



## BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2023-0055  
BESCHLUSS-NR. 2024-136  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**  
**06.00 Raumordnung**  
**06.00.04 Kommunale Planung**  
**06.00.04.03 Masterplanung**

BETRIFFT **Entwicklungsplan Gewerbe Zentrum Effretikon;  
Genehmigung**

---

## AUSGANGSLAGE

Der Stadtrat genehmigte am 23. Februar 2023 den Projektauftrag für die Entwicklung eines «Masterplans Gewerbe» für das Zentrum in Effretikon und bewilligte dafür einen Kredit von Fr. 20'000.- (SRB-Nr. 2023-41). Mit den anstehenden baulichen Veränderungen rund um den Bahnhof Effretikon bietet sich die Chance, das publikumsorientierte Gewerbe in Teilen neu zu formieren und den Angebotsmix attraktiver zu gestalten. In Zukunft soll ein ansprechendes Angebot an Ladengeschäften, Gastronomiebetrieben und Dienstleistungen in Verbindung mit attraktiven öffentlichen Räumen mehr Personen dazu bewegen, sich im Zentrum aufzuhalten und zu konsumieren.

Bei der Vergabe der neu entstehenden Gewerbeflächen handelt es sich um einen privatwirtschaftlichen Akt. Die Stadt möchte jedoch versuchen, punktuell darauf Einfluss zu nehmen, welches Angebot angesiedelt wird. Um in diesem Zusammenhang möglichst repräsentative Vorstellungen äussern zu können, wurde ein Zukunftsbild entwickelt.

Im Laufe des Projektes hat sich gezeigt, dass der «Masterplan Gewerbe» nicht die zutreffende Bezeichnung für das Dokument darstellt. Der Begriff «Masterplan» wird sonst ausschliesslich in der Raumplanung verwendet und weckt zudem eine entsprechend hohe Erwartungshaltung. Deshalb wird neu der Name «Entwicklungsplan Gewerbe» verwendet.

## VORGEHEN

Um ein möglichst repräsentatives Ergebnis zu erreichen, setzte der Stadtrat eine breit abgestützte Projektgruppe unter dem Vorsitz von Stadtpräsident Marco Nuzzi ein. In einem ersten Schritt wurden Informationsgrundlagen wie zum Beispiel die Bevölkerungsbefragung 2021 ausgewertet und eine Recherche nach Best-Practice-Bespielen sowie hilfreichen Erkenntnissen aus anderen Städten betrieben. Zudem wurde das relevante Gebiet definiert und in sechs Bearbeitungsperimeter unterteilt, auf die das gewünschte Gewerbe zugeteilt werden kann. Parallel dazu erfolgte die Erfassung der Ist-Situation. Für die Visualisierung des Endproduktes wurde eine Grafikagentur beigezogen.



### **BESCHLUSS**

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2023-0055

BESCHLUSS-NR. 2024-136

Im Rahmen eines Workshops haben die Projektgruppenmitglieder anhand von vorbereiteten Grundlagen das von ihnen gewünschte Angebot den einzelnen Bearbeitungsperimetern zugeordnet. Dabei wurden auch Erkenntnisse aus den vorgängig erwähnten Informationsgrundlagen sowie von der Bevölkerung geäußerte Bedürfnisse berücksichtigt. Das Ergebnis wurde im Anschluss konsolidiert und von der Projektgruppe in einer weiteren Sitzung reflektiert und bereinigt. Daraus resultierte ein Zukunftsbild, in welchem Bearbeitungsperimetern in Zukunft welches publikumsorientierte Gewerbe angesiedelt werden soll. Im gleichen Zug wurde der Massnahmenplan erarbeitet. Im Anschluss erfolgte die grafische Aufarbeitung. Um die Repräsentativität zu erhöhen, behandelte auch der Wirtschaftsbeirat das Dokument. Abschliessend wurde der «Entwicklungsplan Gewerbe» mit der Projektgruppe im Rahmen einer weiteren Sitzung besprochen und finalisiert.

### **ENTWICKLUNGSPLAN GEWERBE**

Der Kern des «Entwicklungsplan Gewerbe» bildet das Zukunftsbild, das aufzeigt, wo im Zentrum von Effretikon welches publikumsorientierte Gewerbe präsent sein soll. Dieses Zukunftsbild stellt die Grundlage für die Gespräche mit den Immobilieneigentümern und weiteren Anspruchsgruppen gemäss dem Massnahmenplan dar. Der Ist-Zustand wird nicht Bestandteil des offiziellen Entwicklungsplans sein, sondern diene als Ausgangslage zur Erarbeitung des Zukunftsbildes. Zudem ist die heutige Situation ein Arbeitsinstrument für den Wirtschaftsförderer, der die Transformationsphase begleiten und die Umsiedlung von Gewerbe sowie die Ansiedlung von neuem Gewerbe unterstützen soll.

In der Regel ist das publikumsorientierte Gewerbe im Erdgeschoss der Gebäude angesiedelt. In einzelnen Fällen kann dies jedoch auch in den Obergeschossen sein. Im Zukunftsbild wurde daher diese Unterscheidung vorgenommen. Der Projektgruppe schien es zudem wichtig, dass nebst dem Gewerbe und den öffentlichen Dienstleistungen auch das Gesundheitsangebot miteinbezogen wird. Im Unterschied zum Projektauftrag wurden die öffentlichen Räume im Rahmen dieses Projektes nicht behandelt. Die Gestaltung der öffentlichen Räume zur Steigerung der Zentrumsattraktivität ist bedeutend, jedoch wurde dieses Element in der Zentrumsplanung berücksichtigt und ist für die Erreichung des im Rahmen dieses Projektes definierten Ziels irrelevant.

Der «Entwicklungsplan Gewerbe» ist ein Arbeitsinstrument; er soll in erster Linie zweckmässig sein. Im Sinne eines bewussten Umgangs mit den finanziellen Mitteln wurde auf eine weitere grafische Aufarbeitung verzichtet. Das Projektbudget konnte zu einem guten Stück unterschritten werden.

### **NÄCHSTE SCHRITTE**

Gemäss Massnahmenplan wird der «Entwicklungsplan Gewerbe» in einem nächsten Schritt den betroffenen Immobilienentwicklern und Vermieterinnen (u.a. Bereuter, Seewarte, Mettler Entwickler, Oase, Siska) vorgestellt. Der Wirtschaftsförderer wird Termine vereinbaren und die Gespräche mit Unterstützung des Stadtpräsidenten führen. Damit soll erreicht werden, dass die Belegung der Gewerbeflächen möglichst dem erarbeiteten Zukunftsbild entspricht. Die Chance auf eine Übereinkunft wird dort am grössten sein, wo sich die Vorstellungen der Stadt mit den Anforderungskriterien (u.a. Rentabilität, Bonität der Mieterinnen, Auswirkungen auf andere Mieter) der Vermieter decken und zudem eine Nachfrage des entsprechenden Gewerbes nach Flächen gegeben ist.



### **BESCHLUSS**

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2023-0055

BESCHLUSS-NR. 2024-136

Der «Entwicklungsplan Gewerbe» soll auch die Grundlage darstellen, um das gewünschte Gewerbe für eine Ansiedlung im Zentrum von Effretikon zu begeistern. Dies kann zum Beispiel an einer Veranstaltung für «Expansion Manager» (Verantwortliche für die Erweiterung des Filialnetzes) oder über eine punktuelle Direktansprache erfolgen.

**DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON**  
AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES  
**BESCHLIESST:**

1. Der «Entwicklungsplan Gewerbe» für das Zentrum Effretikon wird genehmigt.
2. Der Wirtschaftsförderer wird mit Unterstützung des Stadtpräsidenten mit der Umsetzung des Massnahmenplans beauftragt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Mitglieder der Projektgruppe (7), durch Wirtschaftsförderer

### **Stadtrat Illnau-Effretikon**

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 16.07.2024