



BESCHLUSS

VOM 11. NOVEMBER 2021

GESCH.-NR. 2021-1867
BESCHLUSS-NR. 2021-225
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04** **BAUPLANUNG**
04.05 **Nutzungsplanung**
04.05.00 **Zonenpläne in eD chr**

BETRIFFT **Teilrevision Zonenplan Stadthaus;
Freigabe für die öffentliche Auflage und Vorprüfung durch den Kanton**

AUSGANGSLAGE

Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung im Zentrum von Effretikon hat der Stadtrat entschieden, dass eine Fläche von 40 m² für den benachbarten, sich in Planung befindenden Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» abgetreten werden soll. Zu diesem Zweck hat er eine Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» in die Wege geleitet und die beiden Planvorlagen vom 27. Mai bis 26. Juli 2021 öffentlich aufgelegt sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen (SRB-Nrn. 2021-92 und 2021-93).

Die kantonalen Vorprüfungsberichte zu den beiden Gestaltungsplänen, datiert 22. Juli und 9. August 2021, beinhalten die Auflage, dass das Teilstück von 40 m² von der Zone für öffentliche Bauten in die Zentrumszone umgezont werden muss und dass für diese Massnahme eine kantonale Mehrwertabgabe fällig wird. Mit Beschluss vom 26. August 2021 beauftragte der Stadtrat die Abteilung Hochbau, der Erfüllung der kantonalen Auflage nachzukommen (SRB-Nr. 2021-163).

BESTANDTEILE DER TEILREVISION

Die Abteilung Hochbau hat das Unternehmen Planwerkstadt AG, Zürich, mit der Planung der Umzoning beauftragt. Dieses bearbeitet bereits die beiden eingangs erwähnten Gestaltungspläne und ist mit den örtlichen, planerischen und rechtlichen Gegebenheiten bestens vertraut.

Seit der Einführung des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG; LS 700.9) und der dazugehörigen Verordnung (MAV; LS 700.91) per 1. Januar 2021 gelten zusätzliche Regeln im Genehmigungsprozess. Bevor die öffentliche Auflage erfolgen kann, muss die entsprechende kantonale Fachstelle zuerst eine Mehrwertprognose erstellen, welche dann als Bestandteil in den erläuternden Bericht aufgenommen wird. Diese Arbeitsschritte wurden in den vergangenen Wochen vollzogen. Die vorliegenden Bestandteile der «Teilrevision Zonenplan Stadthaus» sind folgende:

- Zonenplan 1 : 1000 vom 1. November 2021
- Erläuternde Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 1. November 2021
- Mehrwertprognose vom 28. Oktober 2021



BESCHLUSS

VOM 11. NOVEMBER 2021

GESCH.-NR. 2021-1867

BESCHLUSS-NR. 2021-225

INHALTE DER TEILREVISION

Im erforderlichen Zonenplan 1 : 1000 ist die Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die Zentrumszone Z4.0 in Form einer «Vorher-Nachher»-Darstellung farblich abgebildet. Der Bericht nach Art. 47 RPV ist von den Inhalten der beiden Gestaltungspläne hergeleitet und lässt die Revisionsvorlage gut nachvollziehen.

MEHRWERTPROGNOSE

Die Mehrwertprognose für die städtische Parzelle Kat.-Nr. IE7488 wurde vom Kanton über das Landpreismodell ermittelt und gestaltet sich folgendermassen:

Landwert-Prognose ohne Planungsmassnahme	930.00	Fr./m ²
Landwert-Prognose mit Planungsmassnahme	1'867.00	Fr./m ²
Differenz (Mehrwert)	937.00	Fr./m ²
Betroffene Fläche	40	m ²
Prognostizierter Mehrwert insgesamt	37'480	Fr.
Prognostizierte Mehrwertabgabe (20%)	7'496	Fr.

Mit dem Verkauf des Landstücks hat die Stadt eine kantonale Mehrwertabgabe in der Höhe von Fr. 7'496.- zu leisten.

NÄCHSTE SCHRITTE

Der Stadtrat verabschiedet den Entwurf der «Teilrevision Zonenplan Stadthaus» vom 1. November 2021 gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) und § 11 Abs. 5 der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) zu Händen der öffentlichen Auflage, der Anhörung der Nachbargemeinden und der RWU sowie zur Vorprüfung an den Kanton. Das Datum der amtlichen Publikation wird dem Kanton mitgeteilt. In der Phase der öffentlichen Auflage können sich alle zur Vorlage äussern. Ebenso erhält die Stadt als Grundeigentümerin die Möglichkeit, den Kanton auf besondere Umstände hinzuweisen, wenn sie die Mehrwertprognose nicht anerkennen möchte. Im weiteren Verlauf durchläuft die Teilrevision des Zonenplanes die üblichen Schritte mit Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat und Genehmigung durch den Kanton, unter Berücksichtigung der zusätzlichen Schritte in Bezug auf die Mehrwertabgabe gemäss der kantonalen Prozessübersicht vom 10. Juni 2021.



BESCHLUSS

VOM 11. NOVEMBER 2021

GESCH.-NR. 2021-1867
BESCHLUSS-NR. 2021-225

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

1. Der Entwurf der Teilrevision des Zonenplans Stadthaus in der Fassung vom 1. November 2021 wird gemäss § 7 PBG und § 11 Abs. 5 MAV zu Händen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträgern und der öffentlichen Auflage freigegeben sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen.
2. Die Abteilung Hochbau wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Sämtliche Nachbargemeinden (digital, inkl. Beilagen) durch Abteilung Hochbau
 - b. Regionalplanung Winterthur und Umgebung, c/o Amt für Städtebau, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur (digital, inkl. Beilagen) durch Abteilung Hochbau
 - c. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (in Papierform, inkl. Beilagen 2-fach) durch Abteilung Hochbau
 - d. Planwerkstadt AG, Simon Ammon, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
 - e. Ernst Basler + Partner AG, Lukas Beck, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
 - f. Abteilung Hochbau
 - g. Abteilung Tiefbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 15.11.2021