BESCHLUSS
VOM 14. DEZEMBER 2023

GESCH.-NR.	2021-0936
BESCHLUSS-NR.	2023-251
IDG-STATUS	öffentlich

SIGNATUR	**04**	**BAUPLANUNG**
	04.06	**Quartierplanung, Erschliessungen**
	04.06.20	**Erschliessungen in eD alph**

BETRIFFT

Erschliessung Hinterbüel Süd, Effretikon;
Begradigung Hinterbüelstrasse und Auswirkungen auf angrenzende Baufelder

AUSGANGSLAGE

Im Zusammenhang mit der Erschliessung des Gebiets Hinterbüel Süd, Effretikon, hat der Stadtrat am 25. Mai 2023 die Abteilungen Hoch- und Tiefbau beauftragt, verschiedene offene Fragen zu klären. Insbesondere die Auswirkungen einer möglichen Begradigung der Hinterbüelstrasse auf die angrenzenden Baufelder und deren Bauvolumen und Bodenpreise sowie die Anbindung an den Rosenweg sollen geprüft werden (SRB-Nr. 2023-117).

BEGRADIGUNG HINTERBÜELSTRASSE

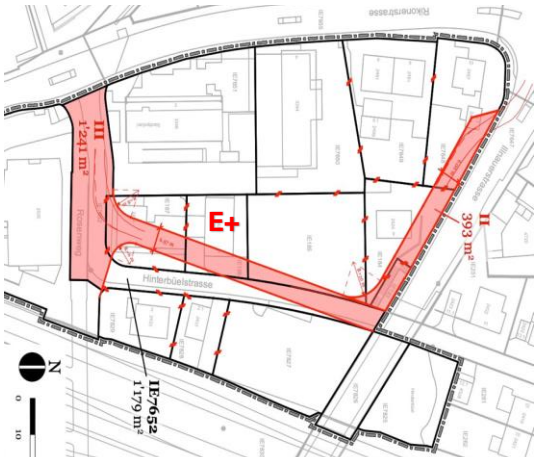

Abb. 1:
Begradigung Hinterbüelstrasse erfordert Abbruch städtische Liegenschaften in E+ und E1

Bei der Erstellung des Masterplans Bahnhof West, Effretikon, wurde der Grundsatz verfolgt, dass keine Planung ohne die Zustimmung der direkt betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer vorgenommen wird. Die damalige Eigentümerschaft von Baufeld E+ («Bürohuus») lehnte es ab, dass ihr Grundstück in die städtische Masterplanung integriert wird, was die Stadt respektierte. Das führte zu Einschränkungen bei der Positionierung der neuen Volumina rund um das «Bürohuus» sowie zu begrenzten Möglichkeiten bei der Planung der Erschliessungsanlagen.

Nachdem die Stadt die Immobilie an der Hinterbüelstrasse 3 Ende 2022 erwerben konnte, eröffnen sich neue Chancen im Umgang mit diesen Themen. Mit einer Begradigung der Hinterbüelstrasse kann die Bebaubarkeit des schmalen Baufelds F verbessert werden. Auch der enge Kurvenbereich der Hinterbüelstrasse kann neu für die Anlieferung des künftigen Grossverteilers im Baufeld E2 gemäss den schweizerischen Verkehrsnormen (VSS-Normen) ausgebildet werden. Allerdings wird das Baufeld E1 deutlich geschmälert.

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

BESCHLUSS
VOM 14. DEZEMBER 2023

GESCH.-NR. 2021-0936
BESCHLUSS-NR. 2023-251

Die Hinterbüelstrasse hat verschiedene Aufgaben zu erfüllen. Einerseits ist sie die Erschliessungsstrasse für einen Teil des Zentrumsgebiets, welches in den übergeordneten Planungen als Versorgungszentrum mit hoher baulicher Dichte verankert ist. Andererseits führt gemäss des regionalen Richtplans eine Veloschnellroute durch dieses Gebiet.

Diese soll mittel- bis langfristig gemäss den seit Februar 2023 geltenden Standards Veloverkehr ausgebaut werden. Aufgrund der Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe, Quartieranbindung sowie Bahnhofszugang ist die Ausgestaltung zu einer Begegnungszone (Tempo 20) denkbar. Um den Strassenraum attraktiv, sicher und auf die verschiedenen Ansprüche ausgerichtet gestalten zu können, wird die Stadt im Rahmen der laufenden Gebietsplanung ein Betriebs- und Gestaltungskonzeptes (BGK) erstellen lassen. Unter anderem wird dann auch geprüft, inwiefern die Veloschnellroute und die Begegnungszone miteinander vereinbar sind.

TECHNISCHES LANDUMLEGUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSDOSSIER (TLED)

Dem Entwurf des TLED und dem zugehörigen Vertrag wurden mit Stadtratsbeschluss vom 25. Mai 2023 (SRB-Nr. 2023-117) im Grundsatz zugestimmt. Darin sind sämtliche relevanten Aspekte für die Verkehrs- und Werkleitungserschliessung, die Kostenverteilung und weitere notwendige Regelungen enthalten. Die Kosten für die Erstellung sind durch die anstossenden Grundeigentümer zu tragen und werden gemäss Kostenverteiler aufgeschlüsselt. Die bestehende Strassenparzelle Kat. Nr. IE7652 erfüllt insbesondere im Kurvenbereich der städtischen Liegenschaft Hinterbüelstrasse 1 (ehem. «Chäshütte», Baufeld E1) die technischen Anforderungen nicht. Mit der Begradigung des Strassenverlaufes wird die Hinterbüelstrasse so ausgebaut, dass ein Lastwagen mit Anhängerzug die Kurve befahren kann.

FINANZRECHTLICHE KOMPETENZEN

Die privatrechtlichen Landumlegungs- und Erschliessungsverträge nach § 160a Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) werden wie ein Quartierplan gemäss § 158 PBG durch den Stadtrat festgesetzt. Entgegen § 159 PBG muss die privatrechtliche Planung nicht durch den Kanton Zürich genehmigt werden. Der Bau der Erschliessungsanlagen, zu welchen auch die Begradigung der Hinterbüelstrasse zählt, wird gemäss § 166 Abs. 4 PBG durch den Stadtrat genehmigt. Der Bau erfolgt gemäss § 167 Abs. 2 PBG auf Kosten der betroffenen Grundeigentümer. Die Kosten der Stadt als Grundeigentümerin im Erschliessungsgebiet sind in der Finanz- und Aufgabenplanung 2023-2027 mit Fr. 800'000.- als gebundene Ausgaben erfasst, da diese von Gesetzes wegen zu leisten sind.

AUSWIRKUNGEN AUF ANGRENZENDE BAUFELDER

Mit einer im Jahr 2021 von den HLP Architekten AG, Effretikon, erarbeitete Machbarkeitsstudie für das Baufeld F wurde erkannt, dass wegen der schmalen Grundstücksform die von der Stadt gewünschten Nutzungen wie Parkplätze, Velostation, allenfalls Polizeiposten und weitere Nutzungen nur ungenügend untergebracht werden können. In der aktualisierten Studie vom 1. Dezember 2023 kann nachvollzogen werden, dass bei einer Begradigung der Hinterbüelstrasse die städtischen Anforderungen hingegen gut erfüllbar sind. Allerdings übt die Strassenkorrektur auch Auswirkungen auf die angrenzenden Baufelder E1 und E2 aus. Der Flächenverlust beträgt bei E1 463 m^2 und bei E2 84 m^2 Bauland. Diese Flächen werden dem Baufeld F zugeschlagen. Da im Masterplan allen Baufeldern unterschiedliche Baumassenziffern zugeteilt wurden, stellt sich die Frage, wie die Volumina neu verteilt werden. Die nachfolgenden Zusammenstellungen zeigen die Auswirkungen auf Flächen, Volumen und Bodenpreise.

BESCHLUSS
VOM 14. DEZEMBER 2023

GESCH.-NR. 2021-0936
BESCHLUSS-NR. 2023-251

Basis der Berechnungen bildet der Masterplan Bahnhof West. Die Landwerte wurden durch die ZKB erhoben, allerdings wurden sie für die Baufelder E1 und E2 zusammengelegt. Zusätzlich wird das Baufeld E+ («Büro-huus»), welches in den Berechnungen des Masterplans noch nicht integriert war, ebenfalls dazugezählt. Der Einfachheit halber wird alles unter Baufeld E subsummiert. Diese mit heutigem Kenntnisstand ungenauen Grunddaten üben keinen Einfluss auf die nachfolgenden Berechnungen aus, weil sie in beiden Modellen gleich angenommen werden und nicht die absoluten Zahlen, sondern die Vergleichbarkeit der Daten im Zentrum steht. Die Werte wurden gerundet.

TABELLE 1:
AUSGEGANSLAGE GEMÄSS MASTERPLAN

GEMÄSS MASTERPLAN		E	F	TOTAL
Grundstücksfläche	m^2	7'200	2'200	9'400
Bauvolumen	m^3	67'000	13'000	80'000
Baumassenziffer	m^3/m^2	9.3	6.0	
Nutzungsanteil Wohnen	%	65	35 (Lärm)	
Landwert pro m^2 (ZKB)	Fr.	3'600	1'850	
Landwert pro Baufeld	Fr.	25'920'000	4'080'000	30'000’000
Wert pro m^3	Fr.	387	313	

TABELLE 2:
BEGRADIGUNG HINTERBÜELSTRASSE

Geht man davon aus, dass im Gebiet Hinterbüel Süd das gesamte Bauvolumen in der Summe über alle Baufelder gleichbleiben soll, und die Baumassenziffer in Baufeld F mit 6.0 beibehalten wird, ergeben sich folgende Daten.

NACH BEGRADIGUNG STRASSE		E	F	TOTAL
Grundstücksfläche	m^2	6'700	2'700	9'400
Bauvolumen	m^3	63'800	16'200	80'000
Baumassenziffer	m^3/m^2	9.52	6.0	
Nutzungsanteil Wohnen	%	65	35 (Lärm)	
Landwert pro m^2 (ZKB)	Fr.	3'685	1'850	
Landwert pro Baufeld	Fr.	24'690'000	5'070'000	29'760'000
Wert pro m^3	Fr.	387	313	

Mit der Begradigung der Hinterbüelstrasse und der Landumlegung zu Lasten Baufeld E und zu Gunsten Baufeld F ergibt sich gesamthaft betrachtet ein etwas tieferer Landwert. Der Hauptgrund für den Unterschied bei den Grundstückspreisen bildet der Umstand, dass eine Wohnnutzung in Baufeld F wegen den Lärmemissionen entlang der Bahnlinie nur marginal möglich ist. Um den Landwertverlust von ca. Fr. 240'000.- auszugleichen, müssten im Baufeld E ca. 620 m^3 oder im Baufeld F ca. 770 m^3 zusätzliche Baumasse zugelassen werden.

BESCHLUSS
VOM 14. DEZEMBER 2023

GESCH.-NR. 2021-0936
BESCHLUSS-NR. 2023-251

ABBRUCH LIEGENSCHAFTEN HINTERBÜELSTRASSE 1 UND 3 UND IMMOBILIENSTRATEGIE

Damit die Begradigung der Hinterbüelstrasse realisiert werden kann, sind die städtischen Liegenschaften Hinterbüelstrasse 1 («Chäshütte») und Hinterbüelstrasse 3 («Bürohuus») abzubrechen. Da das Gewerbe über einen fixen Mietvertrag bis zum 31. August 2025 verfügt, ist der Rückbau frühestens im Herbst 2025 möglich. Die Rückbaukosten für die beiden Gebäude belaufen sich auf ca. Fr. 180'000.-.

Die grösste Wertschöpfung wird bei einer ganzheitlichen Entwicklung der Baufelder erwartet. Der Verkauf der städtischen Flächen von 462 m² müsste durch das Stadtparlament genehmigt werden; der Entscheid untersteht dem fakultativen Referendum. Die Bereuter Totalunternehmung AG hat bereits Interesse an einem Kauf bekundet. Würde ein solcher Verkauf frühzeitig erfolgen, könnten die Abbruchkosten der Liegenschaften Hinterbüelstrasse 1 und 3 in den Verkaufspreis einfliessen.

Dann müsste die Zwischennutzung für die provisorischen Veloparkplätze (siehe Kapitel öffentliche Veloparkplätze) mit dem Bauträger ausgehandelt werden. Wird der Verkauf erst nach der Begradigung der Hinterbüelstrasse vollzogen, sind die temporären Veloparkplätze gesichert; es sind aber die Abbruchkosten zu tragen. Szenarien, in welchen das Grundstück im Finanzvermögen der Stadt verbleibt oder ein Tauschgeschäft erfolgt, sind ebenfalls denkbar.

ÖFFENTLICHE VELOPARKPLÄTZE

PROVISORISCHE VELOPARKPLÄTZE WÄHREND BAUPHASEN

Angrenzend an das Bahnhofsgebäude besteht heute auf der Nordseite eine öffentliche Veloparkierung mit 270 Veloabstellplätzen. Auf sechs doppelseitig und zwei einseitig nutzbaren Unterständen sind die Abstellplätze aufgeteilt. Die Parkierung wird hauptsächlich von Zugpendelnden genutzt und ist sehr gut belegt. Die gedeckten Veloparkplätze auf dem Bahnhofareal West müssen wegen dem Bauinstallationsplatz für die Wohn- und Geschäftsüberbauung Roots (vormals Rosenweg) verlegt werden. Nach dem Abbruch der beiden städtischen Liegenschaften Hinterbüelstrasse 1 und 3 verbleibt ein Landspickel von 462 m², auf welchem die Veloparkplätze provisorisch in unmittelbarer Bahnhofsnähe platziert werden können. Zwei Velounterstände werden auf dem Baufeld F platziert, bis dieses überbaut wird. Auch der öffentliche Parkplatz Hinterbüel kann solange betrieben werden, bis Baufeld F überbaut wird (ca. ab 2028).

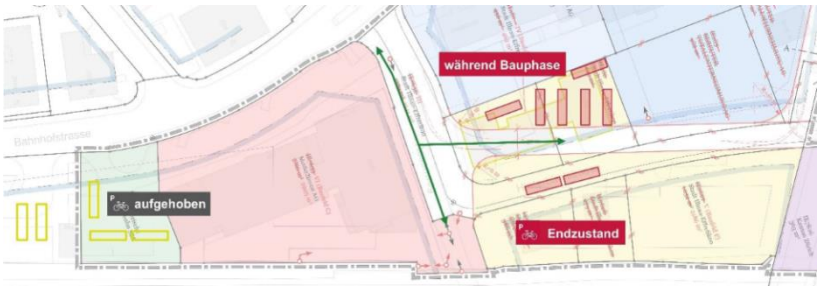

Abbildung 2:
Provisorische Veloparkierung

Spätestens wenn die Bauarbeiten im Baufelde F starten, ist eine zweite Verschiebung erforderlich. Dannzumal ist das Baufeld A (südlich des Bahnhofgebäudes, altes Bushofgelände) frei. Gespräche mit der Immobilienentwicklungsabteilung der Schweizerischen Bundesbahnen SBB (Development) wurden diesbezüglich bereits geführt. Denkbar ist auch eine Verschiebung respektive Teilverschiebung in die «Bike + Ride»-Anlage, welche auf der östlichen Bahnhofseite auf dem Baufeld D (Rosenhof) dannzumal voraussichtlich fertiggestellt ist. Eine weitere Option bildet das Grundstück Hinterbüelstrasse 2, welches von der Abteilung Gesellschaft genutzt wird.

BESCHLUSS
VOM 14. DEZEMBER 2023

GESCH.-NR. 2021-0936
BESCHLUSS-NR. 2023-251

ANSCHLUSSBAUWERK ZUR ROSENWEGUNTERFÜHRUNG

Nachdem der Stadtrat am 24. August 2023 beschlossen hat, dass Breite und Höhenlage der Personenunterführung Rosenweg beibehalten werden, ist ein unterirdischer Anschluss des Baufeldes F ohne grosse Höhenunterschiede möglich (SRB-Nr. 2023-170). Somit kann auch hier und wie im Masterplan West vorgesehen, analog der auf der anderen Bahnseite liegenden Überbauung Rosenhof, eine unterirdische Velostation mit 200 Abstellplätzen angeordnet werden. Die Machbarkeitsstudie weist erdgeschossig ebenfalls 240 Veloabstellplätze aus, was ein Gewinn für das Projekt darstellt.

ABLAUF UND ABHÄNGIGKEITEN

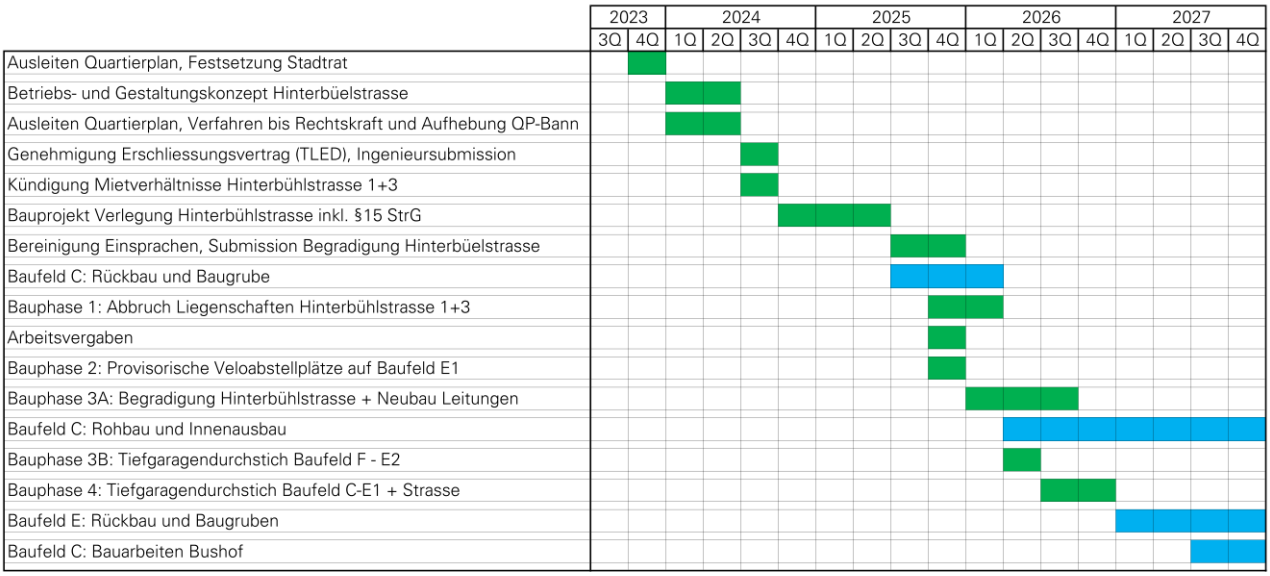

Abbildung 3:
Terminprogramm Begradigung Hinterbüelstrasse und Baufelder

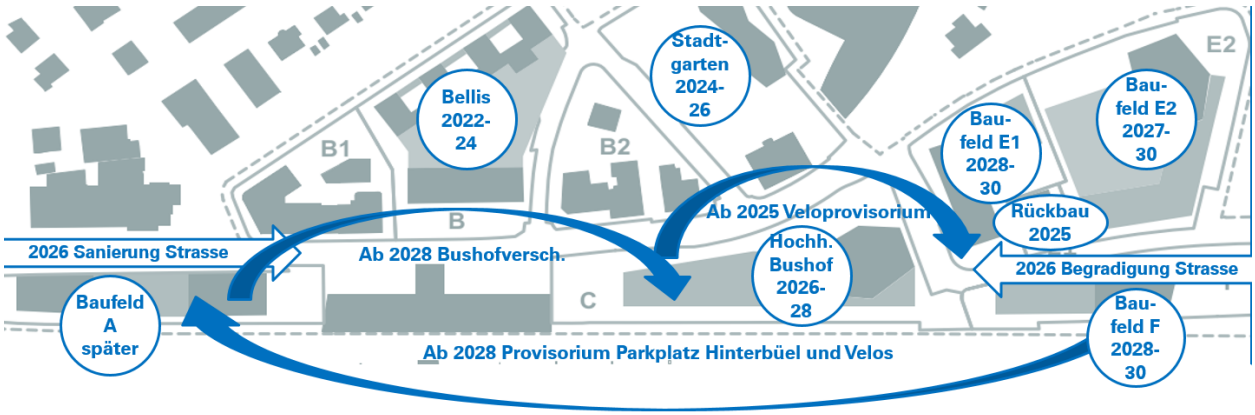

Abbildung 4:
Ablauf und Abhängigkeiten im Masterplangebiet Bahnhof West

BESCHLUSS
VOM 14. DEZEMBER 2023

GESCH.-NR. 2021-0936
BESCHLUSS-NR. 2023-251

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

BEGRADIGUNG HINTERBÜELSTRASSE UND IMMOBILIENSTRATEGIE

Die Begradigung der Hinterbüelstrasse bringt einige Vorteile für die Erschliessung der angrenzenden Baufelder sowie die Bebaubarkeit des Baufeldes F und wird für gut befunden. Bei der Verteilung der Baumasse wird der Grundsatz verfolgt, dass kein Werteverlust entstehen soll, was zu zusätzlicher Baumasse in der Grössenordnung von ca. 620 bis 770 m^3 führt).

Durch die Strassenverschiebung muss Baumasse vom Baufeld F zum Baufeld E1 transferiert werden. Die Grundstücke IE187 («Chäshütte») und IE186 («Bürohuus») sind nach dem Abbruch der Liegenschaften wichtige Flächen für die Erschliessung, für die Bauphasen und die künftige Nutzung. Zum heutigen Zeitpunkt fehlen der Stadt noch vertiefte Abklärungen, um einen Entscheid bezüglich Immobilienstrategie fällen zu können. Die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien, wird beauftragt, dem Stadtrat eine Strategie zum Umgang mit den Immobilien im Hinterbüel Süd zu unterbreiten.

PROVISORISCHE VELOPARKPLÄTZE WÄHREND BAUPHASEN

Die Überlegungen zum Veloabstellplatzprovisorium sind wichtig, da die bestehende Anzahl Abstellplätze jederzeit zur Verfügung stehen müssen. Die Stadt ist bereit, die Liegenschaften Hinterbüelstrasse 1 und 3 abzubrechen und die nicht für die Begradigung der Hinterbüelstrasse benötigte Fläche für provisorische Veloabstellplätze zu nutzen. Die bestehenden Velounterstände werden dafür umplatziert. Der öffentliche Parkplatz Hinterbüel bleibt bis zum Start der Überbauung von Baufeld F bestehen und wird dann voraussichtlich ebenfalls provisorisch ins Baufeld A verschoben.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU
BESCHLIESST:

1. Die Begradigung der Hinterbüelstrasse in Effretikon gemäss Situationsplan vom 30. März 2023 wird genehmigt.

2. Die Abteilung Tiefbau wird mit dem Strassenbauprojekt sowie dem Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) beauftragt.

3. Bei der Verteilung der Baumasse wird der Grundsatz verfolgt, dass kein Werteverlust entstehen soll, was zu zusätzlicher Baumasse in der Grössenordnung von ca. 620 m^3 bis 770 m^3 führt.

4. Das technische Landumlegungs- und Erschliessungsdossier (TLED) ist zusammen mit dem Vertrag zu bereinigen, von sämtlichen Grundeigentümerinnen unterzeichnen zu lassen und dem Stadtrat zur Festsetzung zu unterbreiten.

5. Dem Konzept der provisorischen Veloparkplätze Bahnhof West wird zugestimmt.

6. Die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien, wird beauftragt, eine Strategie bezüglich dem Umgang mit dem städtischen Grundeigentum im Gebiet Hinterbüel Süd auszuarbeiten und dem Stadtrat vorzulegen.

BESCHLUSS
VOM 14. DEZEMBER 2023

GESCH.-NR. 2021-0936
BESCHLUSS-NR. 2023-251

7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Mettler2Invest AG, Bellerivestrasse 17, 8008 Zürich
   b. Bereuter Totalunternehmung AG, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil
   c. SBB, Daniel Cizek, Projektleiter Infrastrukturplanung, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
   d. SBB, Immobilien Development, Natalie Urbach-Pomer, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
   e. Plane Raum, Fabio Trussardi, Badenerstrasse 18, 8004 Zürich
   f. HLP Architekten AG, Rikonerstrasse 30, 8307 Effretikon
   g. Baumberger Rechtsanwälte, Hermannweg 4, 8400 Winterthur
   h. Stadtrat Ressort Tiefbau
   i. Stadträtin Ressort Hochbau
   j. Abteilung Tiefbau
   k. Abteilung Hochbau
   l. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 18.12.2023