



BESCHLUSS

VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-2533
BESCHLUSS-NR. 2025-92
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.03 Tiefbau und Unterhalt
06.03.02 Bauprojekte
06.03.02.01 Strassen, Wege, Plätze

BETRIFFT **Umgebungsgestaltung und Velostation Rosenhof, Effretikon**
Genehmigung Platzgestaltung und Velostation, Platzbenennung und Kreditfreigabe

AUSGANGSLAGE

Das Stadtparlament hat mit Beschluss vom 14. November 2019 dem privaten Gestaltungsplan Rosenhof, Effretikon, zugestimmt (STAPAB-Nr. 2019-33) und die Baudirektion des Kantons Zürich hat ihn mit Verfügung Nr. 0024/20 am 6. April 2020 genehmigt. Zwei Jahre später wurde durch die Baubehörde die Baubewilligung für den Neubau Zentrumsüberbauung mit Gewerbe/Dienstleistung und Wohnungen auf diesem Areal im Bau-feld D des Masterplangebietes Bahnhof Ost erteilt.

Die geplante Neubebauung umfasst ca. 60 Wohnungen, eine gewerblich genutzte Fläche von 3'000 m², 106 Autoabstellplätze, einen grosszügigen Quartierplatz sowie eine unterirdische Veloabstellanlage mit einer Kapazität von 460 Stellplätzen, von denen rund 200 öffentlich zugänglich sein werden. Diese Anlage unmittelbar beim Bahnhof Effretikon wird einen weiteren Beitrag zur Förderung des umweltfreundlichen Verkehrs leisten.

Parallel zum privaten Gestaltungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgehandelt, dessen Ziel es ist, eine hochwertige städtebauliche, architektonische und freiräumliche Gestaltung des Projektes sowie eine nachhaltige Quartierentwicklung zu gewährleisten. Im Vertrag werden insbesondere die finanziellen Abgeltungen der Grundeigentümerschaft für die gewährte Mehrnutzung sowie die Verrechnung mit Leistungen der Bauherr-schaft für die Öffentlichkeit geregelt.

Das Projekt stellt einen bedeutenden Beitrag zur städtebaulichen Weiterentwicklung von Effretikon dar und trägt zur Schaffung eines lebenswerten, modernen und gut erschlossenen Wohn- und Arbeitsumfelds bei.

FREIRAUMKONZEPT

FREIRAUM ALLGEMEIN

Der Umgebungsplan des Richtprojekts (Abb. 1) dient als Standard für die Beurteilung im Baubewilligungsver-fahren. Für die Stadt hat die Förderung einer naturnahen Umgebung im Siedlungsraum hohe Priorität. Bei der Umgebungsgestaltung sind daher die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um Anforderungen und Richtlinien zu den Themenbereichen ökologische Ausgleichsfläche, Pflanzenauswahl, Flachdachbegrünung, Nistgelegenheiten sowie Versickerung und Retention. Diese Aspekte werden über das Baubewilligungsverfahren und die Beglei-tung durch den Leiter Naturschutz sichergestellt. Insbesondere der grössere Anteil an Grünflächen und die Reduktion der versiegelten Flächen ist anhand des Vergleiches der Umgebungspläne offensichtlich.

BESCHLUSS

VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-2533

BESCHLUSS-NR. 2025-92

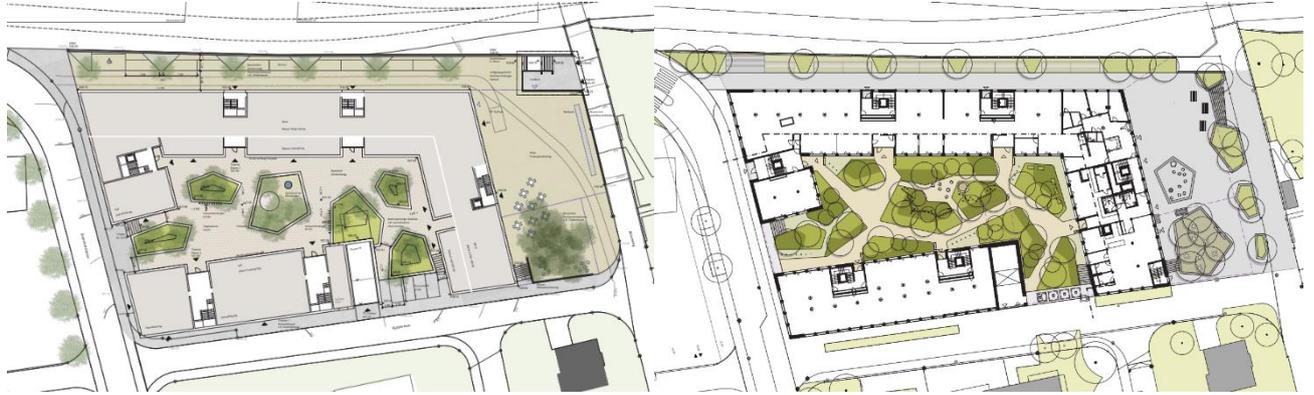


Abb. 1:
Umgebungsplan Richtprojekt vom 22.5.2018
quelle: OMGprojekt AG

Abb. 2:
Umgebungsplan Bauprojekt vom 4.10.2024
Quelle: vetschpartner Landschaftsarchitekten AG

QUARTIERPLATZ

Aufgrund des grossflächigen Quartierplatzes und dem grossen Anteil an Erschliessungsflächen ist nur ein Teil der Umgebung für Ausgleichsmassnahmen geeignet. Für den Platz wurde im weiteren Verlauf der Planung in Zusammenarbeit mit der Stadt bestimmt, welche Massnahmen in welchem Umfang vor Ort effektiv umgesetzt werden können. Der Platz wird mit einem Baumhain (Abb. 3) ausgestattet und wird dem Restaurant im Erdgeschoss auch als Aussensitzfläche dienen. Der Zugang zum Rosenweg wird mit einer grosszügigen Treppe (Abb. 4) gestaltet. Diese macht den Ausgang aus der Rosenweg-Unterführung optisch breiter und ist für den Personenfluss durchgängiger. Zudem wird der Platz mit diversen Sitzgelegenheiten für verschiedene Altersgruppen bestückt.



Abb. 3:
Visualisierung, Blick aus Baumhain
Quelle: vetschpartner Landschaftsarchitekten AG



Abb. 4:
Treppe vom Rosenweg zum Platz
Quelle: vetschpartner LA AG



BESCHLUSS

VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-2533

BESCHLUSS-NR. 2025-92

BEZEICHNUNG DES QUARTIERPLATZES

Zusammen mit dem ehemaligen Stadtpräsidenten und Orts-Historiker Ueli Müller wurden verschiedene Namen für den neuen Quartierplatz evaluiert. Mit seiner Lage direkt am Rosenweg und der gleichnamigen Unterführung zum Bahnhof zeigt sich ein Bezug zu einem Namen mit «Rosen» als naheliegend. So wurde die neue Überbauung im Baufeld D auf den Namen «Rosenhof» benannt. Die Bezeichnung als «Rosenhofplatz» ist deswegen nachvollziehbar und hat sich bereits etabliert.

VELOSTATION (ROHBAU)

Heute bestehen auf der Ostseite der Bahnlinie rund 250 öffentliche Veloabstellplätze an der Brandrietstrasse. Mit der Arealentwicklung Bahnhof Ost wurde im Masterplan ein Mengengerüst für künftig 400 Veloabstellplätze zu Grunde gelegt. Sie verteilen sich auf rund 200 Veloabstellplätze im Bereich Rosenwegunterführung und 200 bei der Hauptunterführung der Schweizerischen Bundesbahnen SBB im Baufeld E (Masterplan Bahnhof Ost). Mit dem Bau der Überbauung Rosenhof werden nun die ersten 200 öffentlichen Veloabstellplätze realisiert.

Die öffentliche Velostation wird unter dem Quartierplatz liegen und von der Unterführung Rosenweg her zugänglich sein. Wie im städtebaulichen Vertrag vereinbart, wird sie der Stadt im Rohbau übergeben. Der Ausbau bzw. die Ausrüstung der Velostation Bahnhof Ost erfolgt durch die Stadt.

VELOSTATION (AUSRÜSTUNG)

Die 200 Veloabstellplätze werden auf zwei Ebenen angeordnet und ermöglichen ein bequemes Einstellen von Fahrrädern übereinander. Der Platz wird auf diese Weise ideal genutzt; es kann eine maximale Anzahl von Velos eingestellt werden. Die einwandfreie Bedienbarkeit des Doppelstockparkers ist mit dem Zwischenabstand von 45 cm gegeben und erlaubt ein problemloses Einparken. Optional können die Radabstände den Gegebenheiten angepasst und entsprechend vergrößert oder verkleinert werden. Für die E-Bikes werden Akkulademöglichkeiten mit Steckdosen installiert. Rund die Hälfte der 200 öffentlichen Abstellplätze werden mit einem elektronischen Zutrittssystem zugänglich sein und dienen somit als Sicherheit gegen Velodiebstahl.

KOSTEN UND FINANZIERUNG

Da der Gestaltungsplan auf dem Grundstück eine Erhöhung der zulässigen Baumassenziffer (BMZ) ermöglicht, wurde mit dem städtebaulichen Vertrag der Mehrwertausgleich geregelt, den die Grundeigentümerin an die Stadt zu entrichten hat. Vor der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans war auf dem Grundstück eine Ausnützung von 4.0 m³/m² (respektive 4.2 m³/m² mit Arealüberbauungsbonus) zulässig. Mit dem Gestaltungsplan wurde die Ausnützung auf 6.5 m³/m² erhöht. Der an die Stadt zu leistende Ausgleich beträgt gemäss damaliger Festlegung (vor der Einführung des Mehrwertausgleichsgesetzes) 20 % des Mehrwertes.

Im vorliegenden Fall wurde aufgrund von Berechnungen der Zürcher Kantonalbank (ZKB) folgender Mehrwertausgleich ermittelt:

Mehrwert Grundstück gemäss ZKB	Fr.	2'970'000.-
Mehwertausgleich (rund 20 % des Mehrwertes)	Fr.	592'260.-



BESCHLUSS

VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-2533

BESCHLUSS-NR. 2025-92

Die Grundeigentümerin erbringt diverse Mehrleistungen für die Stadt und die Öffentlichkeit, die mit dem Mehrwertausgleich gegenverrechnet werden.

Folgende Mehrleistungen werden durch die Grundeigentümerin erbracht:

Einräumung Fuss- und Velowegrecht zugunsten Öffentlichkeit		unentgeltlich
Nutzungsrecht Quartierplatz zugunsten Öffentlichkeit		unentgeltlich
Entschädigung zusätzlicher Ausbaustandard Quartierplatz (Kostenschätzung)		Fr. 500'000.-
- Asphalt geschliffen, Mehrkosten Veredelung der Oberfläche (665 m ²)	Fr. 25'000.-	
- Treppenanlage aus Calanca-Gneis (10 Tritte; 70 m)	Fr. 35'000.-	
- Bäume Hain	Fr. 25'000.-	
- Bäume Vegetationsinsel (8 Stück)	Fr. 15'000.-	
- Anpassung Wanne Rosenweg	Fr. 85'000.-	
- Natursteinmauern, Einfassung Aussenbereich Restaurant und Pflanztröge (65 m ²)	Fr. 90'000.-	
- Entwässerungsrinne (10 m)	Fr. 5'000.-	
- Sitzbänke auf dem Platz (5 Stück)	Fr. 15'000.-	
- Sitzelemente in Hain (Anzahl in Absprache mit Betreiber)	Fr. 10'000.-	
- Abfalleimer (4 Stück)	Fr. 10'000.-	
- Beleuchtung (8 Stück)	Fr. 40'000.-	
- Handlauf bei Treppenanlage, 7 bis 10 Stufen (3 Stück)	Fr. 5'000.-	
- Natursteinbelag, Riemenparket Calaca Gneis (45 m ²)	Fr. 25'000.-	
- Randabschluss Platten Calanca Gneis (86 m)	Fr. 25'000.-	
- Honorare	Fr. 50'000.-	
- Diverses	Fr. 40'000.-	
Entschädigung für Rohbau Veloabstellanlage 200 Abstellplätze		Fr. 290'000.-
Entschädigung für Nutzungsrecht öffentliche Veloabstellanlage		unentgeltlich
Landabtretung Gehwegbereich Florastrasse und Brandrietstrasse		unentgeltlich
Total Mehrleistungen durch Grundeigentümerin		Fr. 790'000.-

Die Abrechnung der einzelnen Positionen erfolgt nach effektivem Aufwand bzw. Ausmass und die Aufwendungen werden der Stadt durch die Grundeigentümerin verrechnet.



BESCHLUSS

VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-2533

BESCHLUSS-NR. 2025-92

Der Infrastrukturbeitrag wird wie folgt ermittelt:

Mehrleistungen durch Grundeigentümerin	Fr,	790'000.-
Abzüglich Mehrwertausgleich	Fr.	- 592'260.-
Infrastrukturbeitrag	Fr.	197'740.-

Im vorliegenden Fall sind die Leistungen der Grundeigentümerin zu Gunsten der Öffentlichkeit höher als der Mehrwertausgleich. Es resultiert ein Saldo zu Lasten der Stadt. Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes gelten die veranschlagten Kosten als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 des Zürcher Gemeindegesetzes (GG; LS 131.1).

ENTNAHME AUS DEM BILANZKONTO

Mit dem Verkauf des Grundstücks per 10. September 2021 von der OMGprojekt AG an die jetzige Grundeigentümerin wurde der Mehrwertausgleich von Fr. 592'260.- (LIK 102.1) fällig und dem Bilanzkonto 2003.02, Anzahlungen von Dritten an Bauvorhaben (Mehrwertabschöpfung) unter Gestaltungsplan Rosenhof gutgeschrieben.

Für die Finanzierung der Velostation (Rohbau) werden dem Bilanzkonto 2003.02 Fr. 92'260.- entnommen und dem Einnahmenkonto, 5110.6340.132, Anlagen-Nr. 11431 gutgeschrieben.

Für die Finanzierung des Quartierplatzes Rosenhof werden dem Bilanzkonto-Nr. 2003.02 Fr. 500'000.- entnommen und dem Einnahmenkonto, Projekt-Nr. 5110.6310.132, Anlagen-Nr. 11433 gutgeschrieben.

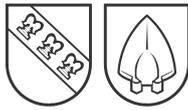
Diese entsprechenden Beträge werden ins Budget 2026 aufgenommen.

GESAMTINVESTITIONEN

Die Kosten von Fr. 290'000.- für die Velostation werden über das Investitionskonto, Projekt-Nr. 5110.5040.132, Anlagen-Nr. 11431, die Investitionen von Fr. 500'000.- für den Quartierplatz Rosenhof über das Investitionskonto, Projekt-Nr. 5110.5010.132, Anlagen-Nr. 11433 und die Kosten von Fr. 150'000.- für die Ausrüstung der Velostation, über das Investitionskonto, Projekt-Nr. 5110.5060.003, Anlage-Nr. 11038 abgerechnet. Sie sind im Aufgaben- und Finanzplan 2024 – 2028 enthalten und werden in das Investitionsbudget 2026 aufgenommen.

BEITRAG AUS DEM AGGLOMERATIONSPROGRAMM 2. GENERATION

Der Bund beteiligt sich im Rahmen des Agglomerationsprogramm an der Velostation mit einem maximalen Bundesbeitrag von Fr. 132'100.-. Die effektive Höhe der Zahlungen des Bundes ist abhängig von der Mittelverfügbarkeit im Nationalstrassen- und Agglomerationsverkehrs-Fonds (NAF). Der Mittelbedarf für das aktuelle Jahr und die Folgejahre wird beim Kanton jährlich erhoben. Die Verteilung der Mittel kann proportional zum Bundesbeitrag gemäss Verteilschlüssel erfolgen. Deswegen wird dem Stadtrat ein Bruttokredit beantragt.



BESCHLUSS

VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-2533

BESCHLUSS-NR. 2025-92

KAPITALFOLGEKOSTEN

PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN	AKAT	BASIS FR.	NUTZUNGSDAUER	SATZ	BETRAG
Strassen	1010	500'000.-	40 Jahre	2.50 %	Fr. 12'500.-
Velostation	1040	290'000.-	33 Jahre	3.03 %	Fr. 8'787.-
Ausrüstung	1060	150'000.-	8 Jahre	12.50 %	Fr. 18'750.-
Verzinsung		940'000.-		1.50 %	Fr. 14'100.-
Total im ersten Betriebsjahr					Fr. 54'137.-

BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

Strassen		500'000.-		1.50 %	Fr. 7'500.-
Velostation		290'000.-		2.00 %	Fr. 5'800.-
Ausrüstung		150'000.-		3.50 %	Fr. 5'250.-
Total					Fr. 18'550.-

PERSONELLE FOLGEKOSTEN

Mit dem neuen Quartierplatz «Rosenhof» und der neuen Velostation steigen für den Unterhaltsbetrieb der Stadt auch die betrieblichen Aufwendungen. Erste Annahmen gehen davon aus, dass mit personellen Ressourcen von ca. 400 Arbeitsstunden pro Jahr zu rechnen ist. Es handelt sich dabei um die Flächenreinigung, Winterdienstmassnahmen, Abfallentsorgung, Gärtnerarbeiten sowie Unterhalt und technische Störungsbehebungen an der Velostation. Um diese Unterhaltsarbeiten künftig zu bewerkstelligen, ist davon auszugehen, dass einzelne Leistungen durch externe Unternehmungen durchzuführen sind.

Mit den zusätzlich entstandenen und noch zu erstellenden öffentlichen Flächen im Bereich Bahnhof Ost und West ist eine Stellenplanerhöhung in der Abteilung Tiefbau unabdingbar. Ein Antrag an den Stadtrat zur Stellenplanerhöhung wird zu einem späteren Zeitpunkt und in einem separaten Antrag erfolgen.

STELLUNGNAHME DER STADTPLANUNGSKOMMISSION

An ihrer Sitzung vom 5. Dezember 2024 hat die Stadtplanungskommission das Projekt gewürdigt und einzelne Verbesserungsvorschläge eingebracht. Diese sind inzwischen ins Projekt eingeflossen.



BESCHLUSS

VOM 16. APRIL 2025

GESCH.-NR. 2024-2533

BESCHLUSS-NR. 2025-92

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

BESCHLIESST:

1. Das Projekt für den Quartierplatz Rosenhof, Effretikon, der vetchpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich, vom 21. März 2025 wird genehmigt.
2. Die Ausgaben von Fr. 290'000.- (inkl. MwSt.) für die öffentliche Velostation unter dem Quartierplatz Rosenhof Baufeld D werden als gebundene Ausgaben zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 5110.5040.132, Anlagen-Nr. 11431 bewilligt. Für die Finanzierung werden dem Bilanzkonto-Nr. 2003.02 Fr. 92'260.- entnommen und dem Einnahmenkonto, Projekt-Nr. 5110.6340.132, Anlagen-Nr. 11431, gutgeschrieben.
3. Die Ausgaben von Fr. 500'000.- (inkl. MwSt.) für den zusätzlichen Ausbaustandard Quartierplatz Rosenhof Baufeld D werden als gebundene Ausgaben zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 5110.5010.132, Anlagen-Nr. 11433 bewilligt. Für die Finanzierung werden dem Bilanzkonto-Nr. 2003.02 Fr. 500'000.- entnommen und dem Einnahmenkonto, Projekt-Nr. 5110.6310.132, Anlagen-Nr. 11433 gutgeschrieben.
4. Die Ausgaben von Fr. 150'000.- (inkl. MwSt.) für den Ausbau der Velostation werden als gebundene Ausgaben zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 5110.5060.003, Anlagen Nr. 11038 bewilligt.
5. Die Abteilung Tiefbau wird beauftragt,
 - 5.1. die entsprechenden Budgetpositionen im Investitionsbudget 2026 aufzunehmen.
 - 5.2. die Rampe zur Velostation zu überprüfen und möglichst auf eine maximale Neigung von 9 % zu optimieren.
6. Der Platz wird als «Rosenhofplatz» bezeichnet.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. O7 AG, Zugerstrasse 74, 6340 Baar
 - b. RLC Architekten AG, St. Gallerstrasse 17, 8400 Winterthur
 - c. Gossweiler Ingenieure AG, Im Ifang 6, 8307 Effretikon
 - d. Rechnungsprüfungskommission
 - e. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - f. Abteilung Finanzen
 - g. Abteilung Tiefbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 22.04.2025