



BESCHLUSS

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2023-0759
BESCHLUSS-NR. 2025-153
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Wohnraum für Flüchtlinge / Soziales; Objektstrategie;
Bahnhof Ost - Baufeld C, Machbarkeitsstudien Provisorisches Wohnen; Kenntnisnahme und Sistung**

AUSGANGSLAGE

An der Sitzung vom 8. Mai 2024 hat der Stadtrat verschiedene Machbarkeitsstudien bezüglich provisorischen und permanenten Wohnraums zur Kenntnis genommen (SRB-Nr. 2024-88). Der vorliegende Beschluss bezieht sich auf die Entscheide zum provisorischen Wohnraum. Einerseits hat der Stadtrat beschlossen, dass die Standorte Baumeister Kurszentrum Effretikon (BKE) und Alt-Effretikon/Rebbuck für dieses Unterbringungskonzept nicht weiterverfolgt werden. Andererseits beauftragte er die Abteilung Hochbau zu prüfen, ob auf dem Areal Bahnhof Ost – Baufeld C, Effretikon, ein zeitnah realisierbares Provisorium erstellt werden könnte, ohne dass die langfristige Entwicklung des Baufeldes beeinträchtigt wird. Damit könnte die Stadt dem allenfalls kurzfristig steigenden Druck zur Unterbringung von Schutzsuchenden begegnen.

MACHBARKEITSSTUDIEN

VARIANTE 1

Eine ausführliche erste Studie vom baubüro in situ AG, Zürich, lag per 27. September 2024 vor. Sie enthält Abklärungen, die allgemeine Gültigkeit aufweisen und für die Weiterplanung verwendet werden können. Die Grobkostenschätzung liegt aber mit rund 6.4 Mio. Franken über der Schwelle von 3.0 Mio. Franken für Volksabstimmungen; eine zeitnahe Realisierbarkeit ist damit nicht mehr gegeben. Auch sind die geschätzten Kosten von Fr. 110'000.- pro Einheit für das Gebäude mit 58 Nutzungseinheiten sogar höher als jene in der Machbarkeitsstudie für permanenten Wohnraum auf dem Areal Effretikonerstrasse 49 und 51 in Illnau. Für die Platzierung des neuen dreigeschossigen Gebäudes in Holzelementbauweise müssten die beiden Velohäuser an der Brandrietstrasse mit mehr als 200 öffentlichen Veloabstellplätzen eliminiert werden.



BESCHLUSS

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2025-153

VARIANTE 2

Die hohen Kosten insgesamt, aber auch pro Nutzungseinheit und der Verlust der Veloabstellplätze führten zu einer Folgestudie. Das baubüro in situ AG wurde beauftragt, folgende Zielvorgaben einzuhalten:

- Containerlösung
- Veloabstellplätze bleiben erhalten
- Baukosten Fr. 50'000.- bis Fr. 80'000.- pro Nutzungseinheit
- Erstellungskosten max. 2.7 Mio. Franken (Volksabstimmung 3.0 Mio. Franken, minus 10 %)
- Beurteilung der Lärmsituation (Eisenbahn)

Die Folgestudie vom 3. Dezember 2024 ist rudimentärer ausgearbeitet, entspricht aber den neu formulierten Rahmenbedingungen. Es wird eine zweigeschossige Wohncontainerlösung konzipiert, die für 32 Menschen Platz bietet. Da sie auf Stützen steht, können im Erdgeschoss 150 bis 250 gedeckte Veloabstellplätze angeordnet werden. Gemäss der Beurteilung des Akustikspezialisten vom Ingenieurbüro Amstein + Walthert werden die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung für Eisenbahnlärm gut eingehalten. Auch die Kosten bewegen sich im vorgegebenen Rahmen von max. 2.7 Mio. Franken Investitionskosten, bzw. Fr. 50'000.- bis Fr. 80'000.- pro Einheit. Um zum jetzigen Zeitpunkt keine weiteren Planungskosten zu generieren, wurde auf eine detaillierte Kostenschätzung verzichtet.



Abbildungen: Symbolbilder für aufgeständerte Wohncontainer über Veloabstellanlage

BEURTEILUNG BAURECHT

Das Gebiet Bahnhof Ost ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Da dem Areal für die Baureife ein rechtskräftiger Gestaltungsplans fehlt, ist beim Baubewilligungsverfahren wie der Kanton vorzugehen, wenn er beispielsweise Wohnbau-Provisorien ausserhalb der Bauzone genehmigt. Da ein solches Bauprojekt erhöhte Rekursrisiken beinhaltet, soll das Provisorium möglichst wenig Regelverstösse gegen das Baurecht aufweisen. Verschiedene mögliche Standorte sind miteinander zu vergleichen und in die Gesamtbewertung einfließen zu lassen (wurde mit den Studien BKE und Alt-Effretikon/Rebbuck bereits vorgenommen). Zudem kann eine solche Bewilligung nur befristet ausgestellt werden, was aber dem Wesen eines Provisoriums entspricht. Auch die weiteren aufgelisteten Ansprüche an ein solches Baugesuch können gemäss vorliegender Machbarkeitsstudie erfüllt werden.



BESCHLUSS

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2025-153

BEURTEILUNG ABTEILUNG GESELLSCHAFT

Seit dem Herbst 2024 präsentieren sich die Asylgesuchszahlen in der Schweiz (und in Europa) als rückläufig. Auch für das Jahr 2025 geht der Bund gemäss seinen Prognosen mit 24'000 neuen Gesuchen von leicht tieferen Zahlen gegenüber den Vorjahren aus. Im Januar 2025 hat sich der Trend zu tieferen Gesuchszahlen bestätigt. Diese Entwicklungen ermöglichen es dem Bund, seine Verfahrenspendenzen von aktuell 12'000 hängigen Gesuchen schneller zu erledigen, was für die Kantone und Gemeinden zu einer Beruhigung führen wird.

Ausgehend von diesen Entwicklungen geht die Abteilung Gesellschaft davon aus, dass der Kanton Zürich die Aufnahmequote für die Gemeinden vorläufig nicht mehr weiter erhöht. Gleichzeitig ist es unklar, ob die geltende Quote von 1.60 % (für Illnau-Effretikon 286 Personen) im Verlaufe der kommenden ein bis zwei Jahre ganz erfüllt werden muss. Die Abteilung Gesellschaft verfügt aktuell über eine Kapazität von 250 Plätzen und mietet punktuell neue Wohnungen. Bis Ende Jahr 2025 ist es der Abteilung (sofern dringend nötig) möglich, bis zu 270 dem Kontingent anrechenbare Personen unterzubringen. Die Abteilung Gesellschaft hält es aufgrund dieser Ausgangslage für vertretbar, die Planung für provisorischen Wohnraum für Flüchtlinge (Container) zu sistieren.

WEITERES VORGEHEN: SISTIERUNG

Langfristig soll das Areal Bahnhof Ost – Baufeld C im Sinne des übergeordneten Masterplans entwickelt werden. Es ist vorgesehen, dass im Jahr 2030 der Planungsstart erfolgt und etwa im Jahr 2035 der Abbruch der bestehenden Gebäude vorgenommen wird. Somit öffnet sich es auf dem Areal ein Zeitfenster von zehn Jahren für Zwischennutzungen, wenn dringender Bedarf besteht. Vom Beginn der Planung eines solchen Provisoriums bis zum Bezug wird mit zwei Jahren gerechnet (Planung 6 Monate, Kreditgenehmigung durch Stadtparlament 6 Monate, Umsetzung 12 Monate). Da sich derzeit aber kein Bedarf für provisorischen Wohnraum abzeichnet, wird die Planung einstweilen sistiert und erst wieder an die Hand genommen, wenn die Notwendigkeit entsteht. Es ist dann in der Zuständigkeit der Abteilung Gesellschaft, zu jenem Zeitpunkt per Antrag an den Stadtrat die Planung wieder zu aktivieren.



BESCHLUSS

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2025-153

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

1. Die Machbarkeitsstudien Provisorisches Wohnen auf dem Areal Bahnhof Ost – Baufeld C, Effretikon, dat. 27. September 2024 und 3. Dezember 2024, werden zur Kenntnis genommen.
2. Da sich derzeit kein Bedarf abzeichnet, wird die Planung einstweilen sistiert und erst wieder an die Hand genommen, wenn die Notwendigkeit entsteht. Es ist dann in der Zuständigkeit der Abteilung Gesellschaft, zu jenem Zeitpunkt per Stadtratsantrag die Planung wieder zu aktivieren.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. baubüro in situ ag, Roman Kallweit, Hohlstrasse 418, 8048 Zürich
 - b. Stadträtin Ressort Gesellschaft
 - c. Stadträtin Ressort Hochbau
 - d. Leiter Gesellschaft
 - e. Projektleiterin Unterhaltsprojekte/Fachverantwortliche pbFM
 - f. Stadtplanerin

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 14.07.2025