



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2026-0579
BESCHLUSS-NR. 2026-226
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.00 Raumordnung
06.00.04 Kommunale Planung
06.00.04.00 Allgemeines

BETRIFFT **Stadtentwicklung / Abrechnung 5. Rahmenkredit;
Genehmigung; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Stadtparlamentes**

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Am 8. April 2021 bewilligte das Stadtparlament (damals Grosser Gemeinderat) den 5. Rahmenkredit für die Stadtentwicklung in der Höhe von Fr. 400'000.- für die Jahre 2021 bis 2024. Da am Ende der Laufzeit der Kredit mit Ausgaben von Fr. 272'158.80 erst zu gut zwei Dritteln ausgeschöpft war, bewilligte das Stadtparlament mit Beschluss vom 2. Oktober 2025 eine Verlängerung des Rahmenkredits mit neuer Frist bis am 30. Juni 2026. Die Kreditabrechnung lautet wie folgt:

Bewilligter Kredit Stadtparlament vom 8. April 2021	Fr.	400'000.00
Brutto-Kosten gemäss Buchhaltung per 30. Juni 2026	Fr.	358'659.90
Minderkosten gegenüber dem bewilligten Kredit (10.3%)	Fr.	- 41'340.10

AUSGANGSLAGE

Im Jahr 2003 bewilligte das Stadtparlament (damals Grosser Gemeinderat) erstmals einen Rahmenkredit in der Höhe von Fr. 500'000.- für die Entwicklung der Ortszentren und ermöglichte damit dem Stadtrat, die Zentrumsentwicklung aktiv anzugehen. Da die Stadtplanung eine fortlaufende Aufgabe der öffentlichen Hand darstellt, wurden im Abstand von jeweils vier bis fünf Jahren drei weitere Rahmenkredite zwischen Fr. 350'000.- und Fr. 400'000.- bewilligt.

Am 8. April 2021 genehmigte das Stadtparlament den 5. Rahmenkredit in der Höhe von Fr. 400'000.- zu Lasten Projekt-Nr. 4020.5290.003, Anl.-Nr. 11130 (GGRB-Nr. 2021-84). Während dessen Laufzeit von 2021 bis 2024 betrugen die Ausgaben Fr. 272'158.80. Damit war der Gesamtkredit erst zu gut zwei Dritteln ausgeschöpft. Der Stadtrat beantragte am 5. Mai 2025 eine Laufzeitverlängerung bis zum 30. Juni 2026 (SRB-Nr. 2025-129). Diesem Antrag stimmte das Stadtparlament mit Beschluss vom 2. Oktober 2025 zu (STAPAB-Nr. 2025-84). Der Stadtrat beabsichtigte, dem Stadtparlament im Folgejahr einen 6. Rahmenkredit für die Stadtentwicklung zu beantragen. Da im Jahr 2027 aber keine grösseren übergeordneten Planungen vorgesehen sind, wurde bei der Erstellung der Investitionsrechnung 2027 darauf verzichtet, einen weiteren Rahmenkredit zu budgetieren. Für kleinere allgemeine Stadtplanungsaufgaben dient das Budget zu Lasten Konto 3131.00/4020 Planungen und Projektierungen Dritter in der Erfolgsrechnung.



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2026-0579

BESCHLUSS-NR. 2026-226

VORGESEHENE UND EFFEKTIVE PLANUNGEN UND AUSGABEN

Der 5. Rahmenkredit setzte sich aus unterschiedlichen Planungsvorhaben zusammen. Die Erfahrung mit den vorangegangenen vier Rahmenkrediten zeigte, dass eine präzise Vorhersage, welche Projekte wie rasch voranschreiten, beinahe unmöglich ist. In der sehr frühen Phase einer Entwicklung gibt es zahlreiche unbekannte Faktoren, welche die Stadt nicht beeinflussen kann – insbesondere der Fortschritt der privaten Planungen sowie der Genehmigungsprozess bei übergeordneten Instanzen, z.B. beim Kanton. Entsprechend weichen auch im vorliegenden Rahmenkredit die geschätzten Kosten teilweise von den effektiven Ausgaben ab.

1.	BEGLEITUNG PRIVATE GESTALTUNGSPLÄNE IM ZENTRUM EFFRETIKON / DIVERSES	VORGESEHEN FR. 80'000.00	EFFEKTIV FR. 236'823.95
----	--	-----------------------------	----------------------------

Durch die beiden Masterpläne im Zentrum von Effretikon angestossen, befanden sich sieben von 13 Baufeldern in der Planung oder im Genehmigungsverfahren. Die Koordination dieser Bauvorhaben wurde auf Fr. 80'000.- geschätzt. Konkret betraf es folgende Privaten Gestaltungspläne:

- Bahnhof West: Baufeld B (Bahnhofsplatz, Bellis), Baufeld C (Hochhaus / Bushof), Baufeld D (Wohnen am Stadtgarten) und Baufeld E2 (Hochhaus / Grossverteiler)
- Bahnhof Ost: Baufeld A (Rütlihof), Baufeld D (Rosenhof) und Baufeld Rütlistrasse (angrenzend an Masterplan)

Die effektiven Ausgaben betrugen Fr. 236'823.95. Ein Betrag von Fr. 75'336.25 entfiel auf den städtischen Bushof im Baufeld C. Zum Zeitpunkt der Antragstellung im Jahr 2021 war noch nicht absehbar, dass die damals neue Eigentümerin des Gebäudes Bahnhofstrasse 28, die Mettler Entwickler AG (heute gehört es der 1291 Anlagestiftung) die Planung des Hochhauses vorantreiben wird. Die Stadt zog mit der Planung des Bushofes mit und engagierte die Islertec AG als Bauherrenvertreterin. Mit der Konkretisierung des Vorhabens wurde in der Investitionsrechnung ein eigenes Projekt mit der Nr. 5130.5290.001 Neubau Bushof gebildet und die Ausgaben direkt dem Projekt belastet.

Die weiteren Aufwendungen fürs Zentrum von Fr. 161'487.70 wurden für übergeordnete Planungen getätigt: die Aktualisierung der Plangrundlagen Masterplan Bahnhof West durch Staufer & Hasler Architekten, die Vertiefung des Freiraumkonzeptes Bahnhof Ost durch S2L Landschaftsarchitekten, die Erneuerung des Stadtmodells sowie verkehrstechnische Untersuchungen und Personenflussanalysen rund um den Bahnhof.

2.	BAHNHOF WEST, BAUFELD F, PARKPLATZ HINTERBÜEL	VORGESEHEN FR. 60'000.00	EFFEKTIV FR. 71'065.45
----	---	-----------------------------	---------------------------

Für die Initialisierung der Planung des stadt eigenen Areals Bahnhof West – Baufeld F (Parkplatz Hinterbüel) wurden Fr. 60'000.- budgetiert. Die effektiven Ausgaben beliefen sich auf Fr. 71'065.45 und lagen damit leicht über dem vorhergesehenen Betrag. Der grösste Teil der Kosten entfällt auf die Machbarkeitsstudie der HLP Architekten AG und der EWP Ingenieure AG. Ihre Aufgabe war es, die angedachten Nutzungen mit den notwendigen Raumbeziehungen im maximal möglichen Volumen unterzubringen und den unterirdischen Anschluss an Baufeld E2 sowie an die Rosenwegunterführung zu lösen. Die restlichen Ausgaben entstanden für den Abgleich mit den anderen Baufeldern, der Klärung von rechtlichen Fragen und der Erstellung eines Mehrwertgutachtens. Für die weiteren Planungsschritte wurde das Bau Feld F mit Projekt-Nr. 4020.5290.009 als eigene Position in die Investitionsrechnung aufgenommen.

3.	BAHNHOF WEST, BAUFELD D, STADTGARTEN	VORGESEHEN FR. 60'000.00	EFFEKTIV FR. 40'053.60
----	--------------------------------------	-----------------------------	---------------------------

Fr. 60'000.- waren für den Stadtgarten vorgesehen, dessen Gestaltung mit dem Einbezug von verschiedenen Anspruchsgruppen entwickelt werden sollte. Für diesen partizipativen Prozess beauftragte der



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2026-0579

BESCHLUSS-NR. 2026-226

Stadtrat im Jahr 2020 die Fachstelle Spielraum, wobei ein Teil der Aufwendungen noch über den damals laufenden 4. Rahmenkredit abgerechnet wurden. Weil die Mitwirkung in ein Pandemiejahr fiel, musste die aktive Teilnahme von Interessierten reduziert werden und die Ausgaben zu Lasten des 5. Rahmenkredits waren mit Fr. 9'429.65 tiefer. Mit dem gezielten Einbezug von Interessengruppen (Soziokultur, Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen, Lebensphase3 und Familienverein) konnten deren Bedürfnisse aber trotzdem abgeholt werden. Für weitere Anspruchsgruppen wurden Online-Befragungen durchgeführt.

Die verbleibenden Ausgaben von Fr. 30'623.95 wurden durch das Bauprojekt Wohnen am Stadtgarten verursacht, da dieses planerische Auswirkungen auf das nähere Umfeld hatte. Es wurde eine Anpassung des Gestaltungsplans des Stadthauses sowie die Umzonung eines Bereichs von der Zone für Öffentliche Bauten in die Zentrumszone sowie planerische Abstimmungen mit der angrenzenden Tagelswangerstrasse notwendig.

4. ENTWICKLUNGSGEBIET ALT-EFFRETIKON

VORGESEHEN
FR. 100'000.00

EFFEKTIV
FR. 2'432.25

Im Gestaltungsplanpflichtgebiet Alt-Effretikon gab ein Grundeigentümer sein Interesse an der Gebietsentwicklung bekannt. Da die Stadt ebenfalls Grundeigentümerin ist, wurde für den eigenen Aufwand ein Betrag von Fr. 100'000.- veranschlagt. Damals war das Gebiet im Besitz von drei privaten Eigentumschaften sowie von der Stadt. Im Rahmen ihrer Koordinationsaufgabe hat die Stadt die Entwicklungsabsichten der weiteren Beteiligten erörtert und konnte im Zuge dessen die Immobilie Wattstrasse 2 erwerben (SRB-Nr. 2025-183). Die dafür benötigte Immobilienbewertung durch die ZKB kostete Fr. 2'432.25 und blieb die einzige Ausgabe zu Lasten dieser Position. Denn vor dem nächsten Schritt muss die Stadt den Umgang mit dem eigenen Land festlegen. Dazu hat der Stadtrat mit Beschluss vom 7. Mai 2026 dem Stadtparlament eine Arealstrategie unterbreitet (SRB-Nr. 2026-82). Diese beinhaltet einen Tauschhandel mit einer Bauträgerschaft, die auf dem Bauland für sich preisgünstigen Wohnungsbau erstellt und einen Teil der Wohnungen der Stadt wieder zurückgibt. Das Geschäft ist beim Stadtparlament pendent.

5. EINZONUNGEN / ENTWICKLUNGSPLANUNG GEBIETE RIET UND MÜSLI, EFFRETIKON

VORGESEHEN
FR. 100'000.-

EFFEKTIV
FR. 8'284.65

Im Rahmen der damals laufenden Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurden die Einzonungen der Gebiete Riet und Müsli geprüft. Die kantonalen Auflagen erforderten einige Untersuchungen und Nachweise, welche mit Fr. 100'000.- veranschlagt wurden. Es zeigte sich, dass gewisse Auflagen nicht kurzfristig lösbar waren. Darum fällte der Stadtrat am 25. März 2021 einen Zwischenentscheid zum Umfang der Revisionsvorlage (SRB-Nr. 2021-61):

- Die Einzonung Riet wird in reduzierter Form als Teil der Gesamtrevision weitergeführt.
- Die Einzonung Müsli wird aus der Gesamtrevision herausgelöst mit der Möglichkeit, die Planung später wieder aufzunehmen.

Die Revisionsvorlage wurde im Jahr 2022 vom Stadtparlament festgesetzt und im Jahr 2024 rechtskräftig.

Am 22. Februar 2024 fällte der Stadtrat einen weiteren Grundsatzentscheid (SRB-Nr. 2024-34):

- Die Einzonung des Gebietes Müsli wird vorläufig nicht weiterverfolgt. Wegen der anhaltenden Bautätigkeit in Effretikon besteht derzeit kein Druck nach einer Bauzonenerweiterung, die potenziell Wohnraum für 500 zusätzliche Bewohnende (davon 50 – 75 Schülerinnen und Schüler) bieten wird.

Für die Einzonung Müsli fielen keine Ausgaben an. Für das Gebiet Riet entstand lediglich Aufwand für Geometerdaten von Fr. 1'221.55.

Die weiteren Kosten von insgesamt Fr. 7'063.10 wurden für die Umzonung des Werkhofareals an der



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2026-0579

BESCHLUSS-NR. 2026-226

Grendelbachstrasse von der Zone für Öffentliche Bauten in eine Wohnzone benötigt.

ZUSAMMENFASSUNG VORGESEHENE UND EFFEKTIVE PLANUNGEN UND AUSGABEN

	PROJEKT	5. RAHMENKREDIT VORGESEHEN	ABRECHNUNG EFFEKTIV
1.	Begleitung Private Gestaltungspläne im Zentrum Effretikon / Diverses	ca. Fr. 80'000.-	Fr. 236'823.95
2.	Bahnhof West, Baufeld F, Parkplatz Hinterbüel	ca. Fr. 60'000.-	Fr. 71'065.45
3.	Bahnhof West, Baufeld D, Stadtgarten	ca. Fr. 60'000.-	Fr. 40'053.60
4.	Entwicklungsgebiet Alt-Effretikon	ca. Fr. 100'000.-	Fr. 2'432.25
5.	Einzonungen / Entwicklungsplanungen Gebiete «Riet und Müsli», Effretikon	ca. Fr. 100'000.-	Fr. 8'284.65
	Total	Fr. 400'000.-	Fr. 358'659.90
	Minderkosten		Fr. - 41'340.10

ANTRAG DES STADTRATES

Innerhalb des Rahmenkredits bestehen bei den einzelnen Positionen Abweichungen zwischen den ursprünglich geschätzten und den effektiven Ausgaben. Der vom Stadtparlament bewilligte Gesamtkredit von Fr. 400'000.- sowie die bewilligte Laufzeit (inkl. Verlängerung) wurden eingehalten. Die Ausgaben konnten innerhalb des festgelegten Verwendungszwecks entsprechend dem effektiven Planungsverlauf eingesetzt werden.

Der Stadtrat ersucht das Stadtparlament, die Kreditabrechnung zum Rahmenkredit für Stadtentwicklung zu genehmigen.



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2026-0579

BESCHLUSS-NR. 2026-226

BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Stadtparlamentes werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Abrechnung Rahmenkredit	30.06.2026	☒	☒
2	Buchhaltungsnachweis	30.06.2026	☒	☒
3	Beschluss des Grossen Gemeinderates betreffend Bewilligung des 5. Rahmenkredites für die Stadtentwicklung	08.04.2021	☒	☒
4	Beschluss des Stadtparlaments betreffend die Verlängerung 02.10.2025 der Laufzeit des 5. Rahmenkredit für die Stadtentwicklung		☒	☒

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

1. Dem Stadtparlament wird beantragt:
 1. Die Abrechnung über den 5. Rahmenkredit für die Stadtentwicklung mit Ausgaben von Fr. 358'659.90 (inkl. MwSt.) zulasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4020.5290.003, Anlage-Nr. 11130, und Minderkosten von Fr. 41'340.10 gegenüber dem bewilligten Kredit von Fr. 400'000.- wird genehmigt.
 2. Gegen den Beschluss ist das fakultative Referendum ausgeschlossen.
 3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Hochbau
 - b. Abteilung Finanzen
 - c. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)
2. Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Stadtparlamentes verabschiedet.
3. Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird Stadtpräsident Marco Nuzzi bezeichnet.



BESCHLUSS

VOM 22. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2026-0579

BESCHLUSS-NR. 2026-226

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (zur Weiterleitung an das Stadtparlament)
 - b. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 26.10.2026