

23. Mai 2024

MEDIENMITTEILUNG

MASTERPLAN GEEN, ILLNAU, FESTGESETZT

Der Stadtrat hat den Masterplan Geen, Illnau, festgesetzt. Dieser bildet die Grundlage für die weitere planerische Entwicklung des grossflächigen Siedlungsgebietes für Wohnen, Gewerbe und Industrie zwischen der Kempt und der Kempttalstrasse in Illnau.

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 nicht erfüllt. Mit einer Fülle von Rahmenbedingungen, einer heterogenen Grundeigentümerschaft und einer Vielzahl von parallellaufenden Planungen mit verschiedenen Zuständigkeiten erweist sich die Ausgangslage komplex. Im Juli 2020 hat der Stadtrat deshalb die Erarbeitung des Masterplans Geen in Auftrag gegeben. Mit der Durchführung wurde die Kontextplan AG, Zürich, beauftragt.

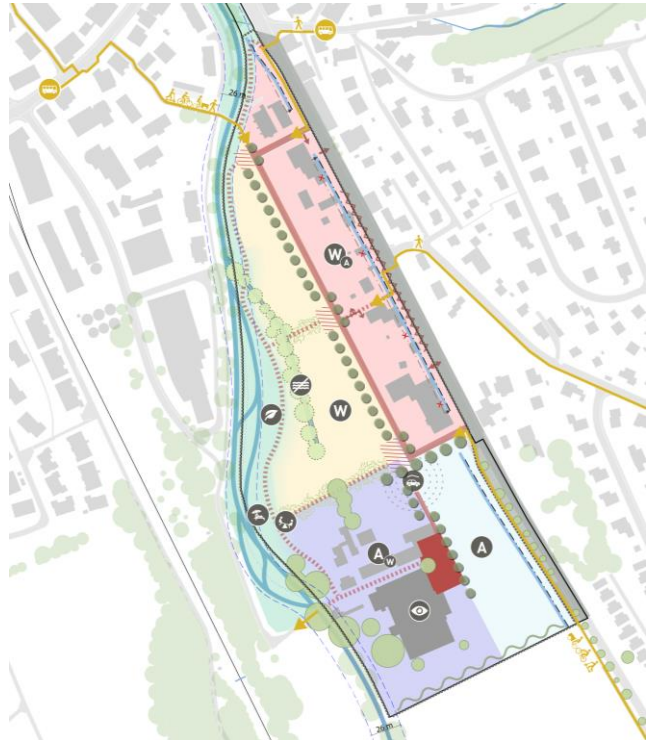
An insgesamt drei Workshops mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wurden die Grundlagen für den Masterplan erarbeitet und den kantonalen Amtsstellen unterbreitet. Da sich die Interessenslagen und Vorstellungen der verschiedenen Grundeigentümerschaften, der Stadt sowie des Kantons oft als 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 MASTERPLANS

Das Masterplangebiet wird in vier Teilbereiche unterteilt:

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

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



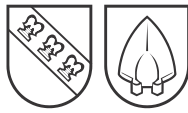
Kontaktperson

Peter Wettstein
Direkt 052 354 24 18
peter.wettstein@ilef.ch

Stadthaus

Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
stadtrat@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef



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 auf den einzelnen Parzellen realisiert werden. Die bauliche Dichte soll der Regelbauweise gemäss der gültigen Bau- und Zonenordnung entsprechen.

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 naturnahes und verhältnismässig urbanes attraktives Wohnen am Wasser möglich.

Eine zukünftige Bebauungsstruktur soll die Dichtevorgaben der Bau- und Zonenordnung einhalten, geschickt erschlossen werden und einen direkten Bezug zur renaturierten Kempt aufweisen.

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 festgelegt werden. Eine der Qualitäten des Areals bildet das seit langem vorhandene Miteinander von Arbeiten und Wohnen, was lebendige Sozialräume geschaffen hat. Gemäss heutigen Vorgaben aus dem Baurecht und dem regionalen Richtplan ist eine Wohnnutzung quasi ausgeschlossen. Dies soll mit Revisionen des Richtplans sowie des Zonenplans neu ermöglicht werden. Falls die entsprechenden Bemühungen der Grundeigentümerschaft und der Stadt scheitern, sind künftige Nutzungen in Einklang mit der bestehenden Rechtsgrundlage zu planen.

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.

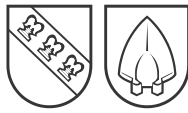
Die Nähe zum historischen Ensemble der «Alten Weberei» bedingt eine entsprechende Sorgfalt bei der Gestaltung der dortigen Neubauten. Sie bilden zudem als Teil des Siedlungsrandes das künftige Eingangstor zu Illnau von Fehraltorf her.

KEMPTTALSTRASSE

Die Gestaltung der Kempttalstrasse liegt in der Verantwortung des Kantons Zürich. Für das noch zu erarbeitende Betriebs- und Gestaltungskonzept formuliert der Masterplan die Vorstellungen seitens der Stadt. Die Strasse soll siedlungsorientiert begrünt und für ein reduziertes Geschwindigkeitsniveau gestaltet werden.

ERSCHLIESSUNG, VERKEHR UND ENERGIEVERSORGUNG

Mit der Gebietsentwicklung fordert der Kanton weniger Ein- und Ausfahrten auf die Kantonsstrasse. Es sind künftig maximal zwei Gebietszufahrten bei den bereits vorhandenen Stichstrassen von der Kempttalstrasse 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 Kempptalstrasse» rückwärtig über die siedlungsinterne Achse erschlossen werden. Die Erschliessung der Tankstelle, der Schreinerei und des öffentlichen Parkplatzes soll jedoch weiterhin direkt über die Kempptalstrasse erfolgen können, da dies aus betrieblicher Sicht notwendig ist.

Die Energieversorgung orientiert sich am kommunalen Energieplan. Für eine erneuerbare Wärmeversorgung ist Fernwärme mit Abwärme aus Grundwasser oder mit Holz vorgesehen.

TEILBEREICH KEMPTRAUM

Mit einem Landabtausch zwischen dem Kanton Zürich und der privaten Grundeigentümerschaft soll die Fläche für die im Richtplan vorgesehene Renaturierung der Kempt zur Verfügung gestellt werden. Ein Gewässerraum mit unterschiedlich grossen Gerinnen, Sohlenbreiten und vielfältigen Uferbereichen wird angestrebt. Stellenweise soll ein Zugang zum Wasser über eine Kiesbank ermöglicht werden.

FREIRAUM

Für den Freiraum werden im Masterplan die wichtigsten Elemente definiert. Die «Siedlungsinterne Achse» wird durch eine identitätsstiftende Baumreihe geprägt. Entlang dieser Achse sollen mindestens zwei Plätze entstehen, die eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Der südlich gelegene «Webereiplatz» ist als zentraler Quartierplatz zu entwickeln und mit belebenden Nutzungen zu einem Treffpunkt werden.

Zwischen der siedlungsinternen Achse und der Kempt sind an mindestens zwei Stellen «Verbindungsachsen mit Naturhecken» für Menschen zu Fuss und mit dem Velo zu erstellen.

WEITERES 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. Dies sind unter anderem die Gewässerraumfestlegung für die Kempt sowie das Betriebs- und Gestaltungskonzept der Kempptalstrasse. Grundlage für den Quartier- und Gestaltungsplan soll ein privates qualitätssicherndes Verfahren wie ein Architektur-Wettbewerb oder Studienauftrag bilden.

Der Stadtrat ist sich der komplexen Ausgangslage und der zahlreichen Anforderungen im Rahmen der Entwicklung dieses letzten grossen Baugebietes innerhalb des Illnauer Siedlungsgebietes bewusst. Wie im Masterplan vorgesehen, sollen die weiteren Planungsinstrumente nun zeitlich parallel angewendet und aufeinander abgestimmt erarbeitet werden, um das Zielbild des Masterplans zu erreichen. Damit soll die wichtige bauliche Entwicklung im Gebiet Geen, ganz im Sinne des städtischen Leitbildes 2015 und des stadträtlichen Schwerpunktprogramms 2022-2026, ermöglicht werden.

ZUM BESCHLUSS DES STADTRATES

[SRB-Nr. 2024-62](#)

BEILAGE

Zielbild Masterplan Geen, Massstab 1:2500

WEITERE AUSKÜNFTE ERTEILT:

Erik Schmausser, Stadtrat Ressort Tiefbau, Tel. 078 833 93 80