



ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR.STAPA 2022/163
BESCHLUSS-NR. STAPA
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG 7. April 2022
VORBERATUNG GPK Geschäftsprüfungskommission
FRIST BERATUNG KOMMISSION
BERATUNG STADTPARLAMENT

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

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung zur Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Stadthaus», Effretikon**

GESCH.-NR. SR 2021-0446
BESCHLUSS-NR. SR 2022-81
VOM 07.04.2022
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Hochbau
REFERENT Stadtrat Marco Nuzzi

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Bestehender Privater Gestaltungsplan «Stadthaus»	17.06.1992	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Stadthaus» Situationsplan 1 : 500	23.03.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Stadthaus» Vorschriften	23.03.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Stadthaus» Bericht nach Art. 47 RPV	23.03.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

VERBUNDENE GESCHÄFTE

GESCH.-NR	GESCHÄFTSTITEL
2022/162	Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung zur Teilrevision des Zonenplanes «Stadthaus», Effretikon
2022/164	Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten», Effretikon



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN
DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. 2021-0446
BESCHLUSS-NR. 2022-81
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Teilrevision Privater Gestaltungsplan Stadthaus, Effretikon;**
Zustimmung; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Stadtparlamentes

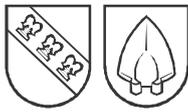
BESCHLUSSESANTRAG

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART. 19 ZIFF. 4 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Der Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Stadthaus», bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften, dat. 23. März 2022, wird zugestimmt.
2. Vom Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Planwerkstadt Zürich, Simon Ammon, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
 - b. Gossweiler Ingenieure AG, Gabriela Ott, Im Ifang 6, 8307 Effretikon
 - c. Stadtrat Ressort Hochbau
 - d. Abteilung Hochbau
 - e. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2021-0446
BESCHLUSS-NR. SR 2022-81
GESCH.-NR. STAPA 2022/163

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Für das Zentrum von Effretikon werden dem Stadtparlament drei zusammenhängende Planungen unterbreitet. Vorliegend handelt es sich um das zweite der drei Geschäfte, nämlich um die Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Stadthaus».

Beim Privaten Gestaltungsplan «Stadthaus» aus dem Jahr 1991 wird der Geltungsbereich um 40 m² verkleinert. Diese Massnahme erfolgt aufgrund des übergeordneten Masterplans «Zentrumsentwicklung Bahnhof West», welcher dem benachbarten Baufeld D, mit dem neuen Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten», etwas mehr Platz einräumt. Mit der Perimeteranpassung wird auch die Formulierung der Baumöglichkeit im betroffenen Grenzbereich korrigiert. Damit wird verhindert, dass der öffentliche Freiraum beschnitten wird und gleichzeitig ermöglicht, dass die Tiefgaragen des Stadthauses und vom neuen Wohnhaus unterirdisch zusammengebaut werden können.

Die geringfügigen Anpassungen des Gestaltungsplanes ergeben für die Stadt keine Nachteile, hingegen wird die Realisierung des Privaten Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten» ermöglicht. Dieser stellt für die Öffentlichkeit einen Mehrwert dar.

AUSGANGSLAGE

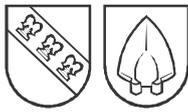
Der Private Gestaltungsplan «Stadthaus» wurde am 30. Mai 1991 vom Stadtparlament (damals Grosser Gemeinderat) (GGRB-Nr. 1991-049) und am 17. Juni 1992 durch den Zürcher Regierungsrat genehmigt (RRB-Nr. 1992-1831). Mit dem Gestaltungsplan wurde der Bau des Stadthauses in Effretikon bezweckt. Dieser erfolgte im Jahr 1994.

Am 18. Januar 2018 hat der Stadtrat zwecks koordinierter und zusammenhängender Zentrumsplanung den Masterplan «Zentrumsentwicklung Bahnhof West» festgesetzt (SRB-Nr. 2018-002) und am 14. November 2019 in einem Teilbereich revidiert (SRB-Nr. 2019-191). Im Masterplan werden verschiedene Baufelder ausgedehnt, über die jeweils ein Gestaltungsplan zu erarbeiten ist. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Stadthaus» wird von Baufeld D des Masterplans, beziehungsweise vom neuen Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten», in einem kleinen Teilbereich von 40 m² tangiert. Da Bauland aus rechtlicher Sicht nicht zwei verschiedenen Gestaltungsplänen zugewiesen werden kann, wird eine Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» erforderlich.

BISHERIGER PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSPROZESS

Die Teilrevision des Privaten Gestaltungsplanes «Stadthaus» wurde gemäss § 7 des Kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) vom 27. Mai bis am 27. Juli 2021 öffentlich aufgelegt sowie den nach- und nebengeordneten Planungsträgern (Nachbargemeinden und Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU)) zur Anhörung unterbreitet. Gleichzeitig erfolgte die kantonale Vorprüfung.

Von privater Seite, Vereinen, Verbänden oder Parteien sind keine Einwendungen eingegangen. Die Nachbargemeinde Zell und die RWU haben zustimmend und ohne Änderungsanträge Stellung genommen. Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 22. Juli 2021 beinhaltet neben redaktionellen und formellen Auflagen die Forderung, dass die Fläche von 40 m² umgezont und eine kantonale Mehrwertabgabe entrichtet werden muss. Deshalb wurde in einem separaten Verfahren die Teiländerung des Zonenplans «Stadthaus» durchgeführt.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2021-0446
BESCHLUSS-NR. SR 2022-81
GESCH.-NR. STAPA 2022/163

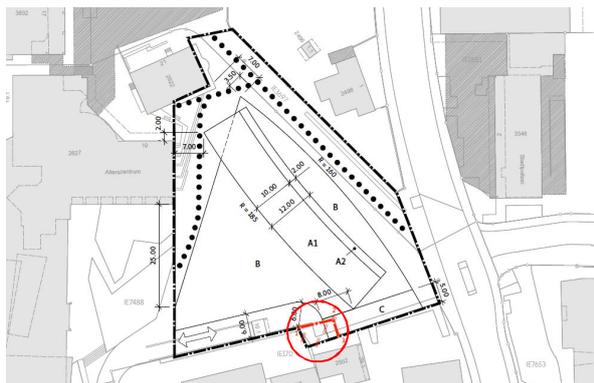
INHALTE DER TEILREVISION PRIVATER GESTALTUNGSPLAN STADTHAUS

Der Private Gestaltungsplan «Stadthaus» wurde, wie es seinerzeit üblich war, sehr einfach und knapp gehalten. Er besteht aus einem einzigen Dokument, das den Situationsplan und die Bestimmungen enthält. Ein erläuternder Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) wurde entsprechend den damaligen Standards nicht erarbeitet. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird gemäss den heutigen Anforderungen ein erläuternder Bericht zu den Revisionsinhalten erstellt.

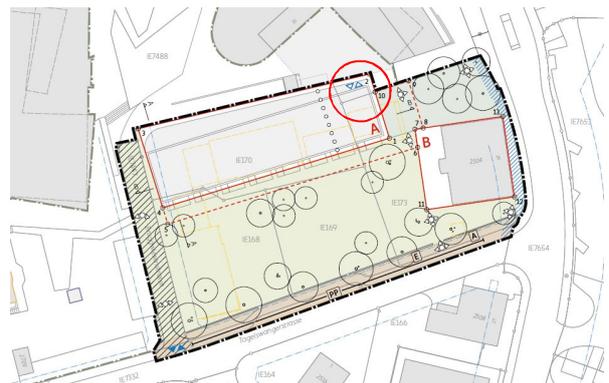
Die Änderungen in den Bestimmungen betreffen in erster Linie Formvorschriften des Kantons. Inhaltlich beschränkt sich die Teilrevision auf die beschriebene Änderung des Perimeters (Verkleinerung um 40 m²) sowie die Umformulierung der Bestimmungen zu den Baumöglichkeiten im betroffenen Grenzbereich. Der heutige Gestaltungsplan ermöglicht, dass an der Stirnseite des Stadthauses in Richtung Corrodi-Haus ein Bauvolumen realisiert wird, das bei einer Neuüberbauung des Corrodi-Grundstücks eine geschlossene Bauweise bis zur Tagelswangerstrasse vorsehen würde. Eine solche Bebauung wurde bisher nicht realisiert und ist mit der Neuplanung des öffentlich zugänglichen Stadtgartens auch nicht mehr erwünscht. Durch den Schutzstatus des Corrodi-Hauses ist eine solcher Riegelbau zudem nicht mehr möglich. Darum werden mit der Teilrevision die Bestimmungen dahingehend abgeändert, dass lediglich unterirdische Bauten zulässig sind. Damit kann eine unterirdische Erweiterung erstellt und mit der benachbarten Tiefgarage im Sinne des Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten» zusammengebaut werden. Mit diesen Änderungen entstehen für die Stadt keine Nachteile und die Neubebauung des benachbarten Baufeldes wird ermöglicht.

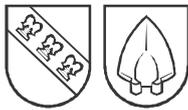
Diese beinhaltet verschiedene Mehrwerte zu Gunsten der Öffentlichkeit. Da im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» der Raum zwischen Stadthaus und Corrodi-Haus für die Öffentlichkeit an Bedeutung gewinnen wird und mit einem erhöhten Fussverkehrsaufkommen zu rechnen ist, wird mit der vorliegenden Teilrevision eine Fusswegverbindung ab der Bahnhofstrasse in Richtung Alters- und Pflegezentrum grundeigentümergebunden gesichert.

GELTUNGSBEREICH REVIDIERTER GP STADTHAUS



GELTUNGSBEREICH NEUER GP WOHNEN AM STADTGARTEN





ANTRAG DES STADTRATES

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2021-0446
BESCHLUSS-NR. SR 2022-81
GESCH.-NR. STAPA 2022/163

INFORMATION ZUR LANDABTRETUNG

Im Zusammenhang mit der Perimeteranpassung kommt es zwischen der Stadt und der Grundeigentümerin Habitat 8000 AG, Zürich, zu einem Landhandel. Die Stadt wird den betroffenen Bereich an ihre Nachbarin abtreten. Dies ist Teil der Vorlage zum Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten». Die Details können dem zugehörigen städtebaulichen Vertrag entnommen werden. Die ausgehandelten Konditionen für die Landabtretung von 40 m² belaufen sich auf Fr. 161'000.- zu Gunsten der Stadt. Der Kanton hat eine Mehrwertabgabe zu Lasten der Stadt und zu Gunsten des Kantons von Fr. 7'496.- prognostiziert. Details dazu sind im Geschäft zur Teilrevision Zonenplan «Stadthaus» enthalten.

WEITERES VORGEHEN

Nach der Genehmigung der Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» durch das Stadtparlament bleibt der Ablauf der Referendumsfrist abzuwarten. Sollte diese ungenutzt verstreichen, wird der Genehmigungsprozess beim Kanton eingeleitet.

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 11.04.2022