



## BESCHLUSS

VOM 07. MAI 2026

GESCH.-NR. 2025-1573  
BESCHLUSS-NR. 2026-88  
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 **Stadtgarten, Effretikon;**  
**Genehmigung Umgebungsgestaltung, Strassenprojekt und Ausrüstung, Freigabe**  
**Bauausführung und Kreditbewilligung**

---

## AUSGANGSLAGE

Im Zentrum von Effretikon wachsen die Bauten in die Höhe. Exemplarisch auch hinter dem Stadthaus: Das Gebäude mit der Bezeichnung «Wohnen am Stadtgarten», im Eigentum der Habitat 8000 AG, Zürich, auf der Parzelle Kat.-Nr. IE8128, ist aktuell im Rohbau erstellt. In den sieben Obergeschossen entstehen 56 altersgerechte Wohnungen, die durch das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen (APZB) betrieben werden. Im Erdgeschoss wird das Zentrum am Stadtgarten (ZAS) realisiert, in welchem die Stadt verschiedene Beratungsangebote und Dienstleistungen bündelt. Der Freiraum wurde bereits im Masterplan Bahnhof West von 2018 und im Gestaltungsplan Wohnen am Stadtgarten von 2022 als öffentlich zugänglich Stadtgarten mit hoher Aufenthaltsqualität definiert. Eingeflossen sind dabei Anregungen aus einem im Sommer 2020 durchgeführten Dialogverfahren mit gezieltem Einbezug von Nutzergruppen (u.a. Lebensphase 3, Pro Senectute, APZB, Soziokultur, Jugendarbeit).

Über den Privaten Gestaltungsplan wird eine im Vergleich zur Regelbauweise erhöhte Nutzung von 5.24 statt 4.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ermöglicht und damit ein Mehrwert für die Habitat 8000 AG generiert. Im städtebaulichen Vertrag vom 4. April 2022 ist geregelt, wonach ein Anteil des Mehrwertes in einen höheren Ausbaustandard des Stadtgartens investiert wird. Die Ausführung wird durch die Grundeigentümerin in Absprache mit der Stadt vorgenommen. Das Bauprojekt der Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, Winterthur, dat. 17. September 2025, liegt vor. Es wurde in enger Zusammenarbeit zwischen Stadt, Bauherrschaft und Landschaftsarchitektur erarbeitet und wird hiermit dem Stadtrat zur Freigabe unterbreitet.

## PROJEKT STADTGARTEN

### KONZEPT

Das Konzept der grünen Mitte im verdichteten Stadtzentrum, welches bereits im Masterplan gefallen fand, wurde weiterentwickelt und verfeinert. Zentral befindet sich die grossflächige Stadtwiese (Blumenrasen), der Raum für Aktivitäten lässt. Gegen Süden wirken Bäume und ein Strauchsaum als Sichtfilter zur Tagelwangerstrasse. In Richtung Bahnhofstrasse, zwischen dem Corrodi-Haus und dem Stadthaus, bildet ein chaussierter Platz mit einem Baumdach ein neuer Aufenthaltsort.



### BESCHLUSS

VOM 07. MAI 2026

GESCH.-NR. 2025-1573

BESCHLUSS-NR. 2026-88

Auf der anderen Stirnseite befindet sich die Bruggwiesenstrasse. Sie bildet Teil des Projekts und wird gestalterisch integriert. Geplant ist die Fortführung der Gestaltung in Richtung Musikschule, damit ein zusammenhängender grüner Freiraum für die Öffentlichkeit entsteht.

#### AUSSTATTUNG

Entlang des südlichen chaussierten Fussweges im Wildheckensaum werden insgesamt acht «Seniorenbänkli» gesetzt. Auf der gegenüberliegenden Seite stehen drei Liegeplattformen für eine Rast zur Verfügung. Beim Vorplatz des «Corrodi-Hauses» sind noch zusätzlich drei Sitzbänke ohne Rückenlehnen geplant, um sich im Schatten der neu gepflanzten Eichen auszuruhen. Weiter steht die Sitzmauer aus Ortsbeton beim Durchgang zum Stadthaus und die Sitzmauer aus Natursteinen am östlichen Ende der Stadtwiese als Ruhebereiche zur Verfügung.

Der runde Trog des Brunnens mit einem Durchmesser von 2.80 m wird so ausgebildet, dass die 0.50 m breiten Randbereiche auch als Sitzgelegenheiten genutzt werden können. Der Zulauf erfolgt über ein Standrohr aus Messing. Die Wassertiefe ist mit maximal 20 cm geplant. Die Verortung des Brunnens ist zwischen der Ostfassade des Neubaus und dem Eichenwäldli vorgesehen.

Hinter dem Corrodi-Haus ist die Installation zweier Tischtennistische geplant. Mit dem fix installierten Netz aus Aluminium stehen die beiden Tische für eine Partie während den Nutzungszeiten der Anlage zur Verfügung.

Für die Zweiradfahrenden sind an der Nordfassade des Corrodi-Hauses und der Westfassade des Neubaus die Anbringung von feuerverzinkten Velobügel für das Abstellen der Fahrräder vorgesehen.

Auf Basis des Freiraumkonzeptes und dem Konzept öffentliche Beleuchtung wird der Projektperimeter in drei Bereiche unterteilt. Einerseits werden die chaussierten Wege entlang der Stadtwiese mit einer Platzbeleuchtung, die Leuchten entlang der öffentlichen Tagelswangerstrasse und Bruggwiesenstrasse mit einer technischen Strassenleuchte und der Vorplatz Corrodi-Haus mit derselben zylindrischen Leuchte wie sie vom Märtpplatz herkommend bereits eingesetzt sind, bestückt. In die zylindrischen Leuchten wird ein öffentliches WLAN integriert; ein während des Partizipationsprozesses geäussertes Wunsch.

Als trennendes Element zwischen Verkehrsfläche und den Grünbereichen wird eine Sockelmauer erstellt. Die Mauerkrone wird 33 cm über dem Niveau des Gehweges betoniert. Die bestehenden Postamente beim Zugang zum Corrodi-Haus sind in die neue Mauer integriert.

Die Baumgruben zwischen den Längsparkplätzen entlang der Tagelswangerstrasse werden wie im Freiraumkonzept vorgegeben mit rechteckigen und befahrbaren Baumscheiben abgedeckt. Es gelangt der gleiche Typ zur Anwendung wie in der Begegnungszone Bruggwiesenstrasse.

In der Verlängerung der chaussierten Fusswege wird die Bruggwiesenstrasse als Ortsbetonoberfläche, im Bereich der Stadtwiese als grünes Band mit eingefärbten Deckbelag ausgeführt. In den restlichen Abschnitten erfolgt der Einbau von herkömmlichem Asphalt. Auf dem Abschnitt wird eine Begegnungszone eingeführt, wie sie bereits in der Verlängerung bis zur Bahnhofstrasse vorhanden ist.

Damit bis zum Umbau der Bahnhofstrasse der Vorplatz beim Corrodihaus eine Abgrenzung zur Bahnhofstrasse erhält, werden an der projektierten Hinterkante des Gehweges demontierbare Stahlpoller versetzt. Für diese Lage ist beim Strasseninspektorat des Kantons Zürich ein Ausnahmegesuch zu stellen, um von der Verkehrserschliessungsverordnung abzuweichen und die Gestaltung von Fassade zu Fassade, wie im Pflichtenheft des Kantons für das Betriebs- und Gestaltungskonzept der Bahnhofstrasse und dem Masterplan vorgesehen, umzusetzen.



### BESCHLUSS

VOM 07. MAI 2026

GESCH.-NR. 2025-1573

BESCHLUSS-NR. 2026-88

### TERMINE

Die Ausführung des Stadtgartens ist gemäss der Habitat 8000 AG zwischen Sommer 2026 und März 2027 geplant.

### KOSTEN / FOLGEKOSTEN

Mit einem Gestaltungsplan darf von den Bestimmungen zur Regelbauweise abgewichen werden (§ 83 Planungs- und Baugesetz, PBG, LS 700.1). Mit dem Gestaltungsplan wurden die Projektqualitäten definiert, welche die Gestaltungsanforderungen von § 238 PBG übertreffen müssen. Im städtebaulichen Vertrag sind die darüber hinausgehenden Ausstattungen für die Öffentlichkeit auf Fr. 500'000.- (inkl. MwSt.) geschätzt und basieren auf einer Gesamtfläche von 3'110 m<sup>2</sup>. Nach der durchgeführten Gärtnersubmission liegt der Werkvertrag vor. Zugrunde liegen die Offerten der Hofmann Gartenbau AG und der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich.

Die Bruggwiesenstrasse wird nach Bauvollendung ins Eigentum der Stadt übergehen. Damit die Qualität der Arbeiten fachlich überwacht werden kann, wurde das Ingenieurbüro Buchmann + Partner AG, Uster mit dem Oberbauleitungsmandat betraut.

BEZEICHNUNG	KOSTENSCHÄTZUNG 10.9.2021 (+/- 15%)	WERKVERTRAG 30.10.2025
Durchschnittskosten für Vergleichsprojekte exkl. Technische Kosten (TK), Nebenkosten (NK) und MwSt	Fr. 155.00/m <sup>2</sup>	Fr. 195.30/m <sup>2</sup>
Durchschnittskosten Stadtwiese und Vorplatz	Fr. 275.00/m <sup>2</sup>	Fr. 315.30/m <sup>2</sup>
Mehrkosten für Bauarbeiten	Fr. 120.00/m <sup>2</sup>	Fr. 120.00/m <sup>2</sup>
Mehrkosten für TK und NK 25%	Fr. 30.00/m <sup>2</sup>	Fr. 30.00/m <sup>2</sup>
Zwischentotal Mehrkosten inkl. TK und NK	Fr. 150.00/m <sup>2</sup>	Fr. 150.00/m <sup>2</sup>
Mehrkosten Mehrwertsteuer 7.7 %	Fr. 11.50/m <sup>2</sup>	Fr. 11.50/m <sup>2</sup>
Total Mehrkosten	Fr. 161.50/m <sup>2</sup>	Fr. 161.50/m <sup>2</sup>
<b>Total Mehrkosten Stadtwiese und Vorplatz</b>	<b>Fr. 500'000.00</b>	<b>Fr. 500'000.00</b>
Anpassung Mehrwertsteuer 7.7 % / 8.1 %		Fr. 1'857.00
Teuerung seit Sept. 2021 bis Okt 2025 5.8 % (LIK 107.2 – 101.3)		Fr. 27'100.30
<b>Total Mehrkosten Stadtwiese und Vorplatz (pauschal)</b>		<b>Fr. 530'000.00</b>
Qualitätskontrollen und Reserven		Fr. 20'000.00
<b>Total Mehrkosten Stadtwiese und Vorplatz (inkl. Qualitätskontrollen und Reserven)</b>		<b>Fr. 550'000.00</b>



### BESCHLUSS

VOM 07. MAI 2026

GESCH.-NR. 2025-1573

BESCHLUSS-NR. 2026-88

Mit der Habitat 8000 AG wurde im städtebaulichen Vertrag die Möglichkeit der pauschalen Abgeltung vereinbart. Nach dem Vorliegen der Werkverträge wurde an der Besprechung vom 10. April 2026 mit Vertretern der Habitat 8000 AG der Wert der Mehrkosten auf pauschal Fr. 530'000.- (inkl. MwSt.) festgelegt. Dieser wird von der Mehrwertabgabe in Abzug gebracht. Je nach Ausmass und Entwicklung der Teuerung ist es möglich, dass gegenüber dem Werkvertrag Mehr- oder Minderkosten entstehen. Dafür sind zusammen mit den Aufwendungen für die Qualitätskontrolle noch eine Reserve von Fr. 20'000.- in der Mehrkostenberechnung eingesetzt.

Im Budget 2026 respektive Aufgaben- und Finanzplan 2026-2032 sind folgende Beträge als gebundene Ausgaben enthalten:

KONTO	BEZEICHNUNG	BUDGET 2026	AFP 2026-2032
5130.5010.031	Stadtgarten Bahnhof West Baufeld D (Realisierung), Effretikon	Fr. 200'000.00	Fr. 300'000.00
<b>Total</b>			<b>Fr. 500'000.00</b>

Die Erstellung des Stadtgartens und die finanzielle Abgeltung sind im städtebaulichen Vertrag zum Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt vereinbart. Die Kosten gelten aufgrund der vertraglichen Verpflichtung als gebundene Ausgaben. Sie werden mit der Mehrwertabgabe und den übrigen Leistungen verrechnet.

#### FOLGEKOSTEN

KAPITALFOLGEKOSTEN	AKAT	BASIS	NUTZUNGSDAUER	SATZ	BETRAG
Strassen	1010	Fr. 550'000.00	40 Jahre	2.5 %	Fr. 13'750.00
Verzinsung		Fr. 550'000.00		1.5 %	Fr. 8'250.00
<b>Total im ersten Betriebsjahr</b>					<b>Fr. 22'000.00</b>

#### BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

Für die Pflege und den Unterhalt der neuen Geräte, Einrichtungen, Grünflächen und Bäume entsteht beim Unterhaltsbetrieb ein zusätzlicher Aufwand.

Der Leiter des Unterhaltsbetriebes hat eine Aufwandschätzung für die zusätzlichen Elemente erstellt. Es muss davon ausgegangen werden, dass durch die Aufwertung, die zunehmende Nutzung mit ihren Nebenerscheinungen wie mehr Abfall und vermehrtes Littering Mehraufwendungen anfallen werden. Die jährlichen Betriebskosten belaufen sich auf rund Fr. 45'000.-, was etwa 600 Arbeitsstunden oder knapp 30 Stellenprozenten entspricht.

Die zusätzlichen Arbeiten können mit dem aktuellen Personalbestand nicht abgedeckt werden, wodurch Mehrkosten entstehen. Ob die Arbeiten extern vergeben oder durch den Unterhaltsbetrieb – verbunden mit einer Erhöhung des Personalbestands – ausgeführt werden, wird das Ressort Tiefbau dem Stadtrat in einem separaten Antrag zur Beurteilung vorlegen.



### BESCHLUSS

VOM 07. MAI 2026

GESCH.-NR. 2025-1573

BESCHLUSS-NR. 2026-88

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

#### BESCHLIESST:

1. Das Bauprojekt für die Umgebungsgestaltung Stadtgarten der Landschaftsarchitekten KrebsundHerde GmbH, Winterthur, vom 17. September 2025 mit Gesamtkosten von Fr. 1'200'000.-, davon Mehrausstattungen von Fr. 530'000.-, wird genehmigt.
2. Für die Mehrausstattungen Umgebungsgestaltung Stadtgarten wird ein Objektkredit von Fr. 550'000.- als gebundene Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 5130.5010.031, Anlagen-Nr. 11497, bewilligt. Die Finanzierung der Mehrkosten erfolgt gestützt auf städtebaulichen Verträgen zulasten des Kontos 2003.02 mit entsprechender Verbuchung auf die Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 5130.6310.031, Anlagen-Nr. 11497.
3. Die jährlich wiederkehrenden Betriebskosten für den Stadtgarten von rund Fr. 45'000.- werden zur Kenntnis genommen. Das Ressort Tiefbau wird beauftragt, die zusätzlichen Ressourcen für den Unterhalt des Stadtgartens im Hinblick aufs Budget 2027 separat zu beantragen.
4. Gegen Dispositiv-Ziffer 2 dieses Beschlusses kann innert 5 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Bezirksrat Pfäffikon, Postfach, 8330 Pfäffikon, wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
5. Die Abteilung Präsidiales wird mit der amtlichen Publikation beauftragt.
6. Der Stadtschreiber wird beauftragt, nach Bauvollendung die Abrechnung gemäss städtebaulichem Vertrag vom 4. April 2022 vorzunehmen.
7. Die Habitat 8000 AG wird in Zusammenarbeit mit der Abteilung Tiefbau mit der Bauausführung des Projektes beauftragt.
8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Habitat 8000 AG, Michael Bärtschi, Limmatstrasse 107, 8005 Zürich
  - b. KrebsundHerde GmbH, Sabine Kanne, Lagerplatz 21, 8400 Winterthur
  - c. Rechnungsprüfungskommission
  - d. Stadtrat Ressort Tiefbau
  - e. Stadtschreiber
  - f. Abteilung Finanzen
  - g. Abteilung Tiefbau
  - h. Abteilung Präsidiales, zur amtlichen Publikation

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 12.05.2026