



BESCHLUSS

VOM 14. JULI 2022

GESCH.-NR. 2021-2122
BESCHLUSS-NR. 2022-145
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;**
Ergebnis aus Einwendungsverfahren und kantonaler Vorprüfung sowie stadträtliche
Stellungnahme

AUSGANGSLAGE

Beim Areal des Privaten Gestaltungsplans «Gupfen», Illnau, handelt es sich um ein zentral gelegenes Grundstück im Ortsteil Unter-Illnau. Es liegt zwischen Effretikerstrasse und Kempt, misst 5'354 m² und soll neu überbaut werden. Auf dem Grundstück befindet sich unter anderem das Gebäude Effretikerstrasse 6, das unter Schutz gestellt wurde und bestehen bleibt. Die Nebenbauten auf dem Gelände dürfen rückgebaut werden.

Im Jahre 2017 stimmte der damalige Grosse Gemeinderat (heute Stadtparlament) dem Kauf des Areals zu (STAPA-Geschäft-Nr. 2016/121). Damaliger Besitzer war der Kanton Zürich, welcher bereit war, das Grundstück auf der Basis einer neutralen Bewertung an die Stadt zu verkaufen, sofern die Stadt es für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben verwendet. Anschliessend evaluierte die Stadt einen Bauträger, der das städtische Nutzungskonzept WohnenPlus umsetzt. Dabei handelt es sich um ein von der Abteilung Gesellschaft (damals Gesundheit) entwickeltes, auf die Wohnbedürfnisse älterer Menschen zugeschnittenes Programm. Im 2018 wurde der Zuschlag der gemeinnützigen Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, erteilt (SRB-Nr. 2018-175). Diese entwickelte in Zusammenarbeit mit der Altersorganisation Almacasa, Urdorf, das Raumprogramm für eine Alterssiedlung mit 34 Wohnungen, zwei Pflegewohngruppen für 22 Menschen, einem Entlastungsangebot für Angehörige und einem Quartierladen. In den Jahren 2020 und 2021 wurde durch die Genossenschaft zusammen mit der Stadt ein Architekturwettbewerb durchgeführt, bei dem das Planerteam Baumberger Stegmeier Architekten und SMS Landschaftsarchitektur, Zürich, obsiegte. Anschliessend wurde das Richtprojekt erarbeitet und der Gestaltungsplanentwurf vom Büro Suter von Känel Wild AG, Zürich, erstellt.



Richtprojekt: links neue Überbauung, rechts Schutzobjekt Effretikerstr. 6



BESCHLUSS

VOM 14. JULI 2022

GESCH.-NR. 2021-2122

BESCHLUSS-NR. 2022-145

An seiner Sitzung vom 24. März 2022 verabschiedete der Stadtrat den Entwurf des Privaten Gestaltungsplans «Gupfen» für die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger. Gleichzeitig folgte die 60-tägige öffentliche Auflage. Der Gestaltungsplan wurde der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung übermittelt (SRB-Nr. 2022-61). Während derselben Frist hat sich die Stadtplanungskommission zweimal mit der Vorlage befasst. Vorliegend wird das Ergebnis dieses Verfahrens dem Stadtrat unterbreitet und anschliessend an die Gesuchstellerin zur Weiterbearbeitung überwiesen.

EINWENDUNGEN UND VORPRÜFUNGSBERICHT DES KANTONS

NACHBARGEMEINDEN UND RWU

Bei der Stadt sind Rückmeldungen der drei Nachbargemeinden Fehraltorf, Lindau und Zell eingegangen. Sie haben allesamt mitgeteilt, dass die Planung ihr Gemeindegebiet nicht betreffe und sie keine Bemerkungen oder Einwendungen vorzubringen haben. Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) äusserte sich dahingehend, dass der Gestaltungsplan den Vorgaben des regionalen Richtplans entspreche und sie nichts dagegen einwende.

PRIVATE EINWENDUNG

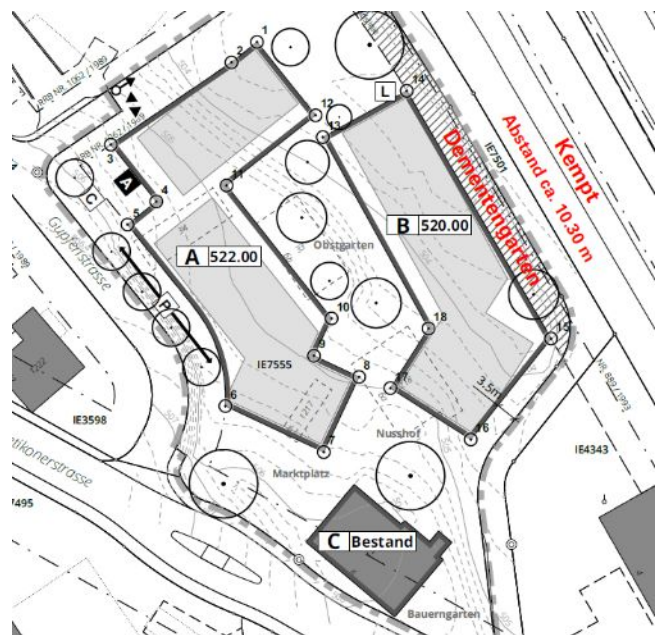
Aus der direkten Nachbarschaft ging ein Schreiben ein, in welchem mehrere Punkte bemängelt werden:

- die Aufschüttung, respektive die Höhenlage des Erdgeschosses
- die Gebäudehöhe im Allgemeinen und die Dachaufbauten im Speziellen
- der Abstand zur Gupfenstrasse
- die Lärmbelastung durch die Anlieferung für den Quartierladen.

KANTONALER VORPRÜFUNGSBERICHT

Neben einigen redaktionellen Anmerkungen beinhaltet der kantonale Vorprüfungsbericht vom 16. Juni 2022 folgende für das Projekt relevanten Punkte:

- der «Garten für Menschen mit Demenz» muss ausserhalb des Uferstreifens der Kempt liegen (geplanter Abstand ca. 10.30 m, geforderter Abstand 12.10 m)
- die Dachaufbauten, die im Gestaltungsplan als Attikageschosse bezeichnet werden, dürfen die Gesamthöhe nicht zusätzlich um 3 m überschreiten, da die Gesamthöhe gemäss § 281 PBG die grösstmögliche Höhe bezeichnet.
- der Umgang mit den bestehenden Baulinien ist zu klären.
- es fehlt ein Objektschutzkonzept in Bezug auf die Hochwassersicherheit.
- der Wechsel von Baumassenziffer (Volumen) zu Ausnützungsziffer (Nutzflächen) wirft Fragen auf. Der kommunale Richtplan schreibt eine maximale Dichte von $4.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ vor. Es muss aufgezeigt werden, dass der Gestaltungsplan mit dem kommunalen Richtplan konform ist.





BESCHLUSS

VOM 14. JULI 2022

GESCH.-NR. 2021-2122

BESCHLUSS-NR. 2022-145

STELLUNGNAHME DER STADTPLANUNGSKOMMISSION

Die Stadtplanungskommission hat sich an ihren Sitzungen vom 5. Mai und vom 9. Juni 2022 mit der Vorlage befasst. Die Protokollauszüge geben detailliert Auskunft. Zusammenfassend empfiehlt sie folgende Anpassungen an der Planung:

SITUATIONSPLAN 1 : 500

- Die Mantellinien sind zu grosszügig ausgelegt und sind auf den üblichen Spielraum von 0.5 m – 1.0 m zum Richtprojekt zu begrenzen. Dasselbe gilt für den Spielraum bei den Gebäudehöhen.

BESTIMMUNGEN

- Die Bezeichnung Attikageschoss für die speziellen Dachaufbauten mit den Waschküchen und Dachterrassen ist irreführend. In den Bestimmungen soll festgehalten werden, dass diese Räumlichkeiten der Gemeinschaft dienen und eine Wohnnutzung ausgeschlossen wird.
- Das Mass von 150 m² für Nebengebäude scheint sehr hoch, zumal auch die Anzahl solcher Gebäude frei gewählt werden kann. Es soll festgehalten werden, dass Nebengebäude mit einer gesamthaften Grösse von max. 150 m² zulässig sind.
- Der Nachhaltigkeitsartikel ist nach Vorgabe des städtischen Fachverantwortlichen Energie zu präzisieren.
- Die spezielle Struktur des Geländes bedingt, dass das Terrain aufgefüllt und das Projekt angehoben werden muss. Das Raumprogramm setzt einen von der Stadt verlangten Verkaufsladen voraus, der grosse Flächen und Raumhöhen erfordert. Mit diesen Rahmenbedingungen wird eine hohe Baumasse generiert. Aus diesem Grund hat sich die Gesuchstellerin entschieden, anstelle der Baumassenziffer (BMZ) die Ausnutzungsziffer (AZ) auszuweisen. Die Stadtplanungskommission kann diese Massnahme im vorliegenden Fall nachvollziehen und unterstützt sie im Sinne einer Ausnahme.
- Neu soll die Einfahrt zur Tiefgarage ein geneigtes Dach und eine holzverschalte Einwandung erhalten. Dies erfordert ein Näherbaurecht, welches noch eingeholt werden muss. Die Stadtplanungskommission unterstützt diese Massnahme.

HINWEISE SEITENS ABTEILUNGEN HOCH- UND TIEFBAU

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Gupfenstrasse allenfalls zu einer Begegnungszone umgestaltet wird. Diese Option ist in die Projektierung einzubeziehen.
- Falls die Solaranlagen grösser dimensioniert werden, als es für den Eigenverbrauch nötig ist, stellt die Stadt Fördermittel zur Verfügung.
- Im Bereich der Anlieferung ist die Manövriertfläche der Lastwagen mit den entsprechenden Schleppkurven im erläuternden Bericht darzustellen.



BESCHLUSS

VOM 14. JULI 2022

GESCH.-NR. 2021-2122

BESCHLUSS-NR. 2022-145

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Das Richtprojekt und der Gestaltungsplan sind weit fortgeschritten und weisen eine hohe Qualität auf. Die eingebrachten Stellungnahmen und Einwendungen sind von der Gesuchstellerin sorgfältig zu prüfen und wenn möglich und sinnvoll in das Projekt einzuarbeiten. Ansonsten sind sie gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen aufzuführen und zu begründen. Der Kanton empfiehlt eine zweite Vorprüfung. Allenfalls können die zu klärenden Punkte direkt mit den zuständigen Fachstellen besprochen werden, so dass auf eine formelle zweite Vorprüfung verzichtet werden kann.

Nach der Überarbeitung wird die Gesuchstellerin eingeladen, die neue Fassung zusammen mit dem Bericht zu den Einwendungen und dem definitiven städtebaulichen Vertrag beim Stadtrat einzureichen.

Anschliessend wird das Geschäft ans Stadtparlament überwiesen und nach dessen Zustimmung dem Kanton zur Genehmigung zugestellt. Abschliessend setzt der Stadtrat den Privaten Gestaltungsplan «Gupfen», Illnau, mit der Publikation in Kraft.

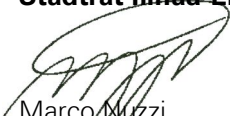
DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

1. Die Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger zum Privaten Gestaltungsplan «Gupfen» werden zusammen mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht vom 16. Juni 2022 und der städtischen Stellungnahme der Gesuchstellerin überwiesen.
2. Die Gesuchstellerin wird eingeladen, den Privaten Gestaltungsplan zu überarbeiten. Nach Absprache mit den kantonalen Fachstellen kann die revidierte Fassung zusammen mit dem Bericht zu den Einwendungen und der definitiven Fassung des städtebaulichen Vertrages dem Stadtrat zur Überweisung an das Stadtparlament unterbreitet werden.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Genossenschaft Sonnenbühl, Sonnentälweg 8, 8610 Uster (inkl. Beilagen, durch Abteilung Hochbau)
 - b. Archipel GmbH, Andreas Wirz, Hardturmstrasse 261, 8005 Zürich (Versand per E-Mail, inkl. Beilagen, durch Abteilung Hochbau)
 - c. Suter von Känel Wild AG, Reto Wild, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (Versand per E-Mail, inkl. Beilagen, durch Abteilung Hochbau)
 - d. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
 - e. Stadtplanungskommission (c/o Sekretariat Abteilung Hochbau via Geschäftsverwaltungsapplikation)
 - f. Stadtpräsident
 - g. Stadträtin Ressort Hochbau
 - h. Abteilung Hochbau
 - i. Abteilung Tiefbau

Stadtrat Illnau-Effretikon


Marco Muzzi
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 18.07.2022