

Erläuternder Bericht

23. März 2018

Verfasser: Abteilung Hochbau, Marcus Wieser

Im Auftrag der Planungskommission:

Reinhard Fürst, Stadtrat Ressort Hochbau (Vorsitz)

Salome Wyss, Stadträtin Ressort Sicherheit

Urs Weiss, Stadtrat Ressort Tiefbau

Mathias Ottiger, Stadtrat Ressort Gesundheit

Marcus Wieser, Abteilung Hochbau (Projektleitung)



Inhalt

Management Summary	3
1. Ausgangslage & Vorgeschichte.....	4
1.1 Aktueller Stand	4
1.2 Vorgeschichte	4
2. Bedarfsanalyse für eine Mehrzweckanlage	5
2.1 Bedarf Feuerwehr	5
2.2 Bedarf Hauptsammelstelle.....	5
2.3 Bedarf Werkhof & Forst.....	6
2.4 Bedarf Zivilschutz	6
3. Standortwahl.....	7
3.1 Wichtigste Anforderungen an die Standorte	7
3.2 Geprüfte Standorte.....	7
3.3 Mögliche Standorte.....	8
3.4 Landerwerb und Umzonung im Eselriet.....	9
4. Varianten	9
4.1 Neubau Feuerwehr & Werkhof, Verbleib Hauptsammelstelle.....	9
4.2 Neubau an einem gemeinsamen Standort im Eselriet	10
5. Kosten	11
5.1 Kosten Variante «Neubau im Eselriet»	11
5.2 Kosten Aufrechterhaltung des Betriebs Grendelbach	12
5.3 Finanzierung	13
6. Fazit und weiteres Vorgehen	13
6.1 Fazit	13
6.2 Offene Punkte	13
6.3 Nächste Schritte.....	14
6.4 Terminprogramm.....	14



Management Summary

Das Feuerwehrgebäude, der Werkhof und die Hauptsammelstelle von Illnau-Effretikon erfüllen die heutigen Bedürfnisse nicht mehr und einige Gebäudeteile müssen dringend saniert werden. Nach umfangreichen Abklärungen durch eine Planungskommission ist der Stadtrat überzeugt, dass die Problematik nur mit einem ganzheitlichen Ansatz nachhaltig und befriedigend gelöst werden kann. Er unterstützt deshalb den von der Kommission vorgeschlagenen Neubau einer Mehrzweckanlage an einem neuen Standort.

Im Gebiet Eselriet konnte ein zentral gelegenes Grundstück gefunden werden, welches alle Anforderungen erfüllt, Ausbaureserven für die nächsten Jahrzehnte bereithält und damit ideale, strategische Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Damit die Planungsarbeiten für ein konkretes Projekt in eine nächste Phase treten können, muss dieser Standort auch durch das Parlament unterstützt werden, sodass für die aufwändige Projektierungsphase eine Planungssicherheit besteht.

Bedarf ist breit abgestützt

Der Bedarf für eine neue Mehrzweckanlage ist breit abgestützt: Feuerwehr, Werkhof, Forstwesen, Zivilschutz und die Hauptsammelstelle stossen mit ihrer Infrastruktur an Grenzen, was die Betriebsabläufe und das Dienstleistungsangebot für die Bevölkerung negativ beeinflusst. So ist beispielsweise das Feuerwehrgebäude nicht auf die Anzahl Fahrzeuge ausgelegt, welche für den regional bedeutenden Standort heute in Betrieb sind. Die Fahrzeuge müssen teilweise hintereinander abgestellt und vor dem Ausrücken umparkiert werden. Dabei vergeht wertvolle Zeit, die beim Einsatz für Menschenleben entscheidend sein kann.

Wer am Wochenende schon in der Warteschlange vor der Hauptsammelstelle gestanden hat, kann nachvollziehen, dass sowohl die Verkehrsführung als auch die Zahl der Parkplätze unzureichend sind. Für die Öffentlichkeit weniger sichtbar, jedoch nicht weniger dringend, ist eine Sanierung des Werkhof-Gebäudes. Vor der Planung teurer Baumassnahmen müsste jedoch strategisch geprüft werden, ob ein Werkhof wirklich in ein Wohngebiet gehört.

Gemeinsamer Standort spart Kosten

Unter Einbezug von externen Fachleuten wurden die verschiedenen Bedürfnisse zusammengetragen, bewertet und in ein Raumprogramm übertragen. Dabei zeigte sich, dass durch eine Zusammenlegung der Infrastrukturen und eine Zentralisierung der Zivilschutz-Standorte zahlreiche Flächen gemeinsam genutzt und dadurch Kosten eingespart werden können: von den sanitären Anlagen, über Sitzungszimmer bis zur Waschbox für Fahrzeuge. Allerdings kristallisierte sich auch heraus, dass ein solches Mehrzweckgebäude aus Platzgründen nicht am bestehenden Standort errichtet werden kann.

Neue Mehrzweckanlage im Eselriet entlastet Anwohner

In einer Standortevaluation hat die Planungskommission nach geeigneten und für die Stadt Illnau-Effretikon bezahlbaren Grundstücken gesucht. Der Standort für eine neue Mehrzweckanlage darf aufgrund der Lärmemissionen nicht im Wohngebiet liegen. Dennoch muss die Hauptsammelstelle für die Bevölkerung gut erreichbar und der Werkhof möglichst zentral gelegen sein. Ein zentraler Standort ist auch für die Feuerwehr entscheidend, denn die Ausrückzeit von zehn Minuten muss zwingend eingehalten werden. Das nun vorgeschlagene Grundstück im Eselriet liegt am Rand des Siedlungsgebiets und entspricht allen Anforderungen. Es besitzt als einziges eine Aussicht auf die nötige Umzonung und ist für die Stadt in einem finanzierbaren Rahmen zu erwerben.

Standortentscheid bringt Planungssicherheit

Im bisherigen Projektverlauf sind alle Vorabklärungen getroffen worden, welche aufgrund der zur Verfügung stehenden Mittel möglich waren. Als nächster Schritt steht ein konkretes Vorprojekt mit einer detaillierten Kostenschätzung an. Bevor diese kostenintensiven Arbeiten ausgelöst werden, muss aus Sicht des Stadtrats die Standortfrage geklärt sein, sodass die Planung auf einer gesicherten Grundlage erfolgen kann. Weil das vorgesehene Grundstück vor der Bebauung in eine Zone für öffentliche Bauten umgezont werden muss, sind ein komplexes Prüfungsverfahren durch den Kanton sowie eine Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung erforderlich. Und dies wiederum bedingt eine politisch abgestützte Kaufabsicht. Der Stadtrat ist deshalb überzeugt, dass als nächster Schritt der Standortentscheid gefällt werden muss, damit das Projekt einer neuen Mehrzweckanlage weiter voranschreiten kann.



1. Ausgangslage & Vorgeschichte

1.1 Aktueller Stand

Im Auftrag des Stadtrats haben die Abteilungen Hochbau, Sicherheit, Tiefbau und Gesundheit einen Projektauftrag für den Neubau einer Mehrzweckanlage ausgearbeitet. Die neue Anlage soll das Feuerwehrgebäude, den Werkhof, Räumlichkeiten für den Zivilschutz sowie die Hauptsammelstelle (HSST) an einem Standort ausserhalb des Wohngebiets vereinen.

Am bestehenden Standort Grendelbach ist eine solche Nutzung von Synergien nicht möglich. Nach einer intensiven Standortsuche hat die Projektgruppe im Gebiet Eselriet eine Landparzelle gefunden, welche einerseits den Ansprüchen des Vorhabens genügt und andererseits für die Stadt Illnau-Effretikon in einem finanzierbaren Rahmen käuflich zu erwerben ist. Voraussetzung für den Landerwerb durch die Stadt ist allerdings die Einzonung der Reservezone «Eselriet» in die Zone für öffentliche Bauten.

Weil der Standort bei einem Projekt dieser Komplexität eine entscheidende Rolle spielt, bedarf es in diesem Punkt zuerst Planungssicherheit, bevor die konkreten Planungsarbeiten für ein entscheidungsreifes Bauprojekt beginnen können. Diese Planungssicherheit ist durch die Umzonung und einen anschliessenden Kauf des Grundstücks durch die Stadt Illnau-Effretikon zu erreichen. Der Stadtrat wird deshalb dem Grossen Gemeinderat beantragen, den im Budget 2018 vorgesehenen Landkauf zu tätigen und eine weitere Ausarbeitung des Projekts durch die Freigabe eines Projektierungskredits zu ermöglichen.

1.2 Vorgeschichte

Das Vorhaben «Neubau einer Mehrzweckanlage» hat in der Stadt Illnau-Effretikon eine lange Vorgeschichte. Die wichtigsten Meilensteine sind:

Jahr 2011:

Der Stadtrat lässt sich durch den Feuerwehrkommandanten und den Abteilungsleiter Tiefbau über die Beweggründe für den Neubau eines Werkhof- und Feuerwehrgebäudes orientieren. Er verfügt die Ausarbeitung eines Projektauftrags.

Jahr 2012:

Der Stadtrat genehmigt den Projektauftrag und regt an, die Abteilung Gesundheit zwecks eines möglichen Einbezugs der Hauptsammelstelle ebenfalls in die Abklärungen mit einzubeziehen. Die Bedürfnisse aller Beteiligten werden in einer groben Ist-/Bedarfsanalyse (IBA) zusammengetragen. Ausserdem wird eine Standortevaluation durchgeführt.

Jahr 2013:

Nach der Annahme der Kulturlandinitiative nahm der Kanton betreffend Einzonungen eine äusserst restriktive Haltung ein. Die Auswahl möglicher Standorte für die neue Mehrzweckanlage wird dadurch eingeschränkt. Beim Standort Eselriet besteht weiter die Aussicht auf eine Einzonung.

Jahr 2014:

Im Rahmen einer Machbarkeitsanalyse wird eine detaillierte Bedarfsüberprüfung bei allen beteiligten Abteilungen durchgeführt.

Jahr 2015:

Basierend auf den Ergebnissen der Machbarkeitsanalyse erarbeitet die Abteilung Hochbau eine Kostenzusammenstellung.

Jahr 2017:

Die Vorlage für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird öffentlich aufgelegt. Ein Kredit für eine vertiefte Machbarkeitsstudie wird durch den GGR abgelehnt. Der befristete Kaufvertrag (vorbehältlich Zustimmung durch das Parlament) für das Grundstück im Eselriet konnte um fünf Jahre bis 2023 verlängert werden.



2. Bedarfsanalyse für eine Mehrzweckanlage

Die Werkhof- und Feuerwehrgebäude der Stadt Illnau-Effretikon erfüllen seit einiger Zeit die räumlichen und funktionalen Bedürfnisse nicht mehr. Die vielen dezentralen Zivilschutzeinrichtungen sollen zentralisiert werden und die Hauptsammelstelle sollte den Ansprüchen einer zeitgemässen Entsorgung genügen. Im Rahmen einer Ist-/Bedarfsanalyse sowie einer anschliessenden Machbarkeitsanalyse wurden die Anforderungen und Bedürfnisse der einzelnen Projektbeteiligten detailliert erhoben. Bei der nachfolgenden Aufstellung handelt es sich um eine Zusammenstellung der *wichtigsten* Punkte.

2.1 Bedarf Feuerwehr

- **Fahrzeughalle ist zu klein:** Das bestehende Feuerwehrgebäude verfügt über acht Fahrgassen, in denen die zehn dort stationierten Feuerwehrfahrzeuge, drei Zivilschutzfahrzeuge sowie die entsprechenden Anhänger untergebracht werden müssen. Dies bedeutet, dass die Fahrzeuge hintereinander gestellt sind und nicht einzeln gezielt ausrücken können. Je nach Einsatz müssen deshalb mehrere Fahrzeuge weggestellt werden, bevor ein Fahrzeug wegfahren kann. So verstreicht im Ernstfall wertvolle Zeit, die unter Umständen über ein Menschenleben entscheiden kann. Eine Vergrösserung der Fahrzeughalle ist deshalb dringend nötig.
- **Durcheinander beim Grosseinsatz:** Die Zufahrt zum bestehenden Feuerwehrgebäude ist eng. Ausserdem existieren kaum Parkplätze für die einrückenden Feuerwehrleute. Bei kleineren Einsätzen kann diese Situation durch Parkdisziplin gemeistert werden. Bei grösseren Einsätzen kommt es jedoch unweigerlich zu Verzögerungen, sodass ein zeitgerechtes Ausrücken nach den gesetzlichen Vorgaben gefährdet ist. Die Parksituation ist für die engagierten Feuerwehrleute frustrierend und muss verbessert werden.
- **Weder Garderoben noch Duschen:** Die Zeiten, in denen die Feuerwehr reine «Männersache» war, sind vorbei. Die Feuerwehr Illnau-Effretikon/Lindau ist auf die Unterstützung durch engagierte Frauen angewiesen. Umso störender ist es, dass sich die Angehörigen der Feuerwehr nicht in nach Geschlechtern getrennten Garderoben, sondern in der Fahrzeughalle umziehen müssen. Auch Duschen stehen keine zur Verfügung. Damit die Feuerwehr weiterhin genügend freiwillige Bürgerinnen und Bürger für den Dienst an der Gesellschaft motivieren kann, muss sie über eine zeitgemässe Infrastruktur verfügen.

2.2 Bedarf Hauptsammelstelle

- **Verkehrsführung führt zu Warteschlangen:** Die Hauptsammelstelle wird derzeit zum Opfer ihres eigenen Erfolgs. Am aktuellen Standort an der Vogelsangstrasse kommt es für Entsorger immer wieder zu langen Warteschlangen. Dies liegt einerseits an der einschränkenden Verkehrsführung und andererseits an der Tatsache, dass neben den Entsorgungsmulden nur rund ein Drittel der nötigen Parkplätze zur Verfügung steht.
- **Eingeschränkte Öffnungszeiten:** Aufgrund der Platzverhältnisse kann die Zu- und Wegfahrt für die Lastwagen der Transporteure nicht von derjenigen der Kundschaft getrennt werden. Somit ist es nicht möglich, die entsorgten Wertstoffe während den Öffnungszeiten abzuführen. Eine Erweiterung der Öffnungszeiten – wie sie dem Kundenbedürfnis entsprechen würde – ist deshalb ohne einen Ausbau kaum möglich.
- **Kapazitätsgrenze erreicht:** Die fachgerechte Entsorgung von Wertstoffen entspricht einem wachsenden Bedürfnis. Damit die HSST den zukünftigen Entwicklungen gerecht werden kann, muss einerseits deren Kapazität erhöht und andererseits die Sortentrennung verbessert werden. Dies ist am aktuellen Standort aus Platzgründen nicht möglich.

2.3 Bedarf Werkhof & Forst

- **Hauptgebäude muss saniert werden:** Die Holzkonstruktion im Dach des bestehenden Hauptgebäudes ist teilweise in einem kritischen Zustand. Auch bei anderen Gebäudeteilen besteht ein umfassender Sanierungs- und Unterhaltsbedarf. Ausserdem muss die im Jahr 2000 installierte Holzsnitzelheizung voraussichtlich im Jahr 2021 ersetzt und an die gesetzlichen Auflagen angepasst werden.
- **Kapazitätsgrenze erreicht:** Vor allem im Bereich der Fahrzeug-Abstellplätze hat der Werkhof seine Kapazitätsgrenze erreicht. Die zentrale Reparaturwerkstätte für Fahrzeuge des Unterhaltsbetriebs, der Feuerwehr sowie des Sportzentrums und der Schulen entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Ausserdem müssen zahlreiche Maschinen des Forstes unter freiem Himmel gelagert werden, was deren Lebensdauer verkürzt.
- **Werkhof gehört nicht ins Wohngebiet:** Der Werkhof liegt in einer eher ruhigen Gegend von Effretikon und ist umgeben von Wohnquartieren. Ausrückende Unterhalts- und Forstfahrzeuge verursachen jedoch zwangsläufig Lärmemissionen und stören – gerade beim nächtlichen Winterdienst – die Wohnqualität in empfindlicher Weise. Bevor umfangreiche Sanierungs- und Erweiterungsmassnahmen geprüft werden, muss deshalb der Standort des Werkhofs kritisch hinterfragt werden.

2.4 Bedarf Zivilschutz

- **Schlechter baulicher Zustand:** Das vom Zivilschutz genutzte Gebäude an der Usterstrasse 26 (Kistenfabrik) befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Es ist fraglich, ob alle Mängel durch eine Sanierung behoben werden können. Im Falle einer weiteren Nutzung würden sehr hohe Sanierungskosten anfallen (Brandschutz, Wärmedämmung, Warenlift etc.). Es ist deshalb unbedingt angezeigt, die Variante eines Neubaus zu prüfen.
- **Zentraler Standort bringt mehr Effizienz:** Neben dem Gebäude an der Usterstrasse 26 nutzt der Zivilschutz zur Lagerung seines Materials sieben weitere Standorte. Eine Zentralisierung des Lagers würde die Materialbewirtschaftung deutlich vereinfachen. Die heutige Zivilschutzorganisation ist zwar dem Typ 2 zugeordnet, müsste aber aufgrund der abgedeckten Bevölkerung dem grösseren Typ 3 entsprechen. Sollte die zuständige Stelle in den nächsten Jahren eine entsprechende Auflage verfügen, wären deutlich mehr Flächen für Fahrzeuge und Material bereitzustellen, was mit der heutigen Infrastruktur nicht möglich ist.

Bilder zur IST-Situation



«Garderobe» der Feuerwehr



bauliche Mängel, Zivilschutz-Standort Usterstrasse



3. Standortwahl

Bereits in der internen Ist-/Bedarfsanalyse hatte sich gezeigt, dass sich eine zentrale Mehrzweckanlage für Feuerwehr, Werkhof, Zivilschutz und Hauptsammelstelle an den bestehenden Standorten kaum verwirklichen liesse. Ausserdem musste festgestellt werden, dass die bestehenden Anlagen aufgrund des städtischen Wachstums mittlerweile von Wohngebieten umgeben waren – keine ideale Umgebung für einen Werkhof oder ein Feuerwehrgebäude. Deshalb hat die Projektgruppe entschieden, die Chance zu nutzen und neben den bestehenden Standorten Grendelbach und Vogelsang auch neue mögliche Standorte in die Evaluation mit einzubeziehen.

3.1 Wichtigste Anforderungen an die Standorte

Nachfolgende Anforderungen wurden bei der Standortevaluation am höchsten gewichtet:

- **Ausrückzeit der Feuerwehr:** Die Vorgaben der kantonalen Gebäudeversicherung schreiben vor, dass die Feuerwehr in dicht besiedelten Gebieten bereits zehn Minuten nach dem Alarmeingang vor Ort sein muss, in weniger dicht besiedelten Gebieten gelten 15 Minuten. Der Standort des Feuerwehrgebäudes muss deshalb so gelegen sein, dass er für die Angehörigen der Feuerwehr gut erreichbar ist und die dicht besiedelten Gebiete rasch angefahren werden können. Weil es um Menschenleben geht, handelt es sich bei dieser Anforderung um ein Ausschlusskriterium, welches die Projektgruppe durch eine externe Fachfirma (transOPTIMA GmbH, Olten) vertieft prüfen liess.
- **Lärmschutz für Anwohner:** Ein Werkhof oder eine Hauptsammelstelle lassen sich nicht ohne Lärmemissionen betreiben. Damit diese Infrastruktur durch die Bevölkerung und die Mitarbeitenden optimal genutzt werden kann (Öffnungszeiten, Einsatz Schneepflüge etc.), ist ein Standort am Rand des besiedelten Gebietes ideal, da ansonsten aufwändige Lärmschutzmassnahmen verfügt werden müssten.
- **Platzangebot für gemeinsame Flächen:** Die interne Ist-/Bedarfsanalyse hat gezeigt, dass eine Zusammenlegung der verschiedenen Funktionen (Feuerwehr, Werkhof Hauptsammelstelle etc.) ein grosses Synergie-Nutzungspotenzial ergeben würde: Von den sanitären Anlagen, über die Theorie- und Sitzungsräume bis hin zur Waschbox für verschiedenste Fahrzeuge. Gesucht wurde deshalb nach einem Standort mit einem möglichst grossen Platzangebot, das eine solche Synergienutzung erst ermöglichen würde.

3.2 Geprüfte Standorte

Nachfolgende Standorte sind im Projektverlauf geprüft worden:

Standorte	Vorteile	Nachteile
Grendelbach / Vogelsang, Effretikon (Kat.-Nr. IE7729 / IE7017)	+ Eigentum der Stadt	- Platzangebot - Zonenkonformität Nutzung - Emissionen Lärm/Verkehr - Lage / Ausrückzeiten
Eselriet, Effretikon (Kat.-Nr. IE1185)	+ Platzangebot + Zonenkonforme Nutzung + Lage Ein-/Ausrückzeiten + Grundstück erhältlich (Kaufvertrag) + Günstigster Preis	- Einzonung notwendig
Im Langhag, Effretikon		- Lage Ein-/Ausrückzeiten FW - kein Grundstück erhältlich - dezentral für HSST und WH
Festwiese, Effretikon (Kat.-Nr. IE7308)	+ Eigentum der Stadt	- Platzangebot (Waldabstand) - Lärmproblematik - Ersatz für Festwiese notwendig (Zirkus; Fahrende; PP für Militär und Grossveranstaltungen)
Dorfbach, Illnau (Kat.-Nr. IE3610)		- Lage / Ausrückzeiten FW - Platzangebot - dezentral für HSST und WH



		- Lärmproblematik - nicht im Eigentum der Stadt
Gupfen, Illnau (Kat.-Nr. IE7555)	+ Eigentum der Stadt	- Lage / Ausrückzeiten FW - Platzangebot - dezentral für HSST und WH - Lärmproblematik - neue Nutzung vorgesehen
Oberkemptthal (Kat.-Nr. IE4416 / IE4419 / IE7507)		- dezentral für HSST und WH - ausserhalb Siedlungsgebiet - Platzangebot (Gewässerraum, Waldabstände, Veloweg) - nicht im Eigentum der Stadt
Kirchweg, Effretikon (Kat.-Nr. IE3520)		- ausserhalb Siedlungsgebiet - nicht im Eigentum der Stadt

Nach einer Vorprüfung aller Standorte durch die Abteilung Hochbau wurden schliesslich die nachfolgenden Standorte einer vertieften Prüfung in verschiedenen Varianten unterzogen:

- Grendelbach / Vogelsang, Effretikon (bestehende Standorte)
- Eselriet, Effretikon
- Im Langhag, Effretikon

3.3 Mögliche Standorte

Im Zuge der vertieften Prüfung musste der Standort Langhag aufgegeben werden: Die Chancen, im Langhag ein zonenkonformes und bezahlbares Grundstück zu finden, wurde als äusserst klein eingeschätzt. Ausserdem wurde die Erreichbarkeit des Gebiets für die ein- und ausrückende Feuerwehr als grenzwertig beurteilt.

Es verblieben noch die Standorte Grendelbach (bestehend) und Eselriet (neu), deren Eignung einander gegenübergestellt werden konnte (vgl. Tabelle).

	Grendelbach	Eselriet
Eignung bezüglich Ausrückzeit Feuerwehr	Die geforderte Ausrückzeit kann momentan noch eingehalten werden. Die Lage inmitten einer 30er-Verkehrszone ist jedoch bezüglich Ein- und Ausrückzeit sowie der Verkehrssicherheit nachteilig zu werten.	Die geforderte Ausrückzeit kann eingehalten werden.
Eignung bezüglich Lärmschutz Bevölkerung	Das Grundstück grenzt an eine Wohnzone. Bereits heute bestehen Probleme mit den Lärmemissionen.	Das Grundstück liegt am Rand des Siedlungsgebiets. Die Lärmemissionen durch die Mehrzweckanlage würden kaum stören.
Eignung bezüglich Platzangebot	Das Grundstück befindet sich in städtischem Besitz. Allerdings ist es aufgrund des fehlenden Platzes nicht möglich, die HSST in ein Projekt an diesem Standort zu integrieren. Die Sammelstelle müsste im Vogelsang verbleiben. Eine neue Verkehrserschliessung ist nicht möglich.	Das Grundstück befindet sich in privatem Besitz. Die Stadt hat einen bis 2023 befristeten Kaufvertrag, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Gemeinderat abgeschlossen. Die Platzverhältnisse erlauben eine Zusammenführung aller Elemente an einem Standort. Ausserdem kann die Entflechtung der Verkehrswege gewährleistet werden.

3.4 Landerwerb und Umzonung im Eselriet

Das Grundstück im Eselriet (Kat.-Nr. 1185) befindet sich in Privatbesitz und liegt in der Reservezone. In einem ersten Schritt hat die Stadt Illnau-Effretikon mit den Landeigentümern über einen möglichen Kauf verhandelt. Als Basis diente der Preis für Industrieland. Weil es sich jedoch im Eselriet um eine Zone für öffentliche Bauten handeln würde, einigte man sich auf die Hälfte des Industrielandpreises (vgl. Kap. 5). Der Stadtrat hat einen entsprechenden Kaufvertrag abgeschlossen, welcher bis 2023 befristet ist und den Vorbehalt einer Zustimmung durch den Gemeinderat bzw. einer allfälligen Volksabstimmung durch ein Referendum enthält.

In einem zweiten Schritt wurde mit dem Kanton Zürich eine mögliche Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten geprüft. In seinem Vorprüfungsbericht stellt sich Kanton dem Vorhaben positiv gegenüber, liegt doch das Gebiet gemäss kantonalem Richtplan klar innerhalb des Siedlungsgebiets. Allerdings weist der Kanton explizit auf die hohen Anforderungen an Ein- und Umzonungen hin, welche im Nachgang zur Annahme der Kulturlandinitiative im Raumplanungsgesetz erlassen worden sind.

Ob alle Anforderungen des neuen Raumplanungsgesetzes erfüllt sind, wird der Kanton erst im Rahmen eines konkreten Umzonungsverfahrens abschliessend prüfen.

4. Varianten

Aufgrund der Bedarfsanalyse, der Standortevaluation und der Machbarkeitsanalyse durch die Architektengruppe 4 sieht die Planungskommission grundsätzlich zwei verschiedene Projektvarianten:

Bei der ersten Variante handelt es sich um einen Neubau für Feuerwehr und Werkhof im Grendelbach, was aus Platzgründen einen Verbleib der Hauptsammelstelle im Vogelsang bedeuten würde. Die zweite Variante ist ein Neubau im Eselriet für Feuerwehr, Werkhof, Forst mit Integration der Hauptsammelstelle.

4.1 Neubau Feuerwehr & Werkhof, Verbleib Hauptsammelstelle



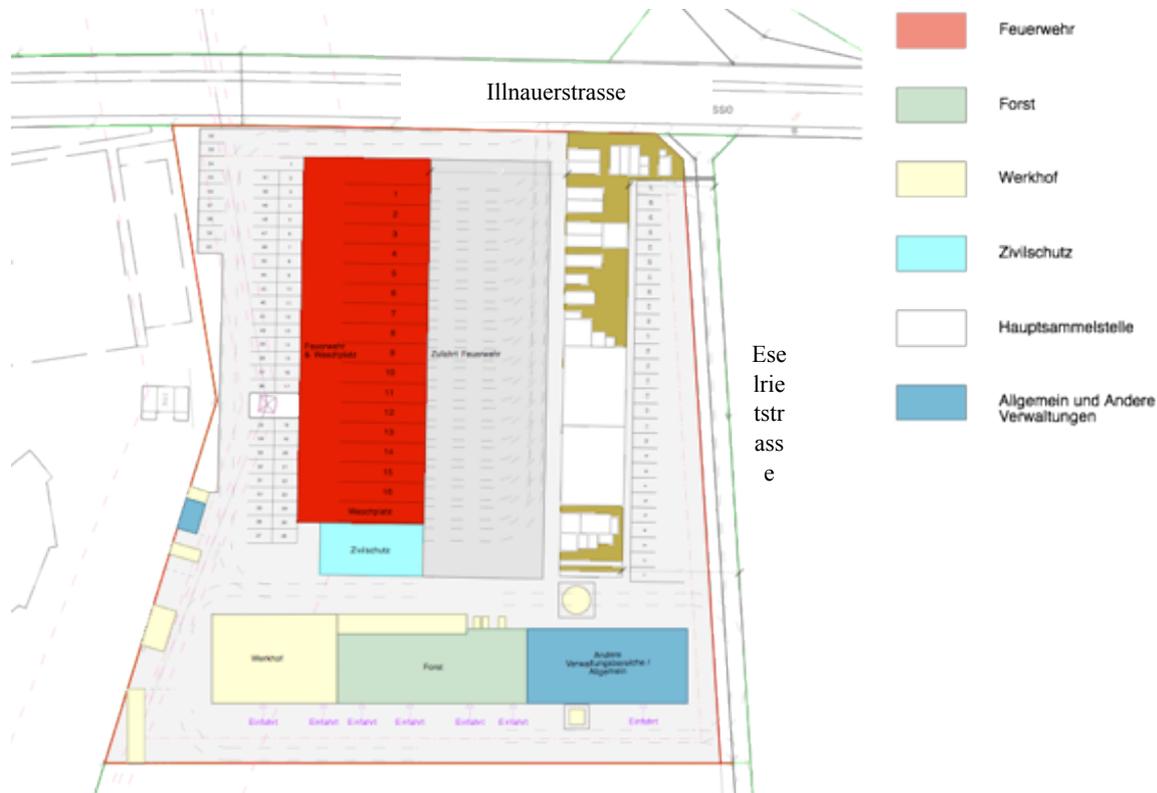
Möglicher Grundriss (EG), Variante «Grendelbach»

Am bestehenden Standort an der Grendelbachstrasse könnte ein Neubau für Feuerwehr, Werkhof und Zivilschutz erstellt werden. Das erarbeitete Raumprogramm wäre jedoch nur eingeschränkt umsetzbar. Dies hätte beispielsweise zur Folge, dass auf eine Zentralisierung der Zivilschutzstandorte sowie auf eine Schaffung von Platzreserven verzichtet werden müsste. Auch die Zahl der Parkplätze müsste gegenüber dem eigentlichen Bedarf deutlich reduziert werden. Die Hauptsammelstelle müsste bei dieser Variante im Vogelsang bleiben.

Während der Bauphase muss der Betrieb des Werkhofs und der Feuerwehr jederzeit sichergestellt sein. Insbesondere für die Feuerwehr muss deshalb ein aufwändiges Provisorium an einem einsatztechnisch geeigneten, noch zu definierenden Standort gefunden werden. Gemäss ersten Schätzungen und Erfahrungswerten entstehen für die Erstellung eines Feuerwehrprovisoriums jedoch unverhältnismässig hohe Kosten.

Zwischenbeurteilung der Variante:

Insgesamt wird die Variante «Grendelbach» durch den Stadtrat als machbar, jedoch nicht zukunftsweisend beurteilt. Der notwendige Raum für eine nachhaltige Lösung ist nicht vorhanden. Gegen eine Umsetzung sprechen ausserdem die sich zuspitzende Situation bei den Ausrückzeiten der Feuerwehr, die ungelöste Parkierungs-Situation bei der Hauptsammelstelle, die weiterhin auftretende Lärmbelästigung der Anwohner sowie die sub-optimale Ausnutzung von Synergien durch gemeinsam genutzte Flächen.



4.2 Neubau an einem gemeinsamen Standort im Eselriet

Möglicher Grundriss (EG), Variante «Eselriet»

Durch einen Neubau im Eselriet könnten die Feuerwehr, der Werkhof, das Forstwesen, der Zivilschutz und die Hauptsammelstelle in einer neuen, gut gelegenen Mehrzweckanlage zusammengefasst werden. Zahlreiche Flächen wie sanitäre Anlagen, Garderoben, Theorielokal, Sitzungszimmer, Lagerräume oder die Waschbox für Fahrzeuge würden durch alle Beteiligten gemeinsam genutzt. Aus diesen gemeinsam genutzten Flächen ergibt sich ein grosses Synergiepotenzial im Betrieb und insbesondere beim Bau eine beachtliche Kostenersparnis. Das gesamte erarbeitete Raumprogramm wäre auf dem Grundstück im Eselriet umsetzbar, es verbliebe sogar noch eine Ausbaureserve von knapp 3000m³ Gebäudevolumen.

Der Neubau ergäbe auch die Möglichkeit, die Energieversorgung der Schulanlage, der ALST und des Sportzentrums zusammen mit der Mehrzweckanlage in einem Wärmeverbund zusammenzuschliessen und anstelle der jetzigen Ölheizung einen nachhaltigen Energieträger einzusetzen.

Die neue Mehrzweckanlage wäre direkt ab der Illnauerstrasse erschliessbar. Die Planungskommission hat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehr des Kantons Zürich verschiedene Varianten der Verkehrserschliessung geprüft. Favorisiert wird der Ausbau der Eselrietstrasse mit direkter Einmündung in die Illnauerstrasse. Diese Lösung würde die Verkehrsführung zum Sportzentrum vereinfachen und die Schule vom Durchgangsverkehr des Sportzentrums entlasten – ein deutlicher Gewinn an Verkehrssicherheit.

Durch den Neubau im Eselriet würden sowohl die Grundstücke Grendelbach als auch Vogelsang frei, ebenso weitere durch die Feuerwehr und den Zivilschutz genutzte Grundstücke und Räumlichkeiten. Hier ergibt sich Potenzial für Desinvestitionen, was einen namhaften Teil zur Finanzierung der neuen Mehrzweckanlage beitragen könnte (vgl. Kap. 5).

Zwischenbeurteilung der Variante:



Obwohl auf den ersten Blick deutlich aufwändiger, wird die Variante «Eselriet» durch die Planungskommission favorisiert. Durch den Zusammenzug fast aller Werk- und Sicherheitsfunktionen können grosse Synergien genutzt und zukunftsfähige Lösungen geschaffen werden. Ausserdem wird die Mehrzweckanlage aus dem Wohngebiet an die Peripherie verlagert, was die Lärmbelästigung der Bevölkerung verringert. Dennoch ist der Standort zentral gelegen, sodass das Dienstleistungsangebot im Entsorgungsbereich verbessert werden kann. Durch die neue, verkehrstechnisch sichere Erschliessung im Eselriet profitieren nicht nur die Mitarbeitenden und Nutzerinnen der neuen Anlage, sondern auch das Sportzentrum sowie die benachbarte Schulanlage.

5. Kosten

Aufgrund der Zwischenbeurteilung der Varianten hat die Planungskommission entschieden, die Variante «Neubau im Eselriet» genauer zu prüfen und die Kosten abzuschätzen. Ausserdem sollte aufgezeigt werden, welche Kosten bei einem Verzicht auf einen Neubau allein zur Aufrechterhaltung des Betriebs im Grendelbach in den kommenden Jahren anfallen würden.

Bei den nachfolgenden Zusammenstellungen handelt es sich um Grobkostenschätzungen, welche durch die Abteilung Hochbau auf der Basis von Quadrat- und Kubikmeter-Preisen sowie unter Beizug von Vergleichsobjekten aufgestellt wurden. Die Schätzungen weisen eine Genauigkeit von ± 30 Prozent (inkl. MwSt.) auf. Die Angaben sind im weiteren Projektverlauf durch externe Fachleute zu verifizieren, wofür jedoch zuerst der nötige Projektierungskredit durch das Parlament gesprochen werden müsste.

5.1 Kosten Variante «Neubau im Eselriet»

Die Kosten für die Variante «Neubau im Eselriet» ergeben sich aus drei Hauptkomponenten: dem Kaufpreis für das Grundstück, den Kosten für die Verkehrserschliessung sowie aus den Erstellungskosten für die Neubauten.

Der Kaufpreis für das Grundstück wurde in den Jahren 2012/2013 verhandelt. Dabei galt es zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Grundstück aktuell um Landwirtschaftsland handelt, welches für die Bebauung in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden müsste. Es musste also ein Preis gefunden werden, der zwischen dem damaligen Ackerlandpreis (ca. CHF 8/m²) und dem damaligen Preis für Industrieland (ca. CHF 600/m²) lag. Schliesslich einigte man sich knapp in der Mitte, bei CHF 275 / m². Für diesen Preis hat die Stadt Illnau-Effretikon einen Kaufvertrag abgeschlossen, welcher bis August 2018 befristet war und im Oktober 2017 um weitere fünf Jahre bis 2023 verlängert werden konnte.

Die Kosten für die Verkehrserschliessung basieren auf einer der beiden mit dem kantonalen Amt für Verkehr geprüften Varianten. Sie beinhaltet die Erstellung einer neuen Eselrietstrasse, welche den Verkehr direkt auf die Illnauerstrasse führt. Für die Kostenschätzung wurde der Verkehrsplaner ewp AG beigezogen.

Die Erstellungskosten basieren auf dem Raumprogramm, welches unter Beizug der Architektengruppe 4 zusammen mit den Beteiligten erarbeitet worden ist. Dieses Raumprogramm wird im Projektverlauf noch einmal einer kritischen Prüfung unterzogen werden, damit ein optimales Kosten-Nutzenverhältnis sichergestellt werden kann. Voraussetzung für diese Überprüfung ist die Freigabe eines entsprechenden Projektierungskredits.



Kostenübersicht Variante «Neubau Eselriet»

Kaufpreis Grundstück	CHF	3'800'000
Erschliessung Verkehr	CHF	500'000
Erstellungskosten Feuerwehr	CHF	8'100'000
Erstellungskosten Werkhof	CHF	4'900'000
Erstellungskosten Hauptsammelstelle	CHF	1'600'000
Erschliessung durch Leitungen	CHF	200'000
Betriebseinrichtung	CHF	400'000
Baukosten	CHF	15'200'000
Total Kosten	CHF	19'500'000

Durch den kompletten Neubau einer Mehrzweckanlage im Eselriet würden verschiedene Grundstücke an attraktiver Lage frei. Die Schätzungen des Potenzials für Desinvestitionen wurden durch den Bereich Liegenschaften erstellt und basieren auf einer Marktwertanalyse sowie geschätzten Ertragswerten möglicher Wohneinheiten.

Mögliche Desinvestitionen Variante «Neubau Eselriet»

Areal Grendelbach	CHF	9'900'000
Areal Vogelsang	CHF	800'000
Grundstücke Usterstrasse 26 und Bachtelstrasse 4	CHF	700'000
Total Potenzial für Desinvestitionen	CHF	11'400'000

5.2 Kosten Aufrechterhaltung des Betriebs Grendelbach

Aufgrund der unklaren zukünftigen Nutzung wurde die Instandhaltung des Areals Grendelbach in den vergangenen Jahren auf das Notwendigste reduziert. Bei einem Verbleib von Feuerwehr, Werkhof und einem Teil des Zivilschutzes im Grendelbach würden deshalb in jedem Fall grössere Instandsetzungskosten für die bestehende Anlage anfallen.

Aufgrund der engen Platzverhältnisse wären die bestehenden Nebenbauten abzureissen und durch eine einfache Halle zu ersetzen. Ebenfalls müsste mindestens eine Lösung für die dringend benötigten Garderoben gefunden werden. Schliesslich wäre bis spätestens Ende 2021 die Holzsnitzelheizung mit einer neuen Rauchgasreinigung nachzurüsten. Auch am Zivilschutz-Gebäude an der Usterstrasse 26 sind in jedem Fall Sanierungsmassnahmen an der Statik sowie an den sanitären Anlagen notwendig.

Kostenübersicht Aufrechterhaltung Betrieb Grendelbach

Instandsetzungskosten (gem. STRATUS) und Umbaukosten Gebäude	CHF	2'200'000
Nachrüstung Holzsnitzelheizung	CHF	500'000



Instandsetzungskosten Usterstrasse 26	CHF	50'000
Total Kosten	CHF	2'750'000

Die Kostenschätzung bezieht sich auf eine Zeitperiode bis maximal 2029. Im Zeitverlauf und in Abhängigkeit des Erstellungszeitpunktes gilt es abzuschätzen, welche Instandsetzungen in welchem Umfang notwendig sind. Die Kosten beinhalten ausschliesslich den nötigen Unterhalt, ohne jeglichen Mehrwert.

5.3 Finanzierung

Die Variante «Neubau Eselriet» muss auf drei Etappen aufgeteilt werden: Den Landkauf, welcher für das Jahr 2018 vorgesehen ist, die Realisierung des Neubaus, mit der gemäss Finanzplanung ab dem Jahr 2022 begonnen werden kann und schliesslich die allfälligen Desinvestitionen der frei werdenden Liegenschaften, welche für das Jahr 2024 geplant ist.

Für die Aufrechterhaltung des Betriebs müssten die Kosten für die Instandsetzungen und die Ersatzbauten im Zeitverlauf berücksichtigt und in die Finanzplanung aufgenommen werden. Die Aufwendungen verteilen sich bis ins Jahr 2029. Den grössten Posten bildet der gesetzlich vorgeschriebene Einbau einer Rauchgasfilteranlage zum Preis von CHF 500'000, welcher spätestens im Jahr 2021 vorgenommen werden muss.

6. Fazit und weiteres Vorgehen

6.1 Fazit

Aufgrund der intensiven Standortevaluation und der Ergebnisse der Machbarkeitsanalyse favorisiert die Planungskommission klar die Variante eines kompletten Neubaus im Eselriet. Aus der Zusammenfassung von Feuerwehr, Zivilschutz, Werkhof und Hauptsammelstelle am Rand des Siedlungsgebiets ergeben sich zahlreiche Synergien, eine Entlastung der Bevölkerung von Lärmemissionen, ein Sicherheitsgewinn durch schnellere Ausrückzeiten der Feuerwehr und nicht zuletzt der seit langer Zeit gewünschte Ausbau der Entsorgungsmöglichkeiten.

Die Kosten dieser Variante sind in einer ersten Phase erwartungsgemäss deutlich höher als bei einem Verbleib der Infrastruktur im Grendelbach bzw. an weiteren dezentralen Standorten, da ein Mehrwert geschaffen wird. Die Planungskommission ist deshalb der Ansicht, dass eine neue Mehrzweckanlage erstellt und damit eine Investition in die Zukunft getätigt werden sollte.

6.2 Offene Punkte

Durch die intensiven verwaltungsinternen Abklärungen sowie die Machbarkeitsanalyse konnte bereits eine konkrete Vorstellung der möglichen Projektvarianten entwickelt werden. Insbesondere bei der Variante Eselriet sind noch zahlreiche offene Punkte zu klären. Die wichtigsten sind:

- Vertiefte Prüfung Landerwerb Eselriet durch den Kanton Zürich
- Vertiefte Prüfung neue Verkehrserschliessung Eselriet durch den Kanton Zürich
- Prüfung Umzonung Grundstück Grendelbach als Basis für mögliche Desinvestitionen
- Prüfung mögliche Fristerstreckung für Ersatz Rauchgasfilter beim AWEL
- Kritische Prüfung des Raumprogramms
- Genauere Kostenschätzung im Rahmen eines Vorprojekts

Für die fundierte Abklärung der offenen Punkte ist die Planungskommission teilweise auf externe Fachleute angewiesen, deren Kosten wiederum durch einen Projektierungskredit abgedeckt sein müssen. Damit der Kanton die nötigen Zonenplanänderungen vertieft prüfen kann, muss die Stadt Illnau-Effretikon einen Bedarf für diese Flächen belegen können. Eine vom Parlament unterstützte Kaufabsicht für das Vorhaben «Mehrzweckanlage» wäre aus Sicht der Planungskommission ein solcher Beleg.



6.3 Nächste Schritte

In einem nächsten Schritt gilt es, die favorisierte Projektvariante in einem Vorprojekt mit genauer Kostenschätzung zu konkretisieren. Vor diesem zeitlich und finanziell aufwändigen Verfahren muss aus Sicht der Planungskommission und des Stadtrats die Standortfrage geklärt und damit die nötige Planungssicherheit geschaffen werden. Er hat deshalb die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung im Sommer 2017 öffentlich aufgelegt und in einem Bericht zu den eingegangenen Einwendungen Stellung genommen.

Der Stadtrat wird dem Grossen Gemeinderat die Umzonung und den Erwerb des Grundstücks Kt.-Nr. IE1185 zur Genehmigung vorlegen. Ebenso wird er die Höhe des nötigen Projektierungskredits ermitteln und diesen ebenfalls dem Parlament zur Genehmigung unterbreiten.

6.4 Terminprogramm

Vorlage Landkauf GGR	Mitte 2018
Vorlage Teilrevision Eselriet GGR	Mitte 2018
Eigentumsübertragung Grundstück Eselriet	Herbst 2018
Vorlage Projektierungskredit GGR	Anfang 2019
Planerkonkurrenzverfahren	Mitte 2019
Beauftragung Planerteam	Frühling 2020
Vorprojekt / Kostenschätzung	Herbst 2020
Genehmigung Bauprojekt / KV / Objektkredit / Umzonung	Frühling 2021
Beschluss Grosser Gemeinderat	Mitte 2021
Volksabstimmung	Anfang 2022
Ausführungsplanung / Submission	Ende 2022 – Anfang 2023
Baubeginn	Anfang 2024
Mögliche Fertigstellung	Ende 2025
Eventuell Desinvestitionen vorbereiten	2024 / 2025