



## BESCHLUSS

VOM 22. NOVEMBER 2018

GESCH.-NR. 2016-2018  
BESCHLUSS-NR. 2018-230  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04** **BAUPLANUNG**  
**04.05** **Nutzungsplanung**  
**04.05.20** **Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr**  
**(s. Anhang 1)**

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Rütlistrasse, Effretikon;**  
**Freigabe für öffentliche Auflage und Vorprüfung durch den Kanton**

---

## AUSGANGSLAGE

An der Rütli- und Brandrietstrasse in Effretikon, Kat.-Nr. IE 84, befindet sich eine Wohnüberbauung der Zürich Anlagestiftung. Die in drei Zeilen angeordneten Mehrfamilienhäuser mit 87 Wohnungen auf einem Garagensockel mit 88 Parkplätzen wurden in den Jahren 1979 – 1982 erstellt und befindet sich in der Wohnzone W2.6. Mit ihren heutigen Ausmassen haben die Bauten die maximal mögliche Baumasse inklusive Arealbonus von insgesamt 2.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> bereits vollständig konsumiert. Die Grundeigentümerin beabsichtigt den Abbruch der Siedlung und den Neubau einer bedeutend grösseren Wohnüberbauung. Da in der Regelbauweise eine Erhöhung der Baumasse in diesem Ausmass nicht möglich ist, beabsichtigt die Grundeigentümerin einen Privaten Gestaltungsplan im Sinne von § 85 PBG festsetzen zu lassen.

## ERARBEITUNGSPROZESS GESTALTUNGSPLANENTWURF

Über einen in den Jahren 2016/17 von der Zürich Anlagestiftung durchgeführten Architekturwettbewerb wurde das Projekt der E2A Architekten AG, Zürich, zum Sieger erkoren. In der Weiterentwicklung wurde das Richtprojekt ausgearbeitet, welches die Grundlage für den Privaten Gestaltungsplan bildet und integrierender Bestandteil desselben ist. Im Auftrag der Grundeigentümerin hat das Büro Suter von Känel Wild AG, Zürich, den Privaten Gestaltungsplanentwurf erarbeitet. In verschiedenen Planungsschritten wurde die Vorlage der Stadtentwicklungskommission unterbreitet, welche jeweils ihre Stellungnahme abgegeben hat.

Der Private Gestaltungsplanentwurf vom 17. August 2018 beinhaltet eine neue Wohnüberbauung mit einer Baumassenziffer von 6.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. In zwei U-förmig angelegten fünfgeschossigen Baukörpern sollen ca. 150 Wohnungen und Tiefgaragen mit insgesamt 107 Parkplätzen entstehen. Die Unterlagen für die öffentliche Auflage enthalten die rechtlich erforderlichen Bestandteile in Form der Bestimmungen, des Situationsplanes 1 : 500 und des Erläuternden Berichts gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG. Integrierende Bestandteile desselben sind das Richtprojekt vom 11. Juli 2018 sowie das Lärmgutachten Aussenlärm vom 29. August 2017.

## WEITERES VORGEHEN

Der Gestaltungsplanentwurf wird dem Stadtrat für die Einleitung der nächsten Schritte gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1 vom 7. September 1975) unterbreitet. Diese umfassen die Anhörung



### BESCHLUSS

VOM 22. NOVEMBER 2018

GESCH.-NR. 2016-2018

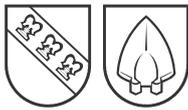
BESCHLUSS-NR. 2018-230

der nach- und nebengeordneten Planungsträger, die öffentliche Publikation und Auflage per 30. November 2018 während mindestens 60 Tagen sowie die Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion. Ebenso werden sich die städtischen Verwaltungsstellen und der Stadtrat innert derselben Frist mit dem Gestaltungsplanentwurf befassen und eine Stellungnahme abgeben.

Im Anschluss an diesen Einwendungsprozess wird der Stadtrat der Grundeigentümerin die gesammelten Unterlagen zusammen mit seiner Stellungnahme übermitteln. Dies wird voraussichtlich im Februar/März 2019 der Fall sein. Nach der erneuten Überarbeitung wird der definitive Gestaltungsplan mit dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen von der Grundeigentümerin dem Stadtrat vorgelegt, welcher ihn zur Beschlussfassung dem Grossen Gemeinderat unterbreitet. Nach der Genehmigung durch die Baudirektion erfolgt die Publikation mit Rechtsmittelbelehrung.

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU BESCHLIESST:

1. Der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Rütlistrasse, Effretikon, vom 17. August 2018 wird gemäss § 7 PBG zu Händen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträgern und der öffentlichen Auflage freigegeben sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen. Die öffentliche Auflage umfasst folgende Unterlagen mit Datum vom 17. August 2018:
  - Bestimmungen
  - Situationsplan 1:500
  - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBGIntegrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
  - Richtprojekt vom 11. Juli 2018
  - Lärmgutachten Aussenlärm vom 29. August 2017
2. Der Stadtrat wird in derselben Frist seine Beurteilung vornehmen und seine Stellungnahme nach Ablauf der öffentlichen Auflage abgeben.
3. Die Abteilung Hochbau wird mit der amtlichen Publikation und dem Vollzug beauftragt.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Sämtliche Nachbargemeinden (inkl. Beilagen, je 1-fach), Versand durch Abteilung Hochbau
  - b. Regionalplanung Winterthur und Umgebung, c/o Amt für Städtebau, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur (inkl. Beilagen, 1-fach), Versand durch Abteilung Hochbau
  - c. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (inkl. Beilagen 2-fach, sowie elektronisch an [nutzungsplanung@bd.zh.ch](mailto:nutzungsplanung@bd.zh.ch) via <https://webtransfer.zh.ch>), Versand durch Abteilung Hochbau
  - d. Zürich Anlagestiftung, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich
  - e. Suter von Känel Wild AG, Alwin Suter, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
  - f. Stadtentwicklungskommission
  - g. Stadtpräsident
  - h. Stadtrat Ressort Hochbau
  - i. Abteilung Hochbau
  - j. Abteilung Tiefbau



## BESCHLUSS

VOM 22. NOVEMBER 2018

GESCH.-NR. 2016-2018

BESCHLUSS-NR. 2018-230

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 26.11.2018