

## BESCHLUSS

VOM 07. NOVEMBER 2024

GESCH.-NR. 2022-0270  
BESCHLUSS-NR. 2024-251  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**  
**06.03 Tiefbau und Unterhalt**  
**06.03.02 Bauprojekte**  
**06.03.02.04 Grünanlagen, Plätze**

BETRIFFT **Bahnhofplatz, Überbauung Bellis, Effretikon;**  
**Genehmigung Mehrkosten Platzgestaltung und Namensgebung des Platzes**

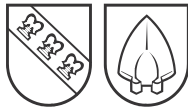
---

## AUSGANGSLAGE

Auf der Parzelle Kat.-Nr. IE 8068 in Effretikon wird zurzeit die Wohn- und Gewerbeüberbauung Bellis durch die Bereuter Totalunternehmung AG realisiert. Für das Baufeld wurde ein privater Gestaltungsplan, datiert 5. September 2019, erstellt. Dieser ermöglicht eine gegenüber den Vorschriften der Regelbauweise erhöhte Nutzung, womit die Parzelle einen Mehrwert erfährt. Ein Anteil dieses Mehrwertes ist der Stadt als ortgebundene Investitionsabgabe zur Verfügung zu stellen. Am 19. September 2019 wurde der städtebauliche Vertrag mit dem Grundeigentümer unterschrieben. Dieser sieht eine Entschädigung an den Grundeigentümer für die Einräumung eines Fusswegrechtes, für das Nutzungsrecht Bahnhofplatz und für einen höheren Ausbaustandard des Bahnhofplatzes vor. Der Bau des Bahnhofplatzes inklusive Ausstattung wie Bäume, Brunnen und Sitzgelegenheiten erfolgt durch die Grundeigentümerin in Absprache mit der Stadt. Das Bauprojekt der Landschaftsarchitekten KrebsundHerde GmbH, Winterthur, dat. 9. Oktober 2023, für den Bahnhofplatz wurde durch den Stadtrat am 26. Oktober 2023 genehmigt (SRB-Nr. 2023-225). Unterdessen hat sich das Landschaftsarchitekturbüro KrebsundHerde GmbH, Winterthur nach der Submissionsphase aus dem Projekt zurückgezogen und der Investor beauftragte das Büro BLUM FreiRaumPlanung GmbH für die Realisierungsphase der Umgebungsgestaltung. Das Projekt wurde in enger Zusammenarbeit zwischen Stadt, Bauherrschaft und Landschaftsarchitektur erarbeitet. Die Gestaltung basiert auf dem Freiraumkonzept Bahnhof West. Der Bahnhofplatz wird gemäss Ausführungsprojekt vom 21. Oktober 2024 ausgeführt.

## KOSTEN / FOLGEKOSTEN

Im städtebaulichen Vertrag wurde vereinbart allfällige Mehr- und Minderkosten gegenüber der Kostenschätzung vom 24. Dezember 2018 anhand der Bauabrechnung separat abzurechnen. Der Kostenvoranschlag liegt nun anhand der Unternehmerofferten und Vergaben vor und wurde mit der Bereuter Totalunternehmung AG bereinigt. Der Wert der Mehrkosten der Ausstattung für die Öffentlichkeit wie Bäume, Brunnen, Sitzgelegenheiten, Platzbeleuchtung, Stromanschluss für Anlässe/Events und Bodengestaltungselemente beträgt Fr. 346'000.-. Im städtebaulichen Vertrag wurden dafür Aufwendungen von Fr. 280'000.- vorgesehen.



### BESCHLUSS

VOM 07. NOVEMBER 2024

GESCH.-NR. 2022-0270

BESCHLUSS-NR. 2024-251

Die Kosten bis Fr. 280'000.- sind gemäss städtebaulichem Vertrag von der Stadt zu tragen bzw. wurden bei der Mehrwertabgabe in Abzug gebracht. Die Mehrkosten zum Kostenvoranschlag vom 16. September 2019 betragen Fr. 66'000.-. Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 26. Oktober 2023 wurden davon bereits Mehrkosten von Fr. 25'000.- unter Anrechnung an die Finanzkompetenz des Stadtrates bewilligt. Es verbleiben noch zu bewilligende Mehrkosten von Fr. 41'000.-. Sie sind der Finanzkompetenz des Stadtrates anzurechnen und fallen zu Lasten des Investitionsrechnung. Sie können mit den in der Bilanz eingestellten Erträgen aus der Mehrwertabgabe verrechnet werden.

#### BEGRÜNDUNG MEHRKOSTEN

Die Entscheidung, den Platz mit Natursteinen statt einem Sickerbelag auszuführen, basiert auf einer sorgfältigen Abwägung zwischen kurzfristigen Kosten und langfristiger Haltbarkeit sowie Funktionalität. Obwohl die Baukosten für Naturstein im Vergleich zu einem Sickerbelag höher ausfallen, stellt diese Entscheidung eine Investition in die Zukunft dar. Die höhere Langlebigkeit von Naturstein rechtfertigt die anfänglich höheren Ausgaben durch deutliche Einsparungen bei den zukünftigen Wartungs- und Erneuerungskosten. Der betriebliche und bauliche Unterhalt für den Bahnhofplatz liegt gemäss Nutzungsbestimmungen bei der Stadt.

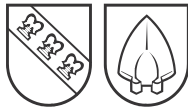
Naturstein zeichnet sich durch seine extreme Robustheit und Witterungsbeständigkeit aus. Er verfügt über eine Lebensdauer von weit über 50 Jahren, während Sickerbeläge, je nach Ausführung und Beanspruchung, bereits nach 10 bis 20 Jahren saniert oder erneuert werden müssen. Somit reduziert der Einsatz von Naturstein die Notwendigkeit für häufige Reparaturen und Instandhaltungsmassnahmen erheblich. Zusätzlich bleibt die ästhetische Qualität von Naturstein über Jahrzehnte erhalten, was wiederum den langfristigen Wert und die Attraktivität des Platzes steigert.

Auch im Hinblick auf die Belastbarkeit des Platzes bietet Naturstein deutliche Vorteile. Durch seine höhere Widerstandsfähigkeit gegenüber mechanischen Belastungen, wie etwa Fahrzeuge oder klimatische Einflüsse, bleibt der Platz über einen langen Zeitraum in einem einwandfreien Zustand. Dies führt zu einer deutlich geringeren Unterhaltsintensität, was sich langfristig positiv auf die Kostenstruktur auswirkt.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass die Mehrkosten durch die Wahl von Naturstein zwar kurzfristig höher erscheinen, aber im Vergleich zur kürzeren Lebensdauer und dem höheren Wartungsaufwand eines Sickerbelags auf lange Sicht wirtschaftlich vorteilhafter sind. Zudem trägt die Entscheidung für Naturstein zur nachhaltigen Aufwertung des Platzes bei und schafft eine langlebige, hochwertige und belastbare Fläche, die der öffentlichen Nutzung über Generationen hinweg gerecht wird.

#### TEUERUNG

Seit der Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages ist eine Teuerung von 5.4 % aufgelaufen (LIK 108.1 – 102.7).



### BESCHLUSS

VOM 07. NOVEMBER 2024

GESCH.-NR. 2022-0270

BESCHLUSS-NR. 2024-251

#### FOLGEKOSTEN

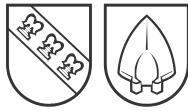
KAPITALFOLGEKOSTEN	AKAT	BASIS	NUTZUNGSDAUER	SATZ	BETRAG
Strassen	1010	Fr. 41'000.00	40 Jahre	2.50 %	Fr. 1'025.00
Verzinsung		Fr. 41'000.00		1.50 %	Fr. 615.00
<b>Total im ersten Betriebsjahr</b>					<b>Fr. 1'640.00</b>

#### PERSONELLE FOLGEKOSTEN

Die personellen Folgekosten erhöhen sich aufgrund der Mehrkosten nicht.

#### NAMENSGEBUNG

Der Platz trägt seit Beginn des Projektes den Namen «Bahnhofplatz» – ein Name, der sich nicht nur in den Köpfen der involvierten Personen gefestigt hat, sondern auch die enge Verbindung zu seiner unmittelbaren Umgebung aufzeigt. Mit seiner zentralen Lage direkt am Bahnhof spiegelt der Name treffend die Bedeutung dieses Ortes wider. Die Bezeichnung als «Bahnhofplatz» würdigt die historische und funktionale Bedeutung des Bahnhofs als zentralen Knotenpunkt und Treffpunkt der Stadt. Der Name ist Sinnbild für Ankunft, Begegnung und Bewegung. Die klare und einfache Bezeichnung sorgt zudem für eine eindeutige Orientierung, was an einem zentralen und häufig genutzten Ort von grossem Wert ist.



### BESCHLUSS

VOM 07. NOVEMBER 2024

GESCH.-NR. 2022-0270

BESCHLUSS-NR. 2024-251

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

#### BESCHLIESST:

1. Für die verbleibenden Mehrkosten gegenüber dem städtebaulichen Vertrag für die Mehrausstattung des Bahnhofplatzes wird ein Kredit von Fr. 41'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 5110.5010.000, Anlage-Nr. 11322, unter Anrechnung an die Finanzkompetenz des Stadtrates bewilligt. Diese Mehrkosten werden mit der bezahlten Mehrwertabgabe (Bilanz-Konto 2003.02) verrechnet und der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 5110.6379.000, Anlage-Nr. 11322, gutgeschrieben.
2. Der Platz wird als «Bahnhofplatz» bezeichnet.
3. Der Geometer wird beauftragt, die Namensänderung in der amtlichen Vermessung nachzuführen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Bereuter Totalunternehmung AG, Marco Bereuter, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil
  - b. Gossweiler Ingenieure AG, Martin Scherrer, Im Ifang 6, 8307 Effretikon
  - c. Rechnungsprüfungskommission
  - d. Stadtrat Ressort Tiefbau
  - e. Abteilung Finanzen
  - f. Abteilung Tiefbau

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 11.11.2024