



BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2021-2122
BESCHLUSS-NR. 2022-61
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Gupfen, Illnau;**
Freigabe für die öffentliche Auflage und Vorprüfung durch den Kanton

AUSGANGSLAGE

Mit dem Privaten Gestaltungsplan «Gupfen» wird das Ziel verfolgt, in Illnau an zentraler Lage eine Überbauung zu verwirklichen, die den Bedarf an verschiedenen, der Allgemeinheit dienenden Nutzungen deckt.

Mit Beschluss vom 6. April 2017 genehmigte das Stadtparlament (damals Grosser Gemeinderat) den Erwerb des kantonalen Grundstückes Kat.-Nr. IE7555 in Illnau (GGRB-Nr. 121/16). Anschliessend evaluierte der Stadtrat einen Bauträger, der das von ihm am 24. November 2016 genehmigte Nutzungskonzept WohnenPlus umsetzt (SRB-Nr. 2016-195). Damit wird beabsichtigt, attraktiven Wohnraum für älter werdende Einwohnerinnen und Einwohner zu realisieren, die dank barrierefreiem Wohnen, sozialer Einbindung und ambulanten Dienstleistungen möglichst lange in den eigenen vier Wänden verbleiben können.

Mit der Zustimmung des Stadtparlamentes zum Kaufvertrag am 4. April 2019 konnte der gemeinnützigen Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, der Zuschlag erteilt werden (GGRB-Nr. 2019-19). Diese entwickelt in Zusammenarbeit mit der Altersorganisation Almacasa, Urdorf, eine Alterssiedlung mit rund 34 Wohnungen, zwei Pflegewohngruppen für 22 Menschen, einem Entlastungsangebot für Angehörige und einem Quartierladen als vielfältiger Begegnungsort. Gemäss Beschluss des Stadtrates vom 3. Februar 2022 erfolgt die Eigentumsübertragung des Grundstücks bis spätestens am 30. Juni 2022 (SRB-Nr. 2022-17).

ERARBEITUNGSPROZESS

Unter Mitwirkung der Stadt hat die Genossenschaft Sonnenbühl einen Projektwettbewerb durchgeführt. Von den anfänglich 56 eingegangenen Bewerbungen wurden zehn Planungsteams zur Teilnahme eingeladen. Schlussendlich vermochte das Projekt der Baumberger & Stegmeier Architekten AG und der SMS Landschaftsarchitektur, beide aus Zürich, am meisten zu überzeugen. Sie haben ihr Projekt weiterentwickelt und zum Richtprojekt ausgearbeitet, welches integraler Bestandteil des Gestaltungsplanes bildet.

Das Unternehmen Suter von Känel Wild AG wurde von der Genossenschaft Sonnenbühl mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplans beauftragt. Dieser setzt sich aus dem Situationsplan M. 1 : 500, den Bestimmungen sowie dem Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) zusammen. Neben dem erwähnten Richtprojekt wurde parallel zum Gestaltungsplan ein Städtebaulicher Vertrag ausgehandelt.



BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2021-2122

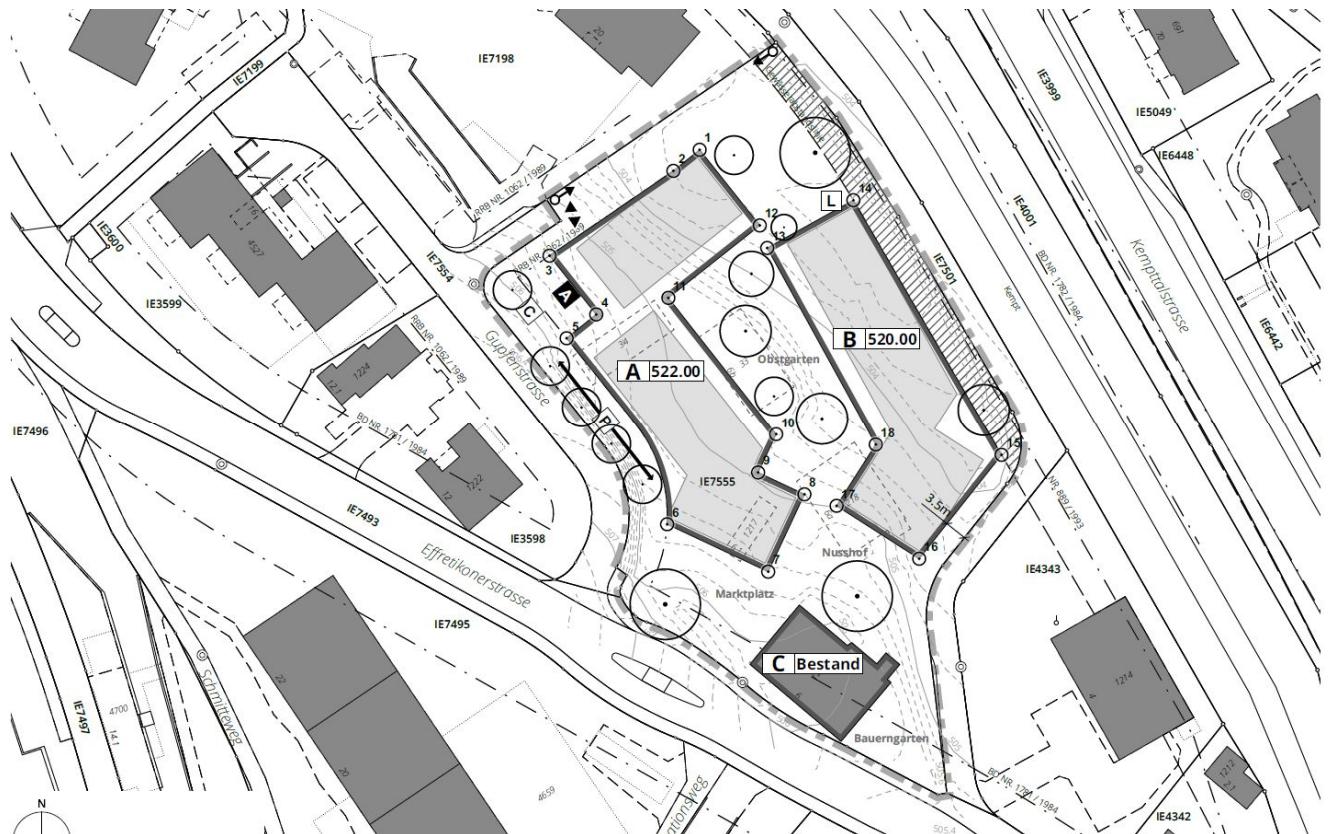
BESCHLUSS-NR. 2022-61

INHALTE VON RICHTPROJEKT, PRIVATER GESTALTUNGSPLAN UND STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Die detaillierten Inhalte sind den Dokumenten zu entnehmen. Die wichtigsten Punkte folgen hiermit in einer kurzen Zusammenfassung:

BEBAUUNG UND NUTZUNGEN

Im Gestaltungsplan werden die Ausmasse der Überbauung fixiert. Innerhalb des Gültigkeitsbereichs sind zwei Baufelder für Neubauten (A und B) und eines für das bestehende, unter Schutz stehende Gebäude (C) an der Effretikerstrasse 6 festgelegt. Die Neubauten bilden mit ihrer Form und Stellung einen Innenhof und erhalten gemäss Richtprojekt ein Sockelgeschoss mit drei Obergeschossen.



In Baufeld A ist im Erdgeschoss ein Laden eingeplant. In Baufeld B werden der Pflegestützpunkt und Gemeinschaftsräume sowie eine Pflegewohngruppe untergebracht. Eine weitere Pflegewohngruppe wird im Geschoss darüber angeordnet. In den beiden weiteren Obergeschossen 2 und 3 in Baufeld B befinden sich Alterswohnungen; ebenso über dem Ladengeschäft in Baufeld A in den Obergeschossen 1 – 3. Die Wohnungen sind über offene Laubengänge erreichbar. Speziell zu erwähnen sind die an gewissen Stellen kanzelartig auskragenden Balkone sowie die privilegierte Lage der Waschküchen im Dachbereich mit Zugang zu den Dachterrassen. Unterirdisch werden neben den Keller- und Technikräumen 38 Auto- und drei Motorradabstellplätze angeboten.

Die Nutzweise des bestehenden Bauernhauses im Baubereich C ist noch nicht definiert. Zumindest im Tennbereich Richtung Laden sind gemeinschaftliche oder öffentliche Räumlichkeiten angedacht.



BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2021-2122

BESCHLUSS-NR. 2022-61

FREIRAUM

Der Freiraum ist vielfältig gegliedert. Der Auftakt bildet der «Marktplatz» an der Effretikonerstrasse beim Eingang des Ladengeschäfts. Mit einer Dorflinde, einem Brunnen und Sitzgelegenheiten bildet er einen Treffpunkt und Willkommensort. Hinter dem bestehenden Bauernhaus wird ein «Nusshof» mit Bäumen und Sitzbänken angelegt. Der Innenhof zwischen den Neubauten wird mit Obstbäumen bepflanzt und naturnah gestaltet. Mit Ausnahme des Dementengartens, der sich parallel zur Kempt befindet, werden sämtliche Freiräume offen, also ohne Abschränkungen ausgebildet.

An der Gupfenstrasse, beziehungsweise an der Längsfassade zum Ladengeschäft werden neun Besucherparkplätze unter Bäumen platziert und im hinteren Bereich befinden sich Anlieferung und Entsorgung. Die Fahrradabstellplätze befinden sich im weiter zurückliegenden Teil des Grundstücks nahe dem Fahrradweg.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Der Gestaltungsplan schreibt vor, dass die Wohnflächen nach dem Grundsatz des preisgünstigen Wohnraums (Kostenmiete) zu vermieten und dass die Zielwerte des Energieverbrauchsmodells der 2000-Watt-Gesellschaft, also des SIA-Effizienzpfades Energie oder eines vergleichbaren Energiemodells, zu erfüllen sind.

INHALTE DES STÄDTEBAULICHEN VERTRAGES

Mit dem Städtebaulichen Vertrag werden in Ergänzung zum öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplan zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt privatrechtliche Vereinbarungen getroffen. Dabei werden gegenseitig erbrachte Mehrwerte abgewogen. Der Vertrag muss gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG; LS 700.9) zusammen mit dem Gestaltungsplan öffentlich aufgelegt werden.

Gemäss vorliegendem Entwurf des Vertrages vom 3. März 2022 sind die Parteien der Ansicht, dass die Liegenschaft im Gestaltungsplanperimeter durch die erhöhten Nutzungsmöglichkeiten einen Mehrwert erfährt. Gleichzeitig werden durch die Grundeigentümerin Leistungen zu Gunsten der Öffentlichkeit erbracht. Es sind dies:

- Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zur Erreichung hoher Qualität
- Umsetzung des städtischen Nutzungskonzepts WohnenPlus
- Verpflichtung zur Kostenmiete bei den Wohnflächen
- Fusswegrecht auf dem Marktplatz sowie auf der Verbindung zum Fahrradweg
- Fusswegrecht beim Durchgang Nord, zwischen Gupfenstrasse und Fahrradweg
- Bau des Brunnens auf dem Marktplatz durch Grundeigentümerin, Unterhalt durch die Stadt

Die Stadt und die Grundeigentümerin sind übereingekommen, dass der Mehrwert aufgrund der erhöhten Nutzungsmöglichkeiten und die Leistungen der Grundeigentümerin zu Gunsten der Öffentlichkeit gleichwertig sind. Folglich entfällt ein finanzieller Ausgleich.



BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2021-2122

BESCHLUSS-NR. 2022-61

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 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.

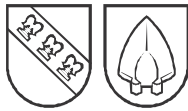
Im Anschluss an den Einwendungsprozess wird der Stadtrat der Genossenschaft Sonnenbühl die gesammelten Unterlagen übermitteln. Nach der Überarbeitung wird der definitive Gestaltungsplan samt Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen von der Grundeigentümerin dem Stadtrat vorgelegt, welcher ihn zur Beschlussfassung dem Stadtparlament unterbreitet. Nach der Genehmigung durch die Baudirektion erfolgt die Publikation mit Rechtsmittelbelehrung.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

1. Der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans «Gupfen», datiert 11. Februar 2022, 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 60 Tage und umfasst folgende Unterlagen:
 - Situationsplan 1:500
 - Bestimmungen
 - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPVIntegrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
 - Richtprojekt (11.2.2022)
 - Städtebaulicher Vertrag (2.3.2022)
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.



BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2021-2122

BESCHLUSS-NR. 2022-61

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Sämtliche Nachbargemeinden (inkl. Beilagen), Versand durch Abteilung Hochbau per E-Mail
 - b. Regionalplanung Winterthur und Umgebung, c/o Amt für Städtebau (inkl. Beilagen), Versand durch Abteilung Hochbau per E-Mail
 - 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. Genossenschaft Sonnenbühl, Sonnentälweg 8, 8610 Uster
 - e. Archipel GmbH, Andreas Wirz: wirz@archipel.ch (Versand per E-Mail)
 - f. Suter von Känel Wild AG, Reto Wild: reto.wild@skw.ch (Versand per E-Mail)
 - g. Gossweiler Ingenieure AG, ÖREB-Nachführung: effretikon@gossweiler.com (Versand per E-Mail)
 - h. Stadtpräsident, via Geschäftsverwaltungsapplikation
 - i. Stadtschreiber, via Geschäftsverwaltungsapplikation
 - j. Abteilung Gesellschaft, Fachverantwortliche Alter und Gesundheit, via Geschäftsverwaltungsapplikation
 - k. Abteilung Hochbau, Leiter Immobilien, via Geschäftsverwaltungsapplikation
 - l. Abteilung Hochbau, Stadtplanerin, via Geschäftsverwaltungsapplikation

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 28.03.2022