



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 19. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. SR 2016-2018
BESCHLUSS-NR. SR 2020-129
GESCH.-NR. GGR 2020/085
BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEGRÜNDUNG

An der Rütli- und Brandrietstrasse in Effretikon, direkt angrenzend an den Moosburgpark, erstreckt sich eine Wohnüberbauung der «Zürich Anlagestiftung». Auf einem Grundstück mit der Fläche von gut 10'700 m² wurde Anfang der 1980-er Jahre eine Siedlung mit 87 Wohnungen und 88 Tiefgaragenparkplätzen erbaut. Inzwischen hat sie ein Alter erreicht, welches eine Gesamterneuerung erfordert. Die Grundeigentümerin spricht von strukturellen Schäden, unter anderem die Statik betreffend. Mit ihren heutigen Ausmassen hat die Überbauung die maximal mögliche Baumasse vollständig konsumiert und kann im Rahmen der gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) nicht weiter ausgebaut werden. Zwar nicht im Perimeter des «Masterplanes Bahnhof Ost» liegend, jedoch direkt an diesen angrenzend, verfolgt die Grundeigentümerin das Ziel, auf ihrem Grundstück den privaten Gestaltungsplan Rütlistrasse zu realisieren, der in Anlehnung an den Masterplan Neubauten mit einer deutlich höheren baulichen Dichte zulässt. Zwischen Herbst 2016 und Frühling 2017 führte die Grundeigentümerin einen Architekturwettbewerb durch, woraus das Siegerprojekt der E2A Architekten AG, Zürich, zusammen mit der Firma Neuland ArchitekturLandschaft GmbH, Zürich, hervorging. Auch wenn bei diesem Projekt die Anzahl Wohnungen mit 153 Einheiten und die Baumassenziffer mit 5.5 m³/m² quasi eine Verdoppelung erfahren, ist die Erkenntnis gewachsen, dass die bauliche Dichte zwar hoch, aber ortsverträglich ist. Im Erdgeschoss werden zudem Flächen für eine Kindertagesstätte (Kita) oder dergleichen ausgeschieden.

Die seit längerem bestehenden benachbarten Privaten Gestaltungspläne «Burgwis» (2001) und «Brandriet» (2013) weisen dieselbe Baumassenziffer von 5.5 m³/m² auf. Bei Gestaltungsplänen innerhalb des Perimeters des Masterplans Bahnhof Ost ist eine bauliche Dichte von 6.5m³/m² zulässig.

Im Auftrag der Grundeigentümerin wurde das Siegerprojekt des Wettbewerbes zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Dieses bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan und ist richtungsweisend für die Qualitätsanforderungen an die Gestaltung der Gebäude und des Freiraumes.

Von Dezember 2018 bis Januar 2019 wurde der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans öffentlich aufgelegt, dem Kanton zur Vorprüfung überwiesen und seitens Stadt geprüft. Die darauffolgende Überarbeitung der Vorlage erforderte eine zweite Vorprüfung durch den Kanton und eine weitere Vernehmlassung durch die Stadt und fand im Zeitraum von Herbst 2019 bis Frühling 2020 statt.

Mit Datum vom 22. April 2020 liegt der definitive Private Gestaltungsplan Rütlistrasse, Effretikon, vor. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, diesem zuzustimmen, da er alle städtischen Anforderungen und Vorgaben erfüllt und die Einwände des Kantons berücksichtigt.

Im Besonderen sind diese nachstehend aufgeführt:

- Die Bebauung soll eine maximale Dichte von 5.5 m³/m² anstatt wie gewünscht 6.0 m³/m² aufweisen.
- Die Übergangszone zwischen Moosburgareal und den Neubauten ist verträglich gestaltet.
- Das städtische Konzept «Natur im Siedlungsraum» wird umgesetzt.
- Flachdächer werden extensiv begrünt. Eine zusätzliche Erstellung einer PV-Anlage ist mit der heutigen Technologie auch auf einem begrüntem Dach möglich.
- Aufgrund der geringen Anzahl Parkplätze (110 Tiefgaragen-Parkplätze und 11 Besucher-Parkplätze entlang der Rütli-, bzw. Brandrietstrasse) wird zwingend ein Mobilitätskonzept verlangt, das mit dem Gestaltungsplan einzureichen ist.
- Es werden 434 Veloabstellplätze gebaut.
- Vor dem Baugesuch wird ein Energiekonzept inkl. Regenerationskonzept eingereicht. Es wird eine CO₂-neutrale Überbauung angestrebt, welche das Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich erfüllt.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 19. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. SR 2016-2018
BESCHLUSS-NR. SR 2020-129
GESCH.-NR. GGR 2020/085
BESCHLUSS-NR. KOMM.

- In den Bestimmungen wird festgehalten, dass der Anteil an Kleinwohnungen max. $\frac{1}{3}$ betragen darf. Es sind 50 2 bis 2.5 Zimmer-, 78 3 bis 3.5 Zimmer-, und 25 4 bis 4.5 Zimmer-Wohnungen geplant.

Parallel zum Privaten Gestaltungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgehandelt und durch den 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.

Nach den Ausführungen des Architekten Pieth Eckert (E2A Architekten) und Herrn Bleuer als Vertretung der Grundeigentümerin Zürich Anlagestiftung am 18. August 2020 diskutierte die Geschäftsprüfungskommission in der Folge während zwei Lesungen insbesondere nachstehend aufgeführte Themen kontrovers:

Mit dem Rückbau anstelle der Sanierung von 40-jährigen Bauten wird preisgünstiger Wohnraum vernichtet. Andererseits wären die bisherigen 87 Wohnungen nach einer zeitgemässen Sanierung auch nicht mehr im unteren Preissegment angesiedelt. Im Übrigen sind die bestehenden Grundrisse eher unpraktisch.

Kritisch betrachtet wird auch der verhältnismässig hohe Anteil an 2 bis 2.5 Zimmerwohnungen (50 Einheiten, bzw. 33 %). Diese eignen sich nicht für Familien. Die 78 Einheiten an 3 bis 3.5 Zimmer Wohnungen sind allenfalls für Kleinfamilien angemessen. Die verkehrsberuhigte Lage in Parknähe wäre besonders für gutsituierte Familien geeignet gewesen.

Lediglich elf geplante Besucherparkplätze im Verhältnis zu 153 Wohneinheiten scheint einer Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission als zu knapp bemessen. Aus deren Sicht besteht hier tatsächlich ein Risiko, dass Besucher auf umliegende öffentliche Parkplätze ausweichen müssen.

Die Geschäftsprüfungskommission diskutierte des Weiteren, ob die doch recht prägenden Bauten an den geplanten Ort passen. Über die Gestaltung der Bauten ist sich die Geschäftsprüfungskommission nicht einig, denn Sichtbeton gefällt beispielsweise nicht allen gleichermassen. Da die Gebäude aber trotz des Volumens filigran wirken und gelungen in die Umgebung eingefügt werden, gelangt die Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission zum selben Schluss, wie der Stadtrat, nämlich, dass die Baukörper in die Umgebung und zu bereits realisierten Überbauungen an der Brandrietstrasse / Florastrasse passen. Das Zentrum von Effretikon entwickelt sich mit der Realisierung dieses Projektes weiter zu einem Ortsteil mit echtem städtischen Charakter.

Eine Verdichtung in Bahnhofsnähe macht verkehrstechnisch Sinn und ist demografisch notwendig. Dass die Anlagestiftung eine zeitgemässe Rendite erwirtschaften will, ist nachvollziehbar und im Interesse der bei ihr versicherten Anspruchsberechtigten. Es wird dadurch ein Beitrag an deren Renten geleistet. Über die angestrebte Rendite konnte oder wollte der Vertreter der Zürich Anlagestiftung keine Auskunft geben. Lediglich ein Hinweis auf «marktübliche Mieten» war Herrn Bleuer zu entlocken. An der Lindenstrasse war kürzlich eine 2.5 Zimmer Wohnung für Fr. 1490.- ausgeschrieben. Eine Neubauwohnung dürfte daher für ca. Fr. 1'800.- vermietet werden.

BERECHNUNG KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICH

Die als unabhängiger Bewerter engagierte Zürcher Kantonalbank ZKB kalkuliert durch die Erhöhungen der Baumassenziffer von 2.8 m³/m² (BZO mit Arealbonus) auf 5.5 m³/m² (Gestaltungsplan) einen Mehrwert von Fr. 3'262'000.- zu Gunsten des Investors. Dabei kalibriert die ZKB den für den Ertragswert der Liegenschaften verwendeten Kapitalisierungszins von 3.7 % an im Markt beobachteten Transaktionen für vergleichbare Objekte. Den Berechnungen der ZKB liegt ein risikoloser Basiszinssatz von 1.6 % zu Grunde. Langfristige Bundesobligationen werden seit einiger Zeit mit negativen Renditen gehandelt (aktuell liegen z.B. «Eidgenossen» mit 10



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 19. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. SR 2016-2018
BESCHLUSS-NR. SR 2020-129
GESCH.-NR. GGR 2020/085
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Jahren Restlaufzeit bei ca. -0.5 % p.a.). Das von der ZKB angewendete Zinsniveau liegt also rund 2 % über dem des Marktes. Dagegen setzt die ZKB einen eher tiefen Zuschlag für alle Risiken von 2.1 % an. In der Summe erscheinen die 1.6 % + 2.1 % = 3.7 % eher hoch, aber knapp plausibel. Der berechnete Mehrwert ist äusserst sensitiv auf die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes. Schätzungen der Geschäftsprüfungskommission ergeben, dass bereits eine Reduktion des Zinssatzes um 0.5 % den berechneten Mehrwert mehr als verdoppeln würde. Eine möglichst genaue Kalibrierung des Bewertungszinses an die tatsächlichen Marktverhältnisse ist deshalb sehr wichtig. Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt, dass in Zukunft auch andere Gutachter als die ZKB herangezogen werden, insbesondere solche, die über ein grosses Reservoir an Transaktionsdaten verfügen, wie z.B. die IAZI AG oder Wüest Partner.

Der Stadtrat hat mit dem Investor vertraglich vereinbart, dass 20 % (= Fr. 652'000.-) des von der ZKB berechneten Mehrwertes in Form einer Entschädigung an die Stadt Illnau-Effretikon vergütet werden sollen. Für die benachbarten Gestaltungspläne Rosenhof und Bahnhofplatz, die im Rahmen der Masterpläne Arealentwicklung Bahnhof West und Bahnhof Ost bereits bewilligt sind, hat die Stadt jeweils ebenfalls 20 % angesetzt. Eine Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission ist der Meinung, dass die Investoren in der Zone des Richtplanes wesentlich strengere Auflagen erfüllen müssen, als der Investor an der Rütlistrasse. Vor allem die Auflage, in den Gebäuden 30 % gewerbliche Nutzflächen anzubieten, entfällt an der Rütlistrasse. Aufgrund der höheren Gestaltungsfreiheiten ist die Mehrheit deshalb der Meinung, dass der im kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) Artikel 19 Absatz 2 maximal mögliche Satz von 40 % angesetzt werden könnte und sollte. Eine nachträgliche Verhandlung macht allerdings wenig Sinn, da der Investor schon viele Auflagen des Stadtrates erfüllt und die 20 % bereits vertraglich festgelegt sind.

KONKLUSION

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Effretikon. Der private Gestaltungsplan Rütlistrasse will an dieser zentralen Lage eine bauliche Verdichtung ermöglichen und gegenüber der BZO eine erhöhte Nutzung zulassen. Mit dem Gestaltungsplan werden gleichzeitig die gute städtebauliche Einordnung der Neubauten sowie eine hohe Qualität des Aussenraumes sichergestellt. Dies sind Anforderungen, welche aufgrund der erhöhten Nutzung zu erfüllen sind. Der Masterplan Bahnhof Ost sieht als das städtebauliche Konzept eine Blockrandbebauung vor. Der private Gestaltungsplan Rütlistrasse führt diese Struktur auf der gegenüberliegenden Seite der Rütlistrasse sinngemäss weiter und öffnet sich mit Hilfe begrünter Höfe gleichzeitig gegen das Moosburgareal. Vorgesehen ist zudem ein vorbildlicher, energieeffizienter Baustandard.

Die Überbauung Rütlistrasse erfüllt hohe städtebauliche Auflagen, wurde mittels zweier Vorprüfungen durch den Kanton überarbeitet und ermöglicht grundsätzlich auf qualitativ hohem Niveau an einem attraktiven Ort ein verdichtetes Wohnen.

Die Erhöhung der Baumassenziffer von 2.6 m³/m² (zuzüglich dem Arealbonus von 0.2 m³/m²) auf Erhöhung der Baumassenziffer auf 5.5 m³/m² wird das Wohngebiet direkt am Moosburgpark markant verändern, fügt sich aber gut an bereits realisierte Bauten an. Bei der Grünraumgestaltung hin zum Moosburgpark bleibt die Bauherrschaft noch etwas unbestimmt. Die Bauherrschaft erhält die Möglichkeit, ausserhalb des Masterplanes Bahnhof Ost, an attraktiver Lage deutlich mehr Wohnraum zu erstellen und setzt dabei auf einen hohen Anteil an lukrativen Kleinwohnungen. Gerade deshalb muss der Stadtrat bei der Bewilligung des Bauprojektes eine angemessene und konkretisierte Aussenraumgestaltung einfordern.

Ein interessanter Nebeneffekt durch die Verdichtung ist der, dass die (in diesem Fall eher kinderlosen) Bewohnerinnen und Bewohner in den zusätzlichen 66 Wohnungen langfristig auch höhere Steuererträge generieren



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 19. OKTOBER 2020

GESCH.-NR. SR 2016-2018
BESCHLUSS-NR. SR 2020-129
GESCH.-NR. GGR 2020/085
BESCHLUSS-NR. KOMM.

und damit die städtischen Finanzen entlasten. Ein Bauvolumen von geschätzten Fr. 65 Mio. ist in der angespannten wirtschaftlichen Lage bei allen Überlegungen mit zu berücksichtigen.

Nach intensiven Diskussionen, sorgfältiger Prüfung und Gewichtung aller Erkenntnisse, empfiehlt die Geschäftsprüfungskommission dem Grossen Gemeinderat deshalb einstimmig, dem Antrag des Stadtrates zu folgen, und den privaten Gestaltungsplan Rütlistrasse zu genehmigen.

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon
Geschäftsprüfungskommission

David Gavin
Präsident

Simon Binder
Aktuar

Versandt am: 20.10.2020