



BESCHLUSS

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2021-2122
BESCHLUSS-NR. 2023-81
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;**
Zustimmung; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Stadtparlamentes

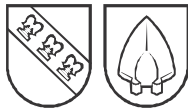
DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Mit dem Privaten Gestaltungsplan Gupfen verfolgt die gemeinnützige Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, das Ziel, in Illnau an zentraler Lage eine Überbauung zu verwirklichen. Diese soll den Bedarf an verschiedenen, der Allgemeinheit dienenden Nutzungen decken. Dazu zählen eine Alterssiedlung mit 47 Wohnungen, zwei Pflegewohngruppen für 22 Menschen, ein Entlastungsangebot für Angehörige und einen Detailhandel-Laden als vielfältiger Begegnungsort.

Im Jahr 2017 konnte die Stadt das Grundstück an der Effretikonerstrasse 6, Illnau, vom Kanton Zürich erwerben. Mit dem Kauf war die Auflage verbunden, dass das Areal zukünftig der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient. Nach der Evaluation einer geeigneten Bauträgerschaft hat die Stadt im Jahr 2019 mit der gemeinnützigen Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, den Kaufvertrag mit der Auflage zur Umsetzung des städtischen Konzepts WohnenPlus Gupfen abgeschlossen. In den Jahren 2020 und 2021 führte die Genossenschaft zusammen mit der Stadt einen Projektwettbewerb durch und erarbeitete den privaten Gestaltungsplan Gupfen. Nachdem die Planung im Jahr 2022 den regulären Genehmigungsprozess mit Einwendungsverfahren und kantonaler Vorprüfung durchlaufen hat, liegt eine bereinigte Fassung vor, in der die Auflagen von Kanton und Stadt berücksichtigt wurden. Nach mehrjähriger Entwicklungs- und Planungsarbeit unterbreitet der Stadtrat nun dem Stadtparlament den privaten Gestaltungsplan Gupfen zur Genehmigung.

AUSGANGSLAGE

Mit Beschluss vom 6. April 2017 genehmigte das Stadtparlament (damals Grosser Gemeinderat) den Erwerb des kantonalen Grundstückes Kat.-Nr. IE7555 an der Effretikonerstrasse 6, Illnau, zum Preis von Fr. 4'510'000.- (Geschäft-Nr. 121/16). Der Kauf war mit regierungsrätlichen Auflagen verbunden. Diese beinhalten, dass die Nutzung des Grundstücks der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen soll. Anschliessend evaluierte der Stadtrat eine Bauträgerschaft, die 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 bleiben können.



BESCHLUSS

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2021-2122

BESCHLUSS-NR. 2023-81

Mit der Zustimmung des Stadtparlamentes an der Sitzung vom 4. April 2019 zum Kaufvertrag mit dem Betrag von Fr. 4'650'000.- (Verkaufspreis des Kantons zuzüglich bisheriger Entwicklungskosten der Stadt) konnte der gemeinnützigen Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, der Zuschlag erteilt werden (GGRB-Nr. 2019-19). Diese entwickelte in Zusammenarbeit mit der Altersorganisation Almacasa, Urdorf, das Konzept und Raumprogramm für eine Alterssiedlung mit 47 Wohnungen, zwei Pflegewohngruppen für 22 Menschen, einem Entlastungsangebot für Angehörige und einem Detailhandel-Laden.

In den Jahren 2020 und 2021 führte die Genossenschaft zusammen mit der Stadt einen Projektwettbewerb durch. Dabei ging das Projekt des Planungsteams Baumberger & Stegmeier AG und SMS Landschaftsarchitektur als Sieger hervor. Dieses entwickelte das Richtprojekt und das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG erstellte den privaten Gestaltungsplan. Andreas Wirz von der Archipel GmbH wurde als Bauherrenvertreter hinzugezogen und koordinierte den gesamten Prozess.

ENTWURF PRIVATER GESTALTUNGSPLAN GUPFEN

Am 24. März 2022 lag der Entwurf des privaten Gestaltungsplans Gupfen vor und wurde durch den Stadtrat für die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger sowie für die 60-tägige öffentliche Auflage freigegeben. Ebenso wurden die Unterlagen der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung übermittelt (SRB-Nr. 2022-61). In derselben Frist haben sich die Stadtplanungskommission und der Stadtrat ebenfalls mit der Vorlage befasst.

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 ihre Gemeindegebiete 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 Detailhandel



BESCHLUSS

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2021-2122

BESCHLUSS-NR. 2023-81

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, beziehungsweise Attikageschosse dürfen die Gesamthöhe nicht zusätzlich um 3 m überschreiten, da die Gesamthöhe gemäss § 281 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) die grösstmögliche Höhe bezeichnet.
- Der Umgang mit den bestehenden Baulinien ist zu klären.
- Es fehlt ein Objektschutzkonzept in Bezug auf die Hochwassersicherheit.
- Der kommunale Richtplan schreibt eine maximale Dichte von 4.5 m³/m² vor. Da vorliegend ein Wechsel von Baumassenziffer (Volumen) zu Ausnützungsziffer (Nutzflächen) vorgenommen wird, muss aufgezeigt werden, dass der Gestaltungsplan mit dem kommunalen Richtplan konform ist.
- Die Empfindlichkeitsstufe in Bezug auf den Lärm ist baubereichsweise nutzungskonform zuzuordnen. Da der Baubereich B weniger Gewerbeanteil hat, muss die Empfindlichkeitsstufe strenger angesetzt werden.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat empfohlen, eine zweite Vorprüfung durchführen zu lassen.

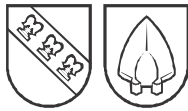
ÜBERARBEITUNG GESTALTUNGSPLAN AUFGRUND ÖFFENTLICHER AUFLAGE UND VORPRÜFUNG KANTON

Aufgrund der Einwendungen aus der Nachbarschaft zu den Gebäudehöhen wurden die Anordnung der Dachaufbauten und die Geschosshöhen überprüft. Mit Vorliegen des kantonalen Vorprüfungsberichtes kamen Auflagen im Bereich des Lärmschutzes zu Tage, die eine Überarbeitung der Grundrisse erforderlich machten.

Nachfolgende Punkte wurden aufgrund der Einwendung aus der Nachbarschaft und des kantonalen Vorprüfungsberichts in die weitere Planung einbezogen:

- Überarbeitung wegen Lärmschutzaufgaben, Änderungen der Wohnungsgrundrisse
- Bessere Zugänglichkeit der Waschküchen (ursprünglich auf dem Dach)
- Neu eingepflanzte PV-Anlage auf einem der Dächer
- Verkehrsregime, Anlieferung, Gehbereich, Erschliessung
- Landabtausch im Gehbereich aufgrund Schleppkurven
- Raumhöhe (Laden) etwas reduziert
- Tiefgarageneinfahrt «eingehaust»

Die überarbeiteten Unterlagen wurden mit den kantonalen Amtsstellen besprochen. Somit konnte auf eine zweite Vorprüfung verzichtet und direkt der Genehmigungsprozess eingeleitet werden.



BESCHLUSS

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2021-2122

BESCHLUSS-NR. 2023-81

INHALTE DES PRIVATEN GESTALTUNGSPLANS GUPFEN, ILLNAU

ALLGEMEIN

Mit Datum vom 3. April 2023 wurde der definitive Private Gestaltungsplan bei der Stadt eingereicht. Er setzt sich aus dem Situationsplan M. 1 : 500 und den Bestimmungen zusammen und wird ergänzt durch den erläuternden Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Neben den erwähnten Richtprojekten Architektur und Landschaftsarchitektur wurde parallel zum Gestaltungsplan ein städtebaulicher Vertrag ausgehandelt. Weitere Dokumente belegen, dass Lärmschutz- und Hochwasserbestimmungen eingehalten werden.

ZUSAMMENFASSUNG DER BESTIMMUNGEN

Im Gestaltungsplan sind die üblichen erhöhten Anforderungen für spezielle Bauaufgaben in Gestaltungsplanpflichtgebieten formuliert. Diese betreffen beispielsweise eine besonders gute Gestaltung gemäss dem vorliegenden Richtprojekt, einen Freiraum nach ländlichen Typologien und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung. Die zulässige Geschossfläche bei den Neubauten und dem Schutzobjekt an der Effretikonerstrasse 6 beträgt insgesamt 7'000 m². Dies entspricht einer Baumassenziffer (BMZ) von 4.4 m³/m² und ist gemäss dem Ergebnis des Projektwettbewerbes ortsbaulich verträglich.

Das Grundstück befindet sich einerseits in den Kernzonen I und II. Diese Zonen weisen üblicherweise eine hohe Dichte auf, ihnen sind aber keine quantitativen Dichtevorgaben auferlegt. Da sich das Grundstück zudem in der Wohn- und Gewerbezone mit einer BMZ von 2.8 m³/m², beziehungsweise 3.3 m³/m² mit Arealbonus, befindet, lässt sich final für das gesamte Gebiet keine äquivalente Baumassenziffer bestimmen.

Im übergeordneten kommunalen Richtplan ist das Gebiet der Stufe «hohe Dichte» mit einem Zielwert von 2.5 – 4.5 m³/m² zugewiesen. Die im Projekt vorgesehene Dichte entspricht den übergeordneten Planungsinstrumenten. Die energetischen Auflagen fordern, wonach die Bestimmungen des Gebäudestandards 2019.1 von «Energie Schweiz» erfüllt werden müssen. Neubauten sollen somit Minergie-A- oder -P-Standard erfüllen oder mit dem SIA-Effizienzpfad Energie (SIA Merkblatt 2040) kompatibel sein. Eine Ausnahme bildet dabei das Schutzobjekt. In begründeten Fällen kann bei diesem vom vorgegebenen Energie-Standard abgewichen werden.

RICHTPROJEKT

Die gemeinnützige Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, verfolgt den Zweck, insbesondere für Betagte und Menschen mit besonderen Bedürfnissen guten und preisgünstigen Wohnraum zu schaffen und zu erhalten. In Uster gehören ihr die beiden Siedlungen Sonnental (bestehende Überbauung mit 45 Wohnungen) und Rehbühl (Ersatzneubau mit 53 Wohnungen).

Die Genossenschaft beabsichtigt auf dem Areal Gupfen in Illnau eine Alterssiedlung mit 47 Wohnungen, zwei Pflegewohngruppen für 22 Menschen, ein Entlastungsangebot für Angehörige und einen Detailhandel-Laden als vielfältigen Begegnungsort zu realisieren.





BESCHLUSS

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2021-2122

BESCHLUSS-NR. 2023-81

Das Grundstück umfasst 5'334 m². Darauf befindet sich ein Bauernhaus, das unter Denkmalschutz steht. Ebenso erstrecken sich auf dem Grundstück mehrere Nebengebäude, die abgebrochen werden dürfen. Massgebend für die Platzierung der neuen Bebauung ist der Einbezug des bestehenden und identitätsstiftenden Bauernhauses. Bei den zwei neuen Baukörpern in den Baubereichen A und B, die je einen Kopfbau zum Bauernhaus aufweisen, schliessen langgestreckte Gebäudeteile entlang der Gupfenstrasse und der Kempt an. Dabei umfassen sie einen offenen Hofraum mit einem Obstgarten, Blumenwiesen und Feldwegen. Weitere Plätze und Gärten unterschiedlicher Stimmung und Öffentlichkeit sind ein wichtiger Bestandteil des Areals. Der asphaltierte Marktplatz an der Effretikonerstrasse erstreckt sich vom Gemeinschaftsraum in der bestehenden Scheune zum Laden im Baubereich A. Mit Bank, Brunnen und einem Lindenbaum in einem Kiesfeld bildet er einen dörflichen Treffpunkt in der Siedlung. Nördlich des Bauernhauses öffnet sich der «Nusshof» mit seinen Walnussbäumen und beim Bauernhaus wird ein Bauerngarten in dorftypischer Art angelegt. Im Norden des Geländes schliesst der Velounterstand die Raumabfolge ab.

Im Osten wird der Garten für Menschen mit Demenz («s' Gärtli») mit Erlebnisweg, Hochbeeten und Sitzbank direkt entlang dem Gebäude platziert. Indem die Wohngruppe für demente Menschen im Erdgeschoss angesiedelt wird, kann der Bezug zwischen Haus und Garten gestärkt werden.



ZUSAMMENFASSUNG RAUMPROGRAMM ALTERSWOHNEN

Gemeinschaftsraum	77 m ²	1
1.5 Zimmer-Wohnung	46.5 m ²	4
2 Zimmer-Wohnung-Eco	41.5 - 46 m ²	6
2.5 Zimmer Wohnungen	53 – 65.5 m ²	24
3.5 Zimmer Wohnungen	75 – 89 m ²	13
Zumietbares Zimmer	18.5 m ²	1
Nebenräume		Diverse



BESCHLUSS

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2021-2122

BESCHLUSS-NR. 2023-81

PFLEGEWOHNGRUPPEN

Zimmer Einzelbelegung	17.5 – 21.5 m ²	18
Zimmer Doppelbelegung	23.5 m ²	2
6 Zimmer-Wohnung Entlastungsangebot für Angehörige	150 m ²	1
Nebenräume		Diverse

RAUMPROGRAMM DETAILHANDEL

Verkaufsfläche netto	474 m ²	1
Lager, Personal-, Technikräume	250 m ²	Diverse

PARKPLÄTZE

Entlang der Gupfenstrasse befinden sich zentral gelegen die Besucherparkplätze sowie eine sichere und verkehrstechnisch einwandfreie Anlieferung für den Laden.

Für die Bemessung der Anzahl Parkplätze dient einerseits die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) für den Detailhandel und andererseits das Merkblatt «Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten» vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) für den Wohn- und Betreuungsteil.

Tiefgarage	38
Oberirdisch	9
Total	47

INHALT DES STÄDTEBAULICHEN VERTRAGES

In bestimmten Bereichen des Gestaltungsplanperimeters sollen der Stadt öffentliche Nutzungsrechte eingeräumt werden. Einerseits wird mit dem Gestaltungsplan gegenüber den Vorschriften der Regelbauweise eine erhöhte Nutzung ermöglicht und somit ein Mehrwert generiert. Andererseits verpflichtet sich die Grundeigentümerin mit den Gestaltungsplanvorschriften, die Wohnflächen dauernd nach dem Grundsatz der Kostenmiete zu vermieten und das städtische Konzept WohnenPlus Gupfen umzusetzen. Dieses beinhaltet insbesondere die Schaffung von altersgerechten Wohnungen, betreutes Wohnen, Pflegewohngruppen, Gemeinschaftsraum sowie ein Detailhandelsangebot. Zudem werden verschiedene Fusswegrechte für die Öffentlichkeit gewährt und auf dem Marktplatz ein öffentlicher Laufbrunnen erstellt. Gemäss § 19 Abs. 2 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG; LS 700.9) ist es zulässig, dass der Ausgleich des Mehrwerts über einen städtebaulichen Vertrag geregelt wird. Der Stadtrat und die Grundeigentümerin kommen gemäss Vertrag überein, dass der Mehrwert mit den Leistungen der Grundeigentümerin zu Gunsten der Öffentlichkeit gleichwertig ist. Es erfolgen keine finanziellen Abgeltungen.



BESCHLUSS

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2021-2122

BESCHLUSS-NR. 2023-81

EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat anerkennt das Engagement der gemeinnützigen Genossenschaft Sonnenbühl, in Illnau in Kostenmiete eine Alterssiedlung mit 47 Wohnungen, zwei Pflegewohngruppen für 22 Menschen, einem Entlassungsangebot für Angehörige und einem Detailhandel-Laden als vielfältigen Begegnungsort zu schaffen. Die Genossenschaft wird damit in einem Projekt verschiedene, seit längerem bestehende öffentliche Bedürfnisse in Illnau erfüllen und einen deutlichen Mehrwert für die Bevölkerung schaffen. Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, dem privaten Gestaltungsplan Gupfen zuzustimmen. Mit der anschliessenden Genehmigung durch den Kanton kann der Gestaltungsplan voraussichtlich im 1. Quartal 2024 in Rechtskraft erwachsen. Damit werden die planungsrechtlichen Grundlagen für ein bedeutendes, zukunftsgerichtetes Bauprojekt in Illnau geschaffen.

BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Stadtparlamentes werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Privater Gestaltungsplan Gupfen, Bestimmungen	03.04.2023	☒	☒
2	Privater Gestaltungsplan Gupfen, Situationsplan	03.04.2023	☒	☒
3	Privater Gestaltungsplan Gupfen, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV	03.04.2023	☒	☒
4	Richtprojekt Architektur	23.01.2023	☒	☒
5	Richtprojekt Landschaftsarchitektur	23.01.2023	☒	☒
6a - d	Diverse Lärmnachweise Gewerbe und Verkehr	10.08.2022 - 13.03.2023	☒	☒
7	Gutachten Hochwasserschutz	13.06.2022	☒	☒
8	Städtebaulicher Vertrag	24.03.2023	☒	☒
9	Nutzungskonzept WohnenPlus Gupfen	16.11.2016	☒	☒
10	Wohn- und Pflegekonzept Gupfen	Januar 2023	☒	☒
11	Plan Dienstbarkeiten	22.03.2023	☒	☒



BESCHLUSS

VOM 20. APRIL 2023

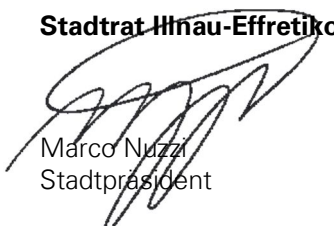
GESCH.-NR. 2021-2122

BESCHLUSS-NR. 2023-81

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES BESCHLIESST:

1. Dem Stadtparlament wird beantragt:
 1. Dem Privaten Gestaltungsplan Gupfen, dat. 3. April 2023, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, wird zugestimmt.
 2. Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 3. April 2023 sowie der Städtebauliche Vertrag vom 24. März 2023 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. Genossenschaft Sonnenbühl, Sonnentalweg 8, 8610 Uster
 - b. Archipel GmbH, Hardturmstrasse 261, 8005 Zürich
 - c. Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - d. Gossweiler Ingenieure AG, Gabriela Ott, Im Ifang 6, 8307 Effretikon
 - e. Stadtplanungskommission (c/o Sekretariat Hochbau via CMI)
 - f. Stadträtin Ressort Hochbau
 - g. Abteilung Hochbau
 - h. Abteilung Gesellschaft, Fachverantwortliche Alter und Gesundheit
 - i. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)
2. Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Stadtparlamentes verabschiedet.
3. Als zuständige Referentin für allfällige Auskünfte wird Rosmarie Quadranti, Stadträtin Ressort Hochbau, bezeichnet.
4. Der städtebauliche Vertrag, datiert 24. März 2023, wird genehmigt.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (zur Weiterleitung an das Stadtparlament)
 - b. Genossenschaft Sonnenbühl, Sonnentalweg 8, 8610 Uster, unter Beilage des unterzeichneten städtebaulichen Vertrages
 - c. Archipel GmbH, Hardturmstrasse 261, 8005 Zürich
 - d. Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - e. Stadtplanungskommission (c/o Sekretariat Hochbau via CMI)
 - f. Stadträtin Ressort Hochbau
 - g. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon


Marco Nuzzi
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 24.04.2023