



## BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2021-0936  
BESCHLUSS-NR. 2025-261  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**  
**06.00 Raumordnung**  
**06.00.04 Kommunale Planung**  
**06.00.04.05 Übrige Nutzungsplanung**

BETRIFFT **Erschliessung Hinterbüel Süd, Effretikon;  
Genehmigung revidierter Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag sowie Technisches Landumlegungsdossier**

## AUSGANGSLAGE

Der Stadtrat hat am 11. Juli 2024 das Technische Landumlegungs- und Erschliessungsdossier (TLED) und den dazugehörigen Vertrag für das Gebiet Hinterbüel Süd in Effretikon genehmigt (SRB-Nr. 2024-138). Im Beschluss wurden gebundene Ausgaben für die Erschliessungsanlagen von Fr. 770'000.- (inkl. 8.1 % MwSt.) als Kostenanteil für die städtischen Grundstücke bewilligt.

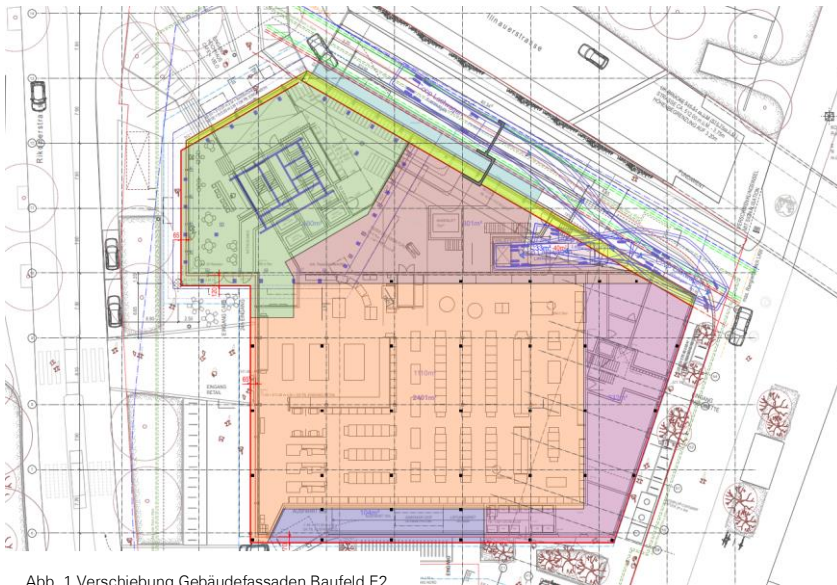


Abb. 1 Verschiebung Gebäudefassaden Baufeld E2

Entgegen den Grundlagen des Wettbewerbes entpuppte sich die Verkehrsbaulinie an der Illnauerstrasse als kantonale Baulinie. Im Rahmen der Projektentwicklung hat sich das Tiefbauamt des Kantons Zürich gegen eine Suspendierung dieser Baulinie ausgesprochen. Die Investoren des geplanten Hochhauses auf dem Baufeld E2 entschieden, die Nordfassade um 1.20 m nach Süden, die Gassenfassade um 0.70 m nach Süden und die Westfassade um 0.65 m nach Westen zu verschieben. Die damit gewonnen Strassenflächen führten zu veränderten Flächenzuteilungen im Technischen Landumlegungsdossier TLED, weshalb der Kostenverleger revidiert werden musste.

Gleichzeitig wurden die Einheitspreise der Strasse und die Verfahrenskosten an die veränderten Rahmenbedingungen angepasst, das Betriebs- und Gestaltungskonzept der Hinterbüelstrasse (SRB-Nr. 2025-86 vom 16. April 2025) und Erkenntnisse aus dem Gesamtverkehrskonzept eingepflegt, das Erschliessungskonzept für die Wasserversorgung revidiert und die Erschliessung für die Elektrizitätsversorgung im Zusammenhang mit der Transformatorenstation Hinterbüel präzisiert (SRB-Nr. 2025-137 vom 19. Juni 2025).



### BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2021-0936

BESCHLUSS-NR. 2025-261

Den TLED hat das Verkehrsplanungs- und Raumentwicklungsbüro planeraum, Zürich, erstellt. Für die Erschliessungsanlagen wird neu mit Kosten von Fr. 2'274'000.- (bisher Fr. 2'028'000.-) gerechnet.

### TECHNISCHES LANDUMLEGUNGS- UND ERSCHLISSUNGSDOSSIER (TLED)

#### KOSTENVERTEILER

Die Kostensteigerung beruht primär auf dem zusätzlichen Flächenbedarf für die Erschliessungsstrasse, Kosten für die Schwergewichtsstützmauer und den erhöhten Verfahrenskosten. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 30%. Die einzelnen Kostenverleger bestimmen somit nur das Verhältnis der von den einzelnen Grundeigentümern zu erbringenden Kostenanteile.

EIGENTÜMER/IN	KOSTEN STRASSE	KOSTEN TIEF-GARAGE	KOSTEN KANAL/WASSER	KOSTEN VERFAHREN	TOTAL INFRA-STRUKTUR	GELDAUSGLEICH	TOTAL PRO EIGENTÜMER
Bereuter TU AG	139'840.-	101'980.-	0.-	22'220.-	264'040.-	84'000.-	348'040.-
Seewarte AG	392'730.-	240'040.-	187'070.-	62'410.-	882'250.-	-409'000.-	473'250.-
Stadt (SBB)	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-
1291 AST	226'640.-	176'440.-	0.-	36'010.-	439'090.-	144'000.-	583'090.-
Stadt Bauland	184'790.-	192'540.-	281'930.-	29'360.-	688'620.-	181'000.-	869'620.-
Kanton	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-
<b>Total</b>	<b>944'000.-</b>	<b>711'000.-</b>	<b>469'000.-</b>	<b>150'000.-</b>	<b>2'274'000.-</b>	<b>0.-</b>	<b>2'274'000.-</b>

#### KOSTEN ZU LASTEN STADT

Die Aufschlüsselung der Kosten zu Lasten der Stadt sieht folgendermassen aus.

PARZELLEN STADT	KOSTEN STRASSE	KOSTEN TIEF-GARAGE	KOSTEN KANAL/WASSER	KOSTEN VERFAHREN	TOTAL INFRASTRUKTUR	GELDAUSGLEICH	TOTAL PRO PARZELLE
Teile von Baufeld E1	38'480.-	28'060.-	0.-	6'110.-	72'650.-	-417'000.-	-344'350.-
Teile von Baufeld F (Nord)	28'200.-	31'710.-	58'390.-	4'480.-	122'780.-	26'000.-	148'780.-
Teile von Baufeld F (Süd)	118'110.-	132'770.-	223'540.-	18'770.-	493'190.-	572'000.-	1'065'190.-
<b>Total</b>	<b>184'790.-</b>	<b>192'540.-</b>	<b>281'930.-</b>	<b>29'360.-</b>	<b>688'620.-</b>	<b>181'000.-</b>	<b>869'620.-</b>

Das Stadtparlament hat dem Verkauf der Teilflächen des Baufeldes E1 am 6. November 2025 zugestimmt (STAPA-Beschluss-Nr. 2025-88). Gemäss öffentlich beurkundetem Kaufvertrag werden 462 m<sup>2</sup> durch die Bereuter Totalunternehmung AG von der Stadt gekauft. Die Restfläche wird unentgeltlich der Stadt zurück übertragen. Diese beabsichtigte Handänderung wird im TLED nicht berücksichtigt.



## BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2021-0936

BESCHLUSS-NR. 2025-261

### LANDUMLEGUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSVERTRAG (LEV)

Die vorgenommenen Anpassungen im TLED haben auch Auswirkungen auf den LEV. Dies führt zu Korrekturen in den Kapiteln Velo- und Fusswegverbindungen, Verkehrsbaulinien, Wasserversorgung und Landumlegung. Zusätzlich wurden noch folgende Punkte aus der aktuellen Planung in den Vertrag eingepflegt:

- Option Tiefgaragenverbindung im 2. Untergeschoss, Baufeld E zu Baufeld F
- Anpassungen im Umgang Velobahn ab erteilter Baubewilligung (separate Vereinbarung unter den Gesellschaftern erforderlich)
- Realisierung Quartiersammelanlage Haushaltkehricht gemäss BGK Hinterbühlstrasse gemäss SRB-Nr. 2025-86 vom 16. April 2025
- Anzeige freier Parkplätze, Realisierung dynamischer Restplatzanzeigen gemäss SRB-Nr. 2024-292 vom 12. Dezember 2024
- Unterführung Rosenweg (separate Vereinbarung unter den Gesellschaftern erforderlich)
- Umgang mit Flächenänderungen im Projektverlauf

Auf Wunsch der Gesellschafter wurde zudem eine Klausel bezüglich der Reduktion des solidarischen Haftungsrisikos in den Vertrag eingefügt. Die Klausel schliesst eine Vertretung explizit aus. Sie verpflichtet die Gesellschafter, ausschliesslich im eigenen Namen zu handeln und jeden Anschein einer Vertretung zu vermeiden.

Die definitiven Flächenangaben werden erst nach der Baueingabe in einem Nachtrag festgelegt und durch die Grundeigentümer öffentlich beurkundet. Dies wurde im LEV mit einer Klausel unter Ziffer XIII.3 ergänzt.

### VERKAUF GRUNDSTÜCKE HINTERBÜELSTRASSE 1 UND 3, BAUFELD E1

An der Sitzung vom 6. November 2025 genehmigte das Stadtparlament den Verkauf der städtischen Grundstücke Hinterbühlstrasse 1 und 3. Die Eigentumsübertragung erfolgt innert 90 Tagen nach der rechtskräftigen Genehmigung des Verkaufs durch das Stadtparlament, nach Ablauf der 60-tägigen Referendumsfrist, nach Ablauf der unausgeschöpften übrigen gemeinderechtlichen Rechtsmittel (5 bzw. 30 Tage) oder nach der rechtskräftigen Genehmigung durch die Stimmberechtigten an der Urne.

Die Stadt überbindet im Kaufvertrag alle Rechte und Pflichten aus dem Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag. Mit der Eigentumsübertragung der Grundstücke Hinterbühlstrasse 1 und 3 reduziert sich der städtische Kostenanteil an den Erschliessungsanlagen um den Betrag Fr. 72'650.- (inkl. MwSt). Der Geldausgleich im Zusammenhang mit den Differenzen zwischen der Anspruchsfläche und effektiver Zuteilung wird nicht angepasst, da die zur Veräusserung vorgesehenen 462 m<sup>2</sup> bereits den Flächen «Neuer Bestand» aus dem TLED entsprechen. Der Landbedarf für die öffentliche Strasse wird vollumfänglich von der an die Stadt zurückfallenden Restfläche abgezogen, weshalb der Geldausgleich bei der Stadt verbleibt.



### BESCHLUSS

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2021-0936

BESCHLUSS-NR. 2025-261

Die Zusammenstellung der Beitragsleistungen nach der Eigentumsübertragung sieht pro Eigentümer wie folgt aus:

EIGENTÜMER/IN	KOSTEN STRASSE	KOSTEN TIEF-GARAGE	KOSTEN KA-NAL/WASSER	KOSTEN VERFAHREN	TOTAL INFRA-STRUKTUR	GELDAUSGLEICH	TOTAL PRO EIGEN-TÜMER
Bereuter TU AG	178'320.-	130'040.-	0.-	28'330.-	336'690.-	84'000.-	420'690.-
Seewarte AG	392'730.-	240'040.-	187'070.-	62'410.-	882'250.-	-409'000.-	473'250.-
Stadt (SBB)	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-
1291 AST	226'640.-	176'440.-	0.-	36'010.-	439'090.-	144'000.-	583'090.-
Stadt Bauland	146'310.-	164'480.-	281'930.-	23'250.-	615'970.-	181'000.-	796'970.-
Kanton	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-
<b>Total (Netto)</b>	<b>944'000.-</b>	<b>711'000.-</b>	<b>469'000.-</b>	<b>150'000.-</b>	<b>2'274'000.-</b>	<b>0.-</b>	<b>2'274'000.-</b>

An den Gesamtkosten der Erschliessung beteiligen sich die privaten Grundeigentümer mit Fr. 1'477'030.-. Der städtische Anteil beläuft sich auf Fr. 796'970.-, davon wurden durch den Stadtrat mit Beschluss vom 11. Juli 2025 bereits Fr. 770'000.- als gebundene Ausgabe bewilligt (SRB-Nr. 2024-138). Dem Stadtrat wird für die Erschliessung Hinterbüel Süd mit dieser Vorlage eine Erhöhung der gebundenen Ausgaben, im Sinne von § 103 ff. des Gemeindegesetzes (GG; LS 131.1) von Fr. 30'000.- (inkl. 8.1 % MwSt.) unterbreitet.

Im Budget 2026 (Erschliessung Hinterbüel Süd) ist folgender zusätzlicher Betrag als gebundene Ausgabe enthalten:

KONTO	BEZEICHNUNG	KREDIT 11.7.2024	BUDGET 2026
4300.7040.140	Hinterbüel Süd – Kostenbeteiligung Erschliessung städtische Grundstücke	Fr. 770'000.-	Fr. 60'000.-

Die Kosten für die planungsrechtliche Erschliessung von Baugebieten gelten als gebundene Ausgaben.

### FOLGEKOSTEN

#### BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

Bei der Kanalisation werden 183 m bestehende Kanäle NW 300 mm ausser Betrieb genommen und lediglich 55 m neue Kanäle verlegt. Dies führt daher zu keinen betrieblichen Folgekosten. Die Strassenmehrfächen Kat. II werden durch die Verkleinerung des Hinterbüel-Parkplatzes wieder kompensiert. Ebenfalls keine betrieblichen Folgekosten fallen bei der Strasse Kat. III und der Wasserleitung NW 125 mm an, da es sich um Ersatzinvestitionen handelt.



### **BESCHLUSS**

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2021-0936

BESCHLUSS-NR. 2025-261

#### PERSONELLE FOLGEKOSTEN

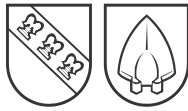
Für den Unterhalt der neuen Wasserleitung und der Hydranten sind geringe betriebliche und personelle Folgekosten zu erwarten. Die personellen Folgekosten können ungefähr mit einem Manntag pro Jahr beziffert werden und betragen somit rund Fr. 600.- pro Jahr. Die Zusatzaufwendungen können mit dem bestehenden Personal der Wasserversorgung abgedeckt werden.

### **DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON**

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

#### **BESCHLIESST:**

1. Das revidierte Technische Landumlegungs- und Erschliessungsdossier (TLED) für das Gebiet Hinterbüel Süd, Effretikon, dat. 22. Mai 2025, sowie der Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag, dat. 21. November 2025, werden genehmigt und ersetzen die Version vom 23. Mai 2024.
2. Für die Erschliessung Hinterbüel Süd in Effretikon werden gebundene Ausgaben von brutto Fr. 2'274'000.- bewilligt. Davon hat der Stadtrat mit Beschluss vom 11. Juli 2024 bereits Fr. 2'028'000.- genehmigt (SRB-Nr. 2024-138); die Erhöhung erfolgt aufgrund der aktualisierten Kostenberechnung. Den Grundeigentümern wird auf den Zeitpunkt der ersten Baufreigabe im Planungsperimeter ein Depot in Höhe ihrer jeweiligen voraussichtlichen Nettokostenanteile in Rechnung gestellt und über das Bilanzkonto Nr. 1019.70 abgewickelt (Bereuter Totalunternehmung AG: Fr. 420'690.-, Seewarte AG: Fr. 473'250.- und 1291 Die Schweizer Anlagestiftung: Fr. 583'090.-).
3. Für die Erschliessung Hinterbüel Süd in Effretikon gemäss des Projektes des Verkehrsplanungs- und Raumentwicklungsbüros planeraum, Zürich, vom 22. Mai 2025, werden als Kostenanteil für die städtischen Grundstücke vorbehaltlich der Rechtsgültigkeit des Kaufvertrages mit der Bereuter Totalunternehmung AG gebundene Nettoausgaben von Fr. 796'970.- (inkl. 8,1 % MwSt.) ausgewiesen. Davon hat der Stadtrat mit Beschluss vom 11. Juli 2024 bereits Fr. 770'000.- genehmigt (SRB-Nr. 2024-138); die Erhöhung erfolgt aufgrund der aktualisierten Kostenberechnung. Der Zusatzkredit von Fr. 30'000.- wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4300.7040.140, Anl.-Nr. 1646, als gebundene Ausgabe bewilligt. Die Abwicklung erfolgt über die Bilanzkonten-Nr. 1019.70 bzw. 2009.30, Erschliessung Hinterbüel Süd (TLED).



### **BESCHLUSS**

VOM 04. DEZEMBER 2025

GESCH.-NR. 2021-0936

BESCHLUSS-NR. 2025-261

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Bereuter Totalunternehmung AG, Bahnhofstrasse 21, 8307 Effretikon
  - b. Mettler Entwickler AG, Amara Ademoglu, Feldeggstrasse 24/26, 8008 Zürich
  - c. Seewarte AG, Dufourstrasse 31, 8008 Zürich
  - d. 1291 Die Schweizer Anlagestiftung, Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich
  - e. Plane Raum., Fabio Trussardi, Badenerstrasse 18, 8004 Zürich
  - f. Baumberger Rechtsanwälte, Raphael Rigling, Hermannweg 4, 8400 Winterthur
  - g. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
  - h. Rechnungsprüfungskommission
  - i. Stadtrat Ressort Tiefbau
  - j. Stadträtin Ressort Hochbau
  - k. Stadtschreiber
  - l. Abteilung Tiefbau
  - m. Abteilung Hochbau
  - n. Abteilung Finanzen

### **Stadtrat Illnau-Effretikon**

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 09.12.2025