

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
Sitzung vom 3. Dezember 2015

Gesch. Nr. 233

### **04.05.20 Bauplanung; Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr Arealentwicklung Bahnhof Ost, Effretikon / Festsetzung Masterplan / Genehmigung Mitwirkungsbe- richt / Freigabe zur Information der Öffentlichkeit**

---

#### **AUSGANGSLAGE**

Der Stadtrat befasst sich seit gut zweieinhalb Jahren mit der Arealentwicklung Bahnhof Ost, Effretikon. Aufbauend auf den Grundlagen, die durch das Beurteilungsgremium und die Stadtentwicklungskommission erarbeitet wurden, hat er seine Entscheidungen gefällt und zum jeweils angebrachten Zeitpunkt auch die Meinungen der beteiligten Grundeigentümer/innen eingeholt. Dank diesem schrittweisen Vorgehen liegt heute ein Endprodukt vor, welches einer inneren schlüssigen Logik folgt und eine breite Abstützung und Akzeptanz bei allen involvierten Personen gefunden hat. Der Masterplan Arealentwicklung Bahnhof Ost ist damit reif, dass er vom Stadtrat behördenverbindlich festgelegt werden kann. Er wird der Massstab sein, woran der Stadtrat die künftigen Gestaltungspläne im Areal messen wird.

#### **BISHERIGE SCHRITTE UND ENTSCHEIDUNGEN**

Anfang 2013 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. Am 4. April 2013 (Gesch. Nr. 98/13) fällte der Stadtrat den Grundsatzentscheid, dass zuerst ein Masterplan entwickelt werden soll, bevor Teilgestaltungspläne erarbeitet werden können. An seiner Klausurtagung vom 8. Juni 2013 konkretisierte er seine Anforderungen und Rahmenbedingungen und in der Folge erarbeitete das Büro Suter von Känel Wild AG die Grundlagen, um eine entsprechende städtebauliche Planung durchführen zu können. Die Stadtentwicklungskommission entwarf einen Aufgabenbeschrieb für die Durchführung einer Testplanung, welcher der Stadtrat am 6. März 2014 (Gesch. Nr. 39/14) genehmigte. Mitte März 2014 wurden die betroffenen Grundeigentümer/innen über das Vorhaben und den bevorstehenden Prozess in Kenntnis gesetzt und im April 2014 konnte das Testplanungsverfahren gestartet werden.

Ende September 2014 fand die Schlussbeurteilung der Testplanung statt, an welcher das Beurteilungsgremium das städtebauliche Konzept der Morger Partner Architekten AG, Basel (ehemals Morger + Dettli Architekten AG) zur Ausarbeitung des Masterplanes empfahl. Der Stadtrat genehmigte am 23. Oktober 2014 (Gesch. Nr. 227/14) das Ergebnis und beauftragte das obsiegende Planungsteam mit der Ausarbeitung des Masterplans. Ende November 2014 fand eine Informationsveranstaltung für die Grundeigentümer statt und sie wurden eingeladen, sich dazu zu äussern. Im Dezember 2014 wurden die Medien informiert und die Ergebnisse der Testplanung für zwei Wochen im Stadthaus ausgestellt. Bis Ende Januar 2015 gingen verschiedene Anregungen der Grundeigentümer bei der Stadt ein, welche zur Weiterbearbeitung aufgenommen wurden.

Am 27. Februar 2015 fand die Startsitung für die Ausarbeitung des Masterplans statt. Vor den Sommerferien 2015 nahm die Stadtentwicklungskommission zum Stand der Planung Stellung und gab Empfehlungen für die Weiterbearbeitung ab. Ende Sommerferien reichte das Architektenteam die Grundlagen ein, worauf die Abteilung Hochbau den Entwurf des Masterplans erstellte. Der Stadtrat nahm am 26. August 2015 davon Kenntnis. Im September 2015 überprüften die Stadtentwicklungskommission und das Beurteilungsgremium erneut die Grundlagen und brachten ihre Korrekturen ein. Am 19. Oktober 2015 wurde der Masterplanentwurf den Grundeigentümer/innen präsentiert, welche wiederum die Möglichkeit erhielten, sich dazu zu äussern. Die



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 3. Dezember 2015

schriftlichen Eingaben der Grundeigentümer/innen wurden in einem Mitwirkungsbericht behandelt. An Sitzungen im Oktober und November 2015 verabschiedeten die Stadtentwicklungskommission und das Beurteilungsgremium die definitiven Fassungen des Masterplans samt Mitwirkungsbericht und unterbreiten ihn hiermit dem Stadtrat zur Festsetzung.

### **WEITERES VORGEHEN**

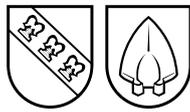
Nach der Festsetzung des Masterplans durch den Stadtrat wird das Dokument den Grundeigentümer/innen zugestellt und über die Medien die Öffentlichkeit informiert. Ab 2016 können die privaten Grundeigentümer/innen auf der Basis des festgesetzten Masterplans mit ihren Planungen beginnen.

### **ORTSGEBUNDENE INVESTITIONSBEITRÄGE / MEHRWERTABSCHÖPFUNG**

Mit dem Masterplan bzw. den darauf basierenden Teilgestaltungsplänen gewährt die Stadt den Bauträgern eine stark erhöhte Baumasse. Im Gegenzug macht die Stadt Auflagen, welche öffentlichen Infrastrukturen geschaffen werden müssen, die von allen Profiteuren des Masterplans über einen ortsgebundenen Investitionsbeitrag oder eine Mehrwertabschöpfung abgedeckt werden müssen. Dazu muss eine Berechnungssystematik gefunden werden, die möglichst gerecht und fair den Mehrnutzen für das jeweilige Grundstück oder Baufeld abbildet. Es liegt ein erster Entwurf einer solchen Berechnungsgrundlage vor. Sie wird dem Stadtrat an einer seiner nächsten Sitzung separat zur Beschlussfassung unterbreitet.

### **DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON BESCHLIESST:**

1. Der Masterplan Bahnhof Ost vom 3. Dezember 2015 wird behördenverbindlich festgesetzt. Dieser stellt eine konzeptionelle Grundlage dar, nach welcher sich der Stadtrat bei der Beurteilung der Gestaltungspläne im Perimeter richten wird.
2. Der Mitwirkungsbericht vom 3. Dezember 2015 wird genehmigt.
3. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit der städtischen Kommunikationsbeauftragten die Information der Öffentlichkeit vorzubereiten.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Stadtentwicklungskommission
  - b. Stadtpräsident
  - c. Stadtrat Ressort Hochbau
  - d. Stadtrat Ressort Tiefbau
  - e. Abteilung Tiefbau
  - f. Abteilung Hochbau (mit den Akten, auch zum Versand an Grundeigentümer/innen und Beurteilungsgremium)



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
Sitzung vom 3. Dezember 2015

## **Stadtrat Illnau-Effretikon**

Ueli Müller  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 7.12.2015