

Effretikon, 17. Februar 2013
ru/mn/ps/ms

A B S C H I E D

der Geschäftsprüfungskommission zu

Geschäft Nr. 077/12

**04.05.20 Bauplanung; Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr
Revision Privater Gestaltungsplan Brandriet, Effretikon;
Verabschiedung zu Händen Grosser Gemeinderat**

ANTRAG

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, dem Antrag des Stadtrates zu folgen und dem Privaten Gestaltungsplan Brandriet, Effretikon zuzustimmen.

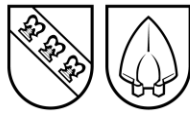
BEGRÜNDUNG

Die GPK begrüsst und unterstützt die angestrebte Revision des Privaten Gestaltungsplanes an der zentralen und nahe am Bahnhof gelegenen Lage Brandriet in Effretikon. Sie verspricht einen Neubau von qualitätvollen und attraktiven Wohnungen, welche den heutigen Bedürfnissen gerecht werden. Anstelle der heute 54 Kleinwohnungen könnten damit rund 80 Wohnungen mit vorwiegend 3.5 und mehr Zimmern angeboten werden, was der Forderung nach verdichtetem Bauen nachkommt und auch für Familien eine attraktive Wohnmöglichkeit an zentraler Lage ermöglicht. Eine Neubebauung im Gegensatz zur Sanierung der Altbauten bietet die Chance auf zeitgemässe Wohnungsgrundrisse und verbesserte energetische Massnahmen.

Der heute bestehende und rechtskräftige Private Gestaltungsplan aus dem Jahr 1994 basiert bereits auf der Leitidee des Stadtrates von 1988 hinsichtlich verdichteten Bauens und bietet die Möglichkeit, bei der bestehenden Wohnüberbauung eine Baumassenerhöhung mittels Dachaufstockung und Baulückenschliessung vorzunehmen. Von dieser Möglichkeit wurde jedoch bis heute kein Gebrauch gemacht. Aus Sicht der GPK ist der bestehende Gestaltungsplan von 1994 nicht mehr zeitgemäss und erfüllt kaum die heutigen Anforderungen.

Für die Erhöhung der heute möglichen Baumasse wird vom Stadtrat vorausgesetzt, dass das Projekt erhöhte Anforderungen unter anderem im Bereich Städtebau, Gestaltung, Aussenraum, Energie, Ökologie und Lärmschutz erfüllt. Nach Meinung des Stadtrats konnte nachgewiesen werden, dass das Mehrvolumen städtebaulich verträglich umsetzbar ist. Die Ausführungen zum Schattenwurf zeigen auf, dass trotz der hohen Baumasse für die Nachbarliegenschaften keine Verschlechterungen entstehen.

Bei einer höheren Baudichte gewinnt die Qualität der Freiraumgestaltung an Bedeutung. Die durch den Stadtrat empfohlene Randbebauung mit Hofraum, mit den grossen Bauten und den grosszügigen, grünen Freiräumen, kommt dem Leitbild des Campus-Konzeptes für das Gebiet Bahnhof Ost sehr nahe. Die GPK begrüsst und unterstützt die Verpflichtung zum Beizug einer Umwelt- und Naturschutzkommission für die Ausarbeitung des definitiven Umgebungsprojektes sowie von entsprechendem Fachpersonal zur Qualitätssicherung im Baubewilligungsverfahren.



Die Vorgabe des Minergie-P-Standards wird als vorbildlich erachtet, da es sich gemäss Stadtrat um eine Niedrigenergiebauweise handelt, die eine sehr gute Gebäudehülle voraussetzt. Ausserdem wird vorausgesetzt, dass der spezifische Energieverbrauch im Vergleich zu Minergie nochmals um ca. 20 % gesenkt wird und nur Hausinstallationen sowie Geräte der Energieeffizienzklasse A zulässig sind.

Die GPK begrüsst ferner, dass gemäss Gestaltungsplan sämtliche Parkplätze, inklusive derjenigen für Besucher, in einer Tiefgarage zusammengefasst und somit alle oberirdischen Parkplätze innerhalb des Gestaltungsplans ersetzt werden. Diese Bauweise vergrössert den Spielraum für die Umgebungsgestaltung und ermöglicht einen entsprechend hohen Grünanteil. Die öffentlichen Parkplätze auf den umliegenden Strassen (z.B. Längsparkplätze an der Rütlistrasse) sind davon nicht betroffen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof ist im vorliegenden Gestaltungsplan ein reduziertes Parkplatzangebot in der Tiefgarage möglich, was aber ein funktionierendes, durch die Baubehörde bewilligtes Mobilitätskonzept sowie ein dauerhaftes Controlling mit allfälligen Massnahmen voraussetzt. Diesbezüglich existieren gemäss Aussagen des Stadtrats diverse Beispiele in der Schweiz.

Die Umgebungsgestaltung erachtet die GPK als gelungen. Sie umfasst im Hofbereich unter anderem einen Siedlungsplatz, einen Spielbereich für Kinder sowie eine öffentlich zugängliche Verbindung zwischen der Rosenwegunterführung und den benachbarten Liegenschaften. Weiter ist eine naturnahe Umgebungsgestaltung aufgrund des angrenzenden Erholungs- und Freihaltebereichs der Moosburg vorgesehen. Aus Sicht der GPK ist positiv zu erwähnen, dass alle Flachdächer extensiv begrünt werden müssen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt oder für den Bau von Solaranlagen beansprucht werden.

Die Höhe der Baukosten sowie die zu erwartenden Bauschwierigkeiten definieren sich unter anderem aufgrund der zu Beginn von 2013 geplanten geologischen Sondierbohrungen, welche Aufschluss über die genaue Bodenbeschaffenheit liefern werden. Es ist zu vermuten, dass diese erst nach einer allfälligen Genehmigung des Gestaltungsplans vorgenommen werden.

In Zusammenhang mit dem Privaten Gestaltungsplan liegt der GPK eine ausführliche Dokumentation mit Bildern und detaillierten Erläuterungen vor. Alle relevanten Fragen der GPK konnten zu ihrer Zufriedenheit vollständig beantwortet werden. Bezüglich der bestehenden Mieterschaft ist wahrscheinlich eine Kündigung auf 12 Monate ohne Vormietrecht zu vermuten. Gemäss Aussagen des Grundeigentümers würden die heutigen Bewohner erst nach Genehmigung des vorliegenden Privaten Gestaltungsplans und den Auswertungen aus den Sondierbohrungen informiert, damit keine unnötige Verunsicherung entstehe. Die GPK nimmt diese Informationen zur Kenntnis. Dennoch ist darauf hinzuweisen, dass das Projekt bereits öffentlich bekannt ist und gemäss Aussagen des Stadtrats entsprechende Anfragen von verunsicherten Mietern bei der Stadt zur Folge hatte. Die GPK hält gleichzeitig fest, dass obengenannte Thematik sehr wahrscheinlich auch bei einer allfälligen Realisierung des bestehenden Gestaltungsplans von 1994 auftauchen würde.

Schliesslich ist zu erwähnen, dass die Gesuchsteller allen Forderungen der Stadt Illnau-Effretikon in vorbildlicher Art und Weise nachgekommen sind, dass von allen anderen Behörden, Kommissionen und Experten bis zum heutigen Zeitpunkt mehrheitlich positive Stimmen zu vernehmen sind und dass während der öffentlichen Auflage im Frühsommer 2012 keine Einwendungen von Privaten bzw. Nachbargemeinden bei der Stadt eingegangen sind.

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon
Geschäftsprüfungskommission

Reto Unterholzner
Präsident GPK

Peter Stofel
Aktuar GPK