



BESCHLUSS

VOM 20. MAI 2021

GESCH.-NR. 2019-0146
BESCHLUSS-NR. 2021-92
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Wohnen am Stadtgarten, Effretikon;**
Freigabe für die öffentliche Auflage und Vorprüfung durch den Kanton

AUSGANGSLAGE

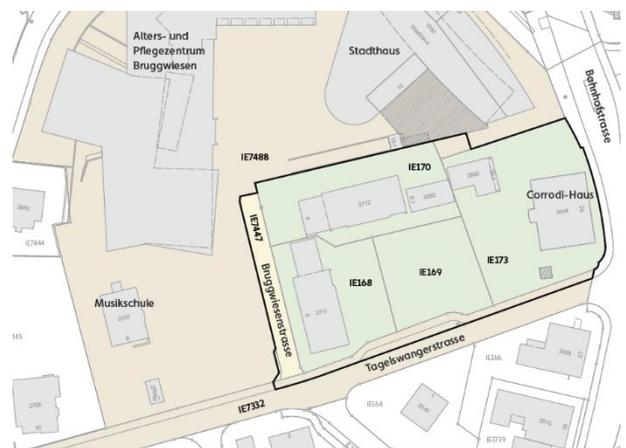
Mitten im Zentrum von Effretikon, an der Bahnhof- und Tagelswangerstrasse, direkt angrenzend an das städtische Grundstück mit Stadthaus, Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen (APZB) sowie Musikschule, erstreckt sich das Baufeld D des Masterplans Bahnhof West. Der Perimeter umfasst 4'169 m², wovon sich 3'652 m² im Eigentum der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Habitat 8000 AG, Zürich, befinden. 268 m² stehen im Besitz der Stadt; die Bruggwiesenstrasse mit 249 m² befindet sich je hälftig im Eigentum der Habitat 8000 AG und der Stadt.

Die Grundeigentümerin hat unter Mitwirkung der Stadt den Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» entwickelt und unterbreitet ihn dem Stadtrat zur Einleitung der weiteren Schritte.

Der Gestaltungsplan sieht vor, dass anstelle der beiden bestehenden Mehrfamilienhäuser Bruggwiesenstrasse 6 und 8 ein Neubau entsteht, der im Erdgeschoss publikumsorientierte und in den sieben Obergeschossen Wohnnutzungen beinhaltet.

Eine Freifläche von ca. 2'600 m² soll zu einem öffentlich nutzbaren Stadtgarten umgestaltet werden. Im Rahmen eines partizipativen Prozesses, mit gezieltem Einbezug von Nutzergruppen, wird die Gestaltung des Stadtgartens und des erweiterten Umfelds weiterentwickelt.

Das inventarisierte Wohn- und Geschäftsgebäude «Corrodihaus» an der Bahnhofstrasse 29 wird bestehen bleiben. Das Erdgeschoss erhält eine publikumsorientierte Nutzung. Die Belegungsart der Obergeschosse ist noch nicht definiert.





BESCHLUSS

VOM 20. MAI 2021

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2021-92

ERARBEITUNGSPROZESS GESTALTUNGSPLANENTWURF

Mit dem Ziel, einen Studienauftrag für eine Neuüberbauung durchzuführen, hat die Grundeigentümerin ihre Planung Anfang 2019 unter dem Titel «Wohnen am Stadtgarten» aufgenommen. Für die Erarbeitung des Raumprogramms war es ihr ein Anliegen, die Stadt miteinzubeziehen. Mit Beschluss vom 7. März 2019 (SRB-Nr. 2019-42) konnte der Stadtrat der Habitat 8000 AG die städtischen Nutzungsbedürfnisse und -wünsche unterbreiten. Diese beinhalteten insbesondere die Konzeptskizze WohnenPlus des APZB für die Obergeschosse sowie die räumlichen Bedürfnisse für Senioren-Institutionen und Anlaufstellen für das Erdgeschoss.

Darauf aufbauend wurde eine Zusammenarbeitsvereinbarung, dat. 19. Mai 2019, zwischen der Habitat 8000 AG, dem APZB und der Stadt abgeschlossen, welche die Zusammenarbeit und damit verbundene Rechte und Pflichten für die Entwicklung des Baufeldes regelt. Zeitgleich lag das Studienauftragsprogramm vor, welches der Stadtrat am 13. Juni 2019 genehmigte (SRB-Nr. 2019-98). Einerseits beinhaltete es die städtischen Anforderungen und Wünsche und andererseits nahm Erik Schmausser, Stadtrat Ressort Tiefbau, als stimmberechtigtes Mitglied Einsitz in die Jury. Beratend wurden Dr. Barbara Hohmann Beck, Verwaltungsratspräsidentin des APZB sowie Dieter Fuchs, Leiter Tiefbau, und Ivana Vallarsa, Stadtplanerin, beigezogen.

Ende Februar 2020 lag das Ergebnis des Studienauftrages vor, welches der Stadtrat am 19. März 2020 zur Kenntnis nahm (SRB-Nr. 2020-51). Das Projekt des Büros HELLE Architektur GmbH, Zürich, wurde zum Sieger für den Wohnungsneubau und das Corrodi-Haus erkoren. Das Projekt des Büros Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur, überzeugte für die Gestaltung des Stadtgartens und gewann jenes Teilprojekt. Mit Beschluss vom 30. April 2020 wünschte der Stadtrat, dass innerhalb der Tiefgarage des Neubauprojektes ergänzend sechs Parkplätze für das Stadthaus eingeplant werden (SRB-Nr. 2020-078). Diesem Wunsch wurde entsprochen. Am 10. Dezember 2020 genehmigte der Stadtrat das Richtprojekt mit Auflagen (SRB-Nr. 2020-233).

INHALTE DES PRIVATEN GESTALTUNGSPLANS «WOHNEN AM STADTGARTEN»

Mit Datum vom 11. Mai 2021 liegt der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten» vor. Die Unterlagen für die öffentliche Auflage enthalten die rechtlich erforderlichen Bestandteile in Form der Vorschriften, des Situationsplanes 1:500 und des Erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV. Integrierte Bestandteile der Vorlage sind der Entwurf des städtebaulichen Vertrags, das Richtprojekt, das Mobilitätskonzept und das Lärmgutachten.

Neben den allgemeinen Bestimmungen werden im Gestaltungsplan Bau- und Nutzungsvorschriften erlassen, Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und des Freiraums getroffen, die Erschliessung und Parkierung festgelegt sowie Umweltauflagen definiert. Für den Neubau (Baubereich A) verpflichtet sich die Grundeigentümerin, das Kostenmietmodell anzuwenden. Dies fördert preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum.

INHALTE DES STÄDTEBAULICHEN VERTRAGES

Mit dem städtebaulichen Vertrag werden vor allem die Höhe der Mehrwertabgabe, öffentliche Nutzungsrechte und Landabtretungen geregelt. Der umfangreiche Vertragsentwurf wurde in mehreren Runden zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt verhandelt.



BESCHLUSS

VOM 20. MAI 2021

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2021-92

Die Mehrwertberechnung der Zürcher Kantonalbank weist für den Gestaltungsplan einen planungsbedingten Mehrwert gegenüber der gültigen Grundordnung gemäss Bau- und Zonenordnung von Fr. 1'277'000.- aus. Daraus ergibt sich nach Abzug eines Freibetrags von Fr. 100'000.- eine Mehrwertabgabe von Fr. 294'250.-. Die Leistungen und Gegenleistungen von Grundeigentümerin und Stadt sind grösstenteils definiert. Offen sind noch die Berechnungen der Mehrleistungen für den Stadtgarten sowie den Vorplatz zwischen Corrodi-Haus und Stadthaus. Diese können erst nach Vorliegen des Vorprojekts im Herbst 2021 beziffert werden. Der städtebauliche Vertrag ist spätestens bis zur Verabschiedung der Vorlage an den Grossen Gemeinderat zu fixieren. Bis dahin sollte auch die Teilrevision der Bauordnung über die Mehrwertabgabe in Kraft getreten sein. Die Regelung der Mehrwertabgabe in der kommunalen Bauordnung ist seit Inkrafttreten des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes per 1. Januar 2021 zwingende Voraussetzung für den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags.

Momentan ist davon auszugehen, dass die Aufwendungen zur Erfüllung der öffentlichen Bedürfnisse auf dem Perimeter des privaten Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten» höher sein werden als die von der Grundeigentümerin zu begleichende Mehrwertabgabe. Auf dem Areal werden namhafte Leistungen für die Öffentlichkeit und insbesondere für das gesamte Masterplangebiet Bahnhof West erbracht.

TEILREVISION PRIVATER GESTALTUNGSPLAN STADTHAUS

Der Private Gestaltungsplan «Stadthaus» stammt aus den Jahren 1991/92. Der Geltungsbereich desselben wird vom Baufeld D des Masterplans, beziehungsweise vom vorliegenden Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten», in einem Teilbereich von 40 m² tangiert. Da Bauland aus rechtlicher Sicht nicht zwei verschiedenen Gestaltungsplänen zugewiesen werden kann, wird eine Teilrevision des Gestaltungsplans «Stadthaus» erforderlich. Dieses Verfahren wird gleichzeitig mit dem Genehmigungsprozess des Privaten Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten» durchgeführt.

WEITERES VORGEHEN

Die nächsten Schritte gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) umfassen die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, die öffentliche Publikation und Auflage per 27. Mai 2021 bis am 26. Juli 2021 sowie die Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion. Ebenso werden sich der Stadtrat und die städtischen Verwaltungsstellen innerhalb derselben Frist mit dem Gestaltungsplanentwurf detailliert befassen und eine Stellungnahme abgeben.

Im Anschluss an den Einwendungsprozess wird der Stadtrat der Habitat 8000 AG die gesammelten Unterlagen übermitteln. Nach der Überarbeitung wird der definitive Gestaltungsplan samt 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.



BESCHLUSS

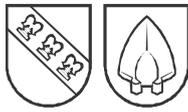
VOM 20. MAI 2021

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2021-92

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

1. Der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten», datiert 11. Mai 2021, 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 Publikation und Auflage dauert vom 27. Mai 2021 bis 26. Juli 2021 und umfasst folgende Unterlagen:
 - Vorschriften
 - Situationsplan 1:500
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPVIntegrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
 - Städtebaulicher Vertrag (11.5.2021)
 - Richtprojekt (Rev. D, 29.3.2021)
 - Mobilitätskonzept (11.3.2021)
 - Lärmgutachten (8.3.2021)
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, elektronisch), Versand durch Abteilung Hochbau
 - b. Regionalplanung Winterthur und Umgebung, c/o Amt für Städtebau, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur (inkl. Beilagen, elektronisch), 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 via <https://webtransfer.zh.ch>), Versand durch Abteilung Hochbau
 - d. Habitat 8000 AG, Philip Blum, Limmatstrasse 107, 8005 Zürich
 - e. Planwerkstadt AG, Simon Ammon, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
 - f. Dr. Barbara Hohmann Beck, Under Mangoldwis 2, 8142 Uitikon Waldegg
 - g. Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen, Geschäftsleitung
 - h. Stadtplanungskommission (c/o Sekretariat Hochbau via Axioma)
 - i. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - j. Abteilung Hochbau
 - k. Abteilung Tiefbau



BESCHLUSS

VOM 20. MAI 2021

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2021-92

Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 25.05.2021