BESCHLUSS
VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR.	2024-0985
BESCHLUSS-NR.	2024-139
IDG-STATUS	öffentlich

SIGNATUR	**06**	**Raumplanung, Bau und Verkehr**
	06.01	**Immobilien**
	06.01.00	**Allgemeines**

BETRIFFT **Nutzerbedürfnisse Baufeld F;**
Prüfung der Nutzerbedürfnisse auf dem Baufeld F durch Machbarkeitsstudie

AUSGANGSLAGE

Im Zuge der Erschliessungsplanung im Gebiet Hinterbüel Süd und privaten Studien für die Baufelder E1 und E2 hat die Stadt die HLP Architekten AG beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für das Baufeld F durchzuführen. Dieses Baufeld befindet sich in städtischem Besitz und umfasst den öffentlichen Parkplatz Hinterbüel, ein ehemaliges Feuerwehrgebäude und das Wohnhaus Hinterbüelstrasse 2. Zudem wird die Grundstücksfläche durch die Begradigung der Hinterbüelstrasse von ca. 2'200 m^2 auf 2'700 m^2 vergrössert. In der Machbarkeitsstudie wurde bereits das Raumprogramm von Stadt- und Kantonspolizei als mögliche Nutzende integriert. Der Stadtrat hat in am 14. Dezember 2023 die Machbarkeitsstudie der HLP Architekten AG vom 1. Dezember 2023 für gut befunden und die räumliche Zusammenlegung von Stadtpolizei und Kantonspolizei zu einem gemeinsamen Polizeiposten begrüsst (SRB-Nr. 2023-252). Für die weitere Planung ist zu klären, welche weiteren Bedürfnisse auf dem Baufeld F angesiedelt werden könnten.

Eine Rahmenbedingung aus dem Masterplan bildet, dass mindestens 35 % gewerbliche Nutzung (entspricht ca. 2'200 m^2) und maximal 65 % Wohnnutzung (ca. 4'000 m^2) erstellt werden.

STÄDTISCHER FLÄCHENBEDARF

Verwaltungsintern wurden mögliche städtische Nutzungen zusammengetragen und hinsichtlich ihrer Eignung für das Baufeld F besprochen. Daraus ergeben sich nach den Erwägungen des Stadtrates folgende potenziellen Nutzungen:

VERANTWORTLICHE ABTEILUNG	NUTZUNG	NUTZFLÄCHE	BEMERKUNG
Präsidiales	Stadtbibliothek	400 m^2	Als Option prüfen
Gesellschaft	Ludothek	100 – 150 m²	Möglicher Standort
Diverse	Büroflächen	offen	Flexible Büroflächen, Eigentumsfrage ist zu einem späteren Zeitpunkt zu klären.
Gesellschaft	Einfacher Wohnungsbau	offen	Eigentumsfrage ist zu einem späteren Zeitpunkt zu klären

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

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

BESCHLUSS
VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2024-0985
BESCHLUSS-NR. 2024-139

VERANTWORTLICHE ABTEILUNG	NUTZUNG	NUTZFLÄCHE	BEMERKUNG
Tiefbau	Öffentliche Veloabstellplätze		Mind. 200 Abstellplätze, bereits geprüft, im Erdgeschoss oder Untergeschoss
Tiefbau	Parkplätze		Ersatzfläche für Hinterbüelpark-platz, ca. 35 Parkplätze, bereits eingeflossen
Tiefbau	Trafostation		Bereits geprüft, verortet bei den oberirdischen Parkplätzen
Sicherheit	Stadtpolizei / Kantonspolizei	940 m²	Bereits geprüft, verortet im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss. Möglichkeiten für teilweise weitere Erdgeschossnutzungen prüfen.

WEITERES VORGEHEN

Die nachfolgende Tabelle zeigt den Zeitplan für das weitere Vorgehen. Vorerst wird davon ausgegangen, dass die Bauherrschaft bei der Stadt liegen wird. Dies ist aber in späteren Projektphasen noch zu definieren.

Im nächsten Schritt wird die Abteilung Hochbau / Stadtplanung bis im Dezember 2024 eine Machbarkeitsstudie, basierend auf der bestehenden Machbarkeitsstudie und den vom Bereich Immobilien erhobenen weiteren Nutzungsmöglichkeiten, erstellen lassen.

BESCHLUSS
VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2024-0985
BESCHLUSS-NR. 2024-139

PHASE	TEILPHASE	ZUSTÄNDIG	TERMIN
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien	Hochbau/Immobilien mit zuständigen Abteilungen	Juli 2024
2 Vorstudien	21 Definition des Vorhabens, Machbarkeitsstudie	Hochbau/Stadtplanung	Dezember 2024
2 Vorstudien	22 Auswahlverfahren	Hochbau/Stadtplanung	Jan. – Sept. 2025
0 Gestaltungsplan	Gesondertes Planungsverfahren	Hochbau/Stadtplanung	Okt. 2025 – März 2027
3 Projektierung	31 Vorprojekt 32 Bauprojekt	Hochbau/Immobilien	Juni 2026 – Mai 2027
3 Projektierung	33 Bewilligungsverfahren	Hochbau/Immobilien	Juni – Dez. 2027
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	Hochbau/Immobilien	2028
5 Realisierung	51 Ausführungsplanung 52 Ausführung 53 Inbetriebnahme / Abschluss	Hochbau/Immobilien	2028/2029
6 Bewirtschaftung	61 Betrieb 62 Erhaltung	Abhängig von Eigentumsverhältnissen	2030 ff

Die Machbarkeitsstudie wird über den 5. Rahmenkredit der Zentrumsplanung abgerechnet. Für die Machbarkeit wird mit Kosten von Fr. 25'000.- gerechnet.

KAPITALFOLGEKOSTEN

PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNG	AKAT	BASIS		NUTZUNGSDAUER	SATZ		BETRAG
Machbarkeitsstudie	1290	Fr.	25'000.00	10 Jahre	10 %	Fr.	2'500.00
Verzinsung					1.5 %	Fr.	375.00
Total im ersten Betriebsjahr						**Fr.**	**2'875.00**

Die Investition führt zu keinen betrieblichen und personellen Folgekosten.

Stadt Illnau-Effretikon

STADTRAT

BESCHLUSS
VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2024-0985
BESCHLUSS-NR. 2024-139

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

1. Der Bedarf an öffentlichen Nutzungen für das Baufeld F auf dem Masterplangebiet Bahnhof West wird zur Kenntnis genommen.

2. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, eine Machbarkeitsstudie mit den genannten Nutzungen bis im Dezember 2024 erarbeiten zu lassen und dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Es wird ein Kostendach von Fr. 25'000.- zu Lasten Projekt-Nr. 4020.5290.003, Anlagen-Nr. 11130 «Zentrumsplanung 5. Rahmenkredit» genehmigt.

3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Stadträtin Ressort Hochbau
   b. Stadtplanerin
   c. Abteilung Finanzen
   a. Leiterin Immobilien

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 16.07.2024