



BESCHLUSS

VOM 26. AUGUST 2021

GESCH.-NR. 2016-2018
BESCHLUSS-NR. 2021-162
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;**
Kenntnisnahme vom Abschluss des Verfahrens und Gebührenfestlegung

AUSGANGSLAGE

Anfang 2015 informierte die Zürich Anlagestiftung die Stadt, dass sie gedenkt, ihre Siedlung an der Rütlistrasse 1 bis 17, Effretikon, zu sanieren und allenfalls im Attikabereich auszubauen. Das Areal grenzt direkt an den Perimeter des Masterplans Bahnhof Ost, Effretikon, welcher sich damals in der Endphase der Erarbeitung befand.

Diese Erkenntnis bewog die Grundeigentümerin, anstelle einer Sanierung eine Neubebauung zu planen, die sich dem Bebauungsmuster des Masterplans (Blockrandbebauung mit durchgehend fünfgeschossigen Bauten) annähert. Im Verlaufe der Jahre 2016 und 2017 führte sie einen Studienauftrag durch, anschliessend wurde das Siegerprojekt der E2A Architekten, Zürich, und der Neuland ArchitekturLandschaft, Zürich, zum Richtprojekt ausgearbeitet. Im 2018 lag der Entwurf des Privaten Gestaltungsplanes (Verfasser: Suter von Känel Wild AG) vor und wurde öffentlich aufgelegt sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet. Aufgrund der Rückmeldungen wurde die Planung überarbeitet und im Jahre 2019 seitens Stadt und Kanton einer zweiten Vorprüfung unterzogen. Anschliessend war eine letztmalige Überarbeitung der Grundlagen durch das Planerteam der Zürich Anlagestiftung erforderlich.

Nach ungefähr fünf Jahren Planung konnte der definitive Private Gestaltungsplan «Rütlistrasse» am 9. Juli 2020 durch den Stadtrat zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet werden (SRB-Nr. 2020-129). Dieser stimmte dem Planwerk mit Beschluss vom 5. November 2020 zu (GGRB 2020-65). Die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt den Gestaltungsplan mit Verfügung Nr. 0073/21 am 12. April 2021. Mit Publikation vom 17. Juni 2021 konnte der mehrjährige Planungs- und Genehmigungsprozess zum Abschluss gebracht werden. Die Planung ist in Kraft getreten.

Die Zürich Anlagestiftung hat die Stadt informiert, dass sie nun die nächsten Schritte in die Wege leitet und voraussichtlich im Frühjahr 2022 das Baugesuch einreichen wird.



BESCHLUSS

VOM 26. AUGUST 2021

GESCH.-NR. 2016-2018
BESCHLUSS-NR. 2021-162

GEBÜHRENFESTLEGUNG

Gemäss Absatz E 1.15 des Gebührenreglements (IE 200.02.01 GebRgl) ist für die Prüfung und Bearbeitung Privater Gestaltungspläne eine pauschale Gebühr zu erheben. Diese kann entweder Fr. 6'000.- bei geringem Aufwand, Fr. 9'000.- bei mittlerem Aufwand oder Fr. 12'000.- bei hohem Aufwand betragen. Die Gebühren können erhöht werden, wenn die Bearbeitung des Gestaltungsplans ausserordentlichen Aufwand verursachte. Die Einstufung und Gebührenfestlegung erfolgt nach Abschluss des Verfahrens durch den Stadtrat.

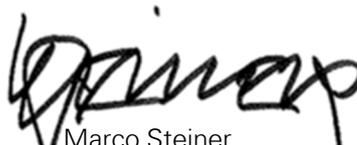
Die durch die Stadt erbrachten Dienstleistungen für den Privaten Gestaltungsplan «Rütlistrasse» sind als hoch einzustufen. Auch wenn die Arbeitszeit der Verwaltungsmitarbeitenden, Kommissionen und Behörden nicht im Detail erfasst wurden, erwies sich der mehrjährige Prozess mit der zweimaligen Vorprüfung als sehr aufwändig. Aufgrund dieser Tatsache setzt die Stadt beim vorliegenden Privaten Gestaltungsplan die Gebührenpauschale mit Fr. 12'000.- fest.

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

1. Vom Abschluss des Verfahrens und dem Inkrafttreten des Privaten Gestaltungsplans «Rütlistrasse» per 17. Juni 2021 wird Kenntnis genommen.
2. Die Bearbeitungsgebühr für die Prüfung und Bearbeitung des Privaten Gestaltungsplans «Rütlistrasse» wird pauschal mit Fr. 12'000.- festgesetzt und der Grundeigentümerin auferlegt. Die Abteilung Hochbau wird mit der Rechnungsstellung beauftragt.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichtes sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Zürich Anlagestiftung, Kurt Schär, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich
 - b. Abteilung Finanzen
 - c. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadträsident


Marco Steiner
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 30.08.2021