



### BESCHLUSS

VOM 18. SEPTEMBER 2025

GESCH.-NR. 2023-0738  
BESCHLUSS-NR. 2025-210  
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 **Gesamtkonzept öffentliche Freiräume;  
Stand der Planung, weiteres Vorgehen und Kreditbewilligung**

---

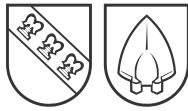
### AUSGANGSLAGE

Der Ursprung dieses Geschäftes geht auf einen parlamentarischen Vorstoss zurück. Der Vorstoss nahm eine Erkenntnis aus dem sogenannten «Engage»-Prozess auf, bei welchem Jugendliche aus Illnau-Effretikon Vorschläge zur Attraktivitätssteigerung der Stadt einbringen konnten. Um dem Anliegen politische Durchsetzungskraft zu verleihen, reichten Kilian Meier, Mitte, und Mitunterzeichnende, in der Folge im Jahr 2020 ein Postulat ein, das den Stadtrat ersuchte, die Attraktivität des bestehenden und öffentlichen geplanten Raumes (insbesondere die Zentren für die gesamte Bevölkerung aufzuwerten. Als Mittel dazu schlugen die Postulanten den Einsatz von örtlich passendem Strassenmobiliar inkl. Beschattung, Begrünung und weitere Infrastruktur vor. Das Stadtparlament überwies dem Stadtrat das Postulat zur Berichterstattung (STAPAB-Nr. 2021-81).

Auf Grund dessen beauftragte der Stadtrat am 9. März 2023 die Abteilung Gesellschaft, ihm einen Projektauftrag für die Ausarbeitung eines Gesamtkonzeptes zur Gestaltung der öffentlichen Freiräume zur Genehmigung zu unterbreiten. Der Stadtrat gab dem Projektauftrag anlässlich seiner Sitzung vom 15. Juni 2023 statt (SRB-Nr. 2023-133).

Gemäss dem Projektauftrag sollte als Vorstufe zum Gesamtkonzept zuerst exemplarisch das Projekt «Märtplatz» ausgearbeitet werden, um daraus Lehren und Erkenntnisse für das übergeordnete Konzept zu ziehen. Dieses Vorhaben wurde von den damals zunächst noch nicht bekannten Plänen der SSKA AG für die Gesamterneuerung des Einkaufszentrums Effi-Märt gekreuzt. Der Stadtrat hatte darum am 8. Mai 2024 beschlossen, für den Märtplatz nur temporäre Ausstattungselemente anzuschaffen (SRB-Nr. 2024-96). Im Zuge dessen konnten verschiedene Erfahrungen zur Erhebung von Nutzerbedürfnissen gesammelt werden. Nun soll das übergeordnete Gesamtkonzept für öffentliche Freiräume erstellt werden.

Das Bereitstellen und Unterhalten solcher Freiräume ist unter anderem Aufgabe der Stadt. Mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vom 1. Januar 2021 und der Verankerung in der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO), in Kraft seit 1. Oktober 2021, verfügt die Stadt über die Mittel zur Finanzierung dieser Leistungen. Bemerkenswert ist die Tatsache, wonach der Stadtrat bereits am 22. September 2016 (SRB-Nr. 2016-137) eine Übergangsregelung zum Mehrwertausgleich (IE 500.03.04; Reg MWA) beschlossen hatte. Seither wendet er das Instrument des Mehrwertausgleichs bei Gestaltungsplänen in den städtebaulichen Verträgen konsequent an.



### BESCHLUSS

VOM 18. SEPTEMBER 2025

GESCH.-NR. 2023-0738

BESCHLUSS-NR. 2025-210

Finanzrechtlich mussten die vor der Verankerung des Mehrwertausgleichs in der kommunalen Bau- und Zonenordnung veranlagten Mehrwertausgleichsleistungen auf das Bilanzkonto 2003.02 «Anzahlungen von Dritten an Bauvorhaben (Mehrwertabschöpfung)» gebucht werden. Seither fliessen die Mehrwertausgleichsbeiträge in den Mehrwertausgleichsfonds (Konto 2910.02 «Kommunaler Mehrwertausgleichsfonds»).

### MEHRWERTAUSGLEICH FÜR ÖFFENTLICHE FREIRÄUME UND DERGLEICHEN

Indem die Stadt bei bestimmten grösseren Überbauungen über Gestaltungspläne ein höheres Bauvolumen zulässt, ermöglicht sie den Investorinnen und Investoren eine Wertsteigerung ihrer Grundstücke. Auf diese Wertsteigerung erhebt sie (nach einem gesetzlichen Abzug von Fr. 100'000.-) einen Mehrwertausgleichssatz von 25 %. Mit den Einnahmen soll die Stadt in Infrastrukturen investieren, die für die Öffentlichkeit einen Mehrwert darstellen. In Art. 3 Abs. 1 des Reglements zum Mehrwertausgleichsfonds (IE 400.03.06; Rgl MWAf) wird der Verwendungszweck beschrieben.

Die Mittel des Mehrwertausgleichsfonds können verwendet werden für:

- a. die Gestaltung des öffentlichen Raums, insbesondere die Erstellung, Gestaltung und Ausstattung von Parks, Plätzen, Grünanlagen oder mit Bäumen bestockten Flächen, die sich für den Aufenthalt der Bevölkerung im Freien eignen oder das Wohnumfeld verbessern,
- b. Erholungseinrichtungen und andere öffentlich zugängliche Freiräume wie etwa Wege, Ufer von Gewässern, Rastplätze, Spielplätze und sanitärische Anlagen oder andere Formen der infrastrukturellen Ausstattung von Erholungsgebieten,
- c. die Verbesserung des Lokalklimas durch Baumpflanzungen, allgemeine Grünflächen, Dach- oder Fassadenbegrünung, Massnahmen zum Speichern und Verwenden von Regenwasser,
- d. die Verbesserung der Zugänglichkeit von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und von öffentlichen Einrichtungen,
- e. die Erstellung von Rad- und Fusswegen,
- f. die Schaffung von sozialen Infrastrukturen, wie soziale Treffpunkte und ausserschulische Einrichtungen, beispielsweise Quartier-, Jugend- oder Seniorentreffpunkte und Kinderbetreuungseinrichtungen,
- g. die Verbesserung der Bau- und Planungskultur, wie Beteiligungsprozesse, Studienverfahren oder Wettbewerbe.

Nutznieserin dieses Fonds ist also insbesondere die breite Bevölkerung.



### BESCHLUSS

VOM 18. SEPTEMBER 2025

GESCH.-NR. 2023-0738

BESCHLUSS-NR. 2025-210

#### PROGNOSE MEHRWERTAUSGLEICHSFONDS UND ANZAHLUNGEN VON DRITTEN AN BAUVORHABEN

Heute umfassen die Konti-Nrn. 2003.02 «Anzahlungen von Dritten an Bauvorhaben (Mehrwertabschöpfung)» und 2910.02 «Kommunaler Mehrwertausgleichsfonds» insgesamt ca. 2.0 Mio. Franken. Im Verlauf der nächsten Jahre werden die Einnahmen auf ca. 10.1 Mio. Franken anwachsen und die Ausgaben ca. 4.8 Mio. Franken betragen. Der Saldo berechnet sich auf ca. 5.3 Mio. Franken.

Nachfolgend sind die über städtebauliche Verträge gesicherten Einnahmen aufgelistet. Die Spalte mit den Ausgaben betreffen Vereinbarungen mit den Grundeigentümerschaften über Beiträge an Freiraumgestaltungen innerhalb der einzelnen Baufelder, sowie Ausgaben, die im Aufgaben- und Finanzplan vorgesehen sind. Der Saldo beziffert die noch unverplanten Beträge.

| JAHR                  | PROJEKT                                          | EINNAHMEN FR.                              | AUSGABEN FR.          | SALDO FR.           |
|-----------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------|---------------------|
| 2020 - heute          | 1. Diverse (Hagenbüel, Rütlihof, Rosenhof, etc.) | 2'220'000.00                               | - 300'000.00          | 1'920'000.00        |
|                       | MWA für Aufzonungen (2910.02)                    | 170'000.00                                 |                       | 170'000.00          |
| 2026                  | 2. Wohnen am Stadtgarten                         | 300'000.00                                 | - 420'000.00          | -120'000.00         |
| 2026                  | 3. Baufeld C (Mehrkosten für Bushof.)            | 2'400'000.00                               | - 480'000.00          | 1'920'000.00        |
| 2027                  | 4. Rosenhof (Quartierplatz / Velostation)        | (600'000.00) in Pkt. 1. Diverses enthalten | -790'000.00           | -790'000.00         |
| 2027                  | 5. Baufeld E (Bäume, Bänke)                      | 3'750'000.00                               | - 160'000.00          | 3'590'000.00        |
| 2027                  | 6. Aufwertung Rütlistrasse                       |                                            | - 300'000.00          | - 300'000.00        |
| 2028                  | 7. Effi-Märt (Fussweg-/Nutzungsrechte)           | 1'280'000.00                               | - 110'000.00          | 1'170'000.00        |
| > 2029                | 8. Entnahme für Dorfplatz Illnau                 |                                            | - 300'000.00          | -300'000.00         |
| > 2029                | 9. Entnahme für Bushof                           |                                            | -1'920'000.00         | -1'920'000.00       |
| <b>Total bis 2028</b> |                                                  | <b>10'120'000.00</b>                       | <b>- 4'780'000.00</b> | <b>5'340'000.00</b> |

#### OFFERTE GESAMTKONZEPT ÖFFENTLICHE FREIRÄUME VON S2L LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

Um die Aufenthaltsqualität in den relevanten Freiräumen gezielt zu steigern, ist zunächst eine Übersicht und eine Analyse zum Handlungsbedarf zu erlangen. Anschliessend können die gewünschten Massnahmen in die Wege geleitet werden. Dazu dient das angestrebte Gesamtkonzept für die öffentlichen Freiräume.

Die unter Konkurrenz zur Offertstellung eingeladene Firma S2L Landschaftsarchitektur, Zürich, hat ihre ursprüngliche Offerte für das Gesamtkonzept vom 14. November 2024 in der Höhe von Fr. 105'765.- per 18. August 2025 auf Fr. 88'102.- (inkl. MwSt.) reduziert. Sie umfasst die Phasen 0 bis 4.



### BESCHLUSS

VOM 18. SEPTEMBER 2025

GESCH.-NR. 2023-0738

BESCHLUSS-NR. 2025-210

| PHASE                                                                                                                                                                                                        | STD.        |            | KOSTEN           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------|------------------|
| Phase 0 – Vorgehen / Grundlagen (ca. 1 Monat)<br>Startsitzung, definieren des Vorgehens, Zusammentragen und Sichten der vorhandenen Grundlagen, Planungen etc.                                               | 60          | Fr.        | 7'680.00         |
| Phase 1 – Kartierung (ca. 2 Monate)<br>Kartierung, Vorlage Steckbrief, Bewertungsraster, Sitzung Projektleitung                                                                                              | 120         | Fr.        | 15'360.00        |
| Phase 2 – Leitbild und Kategorisierung (ca. 3 Monate)<br>Formulierung Zielbild, Kategorisierung der Freiräume in Fokusräume, Zieldefinitionen der Fokusräume, Selektionierung der zu vertiefenden Fokusräume | 140         | Fr.        | 17'920.00        |
| Phase 3 – Bestandesaufnahme (4 Monate)<br>Qualifizierung der Freiräume in ca. 3 ausgewählten Fokusräumen (Begehung), Abschätzung Haupt-Nutzendengruppen, enge Zusammenarbeit mit Fachstelle Soziokultur ILEF | 180         | Fr.        | 23'040.00        |
| Phase 4 – Massnahmen in den einzelnen Freiräumen (3 Monate)<br>Massnahmen / Massnahmenpakete, Abschätzung Realisierbarkeit, Grobkosten, Kostenfolgen, Synergien                                              | 150         | Fr.        | 19'200.00        |
| Total Honorar exkl. MwSt.                                                                                                                                                                                    | 128.- Fr./h | 650        | Fr. 83'200.00    |
| Rabatt 2%                                                                                                                                                                                                    |             |            | Fr. 1'700.00     |
| Total Honorar nach Rabatt exkl. MwSt.                                                                                                                                                                        |             |            | Fr. 81'500.00    |
| MwSt. 8.1%                                                                                                                                                                                                   |             |            | Fr. 6'602.00     |
| <b>Total Honorar inkl. Rabatt und MwSt.</b>                                                                                                                                                                  |             | <b>Fr.</b> | <b>88'102.00</b> |

### STAND DER ARBEITEN, KOSTEN UND WEITERES VORGEHEN

Der Stand der Arbeiten wurde dem Stadtrat anhand der Präsentation der Firma S2L Landschaftsarchitektur an seiner Sitzung vom 4. September 2025 vorgestellt. Bisher wurden die Phasen 0 und 1 sowie der grösste Teil von Phase 2 im Umfang von gut Fr. 40'000.- erarbeitet. Die Beauftragung erfolgte basierend auf dem durch das Stadtparlament bewilligten Budget 2025 via die Stadtplanerin Ende 2024. Nachzuholen ist die entsprechende Kreditbewilligung durch den Stadtrat.

Im Investitionsbudget 2025 ist folgender Betrag eingestellt:

6010.5060.001      Ausstattungselemente öffentliche Plätze      Fr. 100'000.-

Die kurzfristig notwendigen Anschaffungen für den Märtplatz wurden gemäss Beschluss des Stadtrates vom 8. Mai 2024 zu Lasten des Budgetkredites 2024 bewilligt (SRB-Nr. 2024-96). Im Investitionsbudget 2025 wurde für die Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum dieselbe Anlagennummer verwendet. Es werden jedoch keine Kosten für Ausstattungselemente anfallen. Für die korrekte Verbuchung von Planungsleistungen ist eine andere Nutzungs-/Abschreibungsdauer anzuwenden und daher eine weitere Projektnummer zu vergeben. Diese lautet korrekt 6010.5290.001, Anlagen-Nr. 11428, Planungen öffentliche Plätze/Freiräume.

Für die bereits aufgelaufenen Kosten wird beim Stadtrat die nachträgliche Genehmigung einer Ausgabe von Fr. 40'000.- auf das Projekt-Nr. 6010.5290.001, Anlagen-Nr. 11428, beantragt. Gleichzeitig soll derselbe Betrag zu Lasten Konto-Nr. 2003.02 Anzahlungen von Dritten an Bauvorhaben (Mehrwertabschöpfung) dem Konto 6010.6379.011 gutgeschrieben werden. Da diese Massnahme nicht in dieser Weise budgetiert wurde und eine andere Projekt-Nummer belastet wird, ist die Ausgabe der stadträtlichen Finanzkompetenz anzurechnen.



### BESCHLUSS

VOM 18. SEPTEMBER 2025

GESCH.-NR. 2023-0738

BESCHLUSS-NR. 2025-210

Die Arbeiten könnten mit wenigen zusätzlichen Aufwendungen, welche das Unternehmen S2L kulanterweise ohne Weiterverrechnung vornehmen würde, an dieser Stelle eingefroren werden. Allerdings hat die bisher geleistete Arbeit der S2L die projektzuständigen Mitglieder des Stadtrates (Brigitte Röögli, Gesellschaft, und Erik Schmausser, Tiefbau) sowie die Stadtplanerin Ivana Vallarsa und die Fachperson Soziokultur Steven Zehnder sehr überzeugt.

Es würde einer verpassten Chance gleichkommen, diese wichtige Grundlage für eine zielgerichtete Planung der öffentlichen Freiräume zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu vollenden. Parallel zur Stadtentwicklung kommt der Freiraumplanung im städtebaulichen und gesellschaftlichen Kontext wichtige Bedeutung zu.

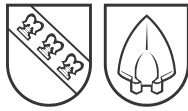
In der Weiterarbeit würden Fokusräume ausgewählt und konkrete Massnahmenpakete mit der Abschätzung zur Realisierbarkeit und den Grobkosten erstellt. Der Stadtrat wird bei der Auswahl der Fokusräume nochmals einbezogen. Bis dahin ist mit externen Kosten von maximal Fr. 15'000.- rechnen. Dafür wird beantragt, einen Kredit zu Lasten der Investitionsrechnung und finanziert durch den Mehrwertausgleichsfonds bzw. Anzahlungen von Dritten an Bauvorhaben (Mehrwertabschöpfung) freizugeben. Dieser Betrag ist ebenfalls der Finanzkompetenz des Stadtrates anzurechnen. Über die Fortführung des Projektes und eine allfällige weitere Kreditbewilligung wird dem Stadtrat separat Antrag gestellt.

### FOLGEKOSTEN

| KAPITALFOLGEKOSTEN                  | AKAT | BASIS         | NUTZUNGSDAUER | SATZ   | BETRAG              |
|-------------------------------------|------|---------------|---------------|--------|---------------------|
| Planung                             | 5290 | Fr. 55'000.00 | 10 Jahre      | 10.0 % | Fr. 5'500.00        |
| Verzinsung                          |      | Fr. 55'000.00 |               | 1.5 %  | Fr. 825.00          |
| <b>Total im ersten Betriebsjahr</b> |      |               |               |        | <b>Fr. 6'325.00</b> |

### BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

Gemäss Mehrwertausgleichsfondsreglement (Art. 3 Abs. 3) können die Beiträge nicht für Betrieb und Unterhalt der Anlagen eingesetzt werden. Neben den Kapitalfolgekosten müssen aber längerfristig auch die betrieblichen Folgekosten in Betracht gezogen werden. Auf der jetzigen Flughöhe des Gesamtkonzepts ist es noch nicht möglich, den betrieblichen Aufwand für Unterhalt und Reinigung zu beziffern, der als Personalressource beim Unterhaltsbetrieb oder durch Aufträge an externe Firmen anfallen wird. Sobald aber konkrete Projekte für Freiräume erarbeitet werden, sind dieser Aspekt und die nötigen Mittel einzuplanen.



### BESCHLUSS

VOM 18. SEPTEMBER 2025

GESCH.-NR. 2023-0738

BESCHLUSS-NR. 2025-210

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS GESELLSCHAFT

#### BESCHLIESST:

1. Für den bereits erstellten Teil des Gesamtkonzeptes öffentliche Freiräume durch S2L Landschaftsarchitektur wird rückwirkend ein Kredit von Fr. 40'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 6010.5290.001, Planungen öffentliche Plätze/Freiräume, Anlagen-Nr. 11428, unter Anrechnung an die Finanzkompetenz des Stadtrates bewilligt und über das Konto Nr. 2003.02 Mehrwertabschöpfung wieder ausgeglichen (Gutschrifts-Konto: 6010.6379.011).
2. Für den Abschluss der Phase 2 und die Definition der Fokusräume wird ein zusätzlicher Kredit von Fr. 15'000.- ebenfalls dem Projekt-Nr. 6010.5290.001, Anlagen-Nr. 11428, unter Anrechnung an die Finanzkompetenz des Stadtrates bewilligt und über das Konto Nr. 2003.02 Mehrwertabschöpfung wieder ausgeglichen (Gutschrifts-Konto: 6010.6379.011).
3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der im Investitionsbudget 2025 unter der Projekt-Nr. 6010.5060.001, Ausstattungselemente öffentliche Plätze, vorgesehene Betrag von Fr. 100'000.- nicht beansprucht wird.
4. Die Co-Leitung des Projektteams (Stephan Zehnder, Soziokultur, und Ivana Vallarsa, Stadtplanung) wird mit der Weiterbearbeitung beauftragt. Dem Stadtrat sind als Zwischenbericht die Auswahl der Fokusräume sowie ein Kreditantrag für die nachfolgenden Phasen 3 und 4 zur Genehmigung zu unterbreiten. Bei der Auswahl der Fokusräume sind nach Möglichkeit die «öffentlichen Spielplätze» zu berücksichtigen.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. S2L Landschaftsarchitektur, Daia Stutz, Hohlstrasse 400, 8048 Zürich
  - b. Rechnungsprüfungskommission
  - c. Stadträtin Ressort Gesellschaft
  - d. Stadtrat Ressort Tiefbau
  - e. Fachperson Soziokultur
  - f. Stadtplanerin

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 22.09.2025