

Gemeinde Bassersdorf

Gemeinderat

Archiv: 6.0.1
Geschäft: 2026-172
Status: öffentlich
Stossrichtung: 3 Mobilität und Infrastruktur / keine 2. Stossrichtung

Beschluss des Gemeinderates vom 1. September 2026

Kommunale Planung, Gebiet Bahnhof Süd, Gestaltungsplan, Genehmigung Zusatzkredit

Das Wichtigste in Kürze

Für das Gebiet Pöschen / Gmeindwisen südlich des Bahnhofs Bassersdorf ist in der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) eine fünfgeschossige Wohn-Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht verfügt. Es soll in den nächsten Jahren mit den Phasen Studienauftrag, Richtprojekt und Gestaltungsplanverfahren zur Planungs- und Baureife geführt werden. Die Phasen Studienauftrag und Richtprojekt sind abgeschlossen. Für die Phase Gestaltungsplan wird mit vorliegendem Beschluss ein Zusatzkredit von CHF 435'000 genehmigt.

1 Ausgangslage

Im Rahmen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Bassersdorf wurde das Gebiet Pöschen / Gmeindwisen von der Gewerbezone in eine fünfgeschossige Wohn- / Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Basis dazu war der Masterplan Bahnhof Süd / Gebiet Grindel vom 30. September 2020, der über ein grösseres Gebiet südlich der SBB-Gleise eine Entwicklung vorsah.

Die gesamtrevidierte BZO ist im Februar 2024 in Kraft getreten. In den nächsten Jahren sollen mittels Studienauftrag, einem Richtprojekt über das ganze Gebiet Bahnhof Süd und dem Gestaltungsplan im aktuell eingezonten Gebiet Bahnhof Süd die planerischen und baurechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung in Etappen geschaffen werden.

Die Phase Richtprojekt konnte mit der Schlussbesprechung vom 24. Juni 2026 abgeschlossen werden. Der abschliessende Projektstand wurde seitens des Gemeinderates mit Beschluss vom 7. Juli 2026 zustimmend zur Kenntnis genommen. Im Herbst / Winter 2026 soll eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung zum Verfahren stattfinden.

Ab September 2026 erfolgt die Erarbeitung des Gestaltungsplans inkl. städtebaulichem Vertrag. Mit vorliegendem Beschluss erfolgt die Kreditgenehmigung der notwendigen Leistungen dazu.

Bisherige Kreditbeschlüsse zur Gebietsentwicklung Bahnhof Süd umfassten die folgenden Leistungen:

- Beschluss des Gemeinderates vom 7. Juli 2024 betreffs Verfahrensbegleitung für alle drei Phasen, zu CHF 221'350
- Beschluss des Gemeinderates vom 4. Februar 2025 betreffs Leistungen Phase Studienauftrag, zu CHF 373'000
- Beschluss der Geschäftsleitung vom 7. April 2025 betreffs Modellierung der Ausgleichs von Liegenschaftswerten, zu CHF 21'000.
- Beschluss des Gemeinderates vom 2. Februar 2026 betreffs Leistungen Phase Richtprojekt zu CHF 213'570.

Bis Juli 2026 sind dazu Kosten von rund CHF 692'000 aufgelaufen (bei Kreditgenehmigungen von rund CHF 830'000).

2 Erwägungen

Für die Phase Gestaltungsplan mit Bearbeitung von September 2026 bis ca. Frühjahr 2028 besteht Leistungsbedarf in den folgenden Bereiche:

- Verfahrensleitung Gestaltungsplan mit Erarbeitung der notwendigen Grundlagen (Berichte / Pläne)
- Erstellung Mobilitätskonzept
- Festlegung Regelwerk Freiraum zur Qualitätssicherung
- Erarbeitung von Fachberichten Lärm, Grundwasser / Oberflächenwasserabfluss, Nachhaltigkeit, allenfalls Erschütterung
- Erstellung / Durchführung UVB/UVF (ab 500 PP im Rahmen GP notwendig)
- Erarbeitung / Bereinigung eines städtebaulichen Vertrags inkl. Verfahrensführung / Verhandlungen, mit Rechtsklärungen
- Erarbeitung Erschliessungskonzeption Strasse / Medien inkl. Kostenschätzungen
- Landwertschätzung individuell der Parzellen mit Entwicklung / Mehrwertausgleiche
- Positionierung Wirtschaftsstandort
- Kommunikation.

Für die einzelnen Bereiche liegend die folgenden Offerten / Kostenschätzung vor.

Leistungsbereich	Offerte / Kostenschätzung	Anbieter	Angebot (inkl. MWSt. /NK)
1. Verfahrensleitung Gestaltungsplan	Einladungsverfahren 2024 / Offerte vom 11.06.2024 Ergänzungsbedarf Begleitung Zusatzstunden	EBP Schweiz AG, Zürich	CHF 50'000 <i>Bereits im Grundauftrag enthalten</i> CHF 30'000
2. Mobilitätskonzept	Kostenschätzung	Kontextplan AG, Zürich Anfrage offen	CHF 40'000
3. Regelwerk Freiraum	Kostenschätzung	Westpol Architekten, Basel Anfrage offen	CHF 30'000

Leistungsbereich	Offerte / Kostenschätzung	Anbieter	Angebot (inkl. MWSt. /NK)
4. Fachberichte Lärm, allenfalls Erschütterungen / Grundwasser / Oberflächenwasserabfluss / Nachhaltigkeit	Kostenschätzung	EBP Schweiz AG / NN Anfrage offen	CHF 30'000
5. UVB/UDP	Kostenschätzung	EBP Schweiz AG / NN Anfrage offen	CHF 60'000
6. Städtebaulicher Vertrag inkl. Memorandum	Kostenschätzung	EBP Schweiz AG / NN Anfrage offen	CHF 90'000
7. Erstellungskosten Freiraum	Kostenschätzung	Fuhr Buser Partner / NN Anfrage offen	CHF 20'000
8. Erschliessungskonzeption Medien	Kostenschätzung	Fuhrer, Buser Partner Anfrage offen	CHF 20'000
9. Landwertschätzung / MWA	Einladungsverfahren 2023 / Offerte vom 09.05.2023	Wüst + Partner AG, Zürich	CHF 50'000 (CHF 5'000 je Parzelle)
10. Positionierung Wirtschaftsstandort	Freihändiges Verfahren 2026, Offerte vom 04.08.2026	LOC AG, Zürich	CHF 45'000
11. Kommunikation	Kostenschätzung	offen	CHF 20'000
Total Kreditantrag			CHF 435'000
<i>Bereits genehmigt</i>			<i>CHF 50'000</i>
<i>Gesamtaufwand Phase GP</i>			<i>CHF 485'000</i>

Somit wird dem Gemeinderat ein Zusatzkredit von CHF 435'000 für die Phase Gestaltungsplan beantragt. Die Einforderung von ausstehenden Offerten und die Arbeitsvergabe erfolgen gemäss Verfahrensverlauf anschliessend durch die Abteilung Bau + Werke.

Im Budget 2026 sind unter dem IR-Konto Nr. 400.5290.02.04 CHF 140'000 für die Planungsarbeiten Bahnhof Süd aufgeführt, CHF 80'000 für die Phase Richtprojekt, CHF 60'000 für die Phase Gestaltungsplan. Der Kreditmehrbedarf gegenüber dem Budget begründet sich in einer Fehleinschätzung der notwendigen Leistungen, insbesondere auch durch den engen Einbezug der Eigentümerschaften, die Erarbeitung des städtebaulichen Vertrags, den Bedarf eines UVB/UDP-Verfahrens, die notwendigen individuellen Landwertschätzungen und Leistungen für den Bereich Positionierung des Wirtschaftsstandorts.

Zur Deckung des Aufwandes ab 2027 sind im IR-Budget 2027 CHF 220'000 für das Verfahren zur Genehmigung beantragt.

Zusammengefasst wird für die Phase Gestaltungsplan des Vorhabens Entwicklung Bahnhof Süd der folgende Zusatzkredit beantragt:

Vorhaben	Bahnhof Süd, Gestaltungsplan	
Projektnummer & Konto	Einmalige Kosten	INV00003, Fibukonto 400.5290.02.04
	Wiederkehrende Kosten	keine
Art des Kredites	Einmalig, als Objektkredit / Zusatzkredit	
Kredit (Antrag)	Einmalig inkl. NK / MWST	CHF 435'000
	Wiederkehrend pro Jahr	keine
Ausgabe im Budget / Finanzplanung enthalten	Teilweise	
	Eingestellter Betrag 2026	CHF 140'000
	davon Phase Gestaltungsplan	CHF 60'000
	Beantragter Betrag IR-Budget 2027	CHF 220'000
Vergabesumme (inkl. NK/MWSt.)	Mit Beschluss vom 7. Juli 2024	CHF 221'350
	Mit Beschluss vom 4. Februar 2025	CHF 373'000
	Mit Beschluss vom 7. April 2025	CHF 21'000
	Mit Beschluss vom 2. Februar 2026	CHF 213'570
	Mit vorliegendem Beschluss	CHF 435'000
	<u>Insgesamt Verfahren Bahnhof Süd</u>	<u>CHF 1'1263'920</u>
Restbudget nach Vergabe		CHF –
Gebundene Ausgabe	Ja	
zu Lasten Kreditkompetenz	Nein	
Weitere Kosten	Keine	
Projektplanung	Beginn Phase Gestaltungsplan	September 2026
	Abschluss (geplant)	Frühjahr 2028

Finanzpolitische Einordnung

Unter Berücksichtigung der bisher gesprochenen Kredite (Total CHF 0.83 Mio, siehe oben) ist der Zusatzkredit finanzpolitisch relevant, wobei es sich um gebundene Ausgaben handelt. Für eine abschliessende finanzpolitische Beurteilung des Geschäfts wären sämtliche Geldflüsse (Mehrwertabgaben, Erschliessungskosten, künftige Steuereinnahmen etc.) gegenüberzustellen.

3 Der Gemeinderat beschliesst

1. Der Zusatzkredit für die planerische Entwicklung Bahnhof Süd, Phase Gestaltungsplan, in der Höhe von CHF 435'000 gemäss Aufstellung unter den Erwägungen wird zugestimmt. Die Kosten werden dem Konto Nr. 400.5290.02.04 belastet.
2. Die Abteilung Bau + Werke wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt, insbesondere mit der Einholung der notwendigen Zusatzofferten, den Arbeitsvergaben und der notwendigen Kommunikation im Verfahren.

3. Die Kanzlei wird beauftragt, zusammen mit der Abteilung die gebundene Ausgabe amtlich mit Rechtsmittelbelehrung zu publizieren.

Mitteilung an (elektronisch)

- Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
- Abteilungsleitung Bau + Werke
- Bereichsleitung Rechnungswesen
- Kanzlei (für amtliche Publikation)
- Akten (Original)

Beilagen

_ Keine

Gemeinde Bassersdorf

Christian Pfaller
Gemeindepräsident

Christian Pleisch
Verwaltungsdirektor

Für Rückfragen ist zuständig
Christian Pfaller, christian.pfaller@bassersdorf.ch