



### ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. STAPA 2022/164  
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 zum privaten Gestaltungsplan  
«Wohnen am Stadtgarten», Effretikon**

GESCH.-NR. SR 2019-0146  
BESCHLUSS-NR. SR 2022-82  
VOM 07.04.2022  
IDG-STATUS öffentlich  
ZUST. RESSORT Tiefbau  
REFERENT Stadtrat Erik Schmausser

### AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Privater Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» Situationsplan 1 : 500	23.03.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Privater Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» Vorschriften	23.03.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Privater Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV	23.03.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	«Wohnen am Stadtgarten», Richtprojekt	22.03.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Mobilitätskonzept	21.03.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Städtebaulicher Vertrag	28.03.2022	<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
2022/163	Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung zur Teilrevision des privaten Gestaltungsplanes «Stadthaus», Effretikon



### ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN  
DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. 2019-0146  
BESCHLUSS-NR. 2022-82  
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Wohnen am Stadtgarten, 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. Dem Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten», dat. 23. März 2022, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Vorschriften, wird zugestimmt.
2. Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 23. März 2022 sowie der Städtebauliche Vertrag vom 28. März 2022 werden zur Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Habitat 8000 AG, Philip Blum, Limmatstrasse 107, 8005 Zürich
  - b. Planwerkstadt AG, Simon Ammon, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
  - c. Dr. Barbara Hohmann Beck, Under Mangoldwis 2, 8142 Uitikon Waldegg
  - d. Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen, Geschäftsleitung
  - e. Gossweiler Ingenieure AG, Gabriela Ott, Im Ifang 6, 8307 Effretikon
  - f. Stadtplanungskommission (c/o Sekretariat Hochbau via Axioma)
  - g. Stadtrat Ressort Tiefbau
  - h. Abteilung Tiefbau
  - i. Abteilung Hochbau
  - j. Abteilung Gesellschaft, Fachverantwortliche Alter und Gesundheit
  - k. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)



### ANTRAG DES STADTRATES

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2019-0146  
BESCHLUSS-NR. SR 2022-82  
GESCH.-NR. STAPA 2022/164

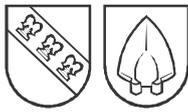
#### DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Der übergeordnete Masterplan Bahnhof West sieht im Herzen des verdichteten Zentrums von Effretikon eine grüne Oase vor, die vielfältig durch die Öffentlichkeit genutzt werden kann. Grundeigentümerin dieses zentralen Areals ist die gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Habitat 8000 AG, Zürich. Sie hat unter Mitwirkung der Stadt den Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» entwickelt, welcher dem Stadtparlament zur Zustimmung unterbreitet wird.

Die Planung betrifft das Baufeld D des Masterplans Bahnhof West, liegt an der Bahnhof- und Tagelswangerstrasse und grenzt direkt an das städtische Grundstück mit Stadthaus, Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen (APZB) sowie Musikschule. Heute stehen auf dem Areal die zwei Mehrfamilienhäuser Bruggwiesenstrasse 6 und 8 mit ihren Nebengebäuden sowie das Wohn- und Geschäftsgebäude «Corrodi-Haus» an der Bahnhofstrasse 29.

Der Gestaltungsplan sieht vor, dass die beiden Mehrfamilienhäuser abgebrochen und an der Grundstücksgrenze zum Stadthaus ein Neubau erstellt wird, der im Erdgeschoss publikumsorientierte und in den sieben Obergeschossen Wohnnutzungen beinhaltet. Gemäss Richtprojekt sind insgesamt 56 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen geplant. Beim diesem Gebäude verpflichtet sich die Grundeigentümerin, die Wohn- und Gewerberäumlichkeiten dauerhaft nach dem Modell der Kostenmiete zu bewirtschaften. Das inventarisierte «Corrodi-Haus» wird bestehen bleiben. Das Erdgeschoss erhält ebenfalls eine publikumsorientierte Nutzung, die durch die Eigentümerin noch bestimmt wird. Für die Obergeschosse sind weiterhin Wohnungen vorgesehen. Beide Baubereiche zusammen (Neubau und Corrodi-Haus) ergeben eine Baumassenziffer von 5.24 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Eine Freifläche von ca. 2'600 m<sup>2</sup> wird zu einem öffentlich nutzbaren Stadtgarten umgestaltet. Im Rahmen eines partizipativen Prozesses, mit gezieltem Einbezug von Nutzergruppen, wurde die Gestaltung des Stadtgartens und des erweiterten Umfelds entwickelt. Es soll ein öffentlicher Park der Generationen mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung werden. Zu diesem Zweck räumt die Grundeigentümerin der Stadt beziehungsweise der Öffentlichkeit ein dauerndes, unbeschränktes und ausschliessliches Nutzungsrecht ein, das im Grundbuch eingetragen wird. Diese und weitere Regelungen sind im städtebaulichen Vertrag enthalten.



### **ANTRAG DES STADTRATES**

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2019-0146  
BESCHLUSS-NR. SR 2022-82  
GESCH.-NR. STAPA 2022/164

### **AUSGANGSLAGE**

Im Jahr 2016 hat die gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Habitat 8000 AG das Areal mitten im Zentrum von Effretikon erworben mit der Absicht und ihrem eigenen Unternehmensziel folgend, an diesem Ort bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das Baufeld befindet sich an der Bahnhof- und Tagelwangerstrasse und grenzt direkt an das städtische Land mit Stadthaus, Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen (APZB) sowie Musikschule.

Im 2018 setzte der Stadtrat den Masterplan Bahnhof West fest. Beim Areal der Habitat 8000 AG handelt es sich um das Baufeld D. Auf diesem soll im zukünftig dicht bebauten Zentrum auch ein öffentlicher Stadtgarten gestaltet werden. Ausser dem Corrodi-Haus, das im denkmalpflegerischen Inventar enthalten ist und bestehen bleiben wird, können die restlichen Gebäude abgebrochen und eine Neubebauung realisiert werden.

Für die Neubebauung wurde ein Baubereich ausgeschieden, der ein langes Gebäude mit einer Höhe von 23 m zulässt. Dies ermöglicht die Errichtung eines Hauses, das bis zu acht Geschosse umfasst. Die Lage des Baukörpers ist nahe dem Stadthaus entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks angeordnet, damit der Stadtgarten mit dem kleinen Park bei der Musikschule zusammenhängend genutzt werden kann und der grüne Freiraum ausreichend Sonnenlicht erhält. Die gesamte Baumasse für das Areal inklusive Corrodi-Haus wurde im Masterplan auf 5.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> festgelegt, was im Vergleich zu den anderen Baufeldern im Zentrum die tiefste Dichte darstellt. Ein minimaler Gewerbeanteil wurde nicht definiert. Gleichzeitig wurde aber vorgeschrieben, dass das Erdgeschoss zum Stadtgarten hin publikumsorientiert genutzt werden soll; damit wird eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.

### **ERARBEITUNGSPROZESS GESTALTUNGSPLAN**

Anfang 2019 hat die Grundeigentümerin ihre Planung unter dem Titel «Wohnen am Stadtgarten» aufgenommen. In einem ersten Schritt wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Von Anfang an war es der Habitat 8000 AG ein Anliegen, die Stadt in den Prozess miteinzubeziehen. Mit Beschluss vom 7. März 2019 (SRB-Nr. 2019-42) konnte der Stadtrat der Habitat 8000 AG die städtischen Nutzungsbedürfnisse und -wünsche unterbreiten. Diese beinhalteten insbesondere die Konzeptskizze WohnenPlus des Alters- und Pflegezentrums Bruggwiesen (APZB) für einen Teil der Wohnungen sowie Räumlichkeiten für Seniorinnen- und Senioren-Institutionen mit Beratungsangeboten im Erdgeschoss.

Darauf aufbauend wurde eine Zusammenarbeitsvereinbarung, dat. 19. Mai 2019, zwischen der Habitat 8000 AG, dem APZB und der Stadt abgeschlossen, welche die Zusammenarbeit und damit verbundene Rechte und Pflichten für die Entwicklung des Baufeldes regelte.

Von Juni 2019 bis Februar 2020 wurde der Studienauftrag mit verschiedenen Planungsbüros durchgeführt. Neben der Habitat 8000 AG und den externen Fachpersonen nahm Erik Schmausser, Stadtrat Ressort Tiefbau, als stimmberechtigtes Mitglied Einsitz in die Jury. Beratend wurden Dr. Barbara Hohmann Beck, Verwaltungsratspräsidentin des APZB sowie Dieter Fuchs, Leiter Tiefbau, und Ivana Vallarsa, Stadtplanerin, beigezogen.

Das Projekt der HELLE Architektur GmbH, Zürich, wurde zum Sieger für den Wohnungsneubau und das Corrodi-Haus erkoren. Das Projekt der Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur, überzeugte für die Gestaltung des Stadtgartens.

Anschliessend folgte die Erarbeitung des Richtprojektes und des Gestaltungsplanentwurfs. Mit Beschluss vom 20. Mai 2021 gab der Stadtrat den Entwurf des Privaten Gestaltungsplans gemäss § 7 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) zu Händen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und der öffentlichen Auflage frei. Er überwies das Planwerk der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung (SRB-Nr. 2021-92). Die öffentliche Auflage dauerte vom 27. Mai 2021 bis 26. Juli 2021.



### ANTRAG DES STADTRATES

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2019-0146  
BESCHLUSS-NR. SR 2022-82  
GESCH.-NR. STAPA 2022/164

#### PARTIZIPATIVES VERFAHREN STADTGARTEN

Ebenfalls im Sommer 2021 führte die Stadt das partizipative Verfahren für die zukünftige Gestaltung und Nutzung des Stadtgartens durch. Dabei wurden unterschiedliche Personengruppen und Interessenvertreterinnen und -vertreter in den Partizipationsprozess eingebunden. Der Fokus lag auf Interessierten, die den zukünftigen Stadtgarten häufig frequentieren werden und die durch ihre Teilnahme am Partizipationsprozess helfen können, eine nutzergerechtere Gestaltung zu erreichen. Dies waren insbesondere die direkt angrenzenden Betriebe wie Stadtverwaltung, APZB, Musikschule, Kita, Familienzentrum, Jugendhaus, der Verein Lebensphase 3 sowie der Unterhaltsbetrieb (zuständig für den späteren Unterhalt des Stadtgartens). Wegen der epidemischen Lage wurden einzelne Befragungen schriftlich und online durchgeführt. An einem Partizipationstag im Mai 2021 brachten sich die unterschiedlichen Gruppen im Freien an verschiedenen Posten abwechselnd und anhand von unterschiedlichen Methoden ein. Zahlreiche Ideen, Anregungen und Bedürfnisse wurden genannt und zusammengetragen, welche die Landschaftsarchitekten in die weitere Planung des Richtprojekts eingewoben haben und nun Bestandteil des vorliegenden Gestaltungsplanes sind.

#### RÜCKMELDUNGEN AUS ANHÖRUNG UND ÖFFENTLICHER AUFLAGE

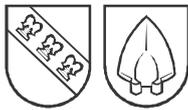
Von privater Seite oder von Parteien und Vereinen scheint es keinen Widerstand gegen das Bauvorhaben zu geben, denn im Rahmen der öffentlichen Planaufgabe ist kein Einwand eingegangen. Aufgrund der zur Anhörung eingeladenen nach- und nebengeordneten Planungsträger antwortete die Gemeinde Zell, dass ihr Gemeindegebiet nicht tangiert werde und sie daher keine Einwendungen vorzubringen habe. Die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) meldeten, dass sie dem Gestaltungsplan ohne Auflagen zustimmen und der Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) hat in seiner Stellungnahme verlauten lassen, dass er die Planung unterstütze, da damit die Vorgaben des regionalen Richtplans und des städtischen Masterplans umgesetzt werden. Aufgrund dieser drei Rückmeldungen zum ordentlich durchgeführten Einwendungsverfahren ergab sich kein Korrekturbedarf an der Planungsvorlage.

#### KANTONALER VORPRÜFUNGSBERICHT

Der kantonale Vorprüfungsbericht, datiert 9. August 2021, beinhaltet einige untergeordneten Punkte, die es zu korrigieren gab. Mehrheitlich betraf der Korrekturbedarf die Wahl korrekter Begrifflichkeiten. Zudem waren im Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) gewisse Themen zu präzisieren. Die entsprechenden Korrekturen konnten von der Grundeigentümerin und ihrem Planungsteam ohne grösseren Aufwand umgesetzt werden.

Allerdings beinhaltet der kantonale Vorprüfungsbericht eine Auflage, die ein zusätzliches Verfahren auslöste. Der Perimeter des Gestaltungsplans tangiert auf einer Fläche von 40 m<sup>2</sup> städtisches Land, welches im Bereich des Privaten Gestaltungsplanes «Stadthaus» liegt und der Zone für Öffentliche Bauten angehört. Um diesem Umstand gerecht zu werden, führte der Stadtrat parallel zum Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» ein Verfahren für die Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» durch (SRB-Nr. 2021-093). Eine Zonenplanänderung war bis zu jenem Zeitpunkt nicht vorgesehen und musste auf Grund des kantonalen Vorprüfungsberichts in einem separaten Verfahren umgesetzt werden.

Mit Beschluss vom 11. November 2021 (SRB-Nr. 2021-225) löste der Stadtrat die Umzonung aus. Die Teilrevision Zonenplan «Stadthaus» wird parallel zu dieser Vorlage behandelt.



### ANTRAG DES STADTRATES

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2019-0146  
BESCHLUSS-NR. SR 2022-82  
GESCH.-NR. STAPA 2022/164

### INHALTE DES PRIVATEN GESTALTUNGSPLANS «WOHNEN AM STADTGARTEN»

#### ALLGEMEIN

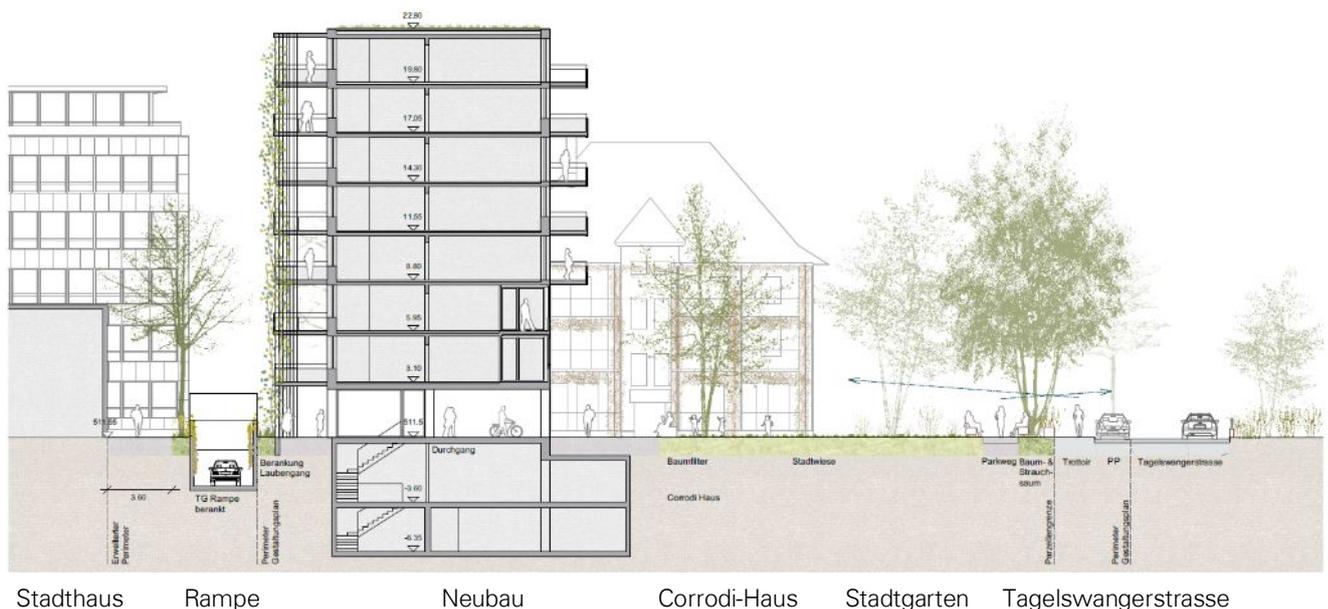
Mit Datum vom 23. März 2022 liegt der Private Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» vor. Die Unterlagen enthalten die rechtlich erforderlichen Bestandteile in Form der Vorschriften, des Situationsplanes 1:500 und des Erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV. Ergänzende Bestandteile der Vorlage sind der Städtebauliche Vertrag, das Richtprojekt und das Mobilitätskonzept.

Neben den allgemeinen Bestimmungen werden im Gestaltungsplan Bau- und Nutzungsvorschriften erlassen, Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und des Freiraums getroffen, die Erschliessung und Parkierung festgelegt sowie Umweltauflagen definiert.

Konkret wird beim vorliegenden Gestaltungsplan eine bauliche Dichte von  $5.24 \text{ m}^3/\text{m}^2$  zugestanden, obschon im Masterplan für dieses Bau Feld lediglich  $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  vorgesehen sind. Diese geringfügige Erhöhung begründet sich einerseits durch das grössere Volumen des Corrodi-Hauses, welches im Masterplan nur grob geschätzt wurde. Andererseits wird anerkannt, dass bei diesem Bau Feld mit dem öffentlichen Stadtgarten und weiteren Angeboten wichtige Dienste für die Öffentlichkeit erbracht werden. Beim Neubau gelten zusätzlich zu den kantonalen Energievorschriften die Zielwerte und Zusatzanforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie 2040. Zudem verpflichtet sich die Grundeigentümerin beim Neubau das Kostenmietmodell anzuwenden. Damit wird preisgünstiger Wohn- und Gewerberaum an zentraler Lage gefördert.

#### PROJEKTBECHRIEB RICHTPROJEKT NEUBAU

Auch wenn der Gestaltungsplan besonders den rechtlichen Rahmen vorgibt, wird anhand des Richtprojektes, welches integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes ist, die konkrete Bauabsicht veranschaulicht. Demnach erhält der achtgeschossige Baukörper, der am nördlichen Rand des Perimeters situiert ist, auf der Rückseite in Richtung Stadthaus grosszügige Laubengänge, die als Begegnungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner dienen. Diese Laubengangschicht soll eine durchgehende Rank-Begrünung aufweisen und damit den rückwärtigen Hof atmosphärisch aufwerten.





### ANTRAG DES STADTRATES

VOM 07. APRIL 2022

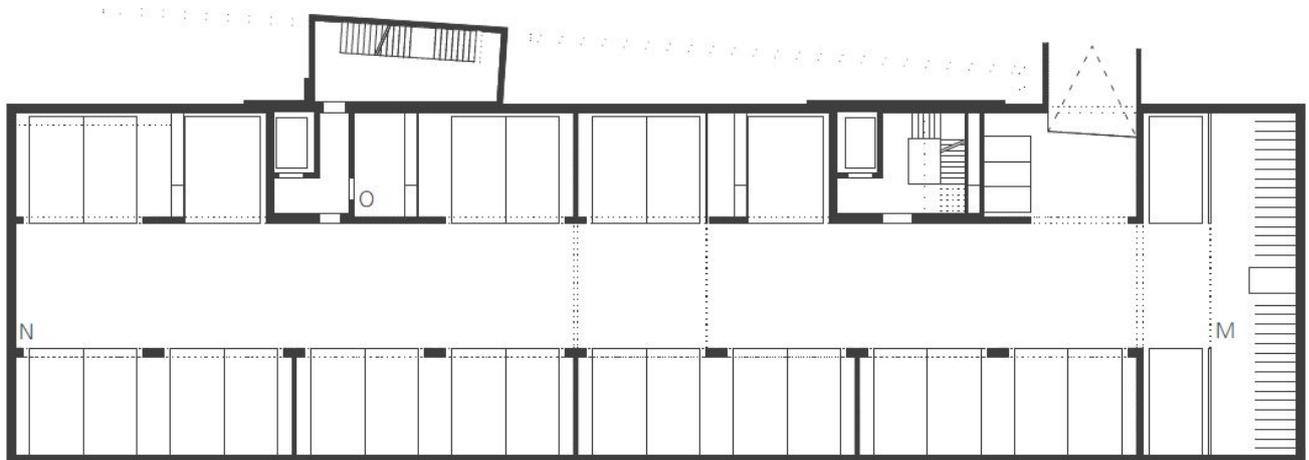
GESCH.-NR. 2019-0146  
BESCHLUSS-NR. SR 2022-82  
GESCH.-NR. STAPA 2022/164

Insgesamt sind 56 Wohneinheiten mit 2.5 und 3.5 Zimmern vorgesehen, wovon 16 Wohnungen voraussichtlich durch das APZB betrieben werden. Durch die einfache Gliederung des Volumens erhalten alle Wohnungen eine zweiseitige Orientierung nach Süden zum Stadtgarten und nach Norden zu den Laubengängen. Sämtliche Wohneinheiten sind mit einem privaten Aussenraum, entweder einem eingezogenen oder einem auskragenden Balkon zum Stadtgarten hin ausgestattet.

Die Nutzungen im Erdgeschoss sind publikumsorientiert zum Stadtgarten positioniert. An den Stirnseiten befindet sich ein Gewerberaum sowie der Gemeinschaftsraum und die Räumlichkeiten für die Beratungsstelle 60+ sind mittig platziert. Zwei kompakt organisierte Untergeschosse umfassen Autoabstellplätze, Veloräume, Waschküchen, Kellerräume und Luftschutzkeller.

#### MOBILITÄTSKONZEPT

Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die Rampe des Stadthauses. Im Rahmen eines Mobilitätskonzepts wird die Anzahl Parkplätze reduziert. Für Bewohnende und Beschäftigte werden anstelle von 38 Pflichtparkplätzen 20 Abstellplätze zur Verfügung gestellt. Die geforderten 11 Besucher und Kundenparkplätze werden hingegen ungeschmälert erstellt (6 unterirdisch und 5 oberirdisch). Die Grundeigentümerin verpflichtet sich unter anderem über Mietvertragsklauseln und Förderangebote zu verhindern, dass die reduzierte Anzahl Parkplätze negative Auswirkungen auf das städtische Umfeld hat. Damit gewährleistet sie, dass keine Fahrzeuge der Bewohnerinnen und Bewohner ihrer Gebäude auf öffentlichem Grund abgestellt werden.



Neubau, 1. Untergeschoss: kompakte Anordnung der 20 PP für Bewohner und Beschäftigte und 6 PP für Besucher.

#### PROJEKTBECHRIEB RICHTPROJEKT STADTGARTEN

Der Stadtgarten ist mit vielfältigen Angeboten konzipiert und zeichnet sich durch eine grosse Nutzungsoffenheit für künftige Entwicklungen aus. Der Vorplatz als Auftakt von der Bahnhofstrasse her bietet ein Baumdach mit Sitzbänken, Spielmöglichkeiten und einen Trinkbrunnen. In Ergänzung dazu kann die Stadtwiese mit den umlaufenden Wegen und der raumhaltigen Baumreihe vielfältig bespielt werden. Die sickerfähigen Kiesbeläge werden rollstuhlgängig ausgebildet. Die Besucher-Parkplätze werden entlang der Tagelswangerstrasse konzentriert und durch lockere Baumsetzungen eingebunden. Das Projekt des Stadtgartens reicht über den Perimeter des Gestaltungsplanes hinaus. Jene Bereiche werden von der Stadt in einem separaten Projekt weiterbearbeitet.

So wird zum Beispiel der Pavillon hinter dem Corrodi-Haus in Richtung Musikschule versetzt und erhält dort ein

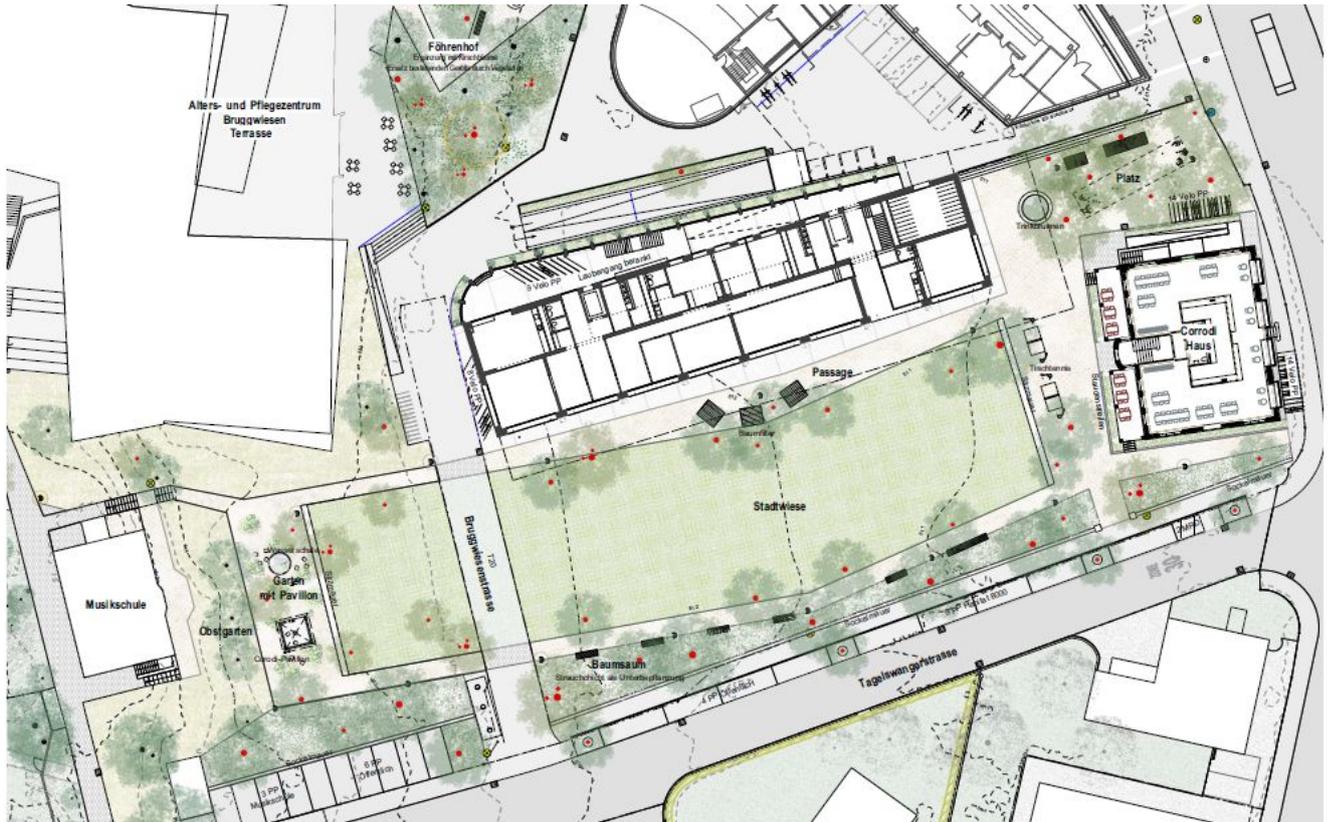


### ANTRAG DES STADTRATES

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2019-0146  
BESCHLUSS-NR. SR 2022-82  
GESCH.-NR. STAPA 2022/164

neues Umfeld. Mit diesem Konzept lässt sich der Stadtgarten in unabhängigen Entwicklungsschritten sukzessive erweitern und anreichern.

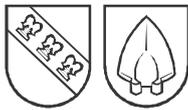


Stadtgarten mit Erweiterung in Richtung Musikschule

### INHALTE DES STÄDTEBAULICHEN VERTRAGES

Mit dem städtebaulichen Vertrag werden unter anderem die Höhe der Mehrwertabgabe, öffentliche Nutzungsrechte und Landabtretungen geregelt.

Die Mehrwertberechnung der Zürcher Kantonalbank (ZKB) weist für den Gestaltungsplan einen planungsbedingten Mehrwert gegenüber der gültigen Grundordnung gemäss Bau- und Zonenordnung von Fr. 1'277'000.- aus. Daraus ergibt sich nach Abzug eines Freibetrages von Fr. 100'000.- eine Mehrwertabgabe von Fr. 294'250.-. Hinzu kommen verschiedene Beträge, wie die Landabtretung von 40 m<sup>2</sup> oder das Nutzungsrecht der Rampe der Tiefgarage. Abgezogen werden hingegen die Mehraufwendungen für die Erstellung des Stadtgartens und weitere Mehrleistungen, die die Habitat 8000 AG erbringt.



### ANTRAG DES STADTRATES

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2019-0146  
BESCHLUSS-NR. SR 2022-82  
GESCH.-NR. STAPA 2022/164

Konkret gestaltet sich die Abrechnung folgendermassen:

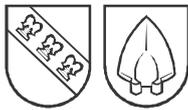
EISTUNG	BETRAG FR.
Mehrwert gemäss Berechnung ZKB	1'277'000.-
Mehrwertabgabe (Mehrwert abzüglich Fr. 100'000 x 25 %)	<b>294'250.-</b>
Landabtretung durch Stadt 40 m <sup>2</sup>	+ 161'000.-
Wiederherstellung Bruggwiesenstrasse	+ 37'000.-
Nutzungsrecht Rampe Tiefgarage	+ 40'000.-
Entschädigung Überbaurecht Unterniveaugarage	+ 15'000.-
Entschädigung Miteigentumsanteil Bruggwiesenstrasse	- 6'225.-
Erstellung Stadtgarten	- 500'000.-
Entschädigung Einräumung Vorkaufsrecht für Corrodi-Haus und Stadtgartenareal	- 40'000.-
Entschädigung für explizite Berücksichtigung städtische Interessen im Planungsprozess für das Areal Stadtgarten (1/4 der Gesamtkosten)	- 125'000.-
Diverses (Landabtretung, Fusswegrecht, etc. zu Gunsten Stadt)	unentgeltlich
<b>Saldo</b>	<b>- 123'975</b>

Im Endeffekt die Leistungen und Gegenleistungen zu einem Saldo (inkl. MWST) von Fr. - 123'975.-, welche die Stadt der Grundeigentümerin zu entrichten hat. Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes gelten diese Ausgaben als gebunden.

Mit dieser gegenüberstellenden Berechnung wird ersichtlich, dass die Aufwendungen zur Erfüllung der öffentlichen Bedürfnisse auf dem Perimeter des privaten Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten» höher sind, als die von der Grundeigentümerin zu begleichende Mehrwertabgabe. Dies ist nicht erstaunlich, denn auf dem Areal werden namhafte Leistungen für die Öffentlichkeit und insbesondere für das gesamte Masterplangebiet Bahnhof West erbracht.

### EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat anerkennt das Engagement der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft Habitat 8000 AG, in Effretikon bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, ihr Grundstück für einen Stadtgarten zur Verfügung zu stellen und weitere Anforderungen zu erfüllen. Jederzeit bestand seitens Habitat 8000 AG grosse Bereitschaft, auf die Anliegen der Stadt einzugehen, was sich im Erarbeitungsprozess und im Endergebnis widerspiegelt. Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, dem Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» zuzustimmen.



**ANTRAG DES STADTRATES**

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2019-0146  
BESCHLUSS-NR. SR 2022-82  
GESCH.-NR. STAPA 2022/164

**Stadtrat Illnau-Effretikon**



Ueli Müller  
Stadtpräsident



Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 11.04.2022