

BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2024-0347
BESCHLUSS-NR. 2024-69
IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich

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

BETRIFFT **Erweiterung Gewerbegebiet Riet/Langhag - Arealentwicklung;
Grundsatzentscheide und weiteres Vorgehen**

AUSGANGSLAGE

In seinem Schwerpunktprogramm zur Amtsdauer 2018 – 2022 setzte sich der Stadtrat unter anderem das Ziel, die Standortattraktivität für die Ansiedlung qualifizierter Arbeitsplätze zu erhöhen und den Wirtschaftsstandort aktiv zu vermarkten. Um das Arbeitsplatzziel auf übergeordneter Ebene anzugehen und den Wirtschaftsstandort zu stärken, hat der Stadtrat am 3. Oktober 2019 eine Wirtschaftsstandort-Strategie festgesetzt. Auch das Leitbild der Stadtentwicklung sieht vor, bis 2030 rund 4'000 zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen, unter Berücksichtigung einer hohen Wertschöpfung, einer vielfältigen Branchenstruktur und einer stärkeren Verdichtung.

Diese geplante Entwicklung ist in den kommunalen Richtplan und die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) eingeflossen. Unter anderem wurde in der Zwischenzeit das Gebiet «Riet/Langhag» in Effretikon für die Schaffung von Arbeitsplätzen eingezont.

Im Schwerpunktprogramm 2022 – 2026 setzte sich der Stadtrat das Ziel, für die Zone «Riet/Langhag», Effretikon, Industriezone ohne Handels- und Dienstleistungsgewerbe, zur Ansiedlung von zusätzlichem Gewerbe mit Fokus auf qualifizierte Arbeitsplätze, die Baureife zu erlangen.

Mit Beschluss vom 22. Oktober 2020 (SRB-Nr. 2020-204) fällte der Stadtrat einen Grundsatzentscheid zur Immobilienstrategie im Gewerbegebiet «Riet/Langhag». Darin sah er vor, dass die Stadt zeitnah versucht, möglichst viele Grundstücke in der geplanten Industriezone 8.0 zu erwerben, um diese innert 15 Jahren an die aus städtischer Sicht geeignete Bauträger zu veräussern.

LANDERWERB

In der Zwischenzeit ist es der Stadt gelungen, die gesamte Fläche der neu eingezonten Industriezone I8.0 mit total ca. 14'449 m² zu erwerben. Der Kaufpreis für das Grundstück Kat.-Nr. IE8106 betrug Fr. 2'700'000.- (ca. Fr. 767.-/m²) und für das Grundstück Kat.-Nr. IE3510 liegt dieser bei Fr. 5'172'358.- (ca. Fr. 664.-/m²). Die bereits ursprünglich im Besitz der Stadt befindlichen Grundstücke Kat.-Nrn. IE428 und IE8105 sind per 31. Dezember 2023 mit einem Verkehrswert von Fr. 161'036.-, resp. Fr. 1'434'084.- (Fr. 508.-/m²) bilanziert.

Der Bilanzwert für das Gesamtareal von ca. 14'449 m² beträgt somit Fr. 9'467'478.-, resp. ca. Fr. 655.-/m².



BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. 2024-69

KANTONALE MEHRWERTABGABE AUFGRUND EINZONUNG

Die Abgeltung der kantonalen Mehrwertabgabe für die neu erworbenen Grundstücke Kat.-Nrn. IE8106 und IE3510 erfolgte bereits im Rahmen des Grundstückerwerbes.

Für die kantonale Mehrwertabgabe der beiden schon länger im städtischen Eigentum stehenden Grundstücke Kat.-Nrn. IE428 und IE8105 sind im Grundbuch entsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen zu Gunsten des Kanton Zürich über insgesamt Fr. 229'855.- (ca. Fr. 73.-/m²) eingetragen. Diese Grundpfandschuld wurde bei der Festlegung des Verkehrswertes der beiden Grundstücke per 31. Dezember 2023 (Bilanzwert) von Fr. 508.-/m² berücksichtigt. Die kantonale Mehrwertabgabe wird indexiert, wenn zwischen deren Festsetzung per 23. Oktober 2023 und der Fälligkeit der Abgabe (z.B. Handänderung) mehr als ein Jahr verstreicht.

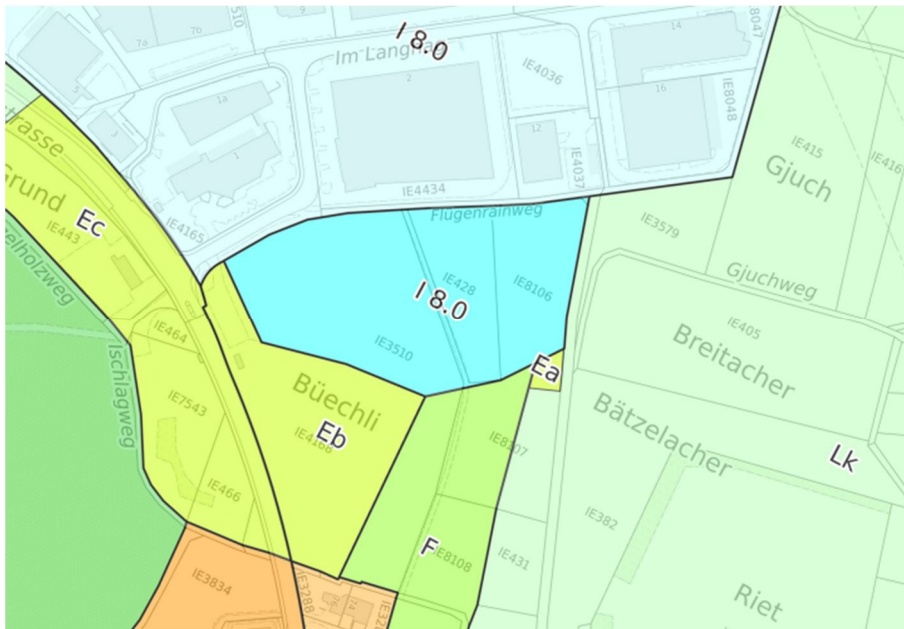


Abbildung 1
Übersichtsplan mit Zonierung

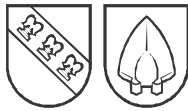
GRUNDSATZENTSCHEIDE

Zur Arealentwicklung «Riet/Langhag» stehen diverse Grundsatzentscheide des Stadtrates an. Diese sollen nachstehend beantragt werden.

OBJEKTSTRATEGIE

Sämtliche Überlegungen zur Objektstrategie basieren auf dem Beschluss des Stadtrates vom 22. Oktober 2020 (SRB-Nr. 2020-204) und dem dazugehörigen Bericht «Immobilienstrategie vom 22. Oktober 2020». Mit Beschluss vom 25. Mai 2023 zum Erwerb des Grundstückes Kat.-Nr. IE3510 hat der Stadtrat die Objektstrategie für das gesamte neue Baugebiet bereits in den Grundzügen definiert (SRB-Nr. 2023-122).

Um die Ansiedlung von qualifizierten Arbeitsplätzen zu fördern, soll das Baugebiet an einen Bauträger gemäss den städtischen Entwicklungsabsichten veräussert werden.



BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. 2024-69

Dazu soll die weitere Arealentwicklung mit der Feinerschliessung zeitnah erfolgen. Das Folgegeschäft über die Abgabe des Baugebietes an einen oder mehrere Bauträger sind dem Stadtparlament zur Genehmigung vorzulegen.

FEINERSCHLIESSUNG

Erst mit der Feinerschliessung wird das Baugebiet vollerschlossen und dementsprechend baureif. Der Umfang der Themen ist im nachfolgenden Kapitel «Erschliessung» beschrieben. Die Feinerschliessung soll rechtzeitig für den Baubeginn der Hochbauten fertiggestellt sein.

VERFÜGBARKEIT DER LANDWIRTSCHAFTLICH GENUTZTEN GRUNDSTÜCKE

Das gesamte Baugebiet wird aktuell noch landwirtschaftlich genutzt. Zwecks kurzfristigerer Verfügbarkeit sind die beiden Pachtverträge in eine jährliche kündbare Gebrauchsleihe zu überführen. Dabei sind die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die landwirtschaftliche Pacht (LPG; SR 221.213.2) vom 4. Oktober 1985 (Stand am 1. Januar 2014) zu berücksichtigen.

Die beiden betroffenen Landwirte sind bereits über den Sachverhalt informiert und haben dabei ihre Mitwirkung an einer einvernehmlichen Vertragsanpassung signalisiert.

STÄDTISCHES SCHREBERGARTENAREAL «BÜECHLI»

Die Verkehrserschliessung zum rückwärtigen landwirtschaftlich genutzten Areal «Büechli» führt mitten durch das neu eingezonte Baugebiet und schränkt somit dessen Bebaubarkeit stark ein. Deshalb soll die Zufahrt zukünftig ausserhalb des Baugebietes, entlang des städtischen Schrebergartenareals «Büechli» erfolgen. Dazu ist eine Beanspruchung von rund 300 m² des rund 8'000 m² umfassenden Schrebergartenareales notwendig. Damit verbunden ist die Anpassung von maximal 10 Gartenparzellen, Hecken, Umzäunungen und eine Mitbenützung des Parkplatzes als Durchfahrt. Im Pachtvertrag mit dem Pflanzerverein Illnau-Effretikon ist eine entsprechende Absichtserklärung bereits enthalten. Dementsprechend kann der Pachtvertrag unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist ohne Entschädigung der Pächterschaft gekündigt, resp. flächenmässig angepasst werden.

AUSSCHREIBUNG BAUTRÄGER

Die Ausschreibung untersteht nicht dem öffentlichen Submissionswesen und kann demnach freihändig erfolgen. Es wird eine öffentliche Ausschreibung im zweistufigen Verfahren angestrebt:

- In einer ersten Stufe werden mögliche Käuferinnen und Käufer auf ihre Eignung für das geplante Vorhaben geprüft (Präqualifikation).
- In einer zweiten Stufe werden die konkreten Angebote beurteilt. Es wird von ca. fünf Teilnehmenden für die Einreichung eines konkreten Angebotes ausgegangen.

UMGANG MIT FINANZKOMPETENZEN

Die Veräusserung von Grundstücken im Finanzvermögen im Wert von mehr als 1 Mio. Franken liegt gemäss Art. 21 Ziffer 8 der Gemeindeordnung (GO; IE 100.01.01) in der Kompetenz des Stadtparlamentes und untersteht dem fakultativen Referendum. Für die Einbindung des Stadtparlamentes sind zwei Vorgehensweisen denkbar:



BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. 2024-69

- a. Das Stadtparlament ermächtigt den Stadtrat, das Areal Riet/Langhag zu einem Mindestpreis zu veräussern.
- b. Der Stadtrat beantragt beim Stadtparlament die Genehmigung des Verkaufes aufgrund eines mit dem zukünftigen Bauträger (oder mehreren Bauträgern) fertig verhandelten Kaufvertrages.

Die Variante a. bietet der Stadt und dem zukünftigen Bauträger mehr Sicherheit bei den Verhandlungen und weniger zeitliche Unwägbarkeiten, z.B. wegen dem fakultativen Referendum.

Dazu ist folgender Terminplan vorgesehen:

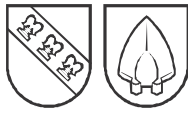
Ermächtigung Verkauf zu einem Mindestpreis durch Stadtparlament	Ende 2024
Genehmigung Ausschreibungsunterlagen durch Stadtrat	Sommer 2025
Genehmigung Vergabeentscheid durch Stadtrat	Ende 2025
Vollzug Abgabe an Bauträger	Frühling 2026

Im Falle des Ergriffs eines fakultativen Referendums verlängern sich die Fristen um rund sechs Monate.

THEMEN FÜR DIE AUSSCHREIBUNG

Für die Ausschreibung sind folgende Themen zu klären:

- Verkauf mit welchem Erschliessungsstand:
Vor oder nach der Feinerschliessung?
Allfällige Erschliessungskosten der Stadt wären beim Verkaufspreis aufzurechnen.
- Mehrwertabgabe gemäss Grundpfand:
zu Lasten Stadt oder Käuferschaft?
- Deponiestandort:
Überbindung sämtlicher Risiken inkl. Offenlegung sämtlicher Unterlagen
- Festlegung Kaufpreis:
Damit produzierendes Gewerbe (vorgegebene Nutzweise gemäss Ziffer 6.3.1 der revidierten Bau- und Zonenordnung) angesiedelt werden kann, sind die Immobilienpreise möglichst tief zu halten. Sämtliche städtischen Grundstücksgeschäfte (Erwerb und Weiterverkauf) sollen auf der Basis der vorgenannten Richtpreise und unter Beachtung der Selbstkosten (inklusive steuerfinanzierte Erschliessungskosten aber Verzicht auf Gewinnabschöpfung) abgewickelt werden.
- Rahmenbedingungen:
Im Rahmen von Verkaufsverhandlungen mit künftigen Bauträgern sind Rahmenbedingungen betreffend ökologisch und energetisch optimierten Bauten, solarer Nutzung und Natur im Siedlungsraum zu vereinbaren.



BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. 2024-69

Für die Ausschreibung sind folgende Grundlagen aufzubereiten:

- Das genehmigte Bauprojekt Feinerschliessung mit Kostenvoranschlag +/- 10% und den damit verbundenen Rahmenbedingungen
- Entwurf Grundstücksparzellierung mit öffentlichem Grund (Verkehrerschliessung) und der ausnutzungsberechtigten Grundstücksfläche
- Sicherstellung der Verpflichtungen des Bauträgers

Weitergehende Erläuterungen zur Ausschreibung Bauträger sind im nachfolgenden Kapitel «Wirtschaftsförderung» beschrieben.

VERTRAGLICHE SICHERSTELLUNG DER VERPFLICHTUNGEN DES BAUTRÄGERS

Mit der Ausschreibung ist auch die vertragliche Sicherstellung der Verpflichtungen des Bauträgers zu definieren. Dazu gehören:

- Ansiedlung von zusätzlichem Gewerbe mit Fokus auf qualifizierte Arbeitsplätze
- Der Baustart hat innert drei Jahren nach Abschluss eines Kaufvertrages zu erfolgen.

Für die vertragliche Sicherstellung stehen unter anderem folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Rückkaufsrecht, gekoppelt an Frist Baubeginn (analog Kaufvertrag Areal Gupfen)
- Vorkaufsrecht (analog Kaufvertrag Areal Gupfen)
- Gewinnanteilsrecht bei Weiterverkauf (analog Kaufvertrag Areal Gupfen)
- Errichtung Baurecht an Dritte nur mit Zustimmung durch Stadt (analog Kaufvertrag Areal Gupfen)
- Konventionalstrafe bei Nichterfüllung von Verpflichtungen (z.B. minimale Anzahl Arbeitsplätze)
- Nachträgliche Reduktion Kaufpreis bei Übertreffen von Verpflichtungen (z.B. höhere Anzahl Arbeitsplätze)

Der Umfang von Sicherstellungen ist stark abhängig vom konkreten Kaufangebot. Die Details sind im weiteren Verlauf zu klären.

PROJEKTENTWICKLUNG UND REALISIERUNG DURCH BAUTRÄGER

Mit dem Vollzug der Abgabe kann der Bauträger ab Frühling 2026 die Projektentwicklung vorantreiben. Somit sollte eine Realisierung ab 2027 möglich sein.

ZONIERUNG UND ZUGELASSENE NUTZUNGEN

Analog zum angrenzenden Gebiet «Langhag» wurde das Gebiet «Riet» der Industriezone I 8.0 zugewiesen. Im Unterschied zum Gebiet «Langhag» wurden für das Gebiet «Riet» jedoch aufgrund der kantonalen Auflagen Handels- und Dienstleistungsbetriebe ausgeschlossen. Das neue Areal soll explizit für gewerbliche und industrielle Arbeitsplätze bereitgestellt werden. Sofern sie zu einem solchen Betrieb zählen, sind auch Räumlichkeiten für Technologie, Forschung und Entwicklung zulässig sowie Büros, Labors und Kantinen (Quelle: Memorandum Zonenkonformität Industriezone der Baumberger Rechtsanwälte vom 21. Februar 2022). In allen Industriezonen auf Stadtgebiet sind Einkaufszentren und Grosszentren nicht erlaubt. Im «Riet» sind auch Läden für Güter des täglichen Bedarfs ausgeschlossen, obschon sie in allen anderen Industriezonen bis zu einer bestimmten Grösse zulässig sind.



BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. 2024-69

Die Zuteilung zu einer Industriezone übt Auswirkungen auf die zu erwartenden Lärmemissionen aus. Dem Gebiet «Riet» wurde die Empfindlichkeitsstufe (ES) IV zugewiesen. Die nächste Wohnzone mit ES II befindet sich im Gebiet «Büechli» in rund 100 m Distanz. Dazwischen liegt eine Erholungszone, die als Puffer die Wohnzone von der Industriezone trennt. Um die Lärmbelastungsgrenze der Wohngebiete nicht zu überschreiten, muss bei einem konkreten Baugesuch der Nachweis erbracht werden, dass die Planungswerte gegenüber der empfindlicheren Zone eingehalten werden. Dies kann durch geeignete bauliche und betriebliche Massnahmen beim neuen Gewerbebau erreicht werden.

Mit der Grundstücksgrösse von insgesamt 14'449 m² und der erlaubten Baumasse von 8 m³/m² ist ein Bauvolumen von 115'000 m³ möglich. Da je nach Nutzung die Bedürfnisse eines Betriebs stark variieren, geht das Amt für Raumentwicklung in Industriezonen für Geschosshöhen von einer Bandbreite von 4 – 7 m aus. Das führt zu Bruttogeschossflächen von 16'000 – 29'000 m².

Die erlaubte Fassadenhöhe beträgt 21.50 m. Ein kürzlich im Gebiet «Langhag» fertiggestelltes Lagergebäude schöpft diese Höhe aus und wird teilweise als dominant empfunden. Im Kaufvertrag zum Grundstück Kat.-Nr. IE426 (neu IE8106) wurde festgehalten, dass dem gegen Süden gerichteten Übergang zur Landwirtschaftszone eine hohe Beachtung zu schenken sei. Dies ist zwar keine verbindliche Regelung, die Stadt hat sich aber bereit erklärt, dieses Anliegen bei der Weitergabe des Grundstücks zu thematisieren.

ERSCHLIESSUNG

FEINERSCHLIESSUNG

Mit dem Bericht der ewp ag vom 13. Januar 2022 wurden drei Erschliessungsvarianten untersucht und miteinander verglichen.

VARIANTENVERGLEICH	VARIANTE «MINI»	VARIANTE «MIDI»	VARIANTE «MAXI»
Flächenmässige Reduktion des ausnutzungsberechtigten Baugebietes (m ²)	105	970	410
Wert Flächenverlust (Fr., gerechnet mit Landpreis von ca. Fr. 760.-)	80'000.-	737'000.-	312'000.-
Gesamtkosten Erschliessung (Fr.)	305'000.-	682'000.-	1'103'000.-
Total (Fr.)	385'000.-	1'419'000.-	1'415'000.-

Tabelle 1: Variantenvergleich Erschliessung

Da die Stadt unterdessen die gesamte Fläche der neu eingezonten Industriezone I8.0 erwerben konnte, erweist sich die Variante «Mini» als beste Lösung - mit dem grössten Ausnutzungspotenzial und den geringsten Kosten. Die Kosten sind neu ermitteln zu lassen, führen doch folgenden Erwägungen zu Mehrkosten wegen Kalibervergrösserungen Wasserleitung, Kalibervergrösserung Regenwasserleitung, treppenlose Verbindung der Flurwege im Osten und ev. Erweiterung der Versickerungsanlage Langhag. Die Erschliessungskosten sind analog von Quartierplanverfahren vom Landeigentümer zu übernehmen.

BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. 2024-69

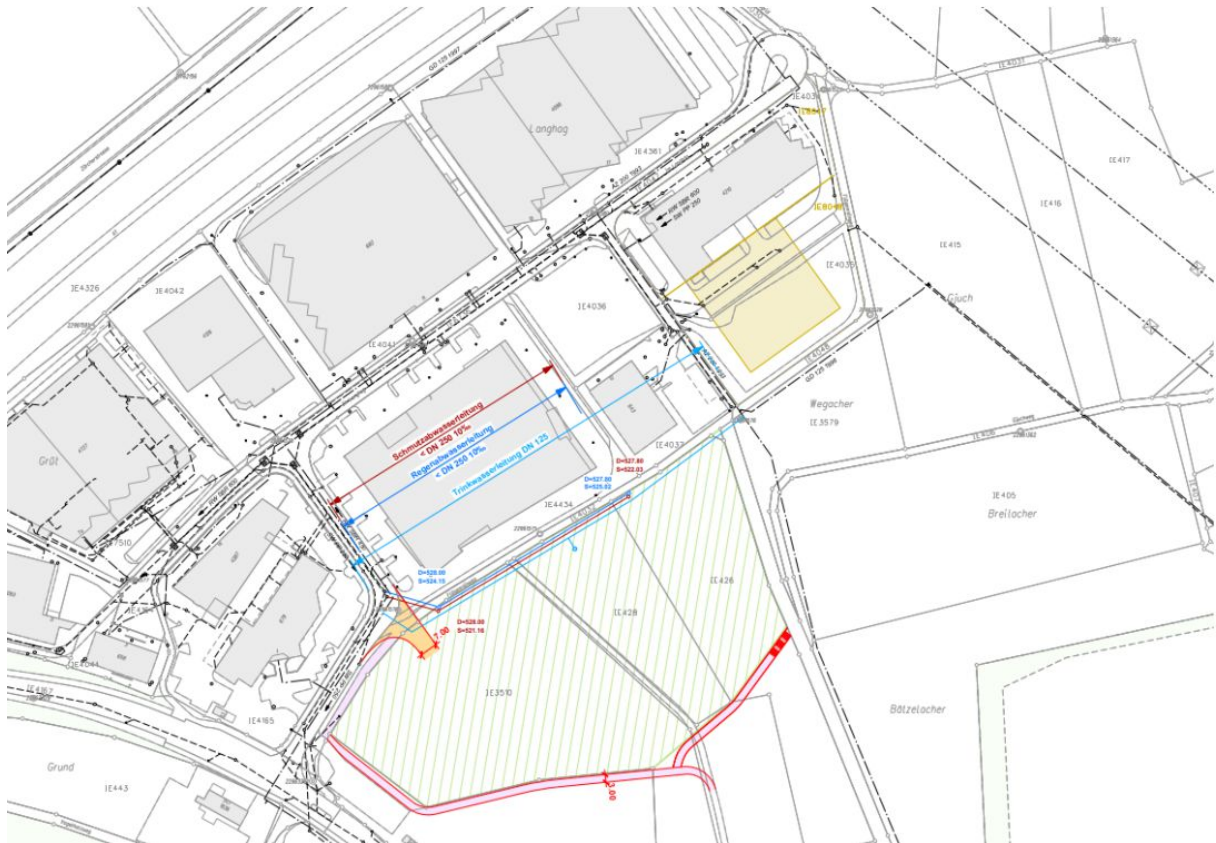


Abbildung 2:
Situation Variante «Mini»



BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. 2024-69

STRASSEN

Die Variante «Mini» beschränkt sich auf den Ausbau eines Einlenkers ins Baugebiet. Zusätzlich wird entlang der Strasse «Im Langhag» anstelle des bestehenden Flurweges ein Gehweg zur Erschliessung des neuen Baugebietes erstellt. Ab der Einfahrt bleibt der Flurweg bestehen und wird im Bereich des Einlenkers ans Strassennetz angeschlossen.



Abbildung 3:
Detail Einlenker Variante «Mini»



Abbildung 4:
Detail Einlenker Variante «Midi»

Die Variante «Midi» kann auf der Variante «Mini» aufbauen. Die neue Quartiererschliessungsstrasse wird entlang der Grenze geführt. Anstelle des Flurweges wird der Gehweg abgetrennt von einem Grünstreifen zur Erschliessungsstrasse weitergeführt. Die Abteilung Tiefbau empfiehlt den Einlenker so zu planen, dass bei einer Aufteilung der Parzelle durch den Verkauf an mehrere Bauträger die Variante «Midi» nachträglich erweitert werden kann. Die Variante «Mini» ist zu favorisieren, da sie keine Kosten bei der Strassenentwässerung und öffentlichen Beleuchtung generiert.

FLURWEGE

Das Flurwegnetz wird durch die neue Bauparzelle beeinträchtigt und muss für die Landwirtschaftsflächen im Bereich «Büechli» angepasst werden. Der Flurweg wird um die Bauparzelle geführt und schliesst im Westen beim Kiesparkplatz der Schrebergärten an. Die Stadt setzt sich dafür ein, dass im Osten eine treppenlose öffentliche Fusswegverbindung zwischen dem Aussichtspunkt Büechli und dem Gjuchweg (Kat.-Nr. IE406) realisiert wird. Diese Zusicherung wurde im Kaufvertrag der Parzelle Kat.-Nr. IE427 den Grundeigentümern zugestanden. Seitens Grundeigentümer wurden der Stadt drei mögliche Varianten unterbreitet.

Die Flurwege sind möglichst ausserhalb der Industriezone anzulegen, da die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nach § 259 nPBG nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden. Entlang der Schrebergärten würde dies einen massgebenden Eingriff ins Areal der Schrebergärten bedeuten.



BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. 2024-69

Hier empfiehlt sich zu prüfen, den neuen Flurweg im Industrieareal zu realisieren. Dies würde jedoch zu einem entsprechenden Wertverlust des Baugebietes führen. Ob eine Realisierung in der Landwirtschaftszone möglich ist, ist mit dem Amt für Landschaft und Natur (ALN) zu klären. Die Grundeigentümer der beiden Parzellen Kat.-Nr. IE8107 und IE8108 haben einer erforderlichen Landabtretung auf der Basis von Fr. 6.00/m² zugestimmt.

WASSERVERSORGUNG

Die Anforderungen für Industriezonen gemäss der Richtlinie für die Ausführung der Löschwasserversorgung im Kanton Zürich der Gebäudeversicherung (GVZ) sind erfüllt.

Für die Wasserversorgung ist ein Ringschluss im bestehenden Flurweg (Variante «Mini») oder in der neuen Erschliessungsstrasse (Variante «Midi») vorgesehen, welcher die Wasserleitung «Im Langhag» mit der Leitung «Wegacher» verbindet. Die Dimension und Linienführung ist im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Generellen Wasserversorgungsprojektes (GWP) zu bestimmen. Das Projekt wird zurzeit überarbeitet und muss durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) noch bewilligt werden.

Der Ringschluss wird zurzeit mit einem Kaliber DN200 mm geplant. Das Gebiet verfügt gemäss Wassermessung der Sprinkleranlagen durch das AWEL vom 29. Februar 2024 über einen hydrostatischen Druck von 4.1 bar. Bei einer Bezugsmenge von 80 l/s (Sprinkleranlage) resultiert ein Netzdruck von 3.0 bar. Werden gemäss Gebäudeversicherung des Kantons Zürich grössere Sprinkleranlagen durch den Neubau erforderlich, ist der Bauträger für die Druckerhöhungsanlage zuständig.

ENTWÄSSERUNG / VERSICKERUNGSANLAGE

Das Gebiet entwässert im Trennsystem. Da die Versickerung wegen dem belasteten Standort nicht möglich ist, wird das Regenwasser in die Versickerungsanlage Langhag geführt. Die Überarbeitung des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) ist im Gange. Dabei ist nachzuweisen, ob die Versickerungsanlagen diese zusätzlichen Flächen aufnehmen können oder erweitert werden müssen. Die Dimensionierung der Regenwasserleitung (DN 250 mm; i = 1.0%) muss gemäss Bericht ewp vom 13. Januar 2022 (DN 400 mm; i = 1.5%) erhöht werden.

Die Dimensionierung der Schmutzwasserleitung (DN 250 mm; i = 1.0%) ist gemäss Bericht ewp vom 13. Januar 2022 in Ordnung.

Die bestehenden Entwässerungsanlagen im Gebiet Langhag stehen auf Ortsbetonrammpfählen. Durch einen geologischen Bericht ist die Fundation der Entwässerungsanlagen zu bestimmen.

ELEKTRIZITÄT

Das Gebiet Riet/Langhag wird von zwei Transformatorenstationen (TS) gespeist. Ohne Netzausbau kann durch die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) eine maximale Leistung/Stromstärke von 554 kVA / 800A auf das Baufeld gebracht werden. Dies ist der aktuelle Stand der Trafostationsmessungen (Juli 2020). Er kann durch andere Netzanschlüsse oder Verstärkungen von bestehenden Netzanschlüssen wieder ändern. Dafür rechnet die EKZ ab Anzahlung der Netzbeiträge ca. 3 Monate für die Inbetriebnahme eines Hausanschlusses.

Äussert der Bauträger einen grösseren Leistungsbedarf, müssen die EKZ das Mittelspannungsnetz ausbauen. Entlang des Flügelrainweges verläuft eine bestehende Mittelspannungsleitung, an welche neue Transformatorenstationen eingeschlaft werden können. Ab dieser Leitung sind dann entsprechend dem Ausbau der TS mehrere auch grosse Niederspannungsbezugsleistungen von bis zu 1'496 kVA / 2'159 A möglich. Hier schätzen die EKZ ab Bestellung/Anzahlung mit ca. 15-18 Monaten für Projektierungs-, Bewilligungs- und Bauzeit für die Inbetriebnahme eines neuen Hausanschlusses.



BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. 2024-69

Im Zusammenhang mit dem Unterwerksbau Kindhausen und der Verstärkung für Lindau «The Valley» stehen in nächster Zeit Kabelverstärkungen an. Die EKZ bitten darum, den künftigen Bauträger darauf aufmerksam zu machen, sich möglichst frühzeitig mit den EKZ für die Erschliessung in Verbindung zu setzen.

TELEKOMMUNIKATION / GLASFASER

Die Swisscom verfügt im Flüenrainweg über ein bestehendes Trasse. Das Gebiet ist bereits mit «fiber to the street» ausgebaut und kann Bandbreiten bis zu 500 Mbps anbieten. Die Planung für den Glasfaserausbau wird bis Mitte 2024 abgeschlossen sein. Gemäss Rückmeldung der Swisscom vom 5. März 2024 wird das Gebiet mit «fiber to the home» erschlossen.

Ein Sunrisenetz ist im Gebiet Riet/Im Langhag ebenfalls im Flüenrainweg vorhanden. Das Gebiet ist bereits mit «fiber to the street» ausgebaut und kann Bandbreiten bis zu 1 Gbps anbieten. Gemäss Rückmeldung der Sunrise vom 28. März 2024 können Privatkunden einen «fiber to the home» Anschluss mit Bandbreiten bis 8 Gbps bestellen.

QUARTIERPLAN LANGHAG

Der Quartierplan «Langhag» wurde durch den Zürcher Regierungsrat am 11. Mai 1988 mit Beschluss Nr. 1478 genehmigt. Nach dem baulichen Vollzug der Quartierplananlagen gingen die Erschliessungsanlagen ins Eigentum der Stadt Illnau-Effretikon über. Ob ein Anschluss an diese Anlagen mit Kosten verbunden ist (Einkauf in Quartierplananlagen), bleibt rechtlich noch abzuklären.

VERKEHRSKONZEPT

Im Jahre 2017 wurde der Gemeinderat Lindau zu einer Besprechung bezüglich Erschliessung des Gewerbegebietes «Riet/Langhag» eingeladen. Mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 130 vom 22. November 2017 hat er sich wegen der verschlechterten Schulwegsicherheit durch den Mehrverkehr auf Lindauer Boden gegen eine Sperrung der Eschikerstrasse für den Lastwagenverkehr ausgesprochen. Es ist unwahrscheinlich, dass sich die Meinung der Nachbargemeinde geändert hat. Das Verkehrskonzept ist beizubehalten.

UMWELT

BELASTETER STANDORT

Das Gebiet «Riet/Langhag» überlappt teilweise mit dem belasteten Standort «Kiesgrube Langhag», KbS Nr. 0174/D.0010. Der Standort wurde nach einer technischen Untersuchung mit mehrjähriger Überwachungskampagne durch den Kanton Zürich als belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt. Bauvorhaben auf einem weder überwachungs- noch sanierungsbedürftigen Standort sind möglich. Notwendig sind eine baubedingte Gefährdungsabschätzung und eine abfallrechtliche Baubegleitung.

Massnahmen bezogen auf den belasteten Standort werden aktuell keine empfohlen, weil erstens weitere Sondierungen keine abschliessenden Kenntnisse bringen und zweitens altlastenrechtliche Massnahmen projektabhängig sind.

Zur Beseitigung der Unsicherheiten müsste der Standort vollständig saniert werden. Dies wird nicht empfohlen, weil eine Sanierung aus umweltrechtlicher Sicht nicht notwendig ist und sämtliche Kosten zu Lasten der Stadt gingen. Im vorliegenden Fall werden vom Bund oder Kanton keine Sanierungsbeiträge gesprochen.

Sämtliche bisherigen Untersuchungsergebnisse unterliegen dem Öffentlichkeitsprinzip.



BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. 2024-69

ERSCHÜTTERUNG DURCH STRASSENVERKEHR

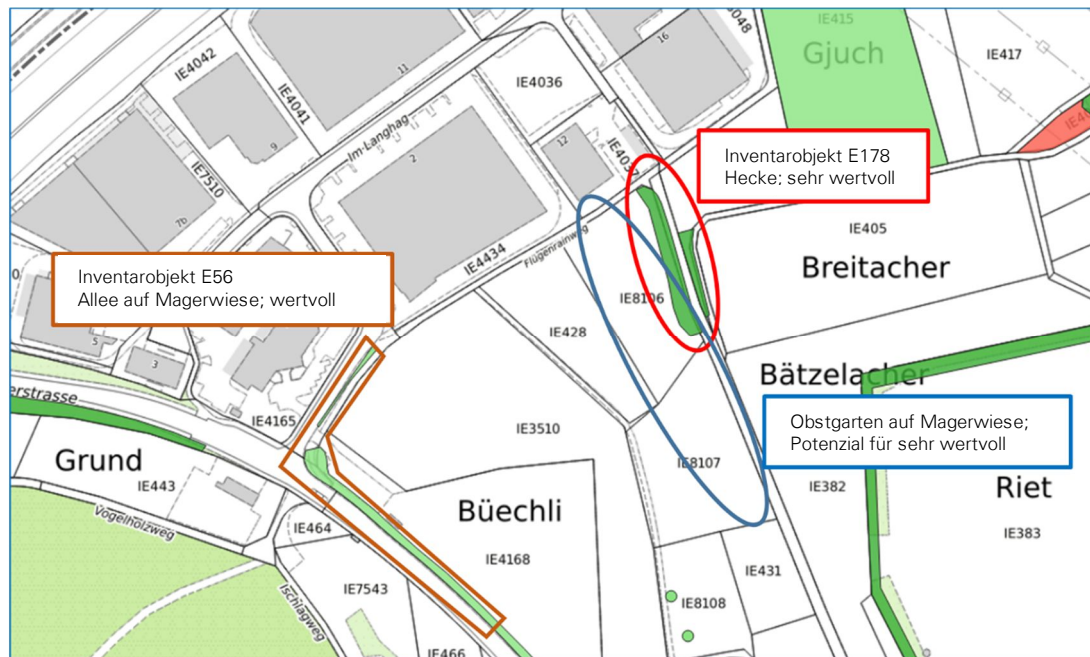
Hauptquelle für Erschütterungen ist der Schienenverkehr. Erschütterungen ausgelöst durch Strassenverkehr sind wegen niedrigerer Fahrzeuggewichte und der weichen Kontaktfläche zwischen Asphalt und Pneu geringer. Im Abstand von 200 Meter zur Autobahn sind Erschütterungen ausser für Hochpräzisionsgeräte wie z.B. Seismographen unproblematisch (Quelle: <https://www.zh.ch/de/umwelt-tiere/laerm-schall/erschuetterungen.html>).

NATURWERTE

Von der Arealentwicklung «Riet» sind mehrere bedeutende kommunale Naturwerte betroffen: Auf der Parzelle IE8106 wurde vor einigen Jahren ein Obstgarten mit Hochstammbäumen auf einer Wiese mit hoher Qualität gepflanzt. Da der Obstgarten noch jung ist, figuriert er nicht im aktuellen Naturwertinventar. In einigen Jahren würde das Objekt aber in Schutzwürdigkeit erwachsen. Ein Abgang des Obstgartens könnte in einem Zeitraum von etwa 15 Jahren kompensiert werden.

Am östlichen Rand der Parzelle IE8106 befindet sich das Inventarobjekt E178 (Hecke, sehr wertvoll). Es war vorgesehen, das Objekt anlässlich der laufenden Gesamtrevision in die kommunale Schutzverordnung aufzunehmen. Hinsichtlich der Entwicklung des Gebietes wird jedoch auf eine Aufnahme des Objektes E178 in die Schutzverordnung verzichtet. In der weiteren Planung ist an einem geeigneten Standort in der Nähe die Hecke bei einem allfälligen Abgang zu kompensieren.

Im Nordwesten der Parzelle IE3510 befindet sich eine Baumallee mit einem sehr schönen, mageren Grünstreifen (kommunales Objekt E56, wertvoll). Die Baumallee kann entlang der Strasse Im Langhag zusammen mit der Erschliessung erweitert werden.



Inventarobjekte sind falls möglich zu erhalten. Falls dies nicht möglich ist, muss der Abgang gleichwertig kompensiert werden (§ 205, Planungs- und Baugesetz, PBG. LS 700.1). Der Umgang mit den gefährdeten Naturwerten ist vor einem Landverkauf zu regeln.



BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. 2024-69

VERSORGUNG MIT WÄRME / ANSCHLUSS BESTEHENDE WKK

Das Industriegebiet «Langhag» wird im Verbund mit Wärme versorgt. Eigentümerin des Wärmeverbundes, inkl. Energiezentrale und Fernwärmenetz, sind die EKZ. Die Anlage wird mit Gas betrieben. Wie bereits im kommunalen Energieplan 2020 festgehalten, benötigt die Infrastruktur eine Erneuerung. Die Gaszuleitung zur Energiezentrale und die Anlage der EKZ müssten in den nächsten Jahren saniert bzw. ersetzt werden. Der Weiterbetrieb der Gaskessel ist aber fraglich. Das revidierte Energiegesetz des Kantons Zürich vom 1. September 2022 schreibt vor, dass bei einem Wärmeerzeugersersatz in bestehenden Bauten erneuerbare Energien eingesetzt werden müssen (gewisse Ausnahmen bleiben vorbehalten). Ob eine Sanierung der Gasleitung unter diesen Umständen wirtschaftlich wäre, ist fraglich.

Aktuell ist kein Gewerbe im Gebiet Langhag auf Prozesswärme aus Gas angewiesen. Sollte sich das in Zukunft ändern, könnte diese Wärme beispielsweise auch mit Gas aus Flüssiggasspeichern bereitgestellt werden.

Gemäss des kommunalen Energieplanes vom 10. Dezember 2020 ist das Gewerbegebiet «Riet» als Verbundsgebiet V02 definiert. Der Energieplan ist behördenverbindlich. Bei der Erstellung des Energieplanes wurde noch von einem grösseren Erschliessungsgebiet Riet ausgegangen. Die Pflicht zur Versorgung im Verbund bleibt jedoch bestehen. Ein Zusammenschluss mit dem bestehenden Wärmeverbund Langhag wäre denkbar, in der aktuellen Situation aber unklar in der Umsetzung.

Interessant könnte sich auch ein Anschluss der Gewerbegebiete Langhag und Riet an den geplanten Wärmeverbund in Effretikon erweisen. Das nächstgelegene Verbundsgebiet V03 Vogelbuck ist nur rund 300 m entfernt. Im kommunalen Energieplan wird zudem ein möglicher Wärmeverbund mit Gewerbegebieten auf dem Gemeindegebiet Lindau aufgeführt. Dies bedingt jedoch eine Querung der Autobahn. Die Wirtschaftlichkeit der Optionen muss zu gegebener Zeit geprüft werden.

Eine Wärmeversorgung mit einer zentralen Luftwärmepumpe ist bei Gebieten der Grösse des Riet V02 nicht umsetzbar. Es besteht Potential für die Nutzung von Erdwärme. Dies ist aber problematisch, da sich das Gebiet auf einem belasteten Standort befindet.

Die Stadt strebt an, zusammen mit den beteiligten Partnern (EKZ, potenzielle Wärmelieferanten, Gewerbe) die ökonomisch und ökologisch optimale Lösung zu finden. Dies erfolgt durch Koordination und aktive Kommunikation.

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

KONDITIONEN UND PREIS

Damit produzierendes Gewerbe (Vorgabe BZO) angesiedelt werden kann, ist der Verkaufspreis möglichst tief zu halten. Um die in der Wirtschaftsstandortstrategie definierte Zielsetzung zu erreichen, muss die Anzahl sowie die Qualität der Arbeitsplätze im Vordergrund stehen. Die Abgabe des Baulandes soll auf Basis der vorgenannten Richtpreise und unter Berücksichtigung der Selbstkosten (Verzicht auf Spekulationsgewinn) abgewickelt werden.



BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. 2024-69

VERGABEPROZESS

Der Vergabeprozess und die diesbezüglichen Rahmenbedingungen sind zu definieren. Unter anderem gilt es folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Verantwortliche Stelle für die Vermarktung und die Bearbeitung von Anfragen definieren.
- Zeitlicher Ablauf ab dem Start der Vermarktung bis zur vertraglichen Verpflichtung des Bauträgers aufzeigen.
- Vermarktungsstrategie (u.a. Positionierung, Zielgruppen, Kommunikationsplan) definieren.
- Prozessschritte (Log-Liste, Präqualifikation, Bewertung Angebote) inkl. verantwortlicher Stellen und Gremien (Ablaufdiagramm) festlegen.

VERGABEKRITERIEN

Die Auswahl der Bauträger muss auf Basis klarer Bewertungskriterien erfolgen. Dafür sind die Kriterien festzulegen, zu gewichten und in eine Entscheidungsmatrix einzubinden. Dabei gilt es gegebenenfalls zwischen der Präqualifikationsphase und der Beurteilung der konkreten Angebote in der zweiten Phase zu unterscheiden und eine zielführende Aufteilung der Kriterien zu finden. Die Bewertung erfolgt durch ein definiertes Gremium.

VERGABESTRATEGIE

Die Vergabe an die Bauträger und eine damit potenziell verbundene Aufteilung des Grundstücks (Abparzellierung) muss sich an den eingehenden Angeboten ausrichten und kann deshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht konkretisiert werden. Die Stossrichtung sollte jedoch im Vorfeld geklärt sein. Grundsätzlich empfiehlt es sich, einen möglichst grossen Teil des Grundstücks an eine Bauträgerin zu vergeben, jedoch sollte der Gesamtnutzen für die Stadt im Vordergrund stehen. So könnte z.B. eine Aufteilung auf mehrere Bauträger zu einer höheren Anzahl qualifizierter Arbeitsplätze führen. Auch wäre es eine Option, einen Teil des Grundstücks für kleinere Gewerbebetriebe zur Verfügung zu stellen. In Bezug auf die Berücksichtigung von bereits ortsansässigen Unternehmen wird empfohlen, keinen Grundstücksteil dafür vorzusehen, sondern dieses Kriterium in die Entscheidungsmatrix für den Vergabeentscheid aufzunehmen.

BEIZUG BERATUNG

Zur Begleitung des Vergabeprozesses könnte ein spezialisiertes Beratungsunternehmen beigezogen werden. Die Notwendigkeit bzw. der Mehrwert einer solchen Auftragsvergabe kann zum jetzigen Zeitpunkt nur bedingt beurteilt werden, jedoch dürfte im Zuge der Projektgrundlagenerarbeitung mehr Klarheit entstehen.



BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. 2024-69

WEITERES VORGEHEN

In einem nächsten Schritt sind von den zuständigen Abteilungen basierend auf dem Grundsatzentscheid des Stadtrates diverser Detailabklärungen zu tätigen.

ABTEILUNG HOCHBAU

- Vorzeitige Ablösung Pfandrecht Mehrwertabgabe klären.
- Landabtretung / Anpassung Pachtvertrag mit Pflanzerverein ILEF regeln, sobald die Wegführung der Flurwege geklärt ist.
- Pachtverträge für das Land in der Industriezone in jährlich kündbare Gebrauchsleihen überführen.
- Ausschreibung Bauträger in Zusammenarbeit mit Wirtschaftsförderung vorbereiten.
- Kaufvertrag mit Sicherstellung der Verpflichtungen des Bauträgers entwerfen.

TIEFBAU

- Mit ALN klären, ob Flurwege ausserhalb der Industriezone erstellt werden dürfen.
- Rechtliche Abklärung, ob es einen Einkauf in die Quartierplananlagen Langhag bedarf.
- Geologische Beurteilung über die Foundation der Entwässerungsanlagen und Erweiterungsperimeter Versickerungsanlage auslösen.
- Im überarbeiteten GEP den Nachweis erbringen, mit welchen zusätzlichen Regenwassermengen die Versickerungsanlage beschickt werden kann, oder ob die Anlage erweitert werden muss.
- Genehmigung des Generellen Wasserversorgungsprojektes durch das AWEL (Bestimmung Wasserleitungsdurchmesser und Lage des Ringschlusses).
- Ausarbeiten Variantenbeurteilung Flurwege auf Basis der Varianten der einfachen Gesellschaft Schmid, Schönholzer, Wülser.
- Ausarbeiten Bauprojekt auf Basis der Erschliessungsvariante «Mini» gemäss den vorab erarbeiteten Grundlagen.
- Umgang mit dem Naturwertinventar E178 regeln.

WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

- Ausschreibung Bauträger in Zusammenarbeit mit Abteilung Hochbau vorbereiten.
- Vergabestrategie und –kriterien definieren.

ERWÄGUNGEN

Dem Stadtrat ist es ein wichtiges Anliegen, auf dem Gewerbegebiet «Riet/Langhag» im Rahmen der zulässigen Nutzungen möglichst viele qualifizierte Arbeitsplätze anzusiedeln. Bereits bei den Beschlüssen über den Erwerb der Grundstücke bekundete der Stadtrat die Absicht, diese anschliessend wieder zu veräussern. Die vorstehende Thementaufstellung zeigt, dass der Vergabe- und Veräusserungsprozess relativ komplex ist, weshalb vor dem Start möglichst viele Rahmenbedingungen zu klären sind. Es drängt sich daher auf, die grundsätzlichen Veräusserungsbedingungen vor dem Start der Landabgabe vom Stadtparlament beschliessend zu lassen und gleichzeitig den Stadtrat zu ermächtigen, den Zuschlagsentscheid in eigener Kompetenz zu fällen.



BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2024-0347

BESCHLUSS-NR. 2024-69

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

1. Die Auslegeordnung zur Arealentwicklung im Gewerbegebiet «Riet/Langhag» wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Stadtparlament ist zum gegebenen Zeitpunkt ein Antrag zu unterbreiten, den Stadtrat zum Verkauf der in der Industriezone I8.0 liegenden Grundstücke zu ermächtigen.
3. Für die Erschliessung ist die Variante «Mini» zu planen. Dafür werden gebundene Ausgaben von Fr. 30'000.- zu Lasten der Erfolgsrechnung, Konto 3131.00/5110, bewilligt.
4. Die zuständigen Abteilungen werden beauftragt, die vertieften Abklärungen gemäss dem vorgeschlagenen weiteren Vorgehen zu tätigen und dem Stadtrat Bericht zu erstatten. Der Stadtschreiber wird mit der Koordination der Aktivitäten beauftragt.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Rechnungsprüfungskommission
 - b. Stadtpräsident
 - c. Stadträtin Ressort Hochbau
 - d. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - e. Abteilung Hochbau
 - f. Abteilung Tiefbau
 - g. Abteilung Finanzen
 - h. Wirtschaftsförderer
 - i. Stadtschreiber

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 15.04.2024