

BESCHLUSS

VOM 07. NOVEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. 2024-248

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

06	Raumplanung, Bau und Verkehr
06.01	Immobilien
06.01.03	Bauprojekte
06.01.03.02	Immobilien Finanzvermögen

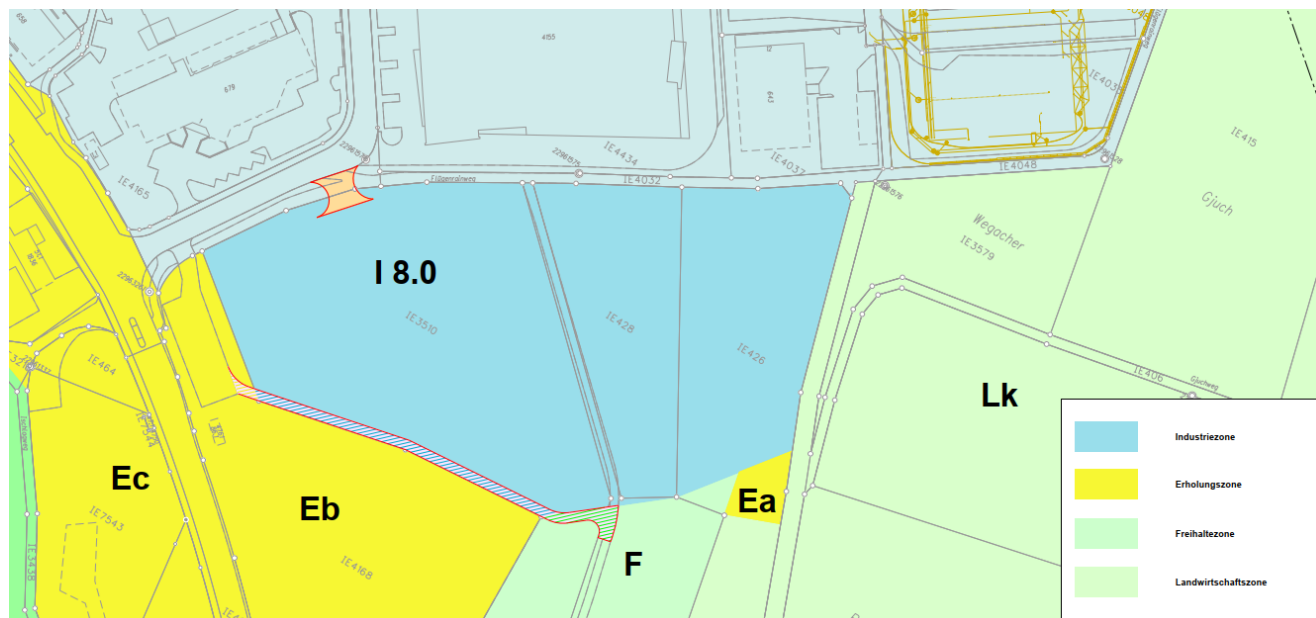
RETRIEF

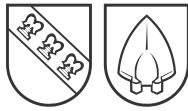
Erweiterung Gewerbegebiet Riet/Langhag - Arealentwicklung; Entscheid zur Lage des Flurweges

AUSGANGSLAGE

Mit Beschluss vom 11. April 2024 hat der Stadtrat einige Grundsatzentscheide gefällt und das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit der Arealentwicklung zur Erweiterung des Industriegebietes Langhag in Effretikon festgelegt (SRB-Nr. 2024-69).

Zwischenzeitlich hat die Abteilung Tiefbau in Zusammenarbeit mit den kantonalen Ämtern, Amt für Raumentwicklung und Amt für Landschaft und Natur, die Umlegung der Flurwege auf der Basis der Variante «Mini» konkretisiert. Der Flurweg bildet einen wichtigen Bestandteil der örtlichen Infrastruktur und dient sowohl der Erschliessung der landwirtschaftlichen Flächen als auch als Zugang zum Aussichtspunkt «Büechli».





BESCHLUSS

VOM 07. NOVEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. 2024-248

Dabei wurde der westliche Flurweg ins Industrieareal gelegt, was aber gemäss § 259 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) einen Einfluss auf die künftige Ausnützung der Bauparzelle I8.0 haben wird. Deshalb wurden durch die Abteilungen Hoch- und Tiefbau Entscheidungsgrundlagen erarbeitet, um die bestmögliche Lösung zu definieren.

ENTSCHEIDUNGSGRUNDLAGEN

Vor- und Nachteile für Flurweg innerhalb der Industriezone:

- + Der Flurweg kann ohne bauliche Massnahmen bei den Schrebergärten realisiert werden.
- Verlust von ca. 270 m² Industrieland (Zone I 8.0). Dies entspricht einer Reduktion von insgesamt 2'160 m³ Bauvolumen. Bei einem erwarteten Quadratmeterpreis von Fr. 760.-/m² (Bilanzwert Fr. 655.-/m²) kann dies zu Mindereinnahmen von ca. Fr. 200'000.- führen.

Vor- und Nachteile für Flurweg innerhalb der Erholungszone (Areal Schrebergärten):

- + Erhalt der vollen Ausnützung der eingezonten Industriefläche.
- Verlust von ca. 290 m² für die Bevölkerung von Illnau-Effretikon wertvoller Erholungszone (Eb).
- Anpassung des Pachtvertrages mit dem Pflanzerverein. Im bestehenden Vertrag wird bereits auf eine mögliche Änderung hingewiesen. Die Mindereinnahmen für die Stadt durch den Wegfall der ca. 290 m² Pachtfläche belaufen sich auf rund Fr. 15.- pro Jahr.
- Kostenintensiver Bau des Flurweges. Die Arealumzäunung muss angepasst werden und die belasteten Humusschichten der ehemaligen Schrebergärten sowie die Schrebergärten selbst müssen fachgerecht entsorgt werden. Die Kosten werden auf rund Fr. 100'000.- geschätzt.

BEURTEILUNG DURCH DIE ABTEILUNGEN HOCH- UND TIEFBAU

Durch die Landabtretung für die Flurstrasse innerhalb der Erholungszone (Schrebergärten) entsteht dem Pflanzerverein bzw. den Nutzern ein erheblicher Nachteil. Der Ringweg müsste in die bestehenden Gärten verlegt und einige Schrebergartenhäuser aufgehoben werden. Die Mehrkosten für eine solche Entsorgung der Gartenhäuschen, belasteten Humusflächen sowie De- und Montage der Arealumzäunung würden sich auf rund Fr. 100'000.- belaufen.

Im Vertrag mit dem Pflanzerverein wurde bereits eine Reduktion der Pachtfläche zwecks Baus eines Flurweges angemerkt. Eine entsprechende Vertragsanpassung ist möglich. Aus finanzieller Perspektive müsste der Weg auf dieser Fläche erstellt werden. Für die Bevölkerung dürfte es aber unverständlich wirken, einen Weg nicht auf die unbebaute Fläche zu legen. Deshalb wird empfohlen, den Flurweg innerhalb der Industriezone zu erstellen. Zudem ist die im Zonenplan vorgesehene Baumasse für das Industriegebiet Riet relativ hoch und dürfte kaum vollumfänglich ausgeschöpft werden. Es ist demnach nicht mit einer geringeren Anzahl Arbeitsplätze zu rechnen.



BESCHLUSS

VOM 07. NOVEMBER 2024

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. 2024-248

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

BESCHLIESST:

1. Der westliche Flurweg entlang des Industriegebietes Riet in Effretikon wird innerhalb der Industriezone erstellt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales
 - b. Abteilung Tiefbau
 - c. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 11.11.2024