



31. März 2022

MEDIENMITTEILUNG

STADTRATSSITZUNG VOM 24. MÄRZ 2022

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN «GUPFEN» WIRD ÖFFENTLICH AUFGELEGT

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 den Erwerb des kantonalen Grundstückes Kat.-Nr. IE7555 an der Effretikoner- und Gupfenstrasse in Illnau. Anschliessend evaluierte der Stadtrat eine Bauträgerin, die das Nutzungskonzept WohnenPlus umsetzt. 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. 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.

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.

ENTWURF GESTALTUNGSPLAN



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 Effretikonerstrasse 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. Unterirdisch werden 38 Auto- und drei Motorradabstellplätze angeboten.

Kontaktperson

Peter Wettstein
Direkt 052 354 24 18
peter.wettstein@ilef.ch

Stadthaus

Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
stadtrat@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef



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

FREIRAUM

Der Freiraum ist vielfältig gegliedert. Der Auftakt bildet ein öffentlicher Platz an der Effretikonerstrasse beim Eingang des Ladengeschäfts. Mit einer Dorflinde, einem Brunnen und Sitzgelegenheiten bildet er 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 Kempf befindet, werden sämtliche Freiräume offen, also ohne Abschränkungen ausgebildet.

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.

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Mit einem städtebaulichen Vertrag werden in Ergänzung zum öffentlich-rechtlichen Gestaltungsplan zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt privatrechtliche Vereinbarungen getroffen. Dabei werden gegenseitig erbrachte Mehrwerte abgewogen.

Gemäss 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 öffentlichen Platz durch die Grundeigentümerin, Unterhalt durch die Stadt

Die Mehrleistungen der Grundeigentümerin werden dem Mehrwert der Nutzungserhöhung gleichgesetzt. Folglich entfällt ein finanzieller Ausgleich.

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Der Entwurf des Privaten Gestaltungsplanes «Gupfen», Illnau, wird ab dem 31. März bis am 30. Mai 2022 öffentlich aufgelegt. In dieser Zeit dürfen sich alle zum Planinhalt schriftlich äussern. Anschliessend erfolgt die Überarbeitung der Gestaltungsplanvorlage. Danach wird die Vorlage dem Stadtparlament zur Zustimmung und der Baudirektion zur Genehmigung unterbreitet.

ZUM BESCHLUSS DES STADTRATES

[SRB-Nr. 2022-61](#)

[ZU DEN GESTALTUNGSPLANUNTERLAGEN «GUPFEN»](#)



PILOTPROJEKT FÜR QUARTIERARBEIT IN DER WEIHERSTRASSE BEWILLIGT

Die Stadt Illnau-Effretikon erlebte in den 1960er und 1970er-Jahren einen starken Bauboom mit einem überproportionalen Wachstum in Effretikon. Einzelne Liegenschaften respektive Quartiere aus dieser Zeit sind in die Jahre gekommen und teilweise sanierungsbedürftig. Die Mieten in diesen Siedlungen sind im innerkantonalen Vergleich moderat bis günstig.

Die Abteilungen Bildung und Gesellschaft haben in den vergangenen Jahren einen verstärkten Zuzug von Personen in schwierigen Lebenssituationen in diese Quartiere beobachtet. Die Schulen stellen eine Zunahme von sozialen und persönlichen Problemen bei Kindern und Jugendlichen fest. Die Abteilung Gesellschaft macht eine gewisse örtliche Konzentration von sozialen Problemstellungen bei der Bevölkerung aus.

Ausgehend von dieser Wahrnehmung wurden Quartierentwicklungsmassnahmen geprüft. Eine externe Analyse kommt zum Schluss, dass Illnau-Effretikon zwar über gute und wirksame Bildungs- und Integrationsangebote verfügt, diese aber teilweise die betroffenen Personen und Familien nicht erreichen. Darum sollen die bestehenden Angebote mit aufsuchenden, mobilen Strukturen ergänzt werden. Angestrebt wird die verbesserte Integration der Bevölkerung mit einem speziellen Fokus auf Kinder und Jugendliche. Damit soll eine erfolgreiche Schul- und Ausbildungszeit ermöglicht werden. Zudem sind die öffentlichen und halböffentlichen Aussenräume im Sinne der Quartierentwicklung zu optimieren.

Der Stadtrat lanciert ein Pilotprojekt für mobile, aufsuchende Quartierarbeit im Quartier Weiherstrasse in Effretikon. Für die zweijährige Experimentierphase bewilligt er Gesamtkosten von 185'000 Franken. Je nach Ergebnis der Projektevaluation wird der Stadtrat dem Stadtparlament einen Antrag unterbreiten, um die Quartierarbeit längerfristig zu installieren.

ZUM BESCHLUSS DES STADTRATES

[SRB-Nr. 2022-59](#)

KREDITBEWILLIGUNGEN

Der Stadtrat bewilligt folgende Ausgaben:

- 270'000 Franken als gebundene Ausgabe für die Sanierung der Aussenhülle des ehemaligen Garderobentrakts im Sportzentrum Effretikon. Damit sollen Wassereintritte aufgrund von undichten Stellen eliminiert werden.
- 520'000 Franken als gebundene Ausgabe für den Ersatz der Beleuchtung und der Steuerung im Stadthausaal Effretikon. Für die bisherige Anlage stehen keine Ersatzteile und Leuchtmittel mehr zur Verfügung. Die Arbeitsvergabe erfolgt an die Elpin AG, Zürich.
- 200'000 Franken für die Ausarbeitung eines Vorprojekts über die Anschlussleitung von der Abwasserreinigungsanlage Mannenberg, Effretikon, zur Abwasserreinigungsanlage Hard, Winterthur, inklusive Wirtschaftlichkeitsberechnung.
- 442'000 Franken als gebundene Ausgabe für den Ersatz der Wasserleitung und der öffentlichen Beleuchtung in der Moosburg- und Bisikonerstrasse in Effretikon. Die Anlagen werden ab anfangs Juli 2022 zwischen der Einmündung der Grendelbachstrasse und dem Ortsende erneuert.

ZU DEN BESCHLÜSSEN DES STADTRATES

[SRB-Nr. 2022-62](#)

[SRB-Nr. 2022-63](#)

[SRB-Nr. 2022-64](#)

[SRB-Nr. 2022-65](#)