

BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2021-0936
BESCHLUSS-NR. 2024-138
IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich

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

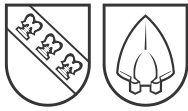
BETRIFFT **Erschliessung Hinterbüel Süd, Effretikon;
Genehmigung Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag, Zusatzvertrag Notariat
sowie Technisches Landumlegungs- und Erschliessungsdossier und Bewilligung von
gebundenen Ausgaben**

AUSGANGSLAGE

Der Stadtrat hat am 25. Mai 2023 dem Entwurf des Technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers (TLED) und dem dazugehörigen Vertrag für das Gebiet Hinterbüel Süd in Effretikon zugestimmt (SRB-Nr. 2023-117). Das TLED regelt sämtliche Aspekte der Verkehrs- und Werkleitungserschliessung, Kostenverteilung und den Flächenbedarf. Am 14. Dezember 2023 beschloss der Stadtrat die Ausleitung des sistierten Quartierplanverfahrens (SRB-Nr. 2023-250). Die Baudirektion des Kantons Zürich hat die Ausleitung die Aufhebung des Quartierplanbanns mit Verfügung Nr. KS-0447/23 vom 16. Januar 2024 genehmigt. Dagegen wurden keine Rechtsmittel ergriffen. Der Beschluss des Stadtrates erwuchs in Rechtskraft.

Ebenfalls am 14. Dezember 2023 genehmigte der Stadtrat die Begradigung der Hinterbüelstrasse, bestimmte den Grundsatz der Neuverteilung der Baumasse und stimmte dem Konzept der provisorischen Veloparkplätze zu (SRB-Nr. 2023-251).

Den TLED hat das Verkehrsplanungs- und Raumentwicklungsbüro planeraum, Zürich erstellt. Für die Erschliessungsanlagen wird mit Kosten von Fr. 2'028'000.- gerechnet. Daran beteiligen sich die privaten Grundeigentümer mit Fr. 1'261'160.-. Dem Stadtrat wird für die Erschliessung Hinterbüel Süd mit dieser Vorlage ein Antrag zur Genehmigung von gebundenen Ausgaben von Fr. 770'000.- (inkl. 8.1 % MwSt.) als Kostenanteil für die städtischen Grundstücke unterbreitet.



BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2021-0936

BESCHLUSS-NR. 2024-138

TECHNISCHES LANDUMLEGUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSDOSSIER

GRUNDSTÜCKSVKÄUFE SEIT DEM 14. DEZEMBER 2023

Die Eigentumsübertragung des Baufeldes E2 hat im April 2024 stattgefunden. Neu ist die Seewarte AG, Dufourstrasse 31, 8008 Zürich, Grundeigentümerin des Baufeldes E2.

Durch diese Handänderungen erhöht sich der Kreis auf vier betroffene Grundstückseigentümer:

Rot	1291 Die Schweizer Anlagestiftung	Teile von Baufeld C
Blau	Bereuter Totalunternehmung AG	Teile von Baufeld E1
Orange	Seewarte AG	Baufeld E2
Gelb	Stadt	Baufeld F und E+ sowie Teile
Grün	SBB (Baurecht)	von E1 und C
Violett	Kanton (Nutzungsrecht)	

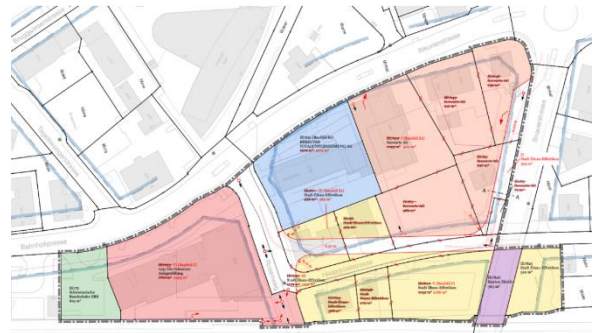


Abb. 1: Besitzverhältnisse

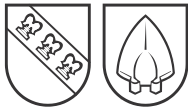
NEUER BESTAND FLÄCHEN

Der zusätzliche Flächenbedarf der neuen Strassen beträgt weiterhin 455 m². Der grösste Teil wird für das Rampenbauwerk im Baufeld E2 benötigt. Da der Abzug nicht überall in Form von Bauland erfolgen kann, müssen Mehr- und Minderzuteilungen gemäss § 145 PBG in Geld ausgeglichen werden.

GRUNDEIGENTÜMERIN	ALTER BESTAND IN M ²	NEUER BESTAND IN M ²	DIFFERENZ IN M ²
Bereuter TU AG	1'679	1'679	0
Seewarte AG	4'589	4'111	- 478
Stadt (SBB Baurecht)	619	619	0
1291 Die Schweizer Anlagestiftung	2'906	2'905	- 1
Stadt (Rampenbauwerk E2 und Hinterbühlstrasse)	1'179	1'634	+ 455
Stadt (Baufeld E1)	925	462	- 463
Stadt (Baufeld F und IE7825)	2'221	2'708	+ 487
Kanton	363	363	0
Total	14'481	14'481	0

BAUMASSEN

Damit dem Grundsatz «kein Wertverlust bei der Verteilung der Baumasse durch die Begradigung der Hinterbühlstrasse» entsprochen werden kann, mussten die Baumassenziffern angepasst werden. Über die beiden Baufelder E1 und E2 zusammengezählt bleibt die maximal zulässige Baumasse praktisch unverändert.



BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2021-0936

BESCHLUSS-NR. 2024-138

GRUNDEIGENTÜMER	ALTE BAUMASSENZIFFER	NEUE BAUMASSENZIFFER	
Bereuter TU AG (Baufeld E1)	7.8	8.54	
Seewarte AG (Baufeld E2)	10.0	10.19	
Stadt (SBB Baurecht)	0	0	
1291 Die Schweizer Anlagestiftung (Baufeld C)	8.0	8.0	
Stadt (Baufeld E1)	7.8	8.54	
Stadt (Baufeld F und IE7825)	6.0	Provisorisch: 5.54	Die definitive BMZ wird aufgrund der sich noch in Arbeit befindenden Machbarkeitsstudie definiert.
Kanton	0	0	
Total	8.45	8.45	

GRUNDEIGENTÜMER	ALTE BAUMASSE	NEUE BAUMASSE	DIFFERENZ BAUMAS- SE
Bereuter TU AG (Baufeld E1)	13'096	14'339	+ 1'243
Seewarte AG (Baufeld E2)	45'890	45'890	0
Stadt (SBB Baurecht)	0	0	0
1291 Die Schweizer Anlagestiftung (Baufeld C)	23'248	23'240	- 8
Stadt (Baufeld E1)	7'215	3'961	- 3'254
Stadt (Baufeld F und IE7825)	13'326	15'002	+1'676
Kanton	0	0	0
Total	102'775	102'416	-343

Da die Baumassenziffer über die gesamte Fläche des Baufeldes E1 (Bereuter und Stadt) einheitlich angepasst wird, erhöht sich mit der Begradigung der Hinterbüelstrasse die Baumasse für das Baufeld E1 der Bereuter TU AG um 1'243 m³. Dies zu Lasten der Baumasse, die auf den städtischen Grundstücken konsumiert werden kann. Diese Verschiebung ist finanziell abzugelten. Mit E-Mail vom 28. Mai 2024 bestätigt die Bereuter TU AG die Abgeltung mit brutto Fr. 730'000.-. Unter Abzug der Mehrwertabgabe resultiert eine Vergütung an die Stadt von rund Fr. 650'000.-. Die Berechnungen basieren auf dem kürzlich bezahlten Kaufpreis der Bereuter TU AG für ihr Grundstück auf dem Baufeld E1. Die Abgeltung an die Stadt für den Baumassentransfer wird im Entwurf des städtebaulichen Vertrags ergänzt.



BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2021-0936

BESCHLUSS-NR. 2024-138

KOSTENVERTEILER

Die Kosten wurden anhand von Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten ermittelt. Die Kostensteigerung beruht primär auf den Faktoren Aktualisierung der Kostenbasis per März 2024, Einbezug der fehlenden Gestaltungselemente / Massnahmen Velobahn in der Hinterbuelstrasse 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	104'610.-	100'610.-	0.-	18'940.-	224'160.-	62'000.-	286'160.-
Seewarte AG	305'610.-	246'360.-	195'370.-	55'330.-	802'670.-	-308'000.-	494'670.-
Stadt (SBB)	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-
1291 AST	169'550.-	174'080.-	0.-	30'700.-	374'330.-	106'000.-	480'330.-
Stadt Bauland	138'230.-	189'950.-	273'630.-	25'030.-	626'840.-	140'000.-	766'840.-
Kanton	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-	0.-
Total	718'000.-	711'000.-	469'000.-	130'000.-	2'028'000.-	0.-	2'028'000.-

KOSTEN ZU LASTEN STADT

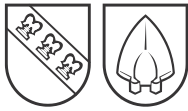
Die Aufschlüsselung der Kosten zu Lasten der Stadt präsentiert sich folgendermassen:

PARZELLEN STADT	KOSTEN STRASSE	KOSTEN TIEF-GARAGE	KOSTEN KANAL/WASSER	KOSTEN VERFAHREN	TOTAL INFRASTRUKTUR	GELDAUSGLEICH	TOTAL PRO PARZELLE
Teile von Baufeld E1	28'780.-	27'680.-	0.-	5'210.-	61'670.-	-429'000.-	-367'330.-
Teile von Baufeld F (Nord)	21'100.-	31'280.-	56'520.-	3'820.-	112'720.-	19'000.-	131'720.-
Teile von Baufeld F (Süd)	88'350.-	130'990.-	217'110.-	16'000.-	452'450.-	550'000.-	1'002'450.-
Total	138'230.-	189'950.-	273'630.-	25'030.-	626'840.-	140'000.-	766'840.-

Der Kostenanteil der Stadt beträgt anhand der Grundstücksflächen Fr. 766'840.-. Im Budget 2024 respektive im aktuellen Aufgaben- und Finanzplan 2023-2027 (Erschliessung Hinterbuel Süd) sind folgende Beträge als gebundene Ausgaben enthalten:

KONTO	BEZEICHNUNG	BUDGET 2024	AFP 2023-2027
4300.7040.140	Hinterbuel Süd – Kostenbeteiligung Erschliessung städtische Grundstücke	Fr. 200'000.-	Fr. 600'000.-

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



BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2021-0936

BESCHLUSS-NR. 2024-138

EINFACHE GESELLSCHAFT HINTERBÜEL SÜD

DIE GESCHÄFTSSTELLE DER EINFACHEN GESELLSCHAFT HINTERBÜEL SÜD (STADTVERWALTUNG ILLNAU-EFFRETIKON, ABTEILUNG EINFACHE GESELLSCHAFT HINTERBÜEL SÜD)

Die Geschäftsstelle der einfachen Gesellschaft Hinterbüel Süd (Stadtverwaltung Illnau-Effretikon, Abteilung Tiefbau) führt die Baubuchhaltung für die gemeinsam zu erstellenden Erschliessungsanlagen und für die Administrativkosten. Die Grundeigentümer hinterlegen vor der ersten Baufreigabe im Perimeter des Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags bei der Geschäftsstelle ein Depot in Höhe ihrer voraussichtlichen Kostenanteile gemäss Ziffer 5.7 des technischen Landumlegungs- und Erschliessungsdossiers. Das Depot ist auf das Bilanzkonto-Nr. 2009.30 zu verbuchen. Es erfolgt keine Verzinsung des Depots.

VELOBAHN / BAULINIEN / FUSSVERKEHR

Auf der Hinterbüelstrasse ist im Richtplan eine Velobahn eingetragen. Velobahnen bilden die höchste Verbindungshierarchie im kantonalen Velonetz. Der Kanton Zürich erarbeitet zurzeit eine Korridorstudie für die Velobahnen, um die definitive Linienführung zu bestimmen. Die kantonale Korridorstudie ist mit der geplanten Begegnungszone auf der Hinterbüelstrasse abzustimmen. Die Führung der Velobahn durch Begegnungszonen (Tempo 20) soll gemäss Standards Veloverkehr vermieden werden, ist aber als begründete Ausnahme möglich. Mit einem Betriebs- und Gestaltungskonzept und einem Verkehrsgutachten ist der Ausnahmefall nachzuweisen (Zentrumslage mit direktem Zugang zum Bahnhof, viele Nutzungsansprüche, enge Platzverhältnisse, grosse Bedeutung des Gebiets für den Fussverkehr, Wanderweg).

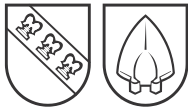
BAULINIEN

Die neue Erschliessungsstrasse Kat. Nr. II verläuft teilweise innerhalb der Verkehrsbaulinie RRB Nr. 2478/1937 entlang der Illnauerstrasse. Nach einer positiven Rückmeldung des Tiefbauamtes des Kanton Zürich teilte das Amt für Raumentwicklung (ARE) am 1. Dezember 2023 überraschend mit, dass die Strasse doch nicht bewilligungsfähig sei. Der Baulinienbereich sei freizuhalten und die Erschliessungsstrasse widerspreche dem Zweck der Baulinien. Die Stadt erachtet die Erschliessungsstrasse als im öffentlichen Interesse. Gemäss § 96 Abs. 2 lit. a PBG entspricht sie dem Zweck einer Verkehrsbaulinie. Die Stadt argumentiert, dass Bauten innerhalb der Baulinie deren Zweck nicht widersprechen dürfen und der Zweck der Baulinie aus dem Jahr 1937 heute unklar sei. Die geplante Strasse löst die Erschliessungsmängel und dient ebenfalls einem wichtigen öffentlichen Interesse.

Zur Begründung ist ein gesamtheitliches verkehrstechnisches Gutachten erforderlich, welcher alle Vor- und Nachteile der vorgesehenen Erschliessung sowie der weiteren Erschliessungsvarianten aufzeigt und begründet, weshalb die Erschliessung wie vorgesehen direkt ab der Illnauerstrasse innerhalb der Baulinie erfolgen soll. Die Arbeiten sind ausgelöst und sollten im September 2024 vorliegen.

RÜCKMELDUNG NOTARIAT

Das Notariat Illnau hat den Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag im Entwurf einer Vorprüfung unterzogen. Da der Vertrag auch Grundstücksgeschäfte beinhaltet (Landabtretungen, Dienstbarkeiten etc.), schlägt das Notariat einen separaten Vertragszusatz ohne die grundbuchamtlich irrelevanten Themen vor.



BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2021-0936

BESCHLUSS-NR. 2024-138

OBJEKTSTRATEGIE GRUNDSTÜCKE HINTERBÜELSTRASSE 1 UND 3, BAUFELD E1

Die Stadt besitzt im Baufeld E1 die Liegenschaften Hinterbüelstrasse 1 und 3 mit einer neu zugeteilten Fläche von 462 m². Die Verlegung der Hinterbüelstrasse macht den Abriss der beiden Gebäude notwendig. Für das Grundstück ist eine Objektstrategie zu erarbeiten, um die weitere Verwendung zu klären. Zudem ist die Auflösung der Mietverträge vorzubereiten.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

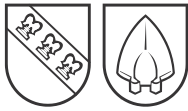
AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

BESCHLIESST:

1. Das Technische Landumlegungs- und Erschliessungsdossier (TLED) für das Gebiet Hinterbüel Süd, Effretikon, dat. 23. Mai 2024, sowie der Landumlegungs- und Erschliessungsvertrag, dat. 3. Juli 2024, werden genehmigt.
2. Der Entwurf des Abtretungsvertrages zwischen der Bereuter Totalunternehmung AG, der Seewarte AG, der 1291 Die Schweizer Anlagestiftung und der Stadt vom 3. Juli 2024 wird genehmigt. Der Stadtschreiber wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Die Abteilung Tiefbau wird als Geschäftsstelle der einfachen Gesellschaft Hinterbüel Süd bestimmt.
4. Für die Erschliessung Hinterbüel Süd in Effretikon werden gebundene Ausgaben von brutto Fr. 2'028'000.- bewilligt. Den Grundeigentümern wird auf den Zeitpunkt der ersten Baufreigabe im Planungssperimeter ein Depot in Höhe ihrer voraussichtlichen Kostenanteile (Bereuter Totalunternehmung AG = Fr. 286'160.-, Seewarte AG = Fr. 494'670.- und 1291 Die Schweizer Anlagestiftung = Fr. 480'330.-) in Rechnung gestellt und über das Bilanzkonto-Nr. 1019.70 abgewickelt.

Für die Erschliessung Hinterbüel Süd in Effretikon gemäss dem Projekt des Verkehrsplanungs- und Raumentwicklungsbüros planeraum, Zürich, vom 23. Mai 2024, werden als Kostenanteil für die städtischen Grundstücke gebundene Nettoausgaben von Fr. 770'000.- (inkl. 8.1 % MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4300.7040.140, Anl.-Nr. 1646, bewilligt. Die Abwicklung erfolgt über die Bilanzkonten-Nr. 1019.70 bzw. 2009.30, Erschliessung Hinterbüel Süd (TLED).

5. Die Ingenieurarbeiten für die Infrastrukturplanung Erschliessung Hinterbüel Süd werden an die F. Preisig AG, Hagenholzstrasse 83B, 8050 Zürich, zum Betrag von Fr. 148'097.00 (inkl. 8.1 % MwSt.) vergeben.
6. Der Bereich Immobilien wird beauftragt, dem Stadtrat eine Objektstrategie für die Liegenschaften Hinterbüelstrasse 1 und 3 im Baufeld E1 zu unterbreiten.
7. Die Abteilung Tiefbau wird beauftragt, mit den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich die Rahmenbedingungen für eine Trafostation auf dem Baufeld F auszuarbeiten und dem Stadtrat zur Beschlussfassung zu unterbreiten.



BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2021-0936

BESCHLUSS-NR. 2024-138

8. Der Stadtschreiber wird beauftragt, die Regelung über die finanzielle Abgeltung der Baumassenverschiebung zwischen der Bereuter Totalunternehmung AG und der Stadt in den Entwurf des städtebaulichen Vertrags aufzunehmen.
9. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Bereuter Totalunternehmung AG, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil
 - 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. EKZ Betrieb & Bau Netze Oberland, Stationsstrasse 15, Postfach, 8623 Wetzikon
 - i. Rechnungsprüfungskommission
 - j. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - k. Stadträtin Ressort Hochbau
 - l. Stadtschreiber
 - m. Abteilung Tiefbau
 - n. Abteilung Hochbau
 - o. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 16.07.2024