



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2020-1149

BESCHLUSS-NR. 2020-234

IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich

SIGNATUR

04

BAUPLANUNG

04.05

Nutzungsplanung

04.05.20

Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr (s. Anhang 1)

BETRIFFT

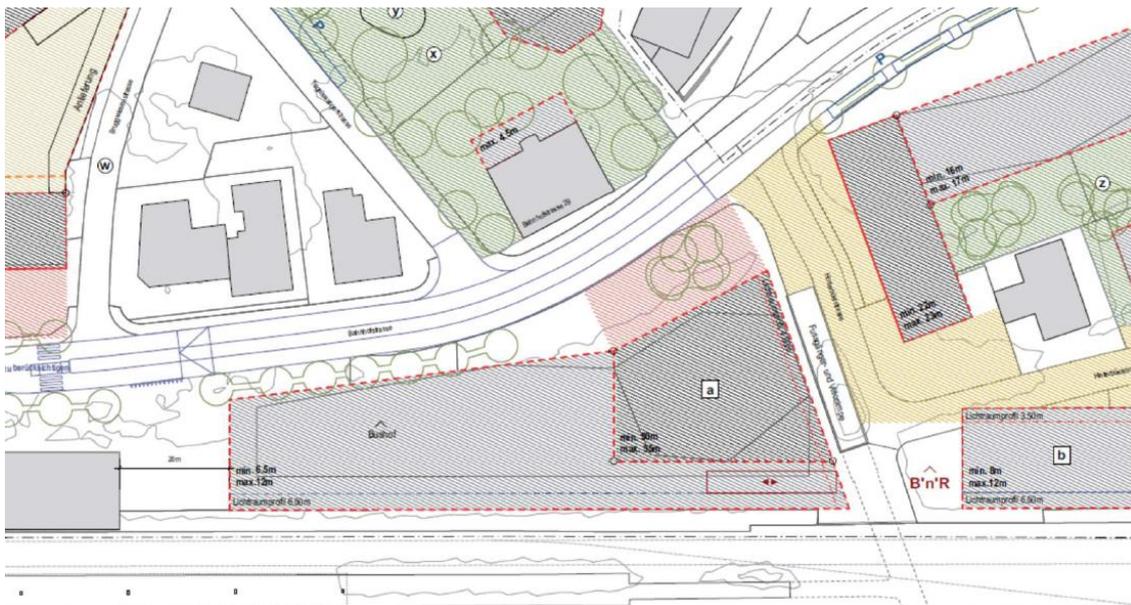
**Zentrumsentwicklung Bahnhof West - Baufeld C (Hochhaus/Bushof);
Genehmigung Baurechtsvertrag, Dienstbarkeitsvertrag und Zusammenarbeitsvereinbarung**

AUSGANGSLAGE

Mit Beschluss vom 18. Januar 2018 genehmigte der Stadtrat den Masterplan Bahnhof West (SRB-Nr. 2018-2) als behördenverbindliche Grundlage für die weitere Planung im Gebiet westlich des Bahnhofs Effretikon.

Seit dem Jahr 2018 fanden verschiedene Verhandlungen mit den Grundeigentümerinnen im Baufeld C des Masterplangebiets statt, um die Bebaubarkeit der Parzellen sicherzustellen. Diese konnten in der Zwischenzeit abgeschlossen werden. Die unterschiedlichen Vertragswerke liegen zur Genehmigung durch den Stadtrat vor. Sie werden nachfolgend zusammengefasst.

VORGABEN MASTERPLAN BAHNHOF WEST, BAUFELD C – BAHNHOF NORD



Auszug Masterplan Bahnhof West, Baufeld C



BESCHLUSS

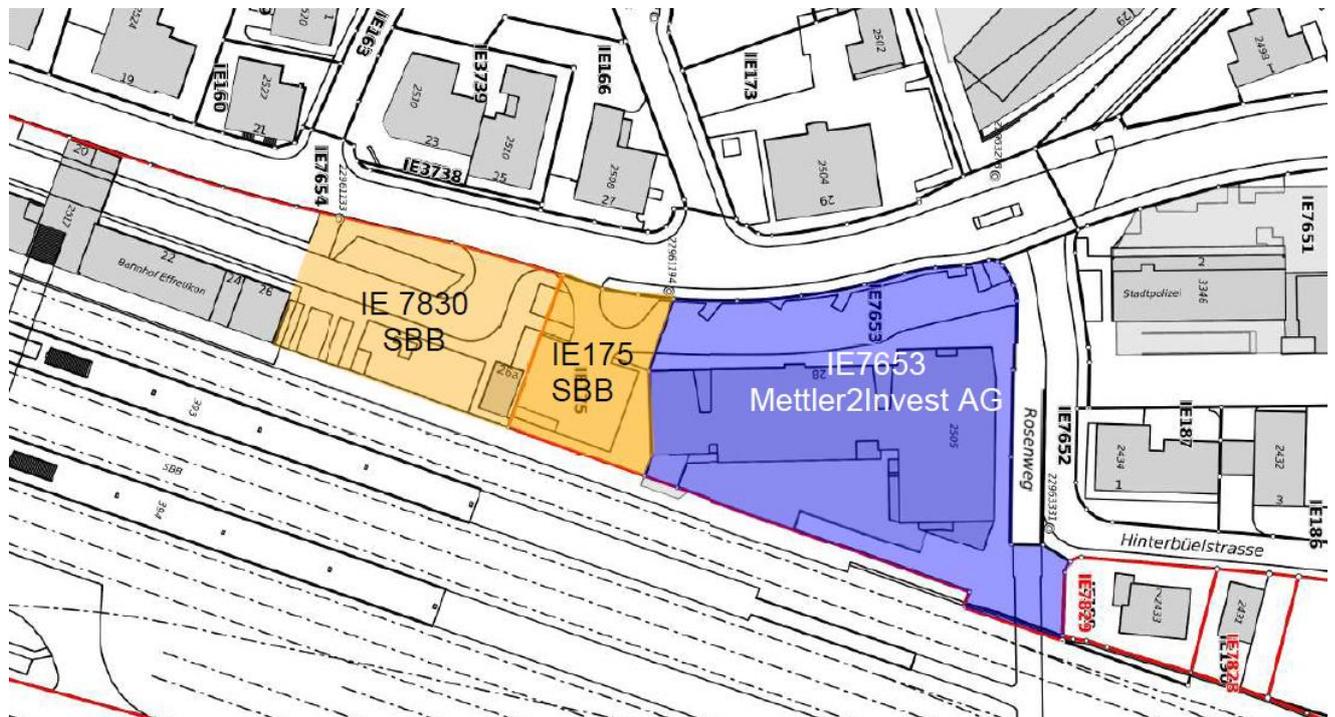
VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2020-1149

BESCHLUSS-NR. 2020-234

Für das Baufeld C – Bahnhof Nord gibt der Masterplan eine Baumassenziffer von $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ vor. Insgesamt wird dadurch eine maximale Baumasse von $37'015 \text{ m}^3$ ermöglicht. Die Baumasse ist auf dem definierten Baufeld A in Form eines rund 50 m hohen Hochhauses umzusetzen. Als bedeutende Infrastruktur und Drehscheibe für den öffentlichen Verkehr sieht der Masterplan im Baufeld C einen neuen Bushof vor.

GRUNDEIGENTUMSVERHÄLTNISSE BAUFELD C



Auszug GIS über Grundeigentumsverhältnisse

Die Mettler2Invest AG, St. Gallen, besitzt das Grundstück Kat.Nr. IE7653 mit einer Fläche von $2'906 \text{ m}^2$. Das Grundstück Kat.Nr. IE175 mit einer Fläche von 619 m^2 steht im Eigentum der SBB AG, ebenso das Grundstück Kat.Nr. IE7830. Von dieser Parzelle liegen $1'102 \text{ m}^2$ im Gestaltungsplanperimeter Baufeld C. Die Gesamtfläche von $4'627 \text{ m}^2$ führt bei einer erlaubten Baumasse von $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zu einer maximalen Baumasse von $37'015 \text{ m}^3$.

VORGABEN BUSHOF

Die ewp AG, Effretikon, hat, im Auftrag der Abteilung Tiefbau und in Absprache mit dem Amt für Verkehr des Kantons Zürichs sowie mit den Verkehrsbetrieben Glattal, die Vorgaben für den Bushof erarbeitet. Diese bilden die Basis für die weitere Planung des Bushofs. Für den Busbetrieb sind folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:

BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

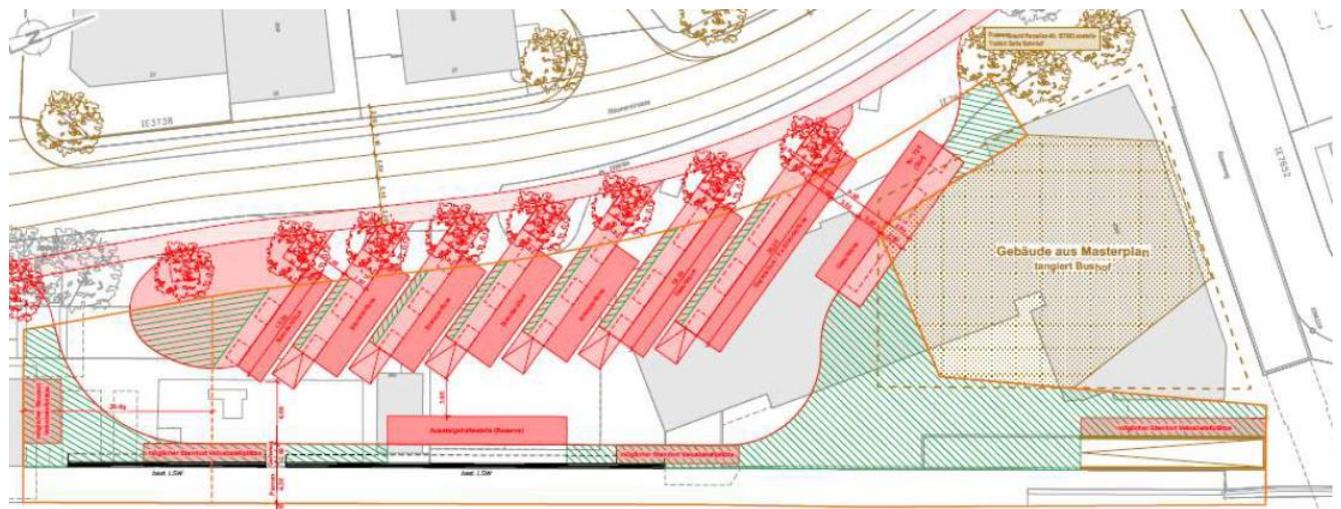
GESCH.-NR. 2020-1149

BESCHLUSS-NR. 2020-234

- Total neun Haltekanten, inkl. einer Entlastungsbushaltestelle,
- davon drei Haltekanten für Gelenkbusse.
- Die Haltekantenhöhe beträgt 22 cm,
- Ein (Gelenk-)Bus fährt Richtung Volketswil (Süden), alle anderen nach Norden,
- oberirdische Anordnung der Busse auf dem Niveau der Bahnhofstrasse

Alle Wartebereiche sind witterungsgeschützt, überdacht und hindernisfrei zugänglich auszugestalten (Dach mit Stützenkonstruktion). Wenn möglich soll das Dach mit der Hochbaute verbunden werden. Weiter gilt es zu prüfen, ob das Dach bis zur Perronkante (SBB) sowie dem Bahnhof (Denkmalschutz) verlängert werden kann. Die konkrete Lösung ist im weiteren Verfahren mit der Denkmalpflege und den Schweizer Bundesbahnen SBB zu klären.

Der Bushof kommt auf die Grundstücke Kat.Nrn. IE175 und IE7830 (im Eigentum der SBB) und Kat.Nr. IE7653 (im Eigentum der Mettler2Invest AG) zu liegen.



Übersicht Bushof Effretikon

BAURECHTSVERTRAG MIT DEN SBB

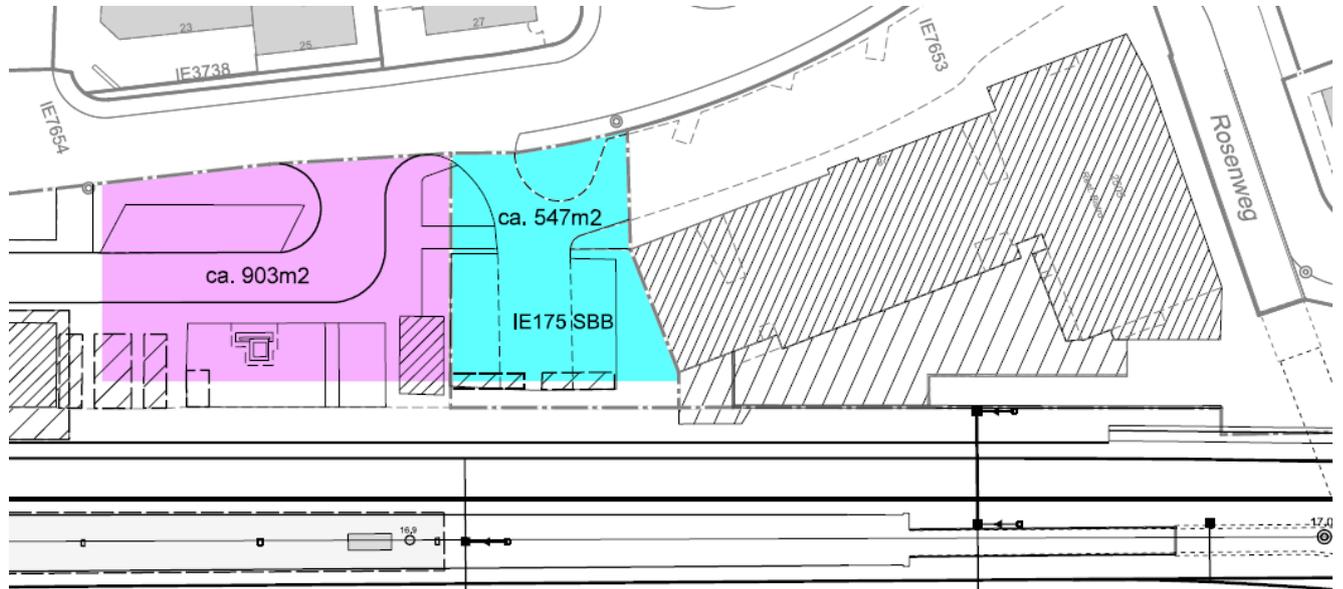
Die SBB AG ist bereit, der Stadt zu Lasten ihrer Grundstücke Kat.Nrn. IE175 sowie IE7771 (neu IE7830) ein selbständiges und dauerndes Baurecht für einen oberirdischen und überdachten Bushof bis zum 31. Dezember 2098 zu gewähren. Die baurechtsbelastete Fläche umfasst 1'450 m². Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 7'250.-. Dies entspricht 5 % eines Basislandwertes von Fr. 100.-/m² (exkl. Baumasse). Der Baurechtszins kann für die Stadt als vergleichsweise vorteilhaft bezeichnet werden.

BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2020-1149

BESCHLUSS-NR. 2020-234



Übersichtsplan Baurecht SBB/Stadt für Bushof

Die SBB haben ein Interesse daran, dass der bestehende Bushof verlegt wird, damit das Baufeld A des Masterplangebiets südlich des Bahnhofs Effretikon für eine Bebauung frei wird. Der Verkauf der für den neuen Bushof notwendigen Flächen an die Stadt oder die Eingehung eines Baurechtsvertrags mit der Mettler2Invest AG entspricht nicht den aktuellen Vorgaben der SBB für den Umgang mit ihren bahnhofsnahen Grundstücken. Deshalb konnten diese Optionen nicht weiterverfolgt werden.

Der Abschluss eines langfristigen Baurechtsvertrags für den Bushof scheint zweckmässig. Die Eintragung der Baurechtsdienstbarkeit im Grundbuch erfolgt erst, wenn eine Baubewilligung für den Bushof vorliegt und dem Baurechtsvertrag bzw. dem Objektkredit durch das zuständige Organ der Stadt (voraussichtlich Stimmbevölkerung) zugestimmt wurde.

Mit E-Mail vom 16. November 2020 bestätigen die SBB ihr Einverständnis mit dem Entwurf des Baurechtsvertrags.

Dienstbarkeitsvertrag zwischen Mettler2Invest AG und Stadt

Mit der Mettler2Invest AG konnte ein Dienstbarkeitsvertrag zu Lasten ihres Grundstücks Kat.Nr. IE7653 und zu Gunsten der Stadt für ein Überbaurecht für einen oberirdischen, eingeschossigen und überdachten Bushof sowie Benützungsrecht an nicht bebauter Fläche (Umgebung/Erschliessung) bis zum 31. Dezember 2098 ausgehandelt werden. Unterirdisch kann das Grundstück durch die Mettler2Invest AG genutzt werden. Die einmalige Entschädigung für die Einräumung der Dienstbarkeit beträgt Fr. 20'000.-. Diese ist beim Vollzug des Dienstbarkeitsvertrags zu bezahlen. Die Entschädigung kann für die Stadt als vergleichsweise vorteilhaft bezeichnet werden.

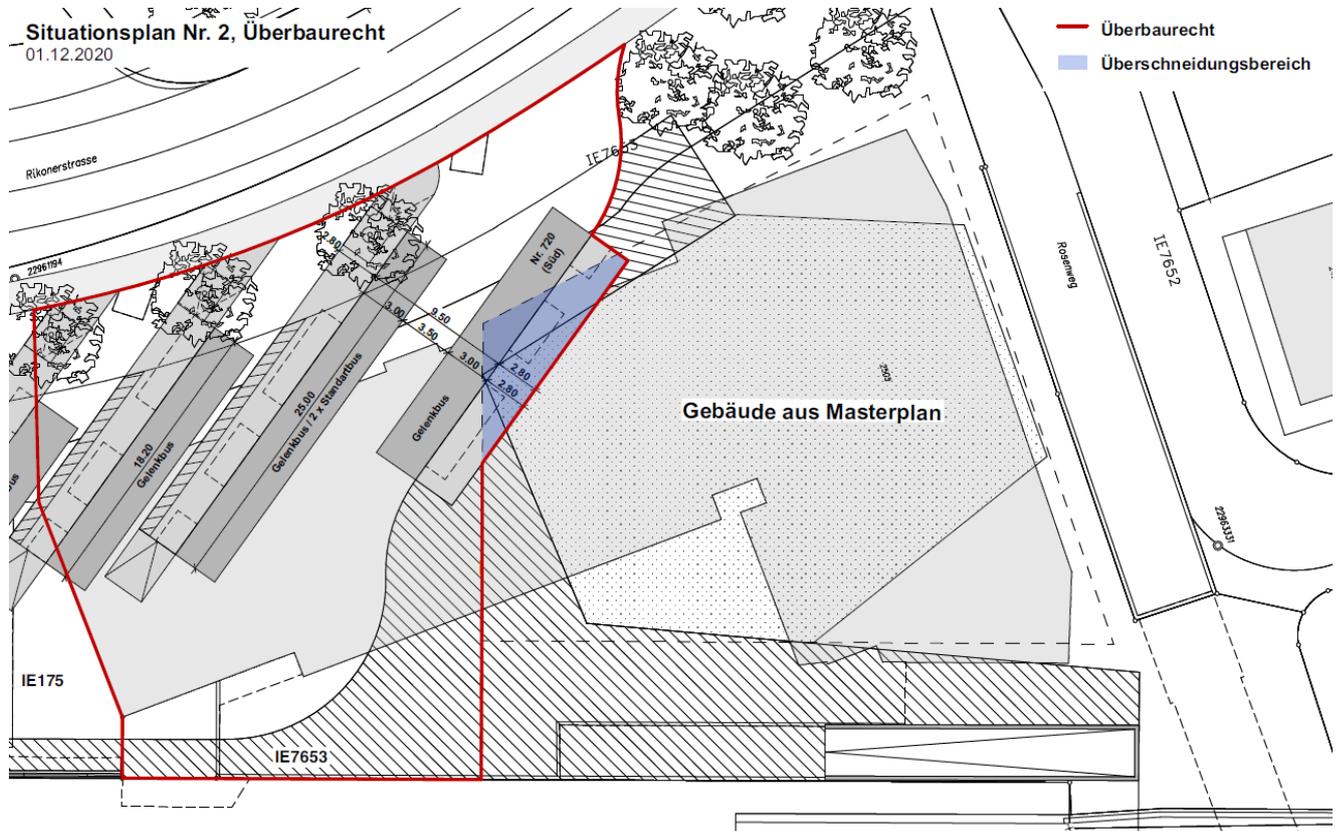


BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2020-1149

BESCHLUSS-NR. 2020-234



Übersichtsplan Dienstbarkeitsfläche Mettler2Invest AG / Stadt für Bushof

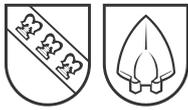
Der Abschluss eines langfristigen Dienstbarkeitsvertrags für den Bushof scheint zweckmässig. Die Eintragung der Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgt u.a. erst, wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für den Bushof vorliegt und dem Baurechtsvertrag bzw. dem Objektkredit durch das zuständige Organ der Stadt (voraussichtlich Stimmbevölkerung) zugestimmt wurde. Ebenso muss eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Hochhaus auf dem dienstbarkeitsbelasteten Grundstück vorliegen.

Die beiden Parteien verpflichten sich, gemeinsam die Festsetzung eines Gestaltungsplanes voranzutreiben. Sofern im Zeitpunkt der Rechtskraft des Bauprojektes für das Hochhaus mit dem Bau des Bushofes nicht begonnen wird, kann die Mettler2Invest AG ihr Bauprojekt gleichwohl realisieren.

Mit E-Mail vom 10. Dezember 2020 bestätigt die Mettler2Invest AG ihr Einverständnis mit dem Entwurf des Dienstbarkeitsvertrags.

ZUSAMMENARBEITSVEREINBARUNG ZWISCHEN METTLER2INVEST AG UND STADT

Um die weitere Planung für das Baufeld C zwischen der Mettler2Invest AG und der Stadt grundsätzlich zu klären, wurde eine Zusammenarbeitsvereinbarung zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt erarbeitet. Ein ähnliches Vorgehen hat sich beim Baufeld D (Stadtgarten) bewährt. Die Vereinbarung regelt die Zusammenarbeit und damit verbundene Rechte und Pflichten der Vereinbarungspartner zur Entwicklung des Baufeldes C. Es handelt sich dabei um eine Grundsatzvereinbarung. Sie bildet die Basis für die Zusammenarbeit, kann aber während der Projektentwicklung im gegenseitigen Einvernehmen abgeändert, präzisiert und ergänzt



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2020-1149

BESCHLUSS-NR. 2020-234

werden. Die für die Umsetzung der Vereinbarung notwendigen Entscheide der zuständigen kommunalen Organe bleiben vorbehalten.

RAHMENBEDINGUNGEN

Als Rahmenbedingungen für die Vereinbarung sind massgebend der Masterplan Bahnhof West, das Freiraumkonzept, der Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Mettler2Invest AG und der Stadt, der Baurechtsvertrag zwischen der SBB und der Stadt, die Vereinbarung zwischen der SBB und der Mettler2Invest AG über die Nutzungsübertragung, die Vorgaben für den Bushof sowie der Entwurf des Programms für den Studienauftrag. Das definitive Programm für den Studienauftrag wird dem Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt separat zur Genehmigung beantragt.

VEREINBARUNGSZIELE

Die beiden Vereinbarungsparteien verfolgen im Rahmen der übergeordneten Ziele des Masterplanes folgende Teilziele für das Baufeld C an:

- HOCHHAUS
Das Hochhaus wird die bauliche Erscheinung des Zentrums von Effretikon prägen. Es wird deshalb eine ausgezeichnete architektonische Qualität vorausgesetzt. Anzustreben sind hochwertige Gewerbe- und Wohnnutzungen.
- BUSHOF
Der Bushof soll als zentrale Drehscheibe für den öffentlichen Nahverkehr und als Zubringer für den Bahnhof ideale Rahmenbedingungen für alle Nutzenden bieten. Nebst den betrieblichen Bedürfnissen ist eine für das Zentrum von Effretikon angemessene repräsentative architektonische Gestaltung der Bauten zu erzielen.
- FREIRAUM
Die zentrale Lage und die teilweise hohen Personenfrequenzen verlangen gut durchdachte und gestaltete öffentliche Flächen.

VORGEHEN

Die Mettler2Invest AG führt unter Mitwirkung der Stadt einen Studienauftrag über den Planungssperimeter durch. Sie übernimmt federführend die Erstellung eines Gestaltungsplanes für den Planungssperimeter und sorgt für die Neubebauung mit einem Hochhaus.

Die Stadt begleitet und unterstützt das Planungsverfahren und sichert die öffentlichen Interessen, insbesondere auch für einen neuen Bushof. Sie beteiligt sich mit pauschal Fr. 90'000.- an den Aufwendungen für den Studienauftrag und die Erstellung des Gestaltungsplans. Dies sind rund 20 % der geschätzten Planungskosten für diese Bearbeitungsphase. Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes übernimmt die Stadt in Koordination mit der Mettler2Invest AG die weitere Planung des Bearbeitungssperimeters für den Bushof. Die Stadt finanziert somit diese weitere Planung, den Neubau und Betrieb des Bushofs.

Am 2. Dezember 2020 bestätigte die Mettler2Invest AG ihr Einverständnis mit dem Entwurf der Zusammenarbeitsvereinbarung.



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2020-1149

BESCHLUSS-NR. 2020-234

BAUMASSENTRANSFER ZWISCHEN SBB UND METTLER2INVEST AG

Die SBB und die Mettler2Invest AG sind übereingekommen, dass sämtliche im Baufeld C erlaubte Baumasse vollständig auf dem Grundstück Kat.Nr. IE7653 der Mettler2Invest AG beansprucht wird. Gemäss Masterplan Bahnhof West sind dies maximal 37'015 m³. Sollte für allfällige Nebengebäude des Bushofs (Garderoben, Aufenthaltsraum etc.) Baumasse beansprucht werden, ist vorgesehen, diese Baumasse zusätzlich zu gewähren.

Der Stadt liegt der Entwurf der Vereinbarung für die Ausnutzungsübertragung zwischen der SBB und der Mettler2Invest AG vom 19. Mai 2020 vor. Die Parteien beabsichtigen, diese Vereinbarung zusammen mit dem Bauvertragsvertrag bzw. dem Dienstbarkeitsvertrag zu unterzeichnen. Ein Mitwirken der Stadt ist nicht notwendig. Es handelt sich um eine privatrechtliche Vereinbarung zwischen den Parteien.

KREDITBEWILLIGUNG / IAFP

Der aktuelle IAFP 2022 – 2026 sieht im Jahr 2022 Fr. 50'000.- für die Bushofplanung vor. Baukosten von total Fr. 1'950'000.- sind in den Jahren 2025 und 2026 im IAFP eingestellt.

Mit dem Abschluss der Zusammenarbeitsvereinbarung mit der Mettler2Invest AG verpflichtet sich die Stadt dazu, an die Kosten für den Studienauftrag und die Erarbeitung des Gestaltungsplans einen pauschalen Beitrag von Fr. 90'000.- zu leisten. Die Kostenbeteiligung wird mit der Einreichung des Gestaltungsplans zur Genehmigung beim Stadtrat fällig. Dies dürfte im Jahr 2023 sein. Im heutigen Zeitpunkt liegt jedoch kein Objekt- oder Budgetkredit für die Planung des Bushofs vor. Auch wenn die Zahlung des pauschalen Beitrags voraussichtlich erst in zwei Jahren erfolgen wird, muss die Kreditbewilligung jetzt erfolgen, damit der Mettler2Invest AG die Kostenbeteiligung verbindlich zugesagt werden kann. Der notwendige Kredit muss deshalb der stadträtlichen Finanzkompetenz angerechnet werden.

FOLGEKOSTEN

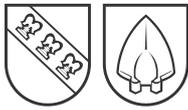
KAPITALFOLGEKOSTEN

Planmässige Abschreibungen

	AKAT	BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ	BETRAG
Baunebenkosten	1299	Fr. 90'000.-	5 Jahre	20 %	Fr. 18'000.00
Verzinsung				1%	Fr. 900.00
Total pro Jahr					Fr. 18'900.00

EIGENLEISTUNGEN

Eigenleistungen sind im Kredit nicht enthalten (2 % von Fr. 90'000.- = < Fr. 10'000.-).



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2020-1149

BESCHLUSS-NR. 2020-234

WEITERES VORGEHEN

Genehmigung der Verträge durch Stadtrat	10. Dezember 2020
Öffentliche Beurkundung Baurechtsvertrag/Dienstbarkeitsvertrag	Januar 2021
Unterzeichnung Zusammenarbeitsvereinbarung	Januar 2021
Genehmigung Programm Studienauftrag durch Stadtrat	Februar 2021
Start Studienauftrag	1. Quartal 2021

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

1. Der Baurechtsvertrag zwischen der SBB und der Stadt, datiert 10. Dezember 2020, für ein selbständiges und dauerndes Baurecht für überdachten Bushof zulasten Kat.Nrn. IE175 und IE7771 und zugunsten der Stadt Illnau-Effretikon wird genehmigt.
2. Der Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Stadt und der Mettler2Invest AG, datiert 10. Dezember 2020, für ein Überbaurecht für überdachten Bushof sowie Benützungsrecht an nicht bebauter Fläche (Umgebung/Erschliessung) zulasten Kat.Nr. IE7653 und zugunsten der Stadt Illnau-Effretikon wird genehmigt.
3. Die Zusammenarbeitsvereinbarung zwischen der Mettler2Invest AG und der Stadt Illnau-Effretikon, datiert 27. November 2020, für die Entwicklung des Baufelds C im Masterplangebiet Bahnhof West wird genehmigt.
4. Für die Kostenbeteiligung an der Planung des Baufelds C wird ein Kredit von Fr. 90'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 5130.5040.001, Anlage-Nr. 11111, unter Anrechnung an die stadträtliche Finanzkompetenz bewilligt.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Mettler2Invest AG, Tino Margadant, Feldeggstrasse 24/26, 8008 Zürich
 - b. SBB AG, Immobilien, Jean-Baptiste Riedo, Vulkanplatz 11, Postfach, 8048 Zürich
 - c. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, 8308 Illnau
 - d. Rechnungsprüfungskommission
 - e. Abteilung Hochbau, Stadtplanerin
 - f. Abteilung Hochbau, Immobilien
 - g. Abteilung Tiefbau
 - h. Abteilung Finanzen
 - i. Stadtschreiber

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 14.12.2020