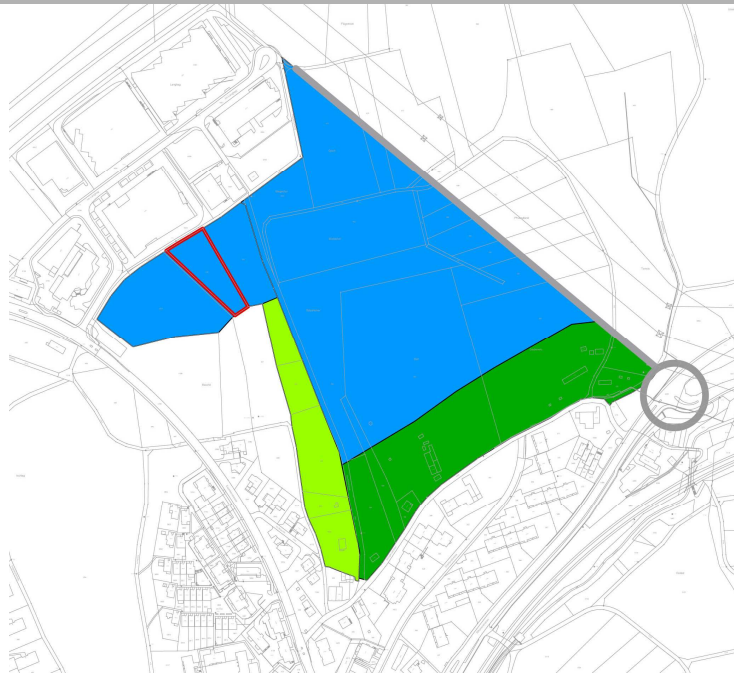
- Kanton Zürich
- Stadt Illnau-Effretikon

neue Infrastrukturen

- Groberschliessung MIV
- Linksabbiegeranlage
- Kreisverkehr
- Schmutzwasserkanal
- Meteorwasserkanal
- Trinkwasserzuleitung

Begrenzungslinien

- Geltungsbereich GP
- Etappengrenze



Gesamtfläche [m2]: 119'296

Erschliessungsaufwand

- | | | |
|---------------------------|--------------------|------------------------------|
| Groberschliessung MIV: | - | 484 m Strasse neu |
| öffentlicher Verkehr: | vorhanden | - m Schmutzwasserkanal neu |
| Zuständigkeit öV-Ausbau: | - | - m Meteorwasserkanal neu |
| Anteil Feinerschliessung: | 10% (Flächenabzug) | - m Trinkwasserzuleitung neu |
| | | - neue Haltestellen (Anzahl) |

Entwicklungszeitraum

von Jahr: 2023
bis Jahr: 2025

Infrastruktur

für technische und soziale Infrastruktur,
sowie Grundstücksgewinnsteuer

Infrastrukturbauteile

☐ mehrheitlich Wohneigentum

- | | | |
|-----------------------|-----------------|-----------------------|
| ▼ Kinderkrippen | ▼ Anschl. Wasse | ▼ Linksabbiegeranlage |
| ▼ Kindergärten | ▼ Anschl. Kanal | ▼ Kreisverkehr |
| ▼ Primarschulhaus | ▼ Dorfplatz | ▼ Sicherheit |
| ▼ Oberstufenschulhaus | ▼ Anschluss TW | ▼ Parkplatzerstellung |

Landbesitz Gemeinde [m2]:

2'823

Teilflächen	10A ☒	10B ☒	10C ☒	10D	10E	10F	10G
Fläche [m2]:	82'756	10'053	26'487				
bereits bebaut:	0	0	0				
Zonenzuordnung	I 5.0	nicht bebaut	nicht bebaut				
Anteil Feinerschliessung:	10%	0%	0%				
Anteil Freiflächen:	0%	100%	100%				
Ausnützung:	1.7	0.0	0.0				
Nutzungsmix [%]							
- Wohnen:	0%	0%	0%				
- Arbeiten:	100%	0%	0%				
Landwerte bei Verkauf [CHF/m2]:	350	25	25				
20 Jahre vorher:	25						

Entwicklungszeitraum

- von Jahr: 2025
- bis Jahr: 2030

Realisierungsfaktor 100%

Grundstücksgewinnsteuer [CHF]: 2.31 Mio.

Landverkauf der Gemeinde [m2]: 2'823

Grundstücksgewinnsteuer? normal ▼

Landkauf durch Gemeinde [m2]

heutiger Bestand EW: 0
heutiger Bestand AP: 0

max. Kapazität zusätzlich (ohne heutigen Bestand)

Total: 0 EW	0 EW	0 EW	0 EW
Total: 1'230 AP	1'230 AP	0 AP	0 AP

Zonen

- K
- Z 4.0
- W 1.3
- W 1.7
- Waldabstand in W 1.7
- W 2.2
- WG 2.8
- I 5.0
- Eb
- F

Flächeneigentum

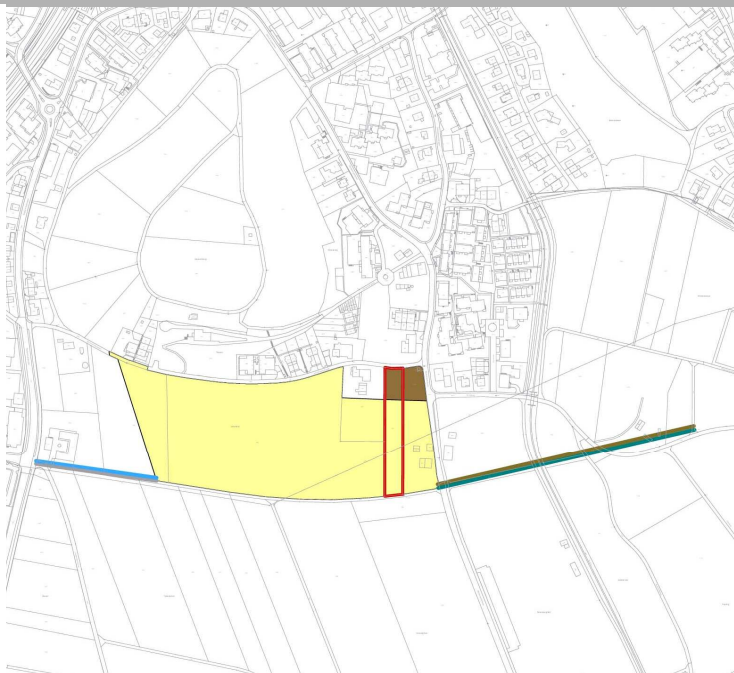
- Kanton Zürich
- Stadt Illnau-Effretikon

neue Infrastrukturen

- Groberschliessung MIV
- Linksabbiegeranlage
- Kreisverkehr
- Schmutzwasserkanal
- Meteorwasserkanal
- Trinkwasserzuleitung

Begrenzungslinien

- Geltungsbereich GP
- Etappengrenze



Gesamtfläche [m2]: 57'976

Erschliessungsaufwand

Groberschliessung MIV:	-	154 m Strasse neu
öffentlicher Verkehr:	vorhanden	334 m Schmutzwasserkanal neu
Zuständigkeit öV-Ausbau:	-	334 m Meteorwasserkanal neu
Anteil Feinerschliessung:	10% (Flächenabzug)	- m Trinkwasserzuleitung neu
		- neue Haltestellen (Anzahl)

Entwicklungszeitraum

von Jahr: 2023
bis Jahr: 2025

Infrastruktur

für technische und soziale Infrastruktur,
sowie Grundstücksgewinnsteuer

Infrastrukturbauteile

☒ mehrheitlich Wohneigentum

☐ Kinderkrippen	☐ Anschl. Wasse	☐ Linksabbiegeranlage
☐ Kindergärten	☐ Anschl. Kanal	☐ Kreisverkehr
☐ Primarschulhaus	☐ Dorfplatz	☐ Sicherheit
☐ Oberstufenschulhaus	☐ Anschluss TW	☐ Parkplatzerstellung

Landbesitz Gemeinde [m2]:

3'827

Teilflächen	11A ☒	11B ☒	11C	11D	11E	11F	11G
Fläche [m2]:	55'823	2'153					
bereits bebaut:	0	0					
Zonenzuordnung	W 1.3	K					
Anteil Feinerschliessung:	10%	10%					
Anteil Freiflächen:	0%	0%					
Ausnützung:	0.4	3.0					
Nutzungsmix [%]							
- Wohnen:	100%	100%					
- Arbeiten:	0%	0%					
Landwerte bei Verkauf [CHF/m2]:	550	550					
20 Jahre vorher:	25	25					
Entwicklungszeitraum							
- von Jahr:	2025	2025					
- bis Jahr:	2030	2030					
Realisierungsfaktor	100%	100%					
Grundstücksgewinnsteuer [CHF]:	2.64 Mio.	0.06 Mio.					
Landverkauf der Gemeinde [m2]:	2'880	947					
Grundstücksgewinnsteuer?	normal ☐	normal ☐	☐	☐	☐	☐	☐
Landkauf durch Gemeinde [m2]:							
heutiger Bestand EW:	0	0					
heutiger Bestand AP:	0	0					
max. Kapazität zusätzlich (ohne heutigen Bestand)							
Total: 440 EW	350 EW	90 EW					
Total: 0 AP	0 AP	0 AP					

A3 Erläuterung der Annahmen

Entwicklungsgebiete (Angaben in den Steckbriefen)

Die zeitliche Entwicklung der zu betrachtenden Gebiete und deren Zuordnung zu einer Zone wurden in Absprache mit den Stadtvertretern auf Grundlage bestehender Planungen getroffen. Im Rahmen einer Sensitivitätsbetrachtung wurde die Annahme zum Entwicklungszeitraum für die Flächen Geen, Girhalde, Müsli, Riet, Hackenberg, Hagen West variiert. Das Verhältnis von Wohn- und Arbeitsnutzungen in gemischten Zonen wurde ebenfalls aus planerischer Sicht bestimmt. Bereits besiedelte Flächen in den zu entwickelnden Gebieten werden auf der Basis des Katasterplans bemessen und nicht in die Berechnung miteinbezogen. Ausnahme bilden solche Flächen, die im Zuge der Planung freigeräumt und neu bebaut werden (bspw. "Mittim").

Überbauungsdichte

Sämtliche Werte wurden aufgrund von Erfahrungswerten abgeschätzt und anhand der bereits verbauten Siedlungsfläche und der aktuellen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen geeicht:

- Leerstandsnummer: 0.9%
- Baumassenziffer 1.3 bis 8.0 in Abhängigkeit der jeweiligen Zone sowie der ggf. bestehenden flächenspezifischen Vorgaben des Gestaltungsplanentwurfes
- Ausbaugrad: 0.8
- Freiflächenanteil: anrechenbar, daher nicht berücksichtigt
- Feinerschliessungsanteil: 10%
- Realisierungsfaktor: 100%
(als Sensitivität wird auch ein Realisierungsfaktor von 60% für die Flächen Girhalde, Müsli, Hackenberg, Riet untersucht)

Grundstückseigentum/-handel

- Handänderungsquote Entwicklungsgebiete: 60% (Erfahrungswert)
- Handänderungssteuer: nicht berücksichtigt, da diese Steuer im Kanton Zürich nicht mehr erhoben wird
- Satz Grundstücksgewinnsteuer 35% mit dem Reduktionssatz 50% aufgrund der Eigendumsdauer (Mittelwerte gem. Rechtsgrundlage)
- Landwerte 2008: 550.- /m² (Wohnzonen), 350.- /m² (reine Gewerbe-/Industriezone), 80.- /m² (Erholungszone)
Landwerte 1988 (vor 20 Jahren, zur Berechnung Grundstücksgewinnsteuer): 480.- /m² (Wohnzonen), 260.- /m² (reine Gewerbe-/Industriezone), 25.- /m² für nicht eingezontes Landwirtschaftsland
Für die Entwicklungsfläche "Mittim" wurden auf Basis der tatsächlichen lagespezifischen Landwerte hiervon differenzierende Landwerte angenommen 2008: 2000.- /m² , 1988: 800.- /m²
- Aufwendungen seit 1988: 50.- /m² (Erfahrungswert andere Gemeinden)

Spezifischer Flächenverbrauch

- Pro Einwohner (Wohnfläche): 50 qm (Durchschnitt CH)
- Pro Arbeitsplatz: 30 – 200 qm je nach Branche (Erfahrungswerte bisheriger Modelle, keine statistischen Daten vorhanden)

Bevölkerungsstruktur

- Altersverteilung innerhalb der Stadt Illnau-Effretikon gem. Volkszählung 2000, für den gesamten Betrachtungszeitraum statisch angenommen
- Einkommen/Vermögen: Abschätzung aus Bildungsstand
- Ausländeranteil: Volkszählung 2000
- Wohneigentumsquote für neu zu entwickelnde Gebiete: in Gebieten die mehrheitlich für Wohneigentum errichtet werden: 76 %, in Gebieten die nicht mehrheitlich für Wohneigentum errichtet werden: 24 %

Finanzkennwerte

- Steuerfuss: 115% bis 2009, 117% 2010 bis 2019, 115% ab 2020 gem. Zielaussage der Stadt
- Realer Zinssatz: 2% (Erfahrungswert)
- Abschreibungssatz: 10%
- Teuerung: 1.5% pro Jahr
- Steuerkraft natürliche/juristische Personen: Relative Steuerkraft zwischen CHF 1'841.-- und 2'264.-- gem. Kantonalen Statistik für die Jahre 2000 bis 2005, Errechnung der massgeblichen Steuerkraft pro Einwohner, resp. Arbeitsplatz im Tool aufgrund Anteilen natürliche und juristische Personen. Eine flächenspezifische Korrektur des Wertes erfolgte im Rahmen von Sensitivitätsuntersuchungen.

Fläche	EW	AP
"Mittim" Bhf. Effretikon	+ 10%	+ 30%
Spinnerei Oberkempttal	gem. Durchschnitt	gem. Durchschnitt
Station Illnau	+ 10%	- 10%
Dorfplatz	gem. Durchschnitt	gem. Durchschnitt
Dorfbach	- 10%	-
Geen	gem. Durchschnitt	gem. Durchschnitt
Hagen West	+ 10%	-
Girhalde	+ 10%	-
Müsli	gem. Durchschnitt	-
Arbeitsplatzfläche Riet	-	- 10%
Hackenberg	+ 10%	-

- Zunahme des Steuerertrages von natürlichen/juristischen Personen um jährlich 3%
- Kantonaler Finanzausgleich: aufgrund der aktuellsten Zahlen erhält die Stadt Illnau-Effretikon jährlich einen Beitrag. Eine allfällige Änderung, die sich aufgrund der Bevölkerung- und Arbeitsplatzentwicklung ergibt, wurde in der Modellierung geprüft, aber nicht nachgewiesen.

Wiederkehrende Aufwendungen

- Personalaufwand und Lohnkosten pro Stelle allgemeine Verwaltung: 250% Stellenprozente pro 1'000 EW und 50% Stellenprozente für 1'000 AP sowie CHF 190'000.- pro Verwaltungsstelle (Erfahrungswert).
- Gesamtaufwand Schule / Bildung: Kosten für Bildung gemäss Laufender Rechnung der Stadt aufgeteilt auf Kindertagesstätte (CHF 12'894.- pro Kind), Kindergarten (CHF 8'243.- pro Kind), Primarschule (CHF 10'538.- pro Schüler) und Sekundarstufe (CHF 15'589.- pro Schüler).
- Unterhalt soziale und technische Infrastruktur: jährlich 2% (baulicher Unterhalt), resp. 1.5% (betrieblicher Unterhalt) der Investitionskosten für Groberschliessung und soziale Infrastruktur
- Soziale Wohlfahrt gemäss kantonaler Statistik: Mittelwert der letzten zwei verfügbaren Jahre für den Aufgabenbereich "5 Soziale Wohlfahrt". Jährlich rund CHF 610.- pro Einwohner, verrechnet unter Sonderaufwand.
- Gebühren öffentlicher Verkehr: Gemäss Gemeinderechnung aufgeteilt auf heutige Anzahl Einwohner, ergibt jährlich rund CHF 65.- für den ZVV pro Einwohner.
- Für das Gebietsmanagement und die -vermarktung sind für alle Gebiete CHF 100'000.— pro Jahr eingerechnet (keine Zuteilung auf die einzelnen Gebiete).

Investitionskosten Infrastruktur

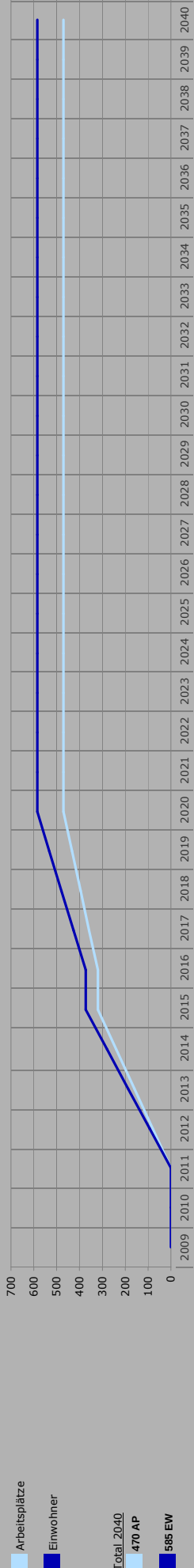
- Erfahrungswert für die Investitionskosten im Strassenbau (Groberschliessung) gesamthaft: 11'200.- pro Laufmeter (inkl. Wasserver- und Entsorgung und Landerwerb; Erfahrungswert).
- Erfahrungswert für den Bau von reinen Schmutzwasser- und Meteorwasserkanal CHF 900.- pro Laufmeter, von Trinkwasserleitungen CHF 400.- pro Laufmeter (Erfahrungswert), für den Anschluss an die Wasserversorgung CHF 600'000.-.
- Als Kosten für Sonderbauwerke der Verkehrsinfrastruktur wurden angenommen: Linksabbieger CHF 500'000.-, Kreisverkehr CHF 500'000.-. Flächenspezifisch ist festzulegen, inwiefern Teile dieser Kosten durch die Anlieger übernommen werden können.
- Die Kosten für die Erstellung von öffentlichen Parkplätzen im Rahmen einer Flächenentwicklung differieren stark hinsichtlich der Art der Parkplätze (bspw. unterirdisch, oberirdisch). Sie werden flächenspezifisch angenommen.
- Öffentlicher Verkehr: CHF 27'500.- für eine neue Fahrbahnbushaltestelle (Erfahrungswert).

- Soziale Infrastruktur: Kosten für die jeweiligen Einrichtungen sind sehr variabel und können je nach Standort und Grösse der Anlage angepasst werden. In der vorgenommenen Untersuchung wurden keine zusätzlichen flächenspezifischen Infrastrukturbauten von der Stadt als erforderlich angenommen.
- Der gemeindliche Anteil an der notwendigen Verlegung der SBB-Leitung im Bereich der Entwicklungsfläche Hackenberg beträgt CHF 600'000.—
- Die Kosten für die zur Entwicklung des Gebietes Girhalde erforderliche Bahnüberführung werden auf rund 2'460'000 CHF geschätzt. Der hieran von der Stadt Illnau-Effretikon zu tragende Anteil beträgt 2'000'000 CHF. Die Differenz wird von den SBB getragen (Höhe der Kosten für einen niveaugleichen Bahnübergang ca. 460'000 CHF).

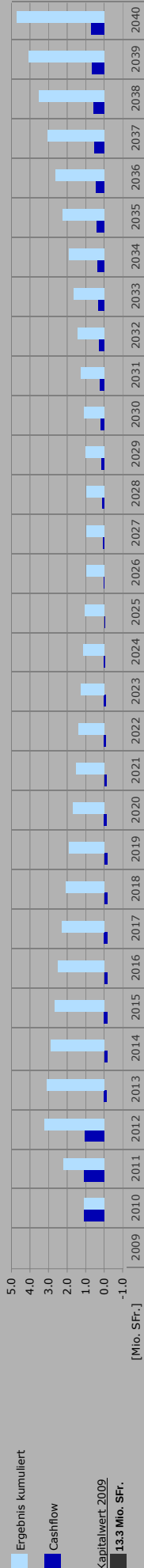
A4 Berechnungsergebnisse für Einzelgebiete
(jährlich nach Basisszenario)

RESULTATE Entwicklungsgebiet "Mittim Bhf Effretikon" (Basisszenario)

ENTWICKLUNG EINWOHNER UND ARBEITSPLÄTZE



LAUFENDE RECHNUNG

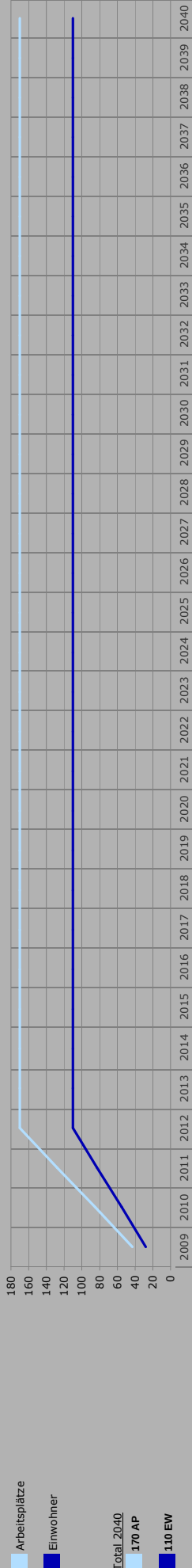


INVESTITIONSCHEMUNG

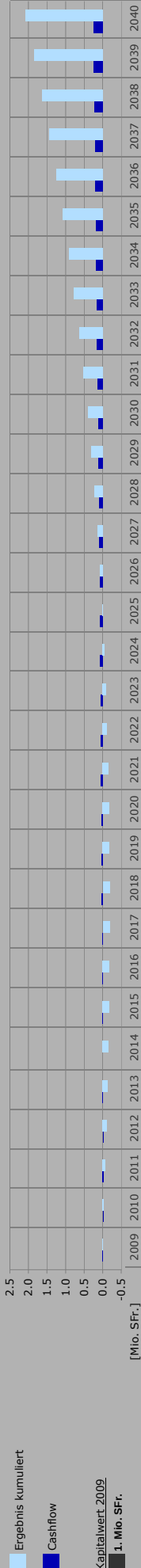


RESULTATE Entwicklungsgebiet "Oberkempttal" (Basisszenario)

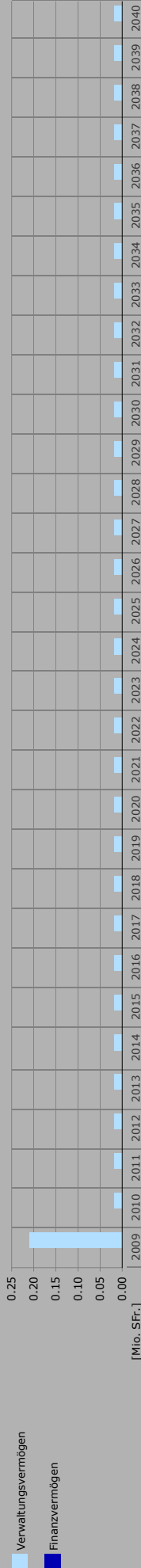
ENTWICKLUNG EINWOHNER UND ARBEITSPLÄTZE



LAUFENDE RECHNUNG

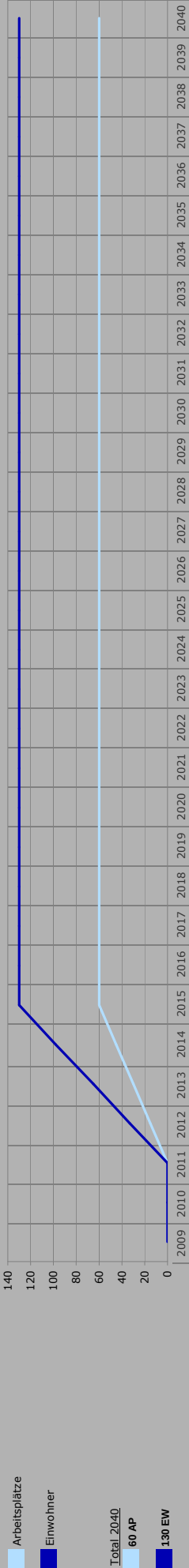


INVESTITIONSCHEMATA

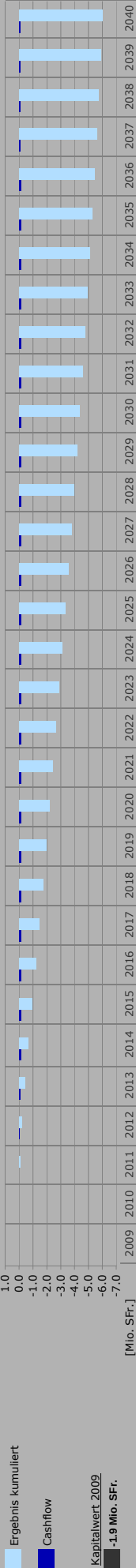


RESULTATE Entwicklungsgebiet "Station Illnau"

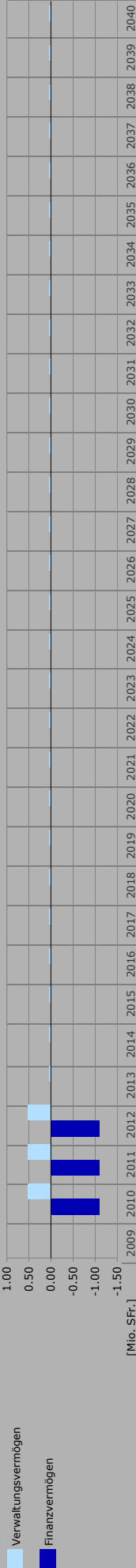
ENTWICKLUNG EINWOHNER UND ARBEITSPLÄTZE



LAUFENDE RECHNUNG



INVESTITIONSCHEINUNG

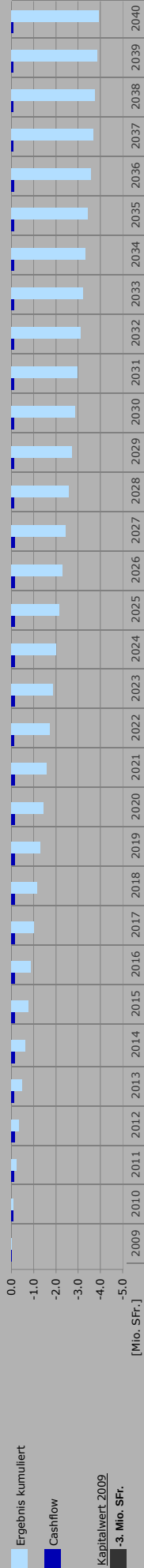


RESULTATE Entwicklungsgebiet "Am Dorfbach" (Basisszenario)

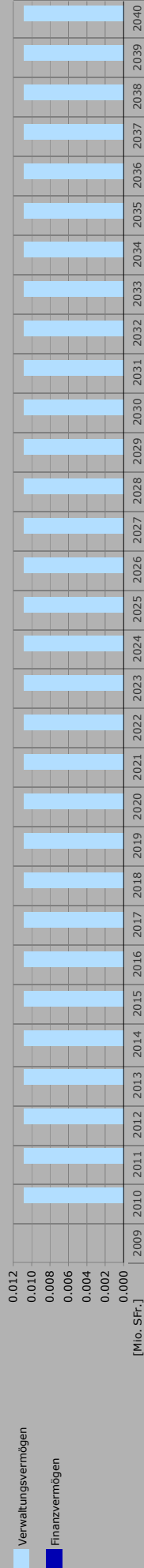
ENTWICKLUNG EINWOHNER UND ARBEITSPLÄTZE



LAUFENDE RECHNUNG

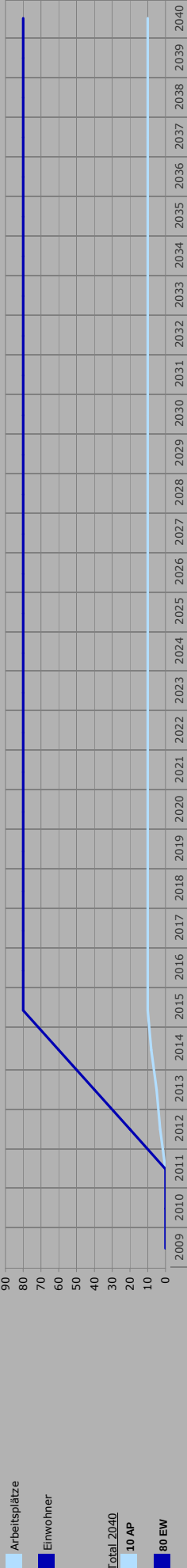


INVESTITIONSCHEMUNG

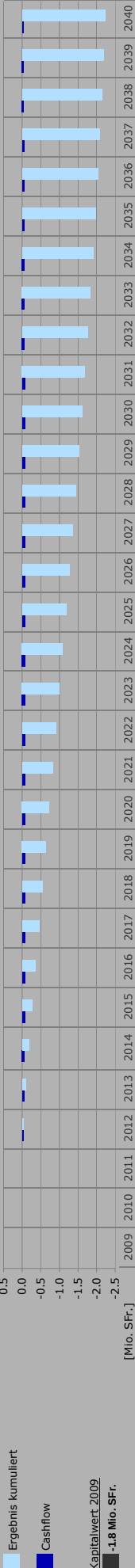


RESULTATE Entwicklungsgebiet "Dorfplatz" (Basisszenario)

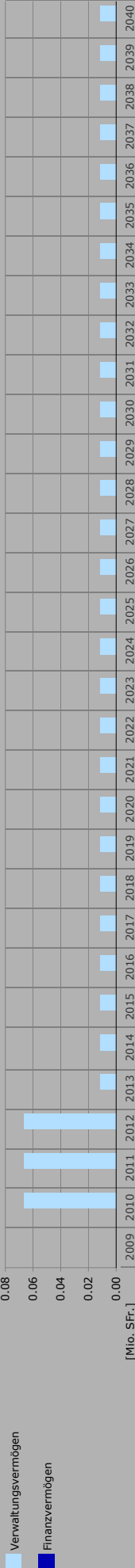
ENTWICKLUNG EINWOHNER UND ARBEITSPLÄTZE



LAUFENDE RECHNUNG

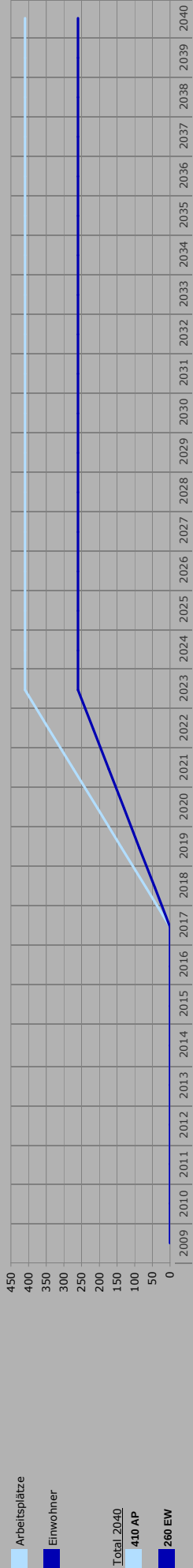


INVESTITIONSCHEMUNG

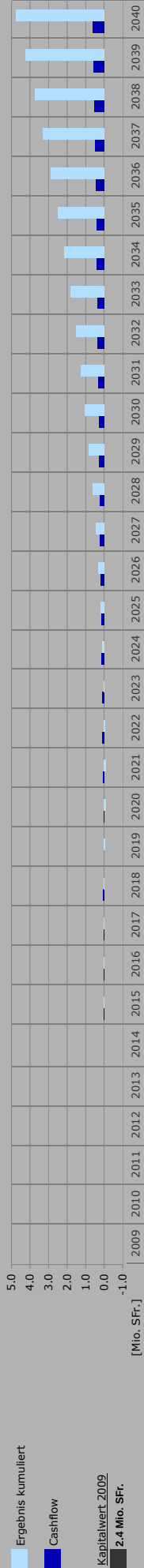


RESULTATE Entwicklungsgebiet "Geen" (Basisszenario)

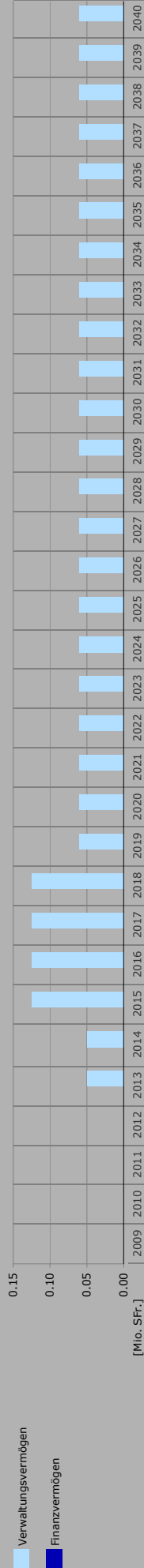
ENTWICKLUNG EINWOHNER UND ARBEITSPLÄTZE



LAUFENDE RECHNUNG

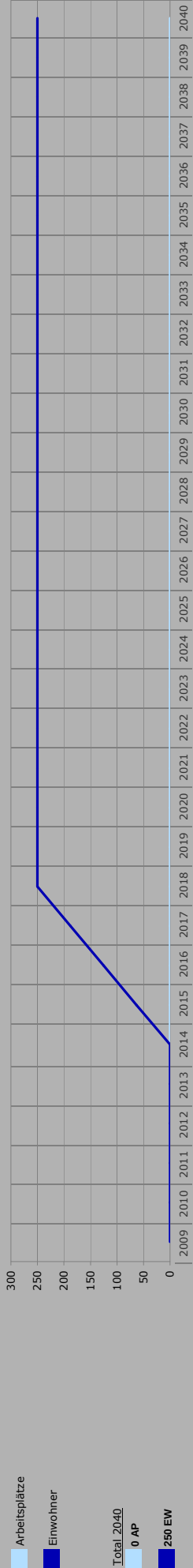


INVESTITIONSRECHNUNG

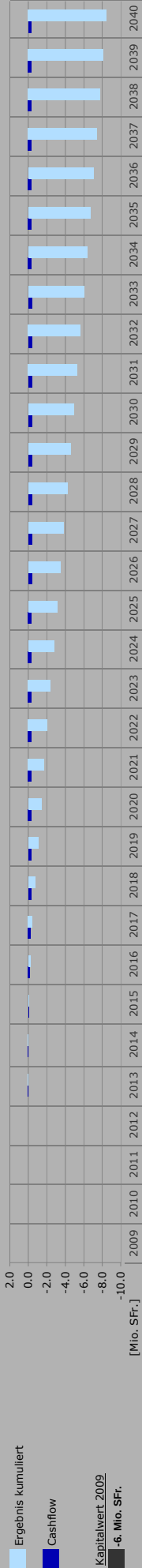


RESULTATE Entwicklungsgebiet "Hagen West" (Basisszenario)

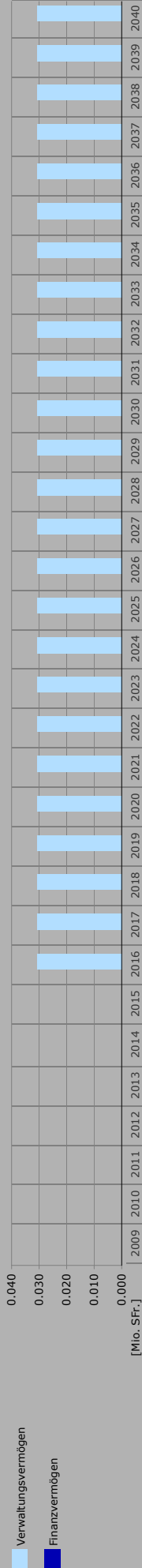
ENTWICKLUNG EINWOHNER UND ARBEITSPLÄTZE



LAUFENDE RECHNUNG

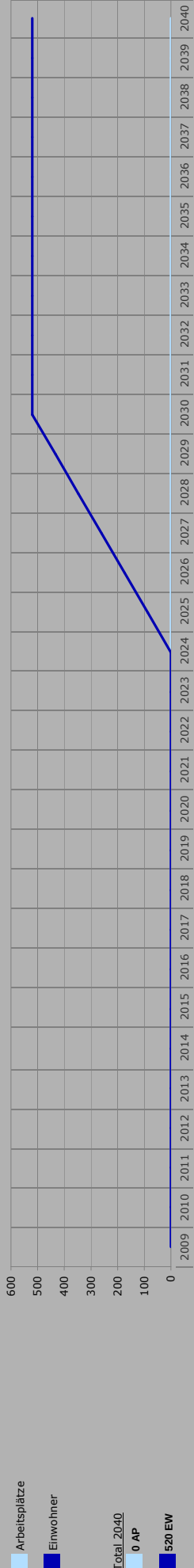


INVESTITIONSCHEMUNG

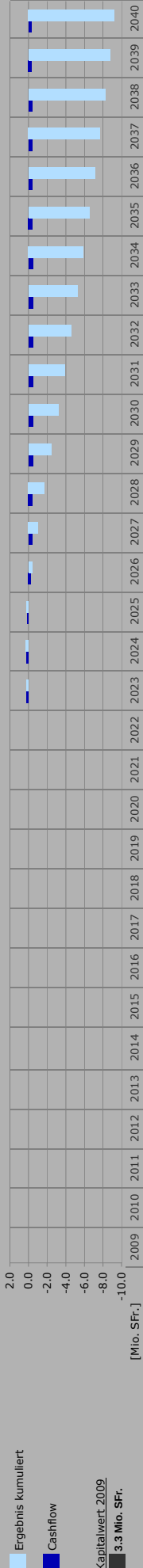


RESULTATE Entwicklungsgebiet "Girhalde" (Basisszenario)

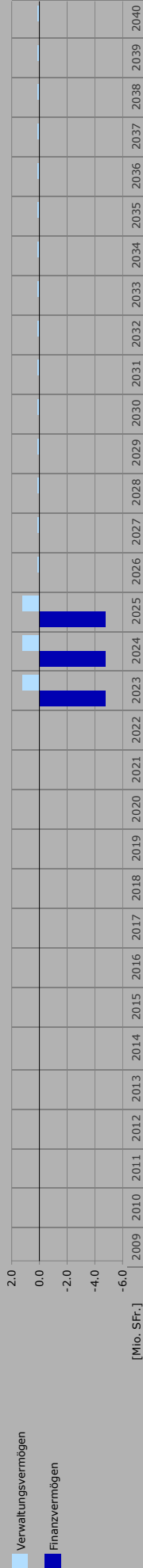
ENTWICKLUNG EINWOHNER UND ARBEITSPLÄTZE



LAUFENDE RECHNUNG

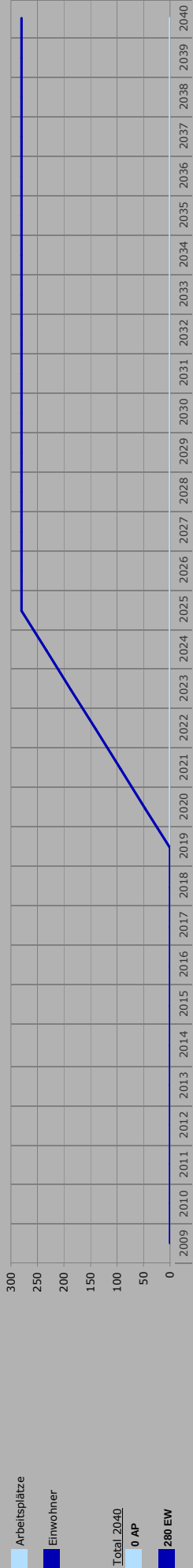


INVESTITIONSCHEMUNG

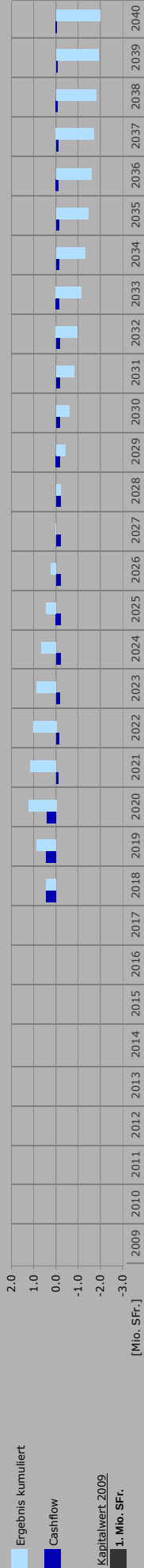


RESULTATE Entwicklungsgebiet "Müsli" (Basisszenario)

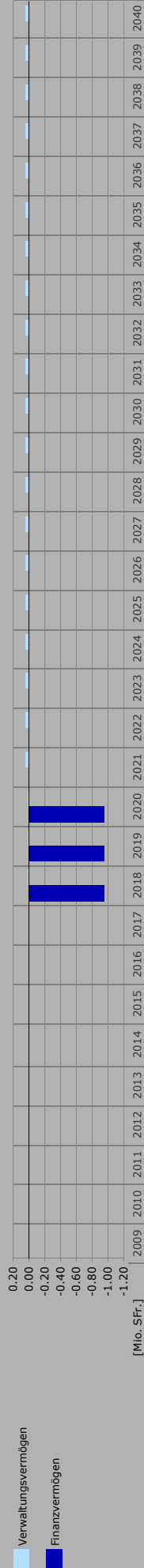
ENTWICKLUNG EINWOHNER UND ARBEITSPLÄTZE



LAUFENDE RECHNUNG

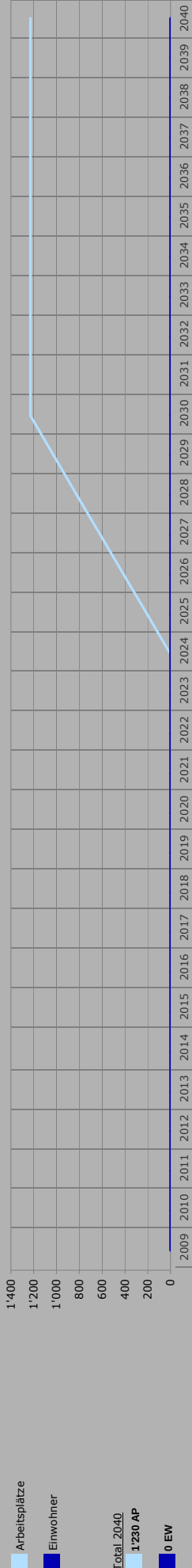


INVESTITIONSCHEINUNG

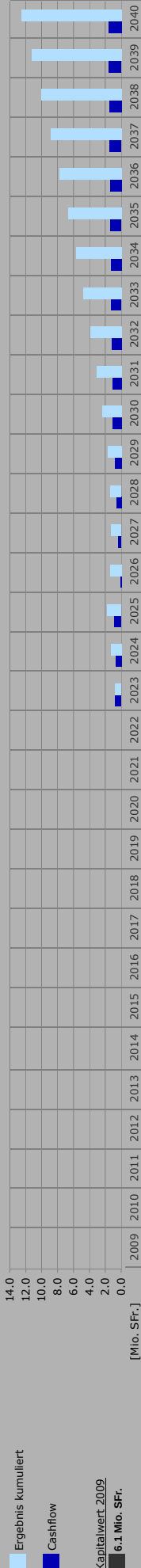


RESULTATE Entwicklungsgebiet "Arbeitsplatzgebiet Riet" (Basisszenario)

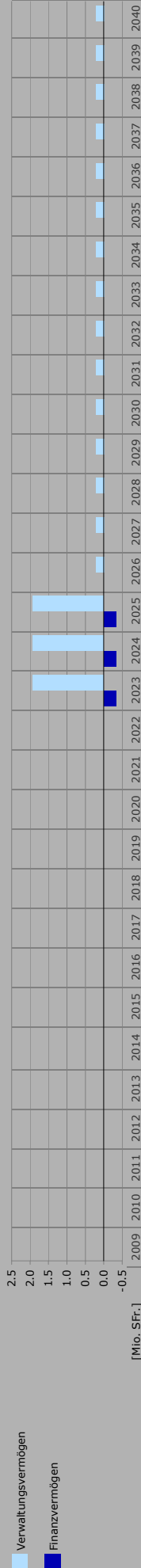
ENTWICKLUNG EINWOHNER UND ARBEITSPLÄTZE



LAUFENDE RECHNUNG

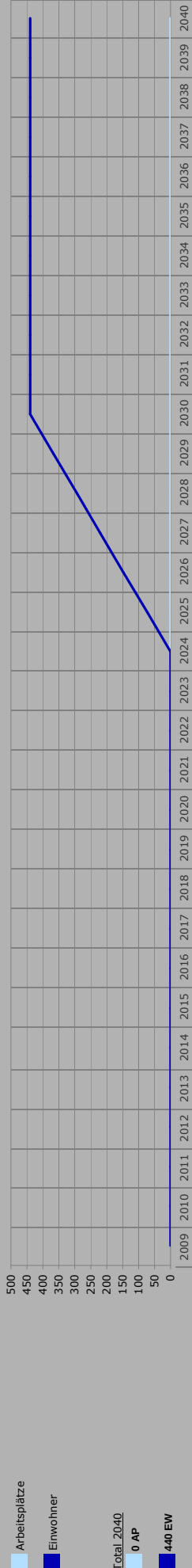


INVESTITIONSCHEMUNG

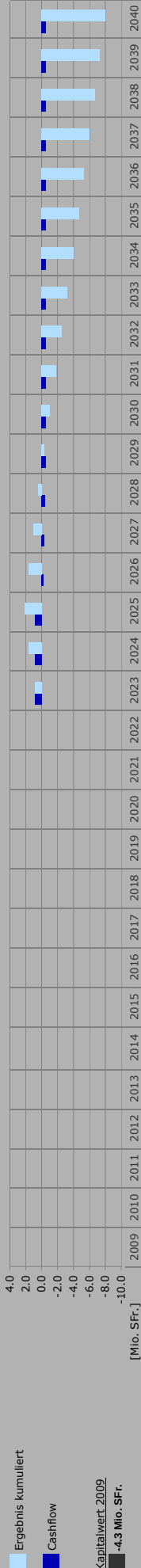


RESULTATE Entwicklungsgebiet "Hackenberg" (Basisszenario)

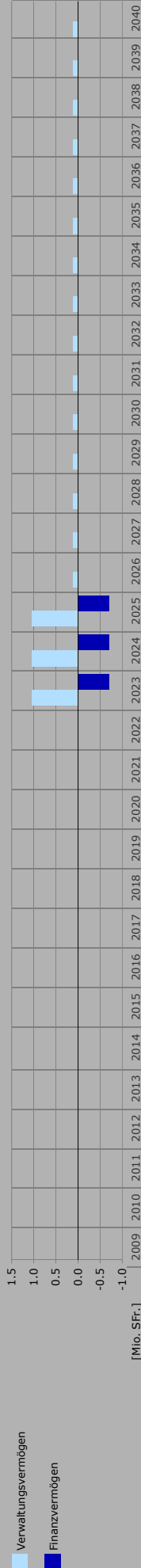
ENTWICKLUNG EINWOHNER UND ARBEITSPLÄTZE



LAUFENDE RECHNUNG



INVESTITIONSCALCULATION



A5 Berechnungen verkehrliche Auswirkungen

Verkehrliche Auswirkungen der Siedlungsentwicklung Illnau-Effretikon (ohne Binnenverkehr) - Basisszenario

Etappe	Personenfahrten öffentlicher Verkehr					Tägliches Verkehrsaufkommen DWV (Autos pro Tag)				
	Pendler	Einkauf	Nutz	Freizeit	Total	Pendler	Einkauf	Nutz	Freizeit	Total
Mittim "Bahnhof Effretikon" (flächenspezifischer Modalsplit LV 26%, ÖV 28 %, MIV 46 %)										
1A	524	6'151	257	885	7'816	755	5'979	332	742	7'808
1B	147	1'731	72	249	2'200	212	1'683	93	209	2'198
1C	163	1'913	80	275	2'431	235	1'859	103	231	2'428
	213	2'507	105	361	3'185	308	2'437	135	302	3'182
Spinnerei Oberkempttal										
2A	134	30	41	114	319	236	35	64	116	451
2B	23	5	7	19	54	40	6	11	20	76
2C	53	8	18	37	115	92	10	28	38	167
2D	47	8	15	34	104	82	9	24	35	150
2E	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	12	9	1	24	46	21	11	1	24	58
Station Illnau										
3A	71	286	53	171	581	125	339	83	175	721
3B	71	286	53	171	581	125	339	83	175	721
	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dorfbach										
4A	40	29	3	78	149	69	34	4	79	187
	40	29	3	78	149	69	34	4	79	187
Dorfplatz										
5A	30	58	9	64	161	53	68	15	65	201
5B	11	8	1	21	40	19	9	1	21	50
5C	7	5	0	13	25	12	6	1	13	32
5D	13	45	8	30	96	23	53	13	31	119
5E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5F	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geen										
6A	412	121	110	416	1'059	722	143	174	425	1'464
6B	77	56	5	150	288	134	66	8	153	362
	260	11	100	120	490	457	13	157	122	749
Hagen West										
7A	75	54	5	146	281	131	64	8	149	353
	75	54	5	146	281	131	64	8	149	353

Personenfahrten öffentlicher Verkehr							Tägliches Verkehrsaufkommen DWV (Autos pro Tag)								
Girhalde		155	113	11	304	582									
	8A	155	113	11	304	582				272	134	17	310	732	732
	8B	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-
	8C	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-
Müsli		82	60	6	161	309				144	71	9	165	389	389
	9A	82	60	6	161	309				144	71	9	165	389	389
	9B	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-
	9C	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-
Riet		1'194	41	431	589	2'255				2'094	49	679	601	3'423	3'423
	10A	1'194	41	431	589	2'255				2'094	49	679	601	3'423	3'423
	10B	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-
	10C	-	-	-	-	-				-	-	-	-	-	-
Hackenberg		131	95	9	256	491				229	113	14	261	617	617
	11A	103	75	7	202	387				181	89	11	206	487	487
	11B	28	20	2	54	103				48	24	3	55	130	130

Verkehrliche Auswirkungen der Siedlungsentwicklung Illnau-Effretikon (ohne Binnenverkehr) - Basisszenario 50 % MIV zentrumsnah

Etappe	Personenfahrten öffentlicher Verkehr					Tägliches Verkehrsaufkommen DWV (Autos pro Tag)				
	Pendler	Einkauf	Nutz	Freizeit	Total	Pendler	Einkauf	Nutz	Freizeit	Total
Mittim "Bahnhof Effretikon" (flächenspezifischer Modalsplit LV 26%, ÖV 28 %, MIV 46 %)										
1A	524	6'151	257	885	7'816	755	5'979	332	742	7'808
1B	147	1'731	72	249	2'200	212	1'683	93	209	2'198
1C	163	1'913	80	275	2'431	235	1'859	103	231	2'428
	213	2'507	105	361	3'185	308	2'437	135	302	3'182
Spinnerei Oberkempttal	134	30	41	114	319	236	35	64	116	451
2A	23	5	7	19	54	40	6	11	20	76
2B	53	8	18	37	115	92	10	28	38	167
2C	47	8	15	34	104	82	9	24	35	150
2D	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2E	12	9	1	24	46	21	11	1	24	58
Station Illnau	95	381	70	228	775	104	282	69	145	601
3A	95	381	70	228	775	104	282	69	145	601
3B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dorfbach	53	38	4	103	198	58	28	4	66	156
4A	53	38	4	103	198	58	28	4	66	156
Dorfplatz	40	77	13	85	215	44	57	12	54	168
5A	14	10	1	28	53	15	8	1	18	42
5B	9	7	1	18	34	10	5	1	11	26
5C	17	60	11	40	128	19	44	11	26	99
5D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5F	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geen	412	121	110	416	1'059	722	143	174	425	1'464
6A	77	56	5	150	288	134	66	8	153	362
6B	260	11	100	120	490	457	13	157	122	749
Hagen West	75	54	5	146	281	131	64	8	149	353
7A	75	54	5	146	281	131	64	8	149	353

Personenfahrten öffentlicher Verkehr						Tägliches Verkehrsaufkommen DWV (Autos pro Tag)					
Girhalde		155	113	11	304	582	272	134	17	310	732
	8A	155	113	11	304	582	272	134	17	310	732
	8B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	8C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Müsli		82	60	6	161	309	144	71	9	165	389
	9A	82	60	6	161	309	144	71	9	165	389
	9B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	9C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Riet		1'194	41	431	589	2'255	2'094	49	679	601	3'423
	10A	1'194	41	431	589	2'255	2'094	49	679	601	3'423
	10B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	10C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hackenberg		131	95	9	256	491	229	113	14	261	617
	11A	103	75	7	202	387	181	89	11	206	487
	11B	28	20	2	54	103	48	24	3	55	130

Verkehrliche Auswirkungen der Siedlungsentwicklung Illnau-Effretikon (ohne Binnenverkehr) - Szenario reduzierte Realisierung

Etappe	Personenfahrten öffentlicher Verkehr					Tägliches Verkehrsaufkommen DWV (Autos pro Tag)				
	Pendler	Einkauf	Nutz	Freizeit	Total	Pendler	Einkauf	Nutz	Freizeit	Total
Mittim "Bahnhof Effretikon"	524	6'151	257	885	7'816	755	5'979	332	742	7'808
1A (flächenspezifischer Modalsplit LV 26%, ÖV28%, MIV 46%)	147	1'731	72	249	2'200	212	1'683	93	209	2'198
1B	163	1'913	80	275	2'431	235	1'859	103	231	2'428
1C	213	2'507	105	361	3'185	308	2'437	135	302	3'182
Spinnerei Oberkempttal	134	30	41	114	319	236	35	64	116	451
2A	23	5	7	19	54	40	6	11	20	76
2B	53	8	18	37	115	92	10	28	38	167
2C	47	8	15	34	104	82	9	24	35	150
2D	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2E	12	9	1	24	46	21	11	1	24	58
Station Illnau	71	286	53	171	581	125	339	83	175	721
3A	71	286	53	171	581	125	339	83	175	721
3B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dorfbach	40	29	3	78	149	69	34	4	79	187
4A	40	29	3	78	149	69	34	4	79	187
Dorfplatz	30	58	9	64	161	53	68	15	65	201
5A	11	8	1	21	40	19	9	1	21	50
5B	7	5	0	13	25	12	6	1	13	32
5C	13	45	8	30	96	23	53	13	31	119
5D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5F	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geen	412	121	110	416	1'059	722	143	174	425	1'464
6A	77	56	5	150	288	134	66	8	153	362
6B	260	11	100	120	490	457	13	157	122	749
Hagen West	75	54	5	146	281	131	64	8	149	353
7A	75	54	5	146	281	131	64	8	149	353

Personenfahrten öffentlicher Verkehr							Tägliches Verkehrsaufkommen DWV (Autos pro Tag)						
Girhalde	93	68	7	182	349		163	80	10	186	439		
	8A 8B 8C	93 - -	68 - -	7 - -	182 - -	349 - -	163 - -	80 - -	10 - -	186 - -	439 - -		
Müsli	49	36	3	97	186		87	43	5	99	234		
	9A 9B 9C	49 - -	36 - -	3 - -	97 - -	186 - -	87 - -	43 - -	5 - -	99 - -	234 - -		
Riet	716	25	259	353	1'353		1'257	29	407	360	2'054		
	10A 10B 10C	716 - -	25 - -	259 - -	353 - -	1'353 - -	1'257 - -	29 - -	407 - -	360 - -	2'054 - -		
Hackenberg	78	57	6	154	294		137	68	9	157	370		
	11A 11B	62 17	45 12	4 1	121 32	232 62	108 29	53 14	7 2	124 33	292 78		

Verkehrliche Auswirkungen der Siedlungsentwicklung Illnau-Effretikon (ohne Binnenverkehr) - Szenario reduzierte Realisierung (50 % MIV)

Etappe	Personenfahrten öffentlicher Verkehr					Tägliches Verkehrsaufkommen DWV (Autos pro Tag)				
	Pendler	Einkauf	Nutz	Freizeit	Total	Pendler	Einkauf	Nutz	Freizeit	Total
Mittim "Bahnhof Effretikon" (flächenspezifischer Modalsplit LV 26%, ÖV28%, MIV 46%)										
1A	524	6'151	257	885	7'816	755	5'979	332	742	7'808
1B	147	1'731	72	249	2'200	212	1'683	93	209	2'198
1C	163	1'913	80	275	2'431	235	1'859	103	231	2'428
	213	2'507	105	361	3'185	308	2'437	135	302	3'182
Spinnerei Oberkempttal	134	30	41	114	319	236	35	64	116	451
2A	23	5	7	19	54	40	6	11	20	76
2B	53	8	18	37	115	92	10	28	38	167
2C	47	8	15	34	104	82	9	24	35	150
2D	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2E	12	9	1	24	46	21	11	1	24	58
Station Illnau	95	381	70	228	775	104	282	69	145	601
3A	95	381	70	228	775	104	282	69	145	601
3B	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dorfbach	53	38	4	103	198	58	28	4	66	156
4A	53	38	4	103	198	58	28	4	66	156
Dorfplatz	40	77	13	85	215	44	57	12	54	168
5A	14	10	1	28	53	15	8	1	18	42
5B	9	7	1	18	34	10	5	1	11	26
5C	17	60	11	40	128	19	44	11	26	99
5D	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5E	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5F	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Geen	412	121	110	416	1'059	722	143	174	425	1'464
6A	77	56	5	150	288	134	66	8	153	362
6B	260	11	100	120	490	457	13	157	122	749
Hagen West	75	54	5	146	281	131	64	8	149	353
7A	75	54	5	146	281	131	64	8	149	353

Personenfahrten öffentlicher Verkehr						Tägliches Verkehrsaufkommen DWV (Autos pro Tag)				
Girhalde	93	68	7	182	349	163	80	10	186	439
8A	93	68	7	182	349	163	80	10	186	439
8B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Müsli	49	36	3	97	186	87	43	5	99	234
9A	49	36	3	97	186	87	43	5	99	234
9B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Riet	716	25	259	353	1'353	1'257	29	407	360	2'054
10A	716	25	259	353	1'353	1'257	29	407	360	2'054
10B	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10C	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Hackenber	78	57	6	154	294	137	68	9	157	370
11A	62	45	4	121	232	108	53	7	124	292
11B	17	12	1	32	62	29	14	2	33	78

A6 Anleitung Tool

Dateien auf CD Auf einen lokalen Datenträger (z.B. Laufwerk C:) kopieren, Ordnerstruktur unbedingt beibehalten

Steckbriefe

Im File [Steckbriefe.xls] werden die Annahmen getroffen für die ganze Finanzplanung.

Öffnen File [Steckbriefe.xls] öffnen

Makros Die Makros müssen aktiviert werden

Verknüpfungen Auf eine Aktualisierung der Verknüpfungen kann verzichtet werden

START Sie gelangen automatisch auf die Startseite des Finanzplanungsmodells, von den anderen Tabellenblättern können Sie jeweils über die Schaltfläche [zurück zu Start](#) dorthin zurück gelangen

ANNAHMEN Über die Schaltfläche [Annahmen](#) gelangen Sie auf die Input-Seite

- *Felder auf weißem Hintergrund können geändert werden*
- *Felder, die farblich markiert oder grau hinterlegt sind werden berechnet oder aus einem anderen Blatt übernommen, bitte nicht ändern*

Steuerkraft Über die Schaltfläche [Abschätzung Steuerkraft](#) gelangen Sie auf den Anhang mit der Berechnung der aktuellen Steuerkraft

- *Felder auf weißem Hintergrund können geändert werden*
- *Felder, die farblich markiert oder grau hinterlegt sind werden berechnet oder aus einem anderen Blatt übernommen, bitte nicht ändern*

Entwicklungsgebiete Über die jeweiligen Schaltflächen gelangen Sie zum Steckbrief des entsprechenden Entwicklungsgebietes

- *Felder auf weißem Hintergrund können geändert werden*
- *Felder, die farblich markiert oder grau hinterlegt sind werden berechnet oder aus einem anderen Blatt übernommen, bitte nicht ändern*

GLOSSAR Über die Schaltfläche [Glossar](#) gelangen Sie auf eine Beschreibung von Begriffen und Abkürzungen

Finanzrechnungen

In den Excelfiles [Effretikon.xls], [Girhalde.xls] usw. wird die ganze Finanzrechnung für das entsprechende Entwicklungsgebiet durchgeführt. Falls Änderungen im File [Steckbriefe.xls] vorgenommen wurden, müssen die Finanzrechnungen aktualisiert werden.

Öffnen	Alle betroffenen Files [Entwicklungsgebiet.xls] öffnen
Makros	Die Makros müssen aktiviert werden
Verknüpfungen	Die Verknüpfungen müssen aktualisiert werden. Falls der Arbeitsspeicher ausreicht, [Steckbriefe.xls] geöffnet lassen, dann werden die Verknüpfungen automatisch aktualisiert. Ansonsten über den Dialog beim Öffnen des Files oder unter dem Menüpunkt > <i>Bearbeiten</i> > <i>Verknüpfungen</i> > <i>Werte aktualisieren</i> . Falls die Verknüpfungen nicht aktualisiert werden können, bitte Pfad zum File [Steckbriefe.xls] des richtigen Modells über > <i>Quelle ändern</i> anpassen.
Grundlagen	Im Tabellenblatt 'Gru S1' werden die Grundlagen aus den Steckbriefen übernommen und aufbereitet. Die Zuordnung der Arbeitsplätze zu den einzelnen Nutzungen könnte bei Bedarf verändert werden. ➤ <i>Felder auf weissem Hintergrund können geändert werden</i> ➤ <i>Felder, die farblich markiert oder grau hinterlegt sind werden berechnet oder aus einem anderen Blatt übernommen, bitte nicht ändern</i>
Berechnung EW/AP	Im Tabellenblatt 'Ber S1' findet die Umrechnung zwischen Nutzflächen und der Anzahl zu erwartenden Einwohner und Arbeitsplätzen statt. Die Annahme über die spezifische Nutzfläche pro Einwohner oder Arbeitsplatz kann bei den Annahmen im File [Steckbriefe.xls] geändert werden.
Finanzflüsse	Im Tabellenblatt 'Fin S1' werden ausgehend von den Einwohnern und Arbeitsplätzen die jährlichen Finanzflüsse bis ins Jahr 2037 errechnet. Es besteht die Möglichkeit, die Finanzrechnung zu bestimmten Jahren mit einzelnen Werten zu ergänzen (Ankerprojekte, Einnahmen im Verwaltungsvermögen, Vorfinanzierungen, übrige Ausgaben, Sondererträge und -aufwendungen) ➤ <i>Felder auf weissem Hintergrund können geändert werden</i> ➤ <i>Felder, die farblich markiert oder grau hinterlegt sind werden berechnet oder aus einem anderen Blatt übernommen, bitte nicht ändern</i>

Resultate

Im Excelfile [Resultate.xls] des jeweiligen Modells werden die Finanzrechnungen der einzelnen Entwicklungsgebiete zusammengezogen und in Grafiken dargestellt.

Öffnen	File [Resultate.xls] öffnen
Makros	Die Makros müssen aktiviert werden
Verknüpfungen	Die Verknüpfungen müssen aktualisiert werden. Falls der Arbeitsspeicher ausreicht, alle Files [Entwicklungsgebiete.xls] geöffnet lassen, dann werden die Verknüpfungen automatisch aktualisiert. Ansonsten über den Dialog beim Öffnen des Files oder unter dem Menüpunkt > <i>Bearbeiten</i> > <i>Verknüpfungen</i> > <i>Werte aktualisieren</i>. Falls die Verknüpfungen nicht aktualisiert werden können, bitte Pfad zu den Files [Entwicklungsgebiete.xls] des richtigen Modells über > <i>Quelle ändern</i> anpassen
Zusammenfassung	Im Tabellenblatt 'Zusammenfassung' werden die Finanzflüsse aus sämtlichen Entwicklungsgebieten pro Jahr aufsummiert. Es besteht wiederum die Möglichkeit, die Finanzrechnung zu bestimmten Jahren mit einzelnen Werten, die die ganze Stadt betreffen, zu ergänzen (Ankerprojekte, Einnahmen im Verwaltungsvermögen, Vorfinanzierungen, übrige Ausgaben, Sondererträge und -aufwendungen) ➤ <i>Felder auf weißem Hintergrund können geändert werden</i> ➤ <i>Felder, die farblich markiert oder grau hinterlegt sind werden berechnet oder aus einem anderen Blatt übernommen, bitte nicht ändern</i>
OUTPUT	Im Tabellenblatt 'Output' werden die Resultate der Finanzplanung für das jeweilige Modell dargestellt. Zuerst kann ausgewählt werden, welche Entwicklungsgebiete in der Zusammenfassung berücksichtigt werden sollen. Bei der Gegenüberstellung zwischen nach Konto oder Entwicklungsgebiet differenzierten Ertrag und Aufwand kann das darzustellende Jahr eingegeben werden. ➤ <i>Felder auf weißem Hintergrund können geändert werden</i> ➤ <i>Felder, die farblich markiert oder grau hinterlegt sind werden berechnet oder aus einem anderen Blatt übernommen, bitte nicht ändern</i>
"Echtzeit-Modellierung"	Es ist zu empfehlen – falls es der Arbeitsspeicher des verwendeten Computers zulässt – alle Excelfiles des Modells [Steckbriefe.xls, sämtliche Entwicklungsgebiete.xls und Resultate.xls] gleichzeitig geöffnet zu haben. Dann können die Auswirkungen von veränderten Annahmen direkt in der Resultatdarstellung betrachtet werden, ohne dass dazwischen alle Finanzrechnungen aktualisiert werden müssen.