

## BESCHLUSS

VOM 21. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. 2016-2018  
BESCHLUSS-NR. 2019-43  
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;**  
**Ergebnis aus Einwendungsverfahren und kantonaler Vorprüfung sowie stadträtliche**  
**Stellungnahme**

---

## AUSGANGSLAGE

Mit Beschluss vom 22. November 2018 (SR-Beschluss 2018-230) hat der Stadtrat den Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Rütlistrasse, Effretikon, vom 17. August 2018 gemäss § 7 PBG zu Handen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und der öffentlichen Auflage freigegeben sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen. Ebenso hat der Stadtrat in Aussicht gestellt, dass er in derselben Frist seine Beurteilung vornehmen und seine Stellungnahme nach Ablauf der öffentlichen Auflage abgeben wird.

Die publizierte öffentliche Auflage fand vom 30. November 2018 bis 1. Februar 2019 statt. Innerhalb dieser Frist war jedermann berechtigt, sich zum Planinhalt zu äussern.

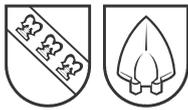
## EINWENDUNGEN UND VORPRÜFUNGSBERICHT DES KANTONS

Insgesamt sind zehn schriftliche Stellungnahmen bei der Stadt eingegangen, wovon vier Nachbargemeinden sowie die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) sich ebenfalls haben vernehmen lassen.

Mit Datum vom 4. März 2019 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich der Stadt seinen Vorprüfungsbericht zugestellt. Darin werden zusammengefasst folgende gewichtige Punkte des Privaten Gestaltungsplans bemängelt:

- Baumassenziffer 6.0 wird an diesem Ort als zu hoch erachtet
- Gestaltung der Gebäudevorzonen zur Rütlistrasse sind auf die Erdgeschossnutzungen abzustimmen
- Das Angebot an Veloabstellplätzen sowie Räume für Kinderwagen und dergleichen sind zu verbessern
- Mit dem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen
- Die Bestimmungen zu den energetischen Anforderungen sind zu überprüfen und vollzugstauglich festzulegen

Aufgrund der zahlreichen Auflagen des Kantons soll nach der Überarbeitung des Gestaltungsplans eine zweite kantonale Vorprüfung erfolgen.



### **BESCHLUSS**

VOM 21. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. 2016-2018

BESCHLUSS-NR. 2019-43

### **STELLUNGNAHME DES STADTRATES**

Über einen Zeitraum von ca. zwei Jahren mit den Planungsphasen des Studienauftrages, des Richtprojekts und des Gestaltungsplanentwurfes sowie des städtebaulichen Vertrages haben der Stadtrat, die Stadtentwicklungskommission und weitere städtische Fachstellen mehrmals zum jeweiligen Projektstand Stellung genommen. Der vorliegende Bericht gibt detailliert Auskunft über die Haltung von Stadtrat, vorberatender Kommission und den zuständigen Verwaltungsabteilungen. Besonders betreffend die hohe bauliche Dichte und der Notwendigkeit eines Mobilitätskonzeptes konnte in den Vorverhandlungen mit der Gesuchstellerin keine Einigkeit erzielt werden. Diese Punkte werden im Bericht erneut bemängelt.

Wichtige Punkte im Bericht sind:

- Die Bebauung soll eine maximale Dichte von  $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  aufweisen.
- Die Übergangszone zwischen Moosburgareal und den Neubauten muss verträglicher gestaltet werden.
- Das städtische Konzept Natur im Siedlungsraum ist umzusetzen.
- Aufgrund der geringen Anzahl Parkplätze ist zwingend ein Mobilitätskonzept zu erstellen und mit dem Gestaltungsplan einzureichen.
- Es soll ein Energiekonzept inkl. Regenerationskonzept vor dem Baugesuch eingereicht werden.
- In den Bestimmungen ist festzuhalten, dass der Anteil Kleinwohnungen max.  $1/3$  betragen darf.

Der Stadtrat weist darauf hin, dass er ohne Korrekturen in diesen Bereichen für den Privaten Gestaltungsplan kein positives Zeugnis ausstellen kann und er gegebenenfalls in Erwägung zieht, dem Grossen Gemeinderat die Ablehnung desselben zu empfehlen. Ebenso sind dem Stadtrat die weiteren im Bericht formulierte Auflagen zu den Themen Energie, Umgebungsgestaltung, etc. ein grosses Anliegen und es wird der Gesuchstellerin nahegelegt, diesen Anforderungen nachzukommen. Unter Berücksichtigung derselben zeigt sich der Stadtrat bereit, einem bereinigten Privaten Gestaltungsplan seine Zustimmung zu geben.

### **WEITERES VORGEHEN**

Die städtische Stellungnahme wird zusammen mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht, den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und den Anhörungen der nach- und nebengeordneten Planungsträger der Gesuchstellerin überwiesen. Diese überarbeitet nach ihrem Gutdünken den Privaten Gestaltungsplan und reicht die neue Fassung zusammen mit dem Bericht zu den Einwendungen und dem städtebaulichen Vertrag beim Stadtrat ein. Zu diesem Zeitpunkt möchte der Kanton eine zweite Vorprüfung der bereinigten Unterlagen durchführen.

Anschliessend überweist der Stadtrat das Geschäft dem Grossen Gemeinderat mit einer Empfehlung auf Zustimmung oder Ablehnung. Im Falle der Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat wird das Geschäft dem Kanton zur Genehmigung zugestellt. Abschliessend setzt der Stadtrat den Privaten Gestaltungsplan Rütlistrasse, Effretikon, mit der Publikation in Kraft.



### BESCHLUSS

VOM 21. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. 2016-2018

BESCHLUSS-NR. 2019-43

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

1. Der Bericht „Stellungnahme des Stadtrates vom 21. März 2019“ zum Entwurf des Privaten Gestaltungsplan Rütlistrasse vom 17. August 2018 wird genehmigt.
2. Der Bericht wird zusammen mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht vom 4. März 2019, den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und den Anhörungen der nach- und nebengeordneten Planungsträger der Gesuchstellerin überwiesen.
3. Die Gesuchstellerin wird eingeladen, den Privaten Gestaltungsplan zu überarbeiten und die neue Fassung zusammen mit dem Bericht zu den Einwendungen und dem städtebaulichen Vertrag dem Stadtrat zu unterbreiten.
4. Die überarbeitete Fassung des Privaten Gestaltungsplanes wird dem Kanton zur zweiten Vorprüfung überwiesen.
5. Anschliessend wird der Stadtrat das Geschäft mit Empfehlung auf Zustimmung oder Ablehnung dem Grossen Gemeinderat zur Beschlussfassung zuweisen.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Zürich Anlagestiftung, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich (inkl. Beilagen), durch Abteilung Hochbau
  - b. Suter von Känel Wild AG, Alwin Suter, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (inkl. Beilagen), durch Abteilung Hochbau
  - c. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
  - d. Regionalplanung Winterthur und Umgebung, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur
  - e. Sämtliche Einwender (5), durch Abteilung Hochbau
  - f. Stadtplanungskommission (c/o Sekretariat Abteilung Hochbau)
  - g. Stadtpräsident
  - h. Stadtrat Ressort Hochbau
  - i. Abteilung Hochbau
  - j. Abteilung Tiefbau

### Stadtrat Illnau-Effretikon

  
Ueli Müller  
Stadtpräsident

  
Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 25.03.2019