

## BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR.	2020-0590
BESCHLUSS-NR.	2024-62
IDG-STATUS	zeitlich befristet nicht öffentlich
SIGNATUR	<b>06 Raumplanung, Bau und Verkehr</b> <b>06.00 Raumordnung</b> <b>06.00.04 Kommunale Planung</b> <b>06.00.04.03 Masterplanung</b>
BETRIFFT	<b>Masterplan Geen, Illnau;</b> <b>Festsetzung</b>

## AUSGANGSLAGE

Das Gebiet Geen, am südlichen Ortsrand von Illnau, ist ein grossflächiges Areal für Wohnen, Gewerbe und Industrie. Seine bauliche Entwicklung ist seit Jahrzehnten blockiert, da es aufgrund von fehlenden Quartier- und Gestaltungsplänen die Grundanforderungen an eine planungsrechtliche Baureife gemäss §§ 233 – 235 Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) nicht erfüllt. Mit einer Fülle von Rahmenbedingungen, einer heterogenen Grundeigentümerschaft und einer Vielzahl von parallellaufenden Planungen mit verschiedenen Zuständigkeiten, ist die Ausgangslage komplex. Die Eigentümerschaft mit der weitaus grössten Fläche innerhalb des Gebiets hat mit Schreiben vom 26. Oktober 2018 die Wiederaufnahme des Quartierplanverfahrens, welches im Jahr 2002 sistiert wurde, beantragt. Mit dem Ziel, den Zustand zu deblockieren und damit eine Weiterentwicklung zuzulassen, hat der Stadtrat mit Beschluss vom 9. Juli 2020 (SRB-Nr. 2022-130) die Erarbeitung des Masterplans Geen in Auftrag gegeben.

Über eine Submission konnte die Firma Kontextplan AG mit der Verfahrensdurchführung beauftragt werden. An insgesamt drei Workshops mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden die Grundlagen zwischen Juli 2021 und Januar 2023 für den Masterplan erarbeitet und den kantonalen Amtsstellen unterbreitet. Da sich die Interessenslagen und Vorstellungen der verschiedenen Grundeigentümerschaften, der Stadt sowie des Kantons oft als unterschiedlich erwiesen, mussten mehrere Bereinigungsdurchgänge mit den Beteiligten vorgenommen werden. Das vorliegende Resultat des Masterplans entspricht dem grösstmöglichen Konsens und zeigt den Weg für ein schrittweises Vorwärtkommen für die Entwicklung des Gebiets Geen auf.

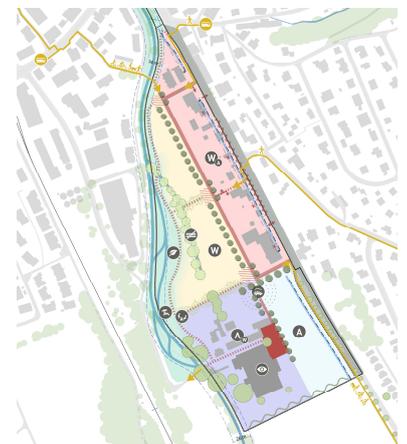
## AUFBAU UND INHALT DES MASTERPLAN

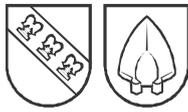
Der Masterplan besteht aus den drei Dokumenten

- Übersichtplan «Zielbild – Plan»
- Bericht «Zielbild – Festlegungen»
- «Erläuternder Bericht».

Das Masterplangebiet wird in vier Teilbereiche unterteilt:

- «An der Kempttalstrasse»
- «Neues Wohnen»
- «Alte Weberei»
- «Neues Arbeiten»





### BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2020-0590

BESCHLUSS-NR. 2024-62

Zudem werden Aussagen zur Verkehrserschliessung, zum Kemptraum und zum Freiraumkonzept getätigt und die Strategie zum weiteren Vorgehen dargelegt. Für das Gesamtgebiet sowie für die vier Teilbereiche werden je Zielsetzungen und Festlegungen formuliert.

#### TEILBEREICH «AN DER KEMPTTALSTRASSE»

Die bestehende Bebauungsstruktur ist vielfältig und kleinteilig. Auf Grund der bestehenden Quartier- und Gestaltungsplanpflicht sind auch diese Grundstücke in die Planung einzubinden. Erst nach Rechtskraft dieser Planungsinstrumente können die unterschiedlichen Entwicklungsschritte durch die Grundeigentümerschaften voneinander unabhängig und frei terminierbar auf den einzelnen Parzellen realisiert werden. Die Dichte soll der Regelbauweise gemäss der gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) entsprechen. Wegen der Lärmbelastung durch die Kempttalstrasse muss die Empfindlichkeitsstufe ES III festgelegt werden. Sofern keine Massnahmen zur Minderung des Strassenlärms an der Quelle ergriffen werden können, darf bei Erneuerungen max. 80 % Wohnnutzung zugelassen werden.

#### TEILBEREICH «NEUES WOHNEN»

Die grosse Fläche zwischen der Kempt und dem Teilbereich «An der Kempttalstrasse» ist prädestiniert für eine qualitativ hochwertige Wohnnutzung. Mit der gleichzeitigen Umgestaltung und Revitalisierung der Kempt wird hier ein sowohl naturnahes, wie auch verhältnismässig urbanes attraktives Wohnen am Wasser möglich.

Eine zukünftige Bebauungsstruktur soll die Dichtevorgaben der BZO einhalten, geschickt erschlossen werden und einen direkten Bezug zur renaturierten Kempt aufweisen. Der bestehende Wasserrechtskanal soll auf Wunsch der Eigentümerschaft und mit dem Einverständnis des Kantons aufgehoben werden. Da die Durchführung eines Wettbewerbs oder Studienauftrages für einen Privaten Gestaltungsplan vorgegeben ist, soll ein qualitatives Verfahren auch zeigen, wie mit dem Wasserrechtskanal umgegangen wird (als integriertes Gestaltungselement, oder teilweise bis komplett zurückgebaut). Eine Aufhebung würde die Kompensation der vorhandenen Naturwerte bedingen, was auch ausserhalb des Perimeters des Masterplans erfolgen kann.

#### TEILBEREICH «ALTE WEBEREI»

Die «Alte Weberei» Graf bildet ein historisches und funktionales Ensemble und soll nach dem Prinzip «Erhalten und Stärken» weiterentwickelt werden. Sofern Bauabsichten bestehen, muss der definitive Schutzstatus der inventarisierten Gebäude auf Basis des bereits erstellten denkmalpflegerischen Gutachtens festgelegt werden. Eine der Qualitäten des Areals ist das seit langem vorhandene Miteinander von Arbeiten und Wohnen, das lebendige Sozialräume geschaffen hat. Gemäss heutigen Vorgaben aus dem Baurecht und dem regionalen Richtplan ist Wohnnutzung quasi ausgeschlossen (es sind nur Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige zulässig). Hier weichen die Vorstellungen der Eigentümerschaft und der Stadt von den kantonalen Vorgaben ab. Falls keine Zonen- und Richtplanrevisionen vorgenommen werden, beziehungsweise die Bemühungen der Stadt diese vorzunehmen scheitern, sind künftige Nutzungen in Einklang mit der bestehenden Rechtsgrundlage zu planen.



### **BESCHLUSS**

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2020-0590

BESCHLUSS-NR. 2024-62

#### TEILBEREICH «NEUES ARBEITEN»

Als regionales Arbeitsplatzgebiet ist dieser Bereich der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Der Regionale Richtplan lässt primär Produktion und Gewerbe und sekundär Dienstleistungen zu, schliesst aber Detailhandel aus.

Die Nähe zum historischen Ensemble der «Alten Weberei» bedingt eine entsprechende Sorgfalt bei der Gestaltung der dortigen Neubauten. Sie bilden das künftige Eingangstor zu Illnau und sind somit Teil des Siedlungsrandes.

#### KEMPTTALSTRASSE

Die Gestaltung der Kemppttalstrasse liegt in der Verantwortung des Kantons Zürich. Für das noch zu erarbeitende Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) formuliert der Masterplan die Vision seitens der Stadt für die Strassenraumgestaltung. Diese soll siedlungsorientiert, begrünt und gegenüber den heute herrschenden Begebenheiten für ein deutlich reduziertes Geschwindigkeitsniveau gestaltet werden.

#### ERSCHLIESSUNG, VERKEHR, ENERGIEVERSORGUNG

Mit der Gebietsentwicklung stellt der Kanton Forderungen nach einer Zusammenlegung der Arealanschlüsse. Es sind künftig maximal zwei Gebietszufahrten bei den bereits vorhandenen Stichstrassen von der kantonalen Kemppttalstrasse erlaubt. Diese führen zur rückwärtigen «siedlungsinternen Achse». Diese siedlungsorientiert zu gestaltende neue kommunale Quartierstrasse wird dem Quartier auch für den Fuss- und Veloverkehr als Spazier-, Flanier- und Begegnungsraum dienen und soll ausschliesslich dem quartiereigenen motorisierten Verkehr zur Verfügung stehen.

Langfristig müssen auch die Gebäude «An der Kemppttalstrasse» rückwärtig über die siedlungsinterne Achse erschlossen werden. Die Erschliessung der Tankstelle, der Schreinerei und des öffentlichen Parkplatzes soll jedoch weiterhin direkt über die Kemppttalstrasse erfolgen können, da dies aus betrieblicher Sicht notwendig ist.

Für den Teilbereich «Neues Wohnen» sind Einfahrten zu Parkieranlagen möglichst zusammenzulegen. Für die Teilbereiche «Neues Arbeiten» und «Alte Weberei» ist eine gemeinsame, zentrale und städtebaulich verträgliche Parkierung vorzusehen. Diese ist idealerweise unterirdisch oder in ein Gebäude integriert.

Die Energieversorgung orientiert sich am jeweils aktuellen kommunalen Energieplan. Gemäss Wärmeeinsatzatlas des Kantons ist eine Erdwärmeeinnahme in diesem Gebiet nicht zulässig. Als Energieträger sind Grundwasser in Kombination mit Solarstrom aus Eigenproduktion sowie Holz vorgesehen.

#### TEILBEREICH KEMPTRAUM

Die Kempt ist ein Fluss, der in seiner Breite derzeit wenig variiert. Mit einem Landabtausch zwischen dem Kanton und der privaten Grundeigentümerschaft soll die Fläche für die Renaturierung zur Verfügung gestellt werden. Es soll ein Gewässerraum mit unterschiedlich grossen Gerinnen, Sohlenbreiten und vielfältigen Uferbereichen entstehen. Stellenweise soll ein Zugang zum Wasser über einen Kiesstrand ermöglicht werden.

### BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2020-0590

BESCHLUSS-NR. 2024-62

#### FREIRAUM

Das Freiraumkonzept definiert die Bereiche für die Vegetation und den Umgang mit dem Wasser, insbesondere mit dem Regenwasser. Für den Freiraum werden die wichtigen Elemente definiert. Die «Siedlungsinterne Achse» wird durch eine identitätsstiftende Baumreihe geprägt. Entlang dieser Achse sollen mindestens zwei Plätze entstehen, die eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen.

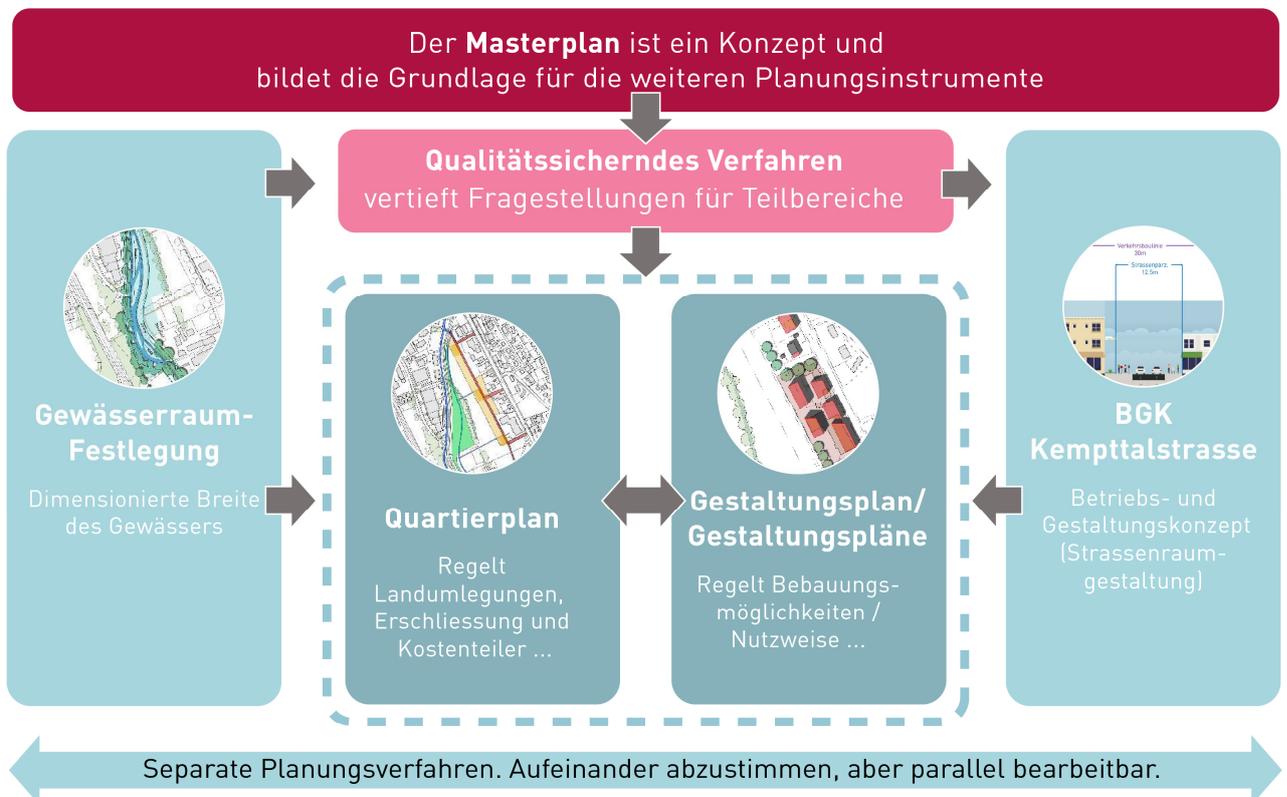
Zwischen dieser Achse und der Kempt sind an mindestens zwei Stellen «Verbindungsachsen mit Naturhecken» für Menschen zu Fuss und mit dem Velo zu erstellen. Die Flächen sind ökologisch wertvoll und biodivers zu gestaltenden und mit Gräben und Wassermulden zu ergänzen.

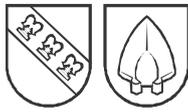
Der südlich gelegene «Webereiplatz» soll als zentraler Quartierplatz entwickelt werden und soll mit belebenden Nutzungen zu einem Treffpunkt werden.

#### STRATEGIE ZUM WEITEREN VORGEHEN

Der Masterplan Geen stellt das Zielbild dar und ist eine strategische Anleitung zum weiteren Vorgehen.

Damit eine Entwicklung und Überbauung des Areals Geen erst möglich wird, sind ein rechtsgültiger Quartierplan und ein entsprechender Gestaltungsplan notwendig. Bevor die Festsetzungen im Quartier- und Gestaltungsplan erfolgen können, sind jedoch verschiedene Themen zu klären.





### **BESCHLUSS**

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2020-0590  
BESCHLUSS-NR. 2024-62

#### GEWÄSSERRAUMFESTLEGUNG

Für die Kempt sind die Rahmenbedingungen des Renaturierungsprojektes zu identifizieren, damit Lage und Dimension des Gewässerraums festgelegt werden können. Die Stadt hat in Abstimmung mit dem Kanton die Bearbeitung übernommen und ein entsprechendes Fachbüro beauftragt. Die Linienführung dieses festzulegenden Gewässerraums wird die Abstandslinie für die zukünftige Bebauung bilden.

#### BETRIEBES- UND GESTALTUNGSKONZEPT (BGK) KEMPTTALSTRASSE

Die Kempttalstrasse bildet auf der anderen Seite des Areals die Abgrenzung. Bei dem durch den Kanton zu erarbeitenden BGK sollen nach Möglichkeit die städtischen Anregungen aus dem Masterplan (Vision) berücksichtigt werden.

#### QUALITÄTSSICHERNDES VERFAHREN

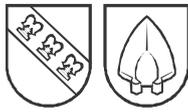
Das Ergebnis des privaten qualitätssichernden Verfahrens (Wettbewerb oder Studienauftrag nach SIA 142/143) bildet die Grundlage für die inhaltlichen Arbeiten des Quartierplans und des Gestaltungsplans, unter der Voraussetzung, dass der Stadtrat dem Konzept für die Bebauung und den Freiraum zustimmt. Die Stadt soll adäquat in das Verfahren involviert werden.

Der Quartierplan ist rechtlich zurzeit weiterhin sistiert und muss erst mit einem Stadtratsbeschluss wiederaufgenommen werden. Danach durchläuft er ein durch das kantonale Planungs- und Baugesetz klar vorgegebenes Verfahren mit der Durchführung einer ersten Grundeigentümerversammlung, einer Bereinigung, einer öffentlichen Auflage, mit der Durchführung einer zweiten Grundeigentümerversammlung und der Festsetzung durch den Stadtrat. Der Gestaltungsplan durchläuft ein ähnliches Verfahren. Sofern sich die Planung innerhalb der BZO bewegt, obliegt die Zustimmung dem Stadtrat, ansonsten dem Stadtparlament. Die abschliessende Genehmigung erteilt in beiden Fällen der Kanton.

### **BEURTEILUNG DURCH DEN STADTRAT**

Der Stadtrat ist sich der komplexen Ausgangslage und der zahlreichen Anforderungen im Rahmen der Entwicklung dieses letzten grossen Baugebietes innerhalb des Illnauer Siedlungsgebietes bewusst. Er dankt allen Beteiligten für die seriöse und konstruktive Auseinandersetzung mit den herausfordernden Fragestellungen und begrüsst das vorliegende Ergebnis. Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer sollen zu einer abschliessenden Orientierungsveranstaltung eingeladen werden.

Wie im Masterplan vorgesehen, sollen die weiteren Planungsinstrumente nun zeitlich parallel angewendet und aufeinander abgestimmt erarbeitet werden, um das Zielbild des Masterplans zu erreichen und die wichtige bauliche Entwicklung im Gebiet Geen, ganz im Sinne des städtischen Leitbildes 2015 und des stadträtlichen Schwerpunktprogramms 2022-2026, zu ermöglichen.



### BESCHLUSS

VOM 11. APRIL 2024

GESCH.-NR. 2020-0590

BESCHLUSS-NR. 2024-62

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

#### BESCHLIESST:

1. Der Masterplan Geen, datiert 11. April 2024, wird festgesetzt
2. Die Abteilungen Tiefbau und Hochbau (Stadtplanung) werden mit den Arbeiten zur Umsetzung des Masterplans, beziehungsweise mit den vorgesehenen Planungsinstrumenten beauftragt. Sie vertreten die im Masterplan formulierten städtischen Interessen gegenüber dem Kanton und den privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Sämtliche Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer (zusammen mit Beilagen und Einladungsbrief zu Orientierungsveranstaltung, Versand durch Abteilung Tiefbau)
  - b. Amt für Raumentwicklung, Alexandra Lüscher, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (zusammen mit Beilagen, Versand durch Abteilung Tiefbau)
  - c. Stadtpräsident
  - d. Stadtrat Ressort Tiefbau
  - e. Abteilung Tiefbau
  - f. Stadtplanerin

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 15.04.2024