



BESCHLUSS

VOM 14. JULI 2022

GESCH.-NR. 2022-0028
BESCHLUSS-NR. 2022-146
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04 BAUPLANUNG**
04.05 Nutzungsplanung
04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr
(s. Anhang 1)

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Hochhaus/Bushof (Bahnhof West - Baufeld C);
Teilprojekt Bushof - Genehmigung Projekthandbuch und Freigabe Planungskredit**

AUSGANGSLAGE

In Zukunft werden das neue Hochhaus und der neu positionierte Bushof das Bild des Effretiker Zentrums rund um den Bahnhof prägend verändern. Damit die Realisierung dieser Bauprojekte gelingen kann, benötigt es einiges an Koordination und Kooperation zwischen den verschiedenen Anspruchsgruppen. Mit vorliegendem Beschluss soll die Projektorganisation beziehungsweise das Projekthandbuch genehmigt und ein erster Planungskredit freigegeben werden.

Die Rahmenbedingungen für die beiden neuen Bauten wurden im Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West für Baufeld C festgelegt. Innerhalb dieses Perimeters besitzt die Immobilienentwicklerfirma Mettler2Invest AG (M2I) ein Grundstück mit ca. 2'900 m². Die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) verfügen über eine Fläche von ca. 1'700 m². Die M2I beabsichtigt, auf ihrem Grundstück das Hochhaus beziehungsweise das «Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg», wie sie es von nun an nennt, zu errichten. Für den neuen Bushof, welcher sowohl auf dem Land der M2I als auch auf dem der SBB zu stehen kommt, zeichnet die Stadt verantwortlich.

BISHERIGE VERTRÄGE UND VEREINBARUNGEN

Im Jahre 2020 konnte der Stadtschreiber die notwendigen vertraglichen Grundlagen schaffen, damit die Kooperation mit der privaten Bauherrschaft beginnen konnte. Gemäss Stadtratsbeschluss vom 10. Dezember 2020 (SRB-Nr. 2020-234) konnte mit den SBB ein Baurechtsvertrag für den Bau des Bushofs und mit der M2I ein Dienstbarkeitsvertrag für das Überbaurecht für den Bushof abgeschlossen werden. Zudem wurde für die Öffentlichkeit ein Nutzungsrecht der Umgebungsfläche des Geschäfts- und Wohnhauses Rosenweg festgelegt. In einer weiteren Vereinbarung wurde die Zusammenarbeit der M2I und der Stadt für die gemeinsame Entwicklung des Baufeldes geregelt. Unter anderem wird darin das Ziel formuliert, dass die M2I das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg und die Stadt den Bushof realisiert, wobei in einem ersten Schritt ein gemeinsamer Gestaltungsplan erstellt werden soll. Ferner besteht eine Vereinbarung zwischen SBB und M2I, wonach die Ausnützung für den Bau des Geschäfts- und Wohnhauses Rosenweg vom Land der SBB auf das Grundstück der M2I übertragen wird.



BESCHLUSS

VOM 14. JULI 2022

GESCH.-NR. 2022-0028

BESCHLUSS-NR. 2022-146

STUDIENAUFTRAG

Auf dieser Basis haben M2I und Stadt im 2021 in einem gemeinsamen Verfahren einen Studienauftrag mit ausgewählten Planerteams durchgeführt und die siegreichen Projekte für das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg und den Bushof ermittelt. Dabei wurden für die beiden Bauvorhaben zwei verschiedene Planungsteams ausgewählt:

PLANUNGSTEAM GESCHÄFTS- UND WOHNHAUS ROSENWEG

- Pool Architekten, Zürich
- Kuhn Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

PLANUNGSTEAM BUSHOF

- huggenbergerfries Architekten, Zürich
- dsp Ingenieure + Planer AG, Uster
- raderschallpartner AG, Meilen

Anfangs Februar 2022 konnte sich der Stadtrat und anschliessend auch die Öffentlichkeit ein erstes Mal ein Bild dieser wichtigen neuen Bausteine im Zentrum von Effretikon machen.



GROBKOSTENSCHÄTZUNG

Anschliessend an den Studienauftrag wurden die Kosten ermittelt. Einerseits werden damit über die Finanzkompetenz die weiteren politischen Prozesse bestimmt (Volksabstimmung ab 3 Mio. Franken) und andererseits die Planerhonorare ermittelt. Die erste Kostenprognose für den Bushof war mit 15.3 Mio. Franken Gesamtkosten, davon 2.9 Mio. Franken Honorar, dermassen hoch, dass sie einer Überprüfung bedurfte. Zu diesem Zweck wurde die Islertec AG, Winterthur, für die Bauherrenunterstützung mandatiert. Nach verschiedenen Überprüfungen konnte sie deutlich tiefere Kosten ermitteln. In den Verhandlungen mit den Planern zeigte sich, dass es aber vorerst weiterer Planungsschritte bedarf, um Abweichungen von der ersten Kostenprognose begründen zu können. Der aktuelle Stand der Grobkosten präsentiert sich folgendermassen:

Platz und Umgebungsgestaltung	Fr.	2.25 Mio.
Busdach	Fr.	4.70 Mio.
Pergola	Fr.	1.30 Mio.
Honorare	Fr.	2.25 Mio.
Rückbau best. Bushof, Reserve, div.	Fr.	2.68 Mio.
Gesamtkosten exkl. MwSt.	Fr.	13.18 Mio.
Gesamtkosten inkl. MwSt.	Fr.	14.20 Mio.

Somit bewegen sich die Gesamtkosten für den Bau des Bushofs aktuell immer noch auf sehr hohem Niveau. Im Projekthandbuch konnten aber im Einvernehmen mit dem Planungsteam die Zielkosten bei 10 Mio. Franken definiert werden.



BESCHLUSS

VOM 14. JULI 2022

GESCH.-NR. 2022-0028

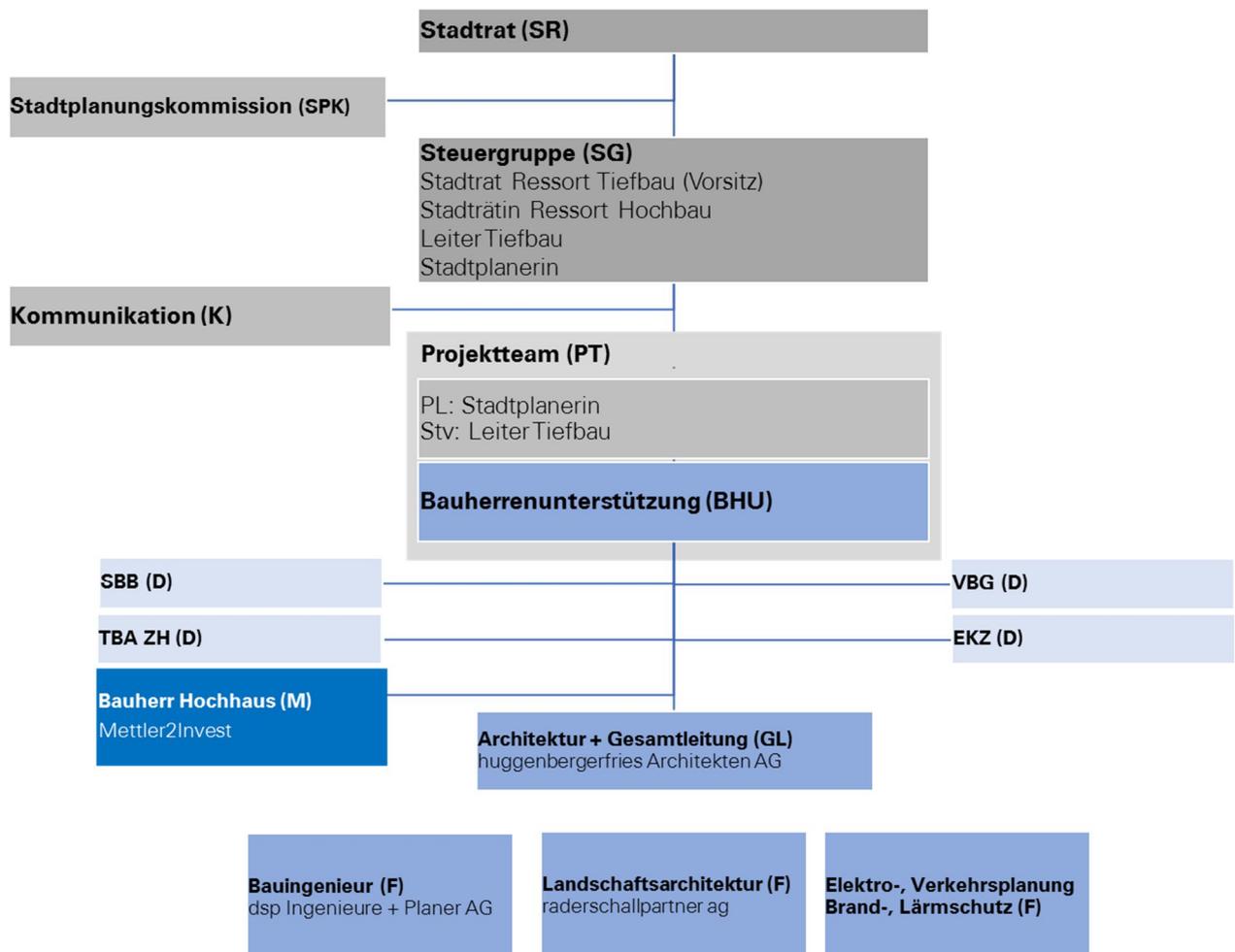
BESCHLUSS-NR. 2022-146

PROJEKTHANDBUCH

Das durch Islertec AG erarbeitete Projekthandbuch gibt ausführlich Auskunft über die Projektorganisation und die zentralen Abläufe für die Koordination des Bushofs mit dem Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg. Es regelt die einzelnen Funktionen der Beteiligten, deren Verhältnisse zueinander und die notwendigen Prozesse.

PROJEKTORGANISATION

Innerhalb der Projektorganisation ist die Steuergruppe nach dem Stadtrat das oberste Organ und für strategische Entscheide zuständig. Der Stadtrat Ressort Tiefbau übernimmt den Vorsitz, die Stadträtin Ressort Hochbau nimmt ebenfalls Einsitz ins Gremium. Um den Informationsaustausch sicher zu stellen, sind auch der Leiter Tiefbau und die Stadtplanerin in der Steuergruppe vertreten. Sie bilden gleichzeitig das operativ tätige Projektteam und werden durch Andreas Isler, Islertec AG, unterstützt. Zahlreiche weitere Projektbeteiligte wie die SBB, die VBG, der Kanton, die M2I, das Planerteam und weitere Dritte sind dem Projektteam angegliedert.





BESCHLUSS

VOM 14. JULI 2022

GESCH.-NR. 2022-0028

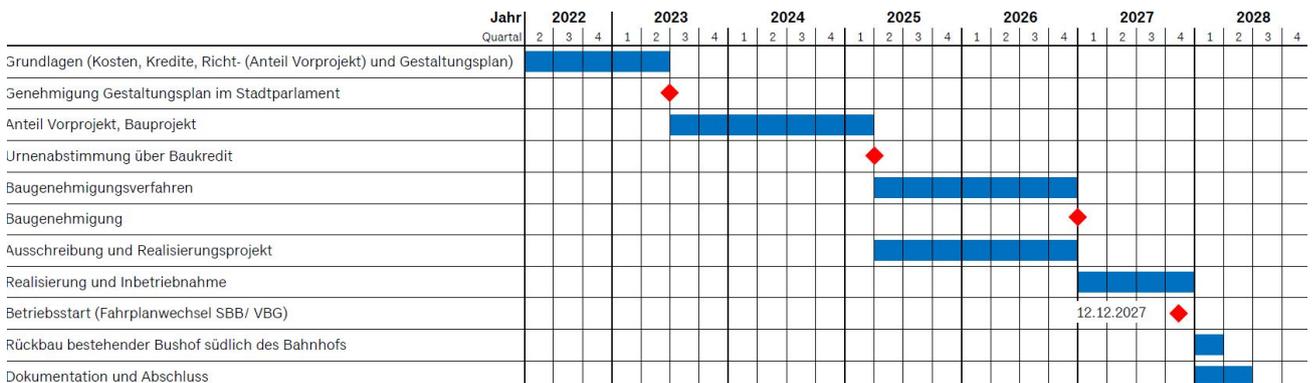
BESCHLUSS-NR. 2022-146

Das Sitzungswesen ist so organisiert, dass die Steuergruppe zweimal im Jahr und das Projektteam sowie die Koordinationsgruppe zusammen mit der M2I alle zwei Monate tagen. Somit finden die Sitzungen in einem bewusst tiefen Takt statt, um die Kompetenzen der Projektbeteiligten auszuschöpfen und die personellen Ressourcen zu schonen.

Diese Projektorganisation gilt vorderhand bis zur Genehmigung des privaten Gestaltungsplans. Anschliessend ist sie neu zu definieren.

TERMINE

Das Terminprogramm ist abgestimmt auf das Projekt der M2I. Im Sommer 2023 soll der Gestaltungsplan vom Stadtparlament behandelt werden, anfangs 2025 soll eine Volksabstimmung über den Baukredit durchgeführt werden und Ende 2027 ist der Betriebsstart vorgesehen. Anschliessend kann der bestehende Bushof rückgebaut werden.



PLANERVERTRÄGE / PLANUNGSKOSTEN

Bereits im Programm zum Studienauftrag hat die Stadt sich dazu verpflichtet, mit dem Siegerteam Planerverträge einzugehen. Damit der Planungsstand des Studienauftrages in ein Richtprojekt für den Gestaltungsplan und ein Vorprojekt inklusive Kostenschätzung für einen Projektierungskredit und später für die Vorlage zur Volksabstimmung weiterentwickelt werden können, müssen diese Verträge nun abgeschlossen werden. Für diesen Schritt konnten nachfolgende pauschalen Entschädigungen (Total, inkl. MwSt.) ausgehandelt und in einem SIA-Vertrag festgehalten werden:

PLANUNGSBÜRO		HONORAR
huggenbergerfries Architekten, Zürich	Fr.	73'520.35
dsp Ingenieure + Planer AG, Uster	Fr.	78'279.60
raderschallpartner AG, Meilen	Fr.	42'079.45
Nebenkosten / Rundung	Fr.	6'120.60
Total	Fr.	200'000.00



BESCHLUSS

VOM 14. JULI 2022

GESCH.-NR. 2022-0028

BESCHLUSS-NR. 2022-146

Mit dem Betrag von insgesamt Fr. 200'000.- kann in einem ersten Schritt das Richtprojekt des Bushofs parallel zum Richtprojekt des Geschäfts- und Wohnhauses Rosenweg der M2I für den gemeinsamen Gestaltungsplan erstellt werden. Danach wird im Rahmen dieses Kredits das Vorprojekt mit Kostenschätzung angefertigt mit dem Auftrag an das Planerteam, die Gesamtkosten auf 10 Mio. Franken zu trimmen.

FOLGEKOSTEN

KAPITALFOLGEKOSTEN

Planmässige Abschreibungen

	AKAT	BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ	BETRAG
Planungsausgaben	1290	Fr. 200'000.-	10 Jahre	10 %	Fr. 20'000.00
Verzinsung				1 %	Fr. 2'000.00
Total pro Jahr					Fr. 22'000.00

FINANZIERUNG

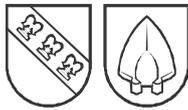
Wie die ausgehandelten Planerverträge zeigen, kann die bevorstehende Planung zu Pauschalbeträgen von insgesamt Fr. 200'000.- vergeben werden. Mit dieser Auftragsvergabe wird die Grundlage geschaffen, damit dem Stadtparlament die Anträge für den Projektierungskredit und später für den Objektkredit für die Einleitung der Volksabstimmung unterbreitet werden können. Für das Jahr 2022 sind zu Lasten Projekt-Nr. 5130.5290.001 Neubau Bushof, Effretikon – Planung, Fr. 150'000.- budgetiert. Die Freigabe dieses Betrags fällt in die Kompetenz des Stadtrates. Weitere Fr. 50'000.- werden zu Lasten desselben Kontos unter Anrechnung an die Finanzkompetenz des Stadtrates beantragt.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

BESCHLIESST:

1. Das Projekthandbuch für den Bushof Effretikon, erstellt durch Islertec AG, Winterthur, dat. 4. Juli 2022, wird genehmigt.
2. Innerhalb der Projektorganisation übernimmt der Stadtrat Ressort Tiefbau den Vorsitz der Steuergruppe. Die Stadträtin Ressort Hochbau nimmt ebenfalls Einsitz in der Steuergruppe. Der Leiter Tiefbau und die Stadtplanerin sind einerseits Teil der Steuergruppe und bilden andererseits zusammen mit Andreas Isler, Islertec AG, das operativ tätige Projektteam. Diese Projektorganisation gilt vorderhand bis zur Genehmigung des privaten Gestaltungsplans «Wohn- und Geschäftshaus Rosenweg».
3. Für die Erarbeitung des Richtprojekts für den Bushof wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 5130.5290.001 Neubau Bushof, Effretikon – Planung, Anlage-Nr. 11111, ein Kredit von Fr. 200'000.- bewilligt. Davon sind Fr. 50'000.- der Finanzkompetenz des Stadtrats anzurechnen.



BESCHLUSS

VOM 14. JULI 2022

GESCH.-NR. 2022-0028

BESCHLUSS-NR. 2022-146

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Islertec AG, Planungen + Beratungen, General-Guisan-Strasse 47, Postfach 2089, 8401 Winterthur
 - b. Rechnungsprüfungskommission
 - c. Stadträtin Ressort Hochbau
 - d. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - e. Stadtplanerin
 - f. Leiter Tiefbau
 - g. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Muzzi
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 18.07.2022