Stadt Illnau-Effretikon

STADTRAT

BESCHLUSS
VOM 11. JULI 2019

GESCH.-NR.	2018-1914
BESCHLUSS-NR.	2019-119
IDG-STATUS	öffentlich

SIGNATUR

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

BETRIFFT

Arealentwicklung Bahnhof Ost, Effretikon / Privater Gestaltungsplan Rosenhof; Zustimmung und Verabschiedung der Vorlage zu Handen des Grossen Gemeinderates

---

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Für ein grösseres Gebiet auf der Rückseite des Bahnhofs Effretikon besteht seit Ende 2015 der vom Stadtrat festgesetzte Masterplan Arealentwicklung Bahnhof Ost. Das gesamte Gebiet erstreckt sich über mehr als 30'000 m^2 und ist in mehrere Baufelder aufgeteilt. Es soll ein urbaner Stadtteil mit fünfgeschossigen Blockrandbebauungen und spannungsvollen Strassenräumen, Plätzen, Quergassen und Innenhöfen entstehen. Die Dichte für das gesamte Gebiet wurde mit einer maximalen Baumassenziffer von 6.5 m^3/m^2 festgelegt, der Nutzungsmix soll einen Mindestanteil von 30 % Gewerbe/Dienstleistung aufweisen und die Überbauungen sollen weitere hohe Qualitätsanforderungen erfüllen. Im Rahmen dieser Festlegungen können die Grundeigentümer baufeldweise Private Gestaltungspläne erarbeiten.

Vorliegender Privater Gestaltungsplan Rosenhof ist der erste in einer Reihe von weiteren privaten Planungen, die in Arbeit sind. Das gut 5'700 m^2 messende Grundstück der OMGprojekt AG, Winterthur, liegt zwischen den Bahngeleisen und der Florastrasse, wird südlich durch die Brandrietstrasse begrenzt und schliesst nördlich an die viel begangene Fuss- und Velowegverbindung der Rosenwegunterführung an. Heute steht auf dem Grundstück eine ehemalige Fabrik mit Verwaltungsgebäude, welche zur Zwischennutzung an mehrere Gewerbebetriebe vermietet ist.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt eine Neuüberbauung zu realisieren, die ca. 60 Wohnungen und 3'000 m^2 gewerblich genutzte Fläche umfasst. Die Parkplatzberechnung weist insgesamt 116 Abstellplätze aus. Auf Grund des Masterplanes ist die Grundeigentümerin verpflichtet, auf ihrem Grundstück am Rosenweg einen ca. 1'000 m^2 grossen Quartierplatz und eine Velostation mit ca. 200 Abstellplätzen einzurichten sowie der Öffentlichkeit ein Fuss- und Velowegrecht entlang dem Gleisfeld zu gewähren.

Die OMGprojekt AG hat zusammen mit den Vetsch Partner Landschaftsarchitekten, Zürich, sowie weiteren Fachingenieuren in einem begleiteten Verfahren ein Richtprojekt erarbeitet und darauf aufbauend mit der Suter von Känel Wild AG, Zürich, den Gestaltungsplanentwurf erstellt. In verschiedenen Planungsschritten wurde die Vorlage vom Begleitgremium, welches aus städtischen Vertretern aus Politik und Verwaltung und externen Fachexperten bestand, beurteilt und für gut befunden.

Parallel zum Privaten Gestaltungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgehandelt und vom Stadtrat abgeschlossen. Im Vertrag werden Sachverhalte mit direktem Zusammenhang zum Gestaltungsplan abgehandelt. Er tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplans in Kraft. Der Vertrag wird dem Grossen Gemeinderat zur Information weitergeleitet.

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

Stadt Illnau-Effretikon

STADTRAT

BESCHLUSS
VOM 11. JULI 2019

GESCH.-NR. 2018-1914
BESCHLUSS-NR. 2019-119

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dem Privaten Gestaltungsplan Rosenhof, Effretikon, zuzustimmen. Der Gestaltungsplan erfüllt alle städtischen Anforderungen und Vorgaben auf sehr gute Weise und erbringt mit dem Quartierplatz, den 200 öffentlichen Veloabstellplätzen und dem Fuss- und Velowegrecht entlang dem Gleisfeld zahlreiche Vorzüge und Annehmlichkeiten für die Öffentlichkeit. Somit bildet dieser erste Baustein des zukunftsorientierten Areals östlich des Bahnhofs eine Bereicherung und einen Mehrwert für die gesamte Zentrumentwicklung von Effretikon.

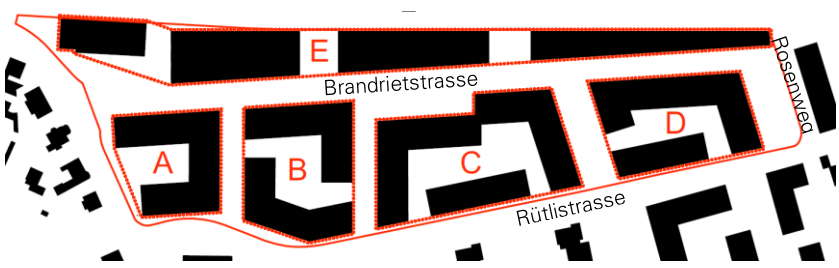
AUSGANGSLAGE

MASTERPLAN AREALENTWICKLUNG BAHNHOF OST

In den Jahren 2013/14 wurde der Stadtrat von zwei verschiedenen Grundeigentümern im Gestaltungsplanpflichtgebiet Bahnhof Ost darüber in Kenntnis gesetzt, dass sie Bauabsichten hegen. Mangels rechtsgültigen Gestaltungsplänen waren diese Bauabsichten jedoch nicht realisierbar. Da es dem Stadtrat ein Anliegen war, für das gesamte Gebiet eine Leitvorstellung zu entwickeln, startete er eine übergeordnete Planung für das Gebiet. Daraus resultierte der Masterplan Bahnhof Ost, Effretikon, welcher vom Stadtrat am 3. Dezember 2015 festgesetzt wurde.

Mit dem Masterplan gestattet der Stadtrat den Bauträgern eine höhere Baumassenziffer (BMZ) als die Bau- und Zonenordnung (BZO) vorsieht. Mit der BMZ wird das mögliche oberirdische bauliche Volumen im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche bemessen. Im Masterplangebiet wird anstelle einer BMZ von 4.0 m^3/m^2 (respektive 4.2 m^3/m^2 bei Arealüberbauung) eine BMZ von 6.5 m^3/m^2 erlaubt. Im Gegenzug wird verlangt, dass gewisse öffentliche Infrastrukturen geschaffen werden und die neuen Überbauungen einen Gewerbeanteil von mindestens 30 % aufweisen sowie hohe Qualitäten in Bereichen wie Gestaltung, Energie, Ökologie, etc. zu erbringen sind.

Bei den öffentlichen Infrastrukturen handelt es sich insbesondere um Plätze und Freiflächen für die Quartierbewohner und die weitere Bevölkerung, öffentliche Veloabstellanlagen rund um den Bahnhof sowie zusätzliche Fuss- und Velowegverbinden. Beim vorliegenden Privaten Gestaltungsplan Rosenhof handelt es sich um das Baufeld D des Masterplans Arealentwicklung Bahnhof Ost. Eigentümerin dieses Baufelds ist die OMGprojekt AG, Winterthur. Heute steht auf dem Grundstück eine ehemalige Fabrik mit Verwaltungsgebäude, welche zur Zwischennutzung an mehrere Gewerbebetriebe vermietet ist.



Masterplan, Schematische Darstellung Baufelder

BESCHLUSS
VOM 11. JULI 2019

GESCH.-NR. 2018-1914
BESCHLUSS-NR. 2019-119

ERARBEITUNG RICHTPROJEKT IN EINEM BEGLEITETEN VERFAHREN

Da im Masterplan der Anteil für eine gewerbliche Nutzung mit mindestens 30 % vorgegeben ist, hat die Grundeigentümerin OMGprojekt AG sich zuerst um die Akquisition einer entsprechenden Hauptnutzerin bemüht. Bei einer Gesamtnutzfläche von etwa 10'000 m^2 beträgt der gewerbliche Anteil rund 3'000 m^2. Mit der Zusage der Schweizerischen Multiple-Sklerose Gesellschaft, wonach diese ihren Hauptsitz von Zürich nach Effretikon verlegen wird, ist eine gewerbliche Belegung von 2'000 – 2'500 m^2 gesichert. Die MS-Gesellschaft hat sehr spezifische Anforderungen an die Räumlichkeiten und das weitere Umfeld ihres zukünftigen Hauptsitzes, insbesondere was die hindernisfreie Zugänglichkeit und weitere Infrastrukturen im Umfeld betreffen. Damit die OMGprojekt AG die MS-Gesellschaft für den Standort in Effretikon gewinnen konnte, hat sie im Vorfeld Nutzungs- und Machbarkeitsstudien durchgeführt, welche seitens Stadtverwaltung und Stadtplanungskommission positiv bewertet wurden.

Auf Grund dessen stellte die Grundeigentümerin den Antrag, anstelle eines Planerwettbewerbs ein begleitetes Verfahren durchzuführen, welchem der Stadtrat an seiner Sitzung vom 18. Januar 2018 im Grundsatz zustimmte (SRB 2018-1) und am 5. April 2018 den konkreten Vorgehensvorschlag genehmigte (SRB 2018-63). Im Masterplan ist ein derartiges Verfahren für Ausnahmefälle unter Kapitel 2.7 „Umsetzung / Qualitätssicherung Gestaltungspläne" vorgesehen.

Das Planungsteam für das Richtprojekt bildeten die Grundeigentümerin OMGprojekt AG, welche gleichzeitig ein Architekturbüro betreibt sowie das Landschaftsarchitekturbüro Vetsch Partner AG zusammen mit weiteren Fachplanern in den Bereichen Bauingenieurwesen, Altlasten/Geologie, Energie und Lärm.

Das Begleitgremium setzte sich aus den städtischen Vertretern Ueli Müller, Stadtpräsident, Dieter Fuchs, Leiter Abteilung Tiefbau und Ivana Vallarsa, Stadtplanerin, zusammen sowie den externen Fachpersonen Beat Rothen, dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, Jakob Steib, dipl. Architekt ETH/BSA und Christoph Schubert, dipl. Landschaftsarchitekt BSLA.

An den Sitzungen des Begleitgremiums vom 24. Mai und 5. Juli 2018 wurden die Projektentwürfe besprochen und im abschliessenden Bericht vom 11. Juli 2018 wurde festgehalten, dass mit dem Richtprojekt sämtliche Anforderungen der Stadt erfüllt werden.

Richtprojekt Grundriss

Materialisierung Fassade

BESCHLUSS
VOM 11. JULI 2019

GESCH.-NR. 2018-1914
BESCHLUSS-NR. 2019-119

ENTWURF PRIVATER GESTALTUNGSPLAN VOM 28. NOVEMBER 2018

Auf das genehmigte Richtprojekt aufbauend, beauftragte die Grundeigentümerin das Büro Suter von Känel Wild AG, Zürich, mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplanentwurfes. Mit Datum vom 28. November 2018 wurde das Geschäft dem Stadtrat unterbreitet. Mit Beschluss vom 6. Dezember 2018 hat der Stadtrat den Entwurf des Privaten Gestaltungsplans gemäss § 7 PBG zu Handen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und der öffentlichen Auflage freigegeben sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen (SRB 2018-240). Die öffentliche Publikation und Auflage dauerte vom 14. Dezember 2018 bis 15. Februar 2019.

ANHÖRUNG DER NACH- UND NEBENGEORDNETEN PLANUNGSTRÄGER

Die nach- und nebengeordneten Planungsträger betreffen die Nachbargemeinden sowie die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU). Die Nachbargemeinden nahmen den Gestaltungsplanentwurf zur Kenntnis und erhoben dagegen keine Einwendungen. Der Vorstand der RWU stellte fest, dass der Private Gestaltungsplan Rosenhof den regionalen Zielen entspricht und er die Planungsvorlage befürwortet und unterstützt.

EINWENDUNGEN AUF GRUND DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

Auf Grund der öffentlichen Auflage gingen auffällig wenige Einwendungen ein – insgesamt deren fünf. Diese forderten ergänzende Erläuterungen oder Verbesserungen beim Umgang mit Altlasten, ökologischen Ausgleichsflächen, Lärmgutachten, Verkehrsführung, Schattenwurf und dergleichen.

VORPRÜFUNG DER KANTONALEN BAUDIREKTION

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 28. März 2019 beinhaltet verschiedene Anträge und Hinweise zum Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Rosenhof. Darin werden verschiedene Themen wie Städtebau, Verkehr, Lärm, Störfallvorsorge, Energie und Umweltschutz abgehandelt.

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Sämtliche Einwendungen aus Anhörung, öffentlicher Auflage und kantonaler Vorprüfung werden im Bericht zu den Einwendungen vom 18. Juni 2019 zusammengefasst und abgehandelt. Daraus wird ersichtlich, auf welche Einwendungen eingegangen wurde und im Privaten Gestaltungsplan Korrekturen zur Folge hatten. Wird auf Einwendungen nicht eigetreten, werden die Gründe dafür im Bericht aufgeführt.

DEFINITIVER PRIVATER GESTALTUNGSPLAN VOM 18. JUNI 2019

Der definitive Private Gestaltungsplan Rosenhof, Effretikon, vom 18. Juni 2019, besteht aus dem Situationsplan Mst. 1:500 sowie den Bestimmungen. Der Planungsbericht dient der Erläuterung und ist kein verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans. Weitere dazugehörende Unterlagen mit informellen Inhalten bilden der Bericht zu den Einwendungen, das Richtprojekt, diverse Berechnungen und Fachgutachten sowie der städtebauliche Vertrag.

Die wesentlichen Inhalte des Privaten Gestaltungsplans sind folgende:

BESCHLUSS
VOM 11. JULI 2019

GESCH.-NR. 2018-1914
BESCHLUSS-NR. 2019-119

ZWECK

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Effretikon. Der private Gestaltungsplan Rosenhof will an dieser zentralen Lage eine bauliche Verdichtung gemäss Masterplan ermöglichen und gegenüber der Bau- und Zonenordnung eine erhöhte Nutzung zulassen.

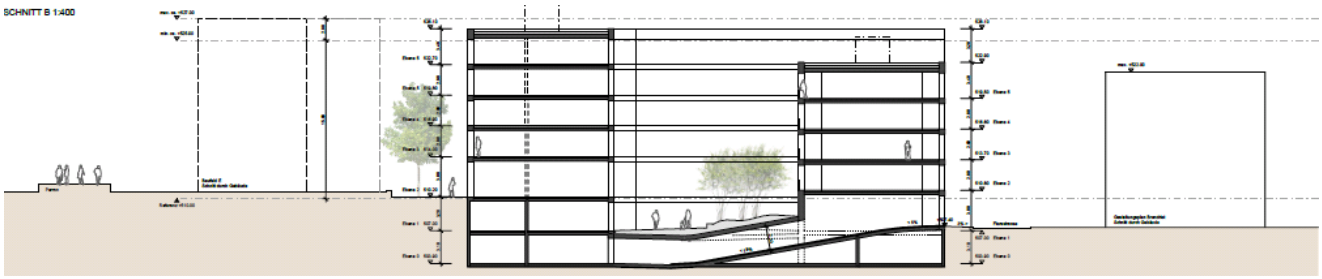
Mit dem Gestaltungsplan werden gleichzeitig die gute städtebauliche Einordnung der Neubauten sowie eine hohe Qualität des Aussenraums sichergestellt. Dies sind Anforderungen, welche aufgrund der erhöhten Nutzung zu erfüllen sind. Vorgesehen ist zudem ein vorbildlicher, energieeffizienter Baustandard.

GESTALTUNG

Mit dem durchgeführten begleiteten Verfahren wurden die Voraussetzungen für eine qualitativ hochstehende Überbauung vollumfänglich erfüllt. Der daraus hervorgegangene Projektvorschlag von OMGprojekt AG und Vetsch Partner Landschaftsarchitekten AG zeigt auf, wie die Wohn- und Gewerbeüberbauung auf dem Areal gestaltet wird. Das Richtprojekt gilt als Beurteilungsstandard im Baubewilligungsverfahren. Das Bauprojekt muss mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen.

BEBAUUNG

Das Bebauungsmuster hält sich an die übergeordneten Vorgaben des Masterplans und bildet eine umlaufende Blockrandbebauung mit Innenhof. An zwei Stellen wird der Gebäudekomplex unterbrochen, so dass zwei separate Baukörper entstehen und den Zugang zum Innenhof ermöglichen. Es handelt sich um fünfgeschossige Bauten, wobei der Baukörper an der Florastrasse auf Grund der gegebenen Topografie tiefer zu liegen kommt. Im Querschnitt ist dieser Baukörper um ein Geschoss tiefer im Gelände platziert. Die Gebäudehülle wird mit einer sehr hochwertigen Fassade aus horizontalen Betonbändern mit grossflächigen Klinker- und Glasanteilen konstruiert.



Querschnitt: Gleisfeld Fuss-/Veloweg Innenhof Florastrasse Neubau Brandriet

NUTZUNG

Der Masterplan sieht eine Nutzungsverteilung von 70 % Wohnen und 30 % Dienstleistung/Gewerbe vor. Gemäss dem städtischen Leitbild zur Stadtentwicklung wird eine ausgewogene Bevölkerungsdurchmischung angestrebt. Im Rahmen der Erstüberbauung darf der Anteil von Kleinwohnungen (≤ 2.5-Zi-Wohnung) nicht mehr als 1/3 betragen.

Im Bereich des Quartierplatzes werden publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben. Mit einer minimalen Raumhöhe von 3.2 m im Erdgeschoss wird sichergestellt, dass Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen zweckmässig realisiert werden können. Die nicht an den Quartierplatz angrenzenden Erdgeschossflächen dienen primär der Nutzung als Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, mit Ausnahme der Eingangsbereiche der darüber liegenden Wohnnutzungen.

BESCHLUSS
VOM 11. JULI 2019

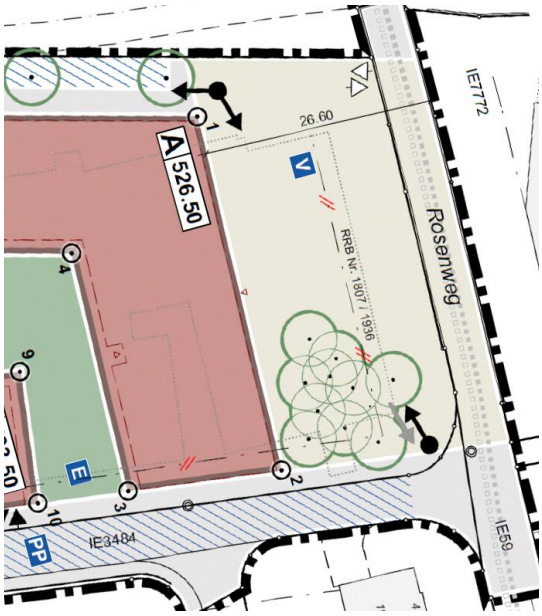
GESCH.-NR. 2018-1914
BESCHLUSS-NR. 2019-119

FREIRAUM

Das Freiraumkonzept des Richtprojekts dient als Standard für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren. Für die Stadt hat die Förderung einer naturnahen Umgebung im Siedlungsraum hohe Priorität. Bei der Umgebungsgestaltung sind daher die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um Anforderungen und Richtlinien zu den Themenbereichen ökologische Ausgleichsfläche, Pflanzenauswahl, Flachdachbegrünung, Nistgelegenheiten sowie Versickerung und Retention. Aufgrund des grossflächigen Quartierplatzes und dem grossen Anteil an Erschliessungsflächen ist nur ein Teil der Umgebung für Ausgleichsmassnamen geeignet. Es ist daher im weiteren Verlauf der Planung in Zusammenarbeit mit der Stadt zu bestimmen, welche Massnahmen in welchem Umfang vor Ort effektiv umgesetzt werden können. Zudem ist die Freiraumgestaltung in der Projektierungsphase nochmals mit dem übergeordneten Freiraumkonzept des Masterplans abzugleichen.

QUARTIERPLATZ

Die neue Wohn- und Gewerbeüberbauung muss gemäss Masterplan zum Rosenweg einen Abstand von gut 20 m einhalten. Damit entsteht der rund 1'000 m^2 grosse öffentliche Quartierplatz. Er wird mit einem Baumhain sowie einer grosszügigen Sitztreppe ausgestattet. Der Rosenweg wird optisch in den Platz integriert und lässt den Quartierplatz so grösser erscheinen.



Gestaltungsplan, schematische Darstellung Platz

Richtprojekt, Darstellung Platz mit Freitreppe zu Rosenweg

INNENHOF

Für den Innenhof sind verschiedene Grüninseln mit Baumpflanzungen geplant. Durch die Hochbeete entstehen abwechslungsreiche Sitzgelegenheiten. Der Innenhof kann wegen des beschränkten Untergrunds (Tiefgarage) nicht so üppig bepflanzt werden. Durch die Hochbeete entsteht jedoch eine genügend dicke Humusschicht.

BESCHLUSS
VOM 11. JULI 2019

GESCH.-NR. 2018-1914
BESCHLUSS-NR. 2019-119

STRASSENRAUM

Die Gehwegbereiche entlang der Brandriet- und Florastrasse werden mit Realisierung des Bauvorhabens an die Stadt abgetreten. Zusammen mit dem öffentlichen Quartierplatz reicht der öffentliche Raum neu bis an die Fassade der Gebäude.

BAUMREIHE

In der Verlängerung der Brandrietstrasse entlang der neuen Fuss- und Velowegverbindung zum Rosenweg wird eine Baumreihe gepflanzt. Diese wird in Abstimmung auf das übergeordnete Freiraumkonzept geplant und muss den Anforderungen des angrenzenden Bahnbetriebs genügen (keine Hochstammbäume).

BELEUCHTUNG

Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtemissionen vermieden werden. Die geplanten Aussenraumbeleuchtungen müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden.

VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

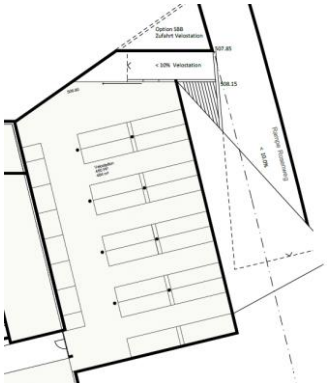
Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage erfolgen ab der Florastrasse. Bei der effektiven Lage der Rampe ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen und damit die Verkehrssicherheit gewährleistet sind. Die Rampe ist zweispurig auszugestalten.

Der Eingang zur unterirdischen Velostation ist im Bereich der Bahnunterführung angeordnet. Parallel zum Gestaltungsplan wird mit der SBB (Eigentümerin angrenzende Parzelle / Baufeld E) auch die Möglichkeit einer verbreiterten Zufahrt abgeklärt.

ÖFFENTLICHE FUSS- UND VELOVERBINDUNG

Auf dem privaten Grundstück entsteht eine Fuss- und Veloverbindung für die Öffentlichkeit entlang den Bahngleisen. Sie ist dauernd zugänglich und an die öffentliche Strassenbeleuchtung angeschlossen.

VELOABSTELLPLÄTZE



Veloabstellanlage Grundriss

Veloabstellanlage Schnitt (zugänglich aus Rosenwegunterführung)

BESCHLUSS
VOM 11. JULI 2019

GESCH.-NR. 2018-1914
BESCHLUSS-NR. 2019-119

Für die Überbauung werden gemäss kantonalen Richtlinien rund 290 Veloabstellplätze gebaut. Zusätzlich ist eine Veloabstellanlage für die Öffentlichkeit mit 200 Abstellplätzen vorgesehen. Der dafür benötigte Raum wird im Gestaltungsplan gesichert.

AUTOABSTELLPLÄTZE

Die Berechnung der Autoabstellplätze erfüllt mit 116 Parkplätzen die Anforderung der gültigen Bau- und Zonenordnung. In der Berechnung enthalten sind auch die zehn behindertengerechten überbreiten Längsparkplätze entlang der Bahngeleise, welche im Zusammenhang mit der Nutzung durch die Schweizerische Multiple Sklerose Gesellschaft eingerichtet werden. Damit den Bewohnern bei entsprechender Nachfrage die Möglichkeit geboten wird, schadstofffreie Fahrzeuge zu nutzen, werden mit dem Bau der Tiefgarage die technischen Voraussetzungen für die Nachrüstung der nötigen Infrastruktur (z.B. Ladestationen) geschaffen.

UMWELT

Es wird eine CO_2-neutrale Überbauung angestrebt, welche das Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich erfüllt. Dabei muss neben dem Energiebedarf für Raumklima und Warmwasser auch derjenige für Licht und Apparate, für die Erstellung und den Rückbau des Gebäudes (graue Energie) und für die durch das Gebäude induzierte Mobilität mitberücksichtigt werden. Bewertet werden der Verbrauch an nicht erneuerbarer Primärenergie und der CO_2-Austoss. Soweit keine erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Effizienzpfad 2040 gelten, sind für die energetische Gebäudequalität grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben massgebend.

LÄRMSCHUTZ

Das Grundstück ist im Rahmen des Gestaltungsplans und nach kantonaler Praxis der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Es sind demnach die Immissionsgrenzwerte von 65 dB tags und 55 dB nachts einzuhalten. Für Betriebsräume gelten tagsüber um 5 dB erhöhte Grenzwerte. Dem Gleisfeld zugewandte Wohnräume werden über eine Lärmschutzloggia belüftet. Bei allen gleiszugewandten Schlafräumen, die eine Überschreitung aufweisen, ist eine Lüftungsmöglichkeit über die Loggia vorhanden. Im Lärmgutachten wird die Bewilligungsfähigkeit ausgewiesen.

ENTSORGUNG

Für die Entsorgung des Siedlungsabfalls ist an einer der im Plan bezeichneten Stellen eine zentrale unterirdische Sammelstelle vorgesehen. Die vorgesehenen Lagen der Sammelstelle ermöglicht eine optimale Zugänglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge direkt ab der Brandriet- oder Florastrasse.

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Parallel zum Privaten Gestaltungsplan Rosenhof, Effretikon, wurde aufgrund der städtischen Übergangsregelungen zum Mehrwertausgleich ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der OMGprojekt AG und der Stadt ausgehandelt und vom Stadtrat abgeschlossen. Im Vertrag werden Sachverhalte mit direktem Zusammenhang zum Gestaltungsplan abgehandelt. Er tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplans in Kraft. Der Vertrag wird dem Grossen Gemeinderat zur Information weitergeleitet.

BESCHLUSS
VOM 11. JULI 2019

GESCH.-NR. 2018-1914
BESCHLUSS-NR. 2019-119

BEMESSUNG MEHRWERTAUSGLEICH, MEHRLEISTUNGEN DURCH DIE GRUNDEIGENTÜMERIN SOWIE INFRASTRUKTURBEITRAG

Da mit dem Gestaltungsplan auf dem Grundstück eine Erhöhung der zulässigen BMZ vorgesehen ist, wird mit dem Städtebaulichen Vertrag der Mehrwertausgleich geregelt, welchen die Grundeigentümerin an die Stadt zu leisten hat. Vor der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans ist auf dem Grundstück eine Ausnützung von 4.0 m^3/m^2 (respektive 4.2 m^3/m^2 mit Arealüberbauungsbonus) zulässig. Mit dem Gestaltungsplan wird die Ausnützung auf 6.5 m^3/m^2 erhöht. Der an die Stadt zu leistende Ausgleich beträgt 20 % des Mehrwerts.

Im vorliegenden Fall wurde auf Grund von Berechnungen der Zürcher Kantonalbank (ZKB) folgender Mehrwertausgleich ermittelt:

Mehrwert Grundstück gemäss ZKB	Fr.	2'970'000.-
Mehrwertausgleich (20 % des Mehrwertes)	**Fr.**	**594'000.-**

Die Grundeigentümerin erbringt diverse Mehrleistungen für die Stadt und die Öffentlichkeit, die mit dem Mehrwertausgleich gegenverrechnet werden.

Folgende Mehrleistungen werden durch die Grundeigentümerin erbracht:

Einräumung Fuss- und Velowegrecht zugunsten Öffentlichkeit		unentgeltlich
Nutzungsrecht Quartierplatz zugunsten Öffentlichkeit		unentgeltlich
Entschädigung zusätzlicher Ausbaustandard Quartierplatz (Kostenannahme)	Fr.	500'000.-
Entschädigung für Rohbau öffentl. Veloabstellanlage 200 Abstellplätze (Kostenannahme)	Fr.	290'000.-
Entschädigung für Nutzungsrecht öffentliche Veloabstellanlage		unentgeltlich
Landabtretung Trottoirbereich Florastrasse und Brandrietstrasse		unentgeltlich
Mehrleistungen durch Grundeigentümerin	**Fr.**	**790'000.-**

Der Infrastrukturbeitrag wird wie folgt ermittelt:

Mehrwertausgleich	Fr.	594'000.-
Abzüglich Mehrleistungen	Fr.	790'000.-
Infrastrukturbeitrag	**Fr.**	**-196'000.-**

Im vorliegenden Fall sind die Leistungen der Grundeigentümerin zu Gunsten der Öffentlichkeit höher als der Mehrwertausgleich. Es resultiert ein negativer Saldo zu Lasten der Stadt.

Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes gelten die veranschlagten Kosten als gebundene Ausgaben.

WEITERES VORGEHEN / GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Nach der Verabschiedung des Privaten Gestaltungplanes durch den Stadtrat wird für die Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat mit einer Bearbeitungsfrist von ca. drei bis vier Monaten gerechnet. Anschliessend wird die Vorlage mit einer Referendumsfrist von 30 Tagen publiziert. Verstreicht diese Frist, ohne dass ein Rechtsmittel ergriffen wird, ist mit der Genehmigung durch die Baudirektion und der Inkraftsetzung durch den Stadtrat innert zwei bis drei Monaten zu rechnen.

BESCHLUSS
VOM 11. JULI 2019

GESCH.-NR. 2018-1914
BESCHLUSS-NR. 2019-119

EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat würdigt den Erfolg der OMGprojekt AG, für ihr Baufeld die Zusage der gesamtschweizerisch tätigen Multiple-Sklerose Gesellschaft gewonnen zu haben, welche ihren Hauptsitz von Zürich nach Effretikon verlegen wird. Die Institution beschäftigt mehrere Dutzend Mitarbeitende und führt Schulungen für Betroffene sowie für medizinisches Pflegepersonal und Ärzteschaften durch. Diese werden den neuen Geschäftssitz an bester ÖV-Lage schätzen und gleichzeitig zur Belebung des Zentrums beitragen.

Der vorliegende Privaten Gestaltungsplan Rosenhof erfüllt alle städtischen Anforderungen und Vorgaben auf sehr gute Weise und erbringt mit dem Quartierplatz, den 200 öffentlichen Veloabstellplätzen und dem Fuss- und Velowegrecht entlang dem Gleisfeld zahlreiche Vorzüge und Annehmlichkeiten für die Öffentlichkeit. Somit bildet dieser erste Baustein des zukunftsorientierten Areals östlich des Bahnhofs eine Bereicherung und einen Mehrwert für die gesamte Zentrumentwicklung von Effretikon.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dem Privaten Gestaltungsplan Rosenhof, Effretikon zuzustimmen.

BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Grossen Gemeinderates werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	Privater Gestaltungsplan Rosenhof, Effretikon, Situationsplan 1:500	18.06.2019	☒	☒
2	Privater Gestaltungsplan Rosenhof, Effretikon, Bestimmungen	18.06.2019	☒	☒
3	Privater Gestaltungsplan Rosenhof, Effretikon, Planungsbericht	18.06.2019	☒	☒
4	Privater Gestaltungsplan Rosenhof, Effretikon, Bericht zu den Einwendungen	18.06.2019	☒	☒
5	Privater Gestaltungsplan Rosenhof, Effretikon, Richtprojekt revidiert	18.06.2019	☒	☒
6	Privater Gestaltungsplan Rosenhof, Effretikon, Beilagen diverse Berechnungen und Gutachten	18.06.2019	☐	☒
7	Privater Gestaltungsplan Rosenhof, Effretikon, städtebaulicher Vertrag	27.06.2019	☒	☒
8	Broschüre neues MSZentrum	2019	☒	☒

Stadt Illnau-Effretikon

STADTRAT

BESCHLUSS
VOM 11. JULI 2019

GESCH.-NR. 2018-1914
BESCHLUSS-NR. 2019-119

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

1. Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt:
   1. Der Private Gestaltungsplan Rosenhof, Effretikon, bestehend aus dem Situationsplan 1:500, den Bestimmungen und dem Planungsbericht (Art. 47 RPV), datiert 18. Juni 2019, wird genehmigt.
   2. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zumachen.
   3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
   4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
      a. OMGprojekt AG, Otmar M. Gnädinger, St. Gallerstrasse 15, 8400 Winterthur
      b. Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
      c. Stadtplanungskommission (via Axioma c/o Abteilung Hochbau)
      d. Stadtpräsident
      e. Stadtrat Ressort Hochbau
      f. Abteilung Hochbau
      g. Abteilung Tiefbau
      h. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)
2. Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Handen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
3. Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird Stadtpräsident Ueli Müller bezeichnet.
4. Der Städtebauliche Vertrag vom 27. Juni 2019 wird genehmigt. Die darin enthaltenen Kosten gelten mit der Genehmigung des Privaten Gestaltungsplans als gebundene Ausgaben.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
   b. OMGprojekt AG, Otmar M. Gnädinger, St. Gallerstrasse 15, 8400 Winterthur
   c. Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
   d. Stadtplanungskommission (via Axioma c/o Abteilung Hochbau)
   e. Stadtpräsident
   f. Stadtrat Ressort Hochbau
   g. Abteilung Hochbau
   h. Abteilung Tiefbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 15.07.2019