



BESCHLUSS

VOM 03. FEBRUAR 2022

GESCH.-NR.	2021-2122
BESCHLUSS-NR.	2022-16
IDG-STATUS	zeitlich befristet nicht öffentlich
SIGNATUR	04 BAUPLANUNG 04.05 Nutzungsplanung 04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr (s. Anhang 1)
BETRIFFT	Privater Gestaltungsplan Gupfen, Illnau; Stellungnahme zu Richtprojekt und Vorentwurf Gestaltungsplan

AUSGANGSLAGE

Die Genossenschaft Sonnenbühl möchte auf dem Areal Gupfen in Illnau eine Alterssiedlung mit rund 34 Wohnungen, zwei Pflegewohngruppen für 22 Menschen, ein Entlastungsangebot für Angehörige und einen Quartierladen als vielfältigen Begegnungsort realisieren. Das Areal steht im Besitze der Stadt, welche das Land der Genossenschaft verkauft. Die Genossenschaft Sonnenbühl wird die Immobilie in Kostenmiete und gemäss dem Nutzungskonzept «Wohnenplus Gupfen» betreiben.

Nach dem in den Jahren 2020 und 2021 durchgeführten Studienauftrag wurde das Siegerprojekt des Planerteams Baumberger & Stegmeier Architekten AG und SMS Landschaftsarchitektur zu einem Richtprojekt weiterentwickelt und durch Suter von Känel Wild AG der Entwurf des Privaten Gestaltungsplanes erstellt. Andreas Wirz der Archipel GmbH ist als Bauherrenvertreter Teil der Organisation.

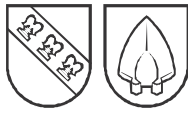
Auf Grund der vorliegenden Stellungnahme sollen Richtprojekt und Gestaltungsplanentwurf überarbeitet und anschliessend für die kantonale Vorprüfung sowie für die öffentliche Auflage freigeben werden. Diese parallele Bearbeitung dient einer Zeitersparnis von etwa drei Monaten.

STELLUNGNAHME DER STADTPLANUNGSKOMMISSION

Von den Gesuchstellern wird das Ziel verfolgt, den Gestaltungsplan so schlank wie möglich zu halten und nur das Nötigste zu regeln. An ihrer Sitzung vom 20. Januar 2022 hat sich die Stadtplanungskommission mit den Planungsgrundlagen befasst. Sie kann den geäusserten Wunsch zwar nachvollziehen, hat jedoch in den letzten Jahren mehrere Gestaltungspläne behandelt und war dabei bemüht, einen gewissen einheitlichen Standard zu erreichen. Dazu zählt, dass die Auflagen vergleichbar und damit fair formuliert werden. Der Leitfaden Gestaltungspläne vom 20. Mai 2021 ist dabei massgebend.

Die Stadtplanungskommission gibt zu den vorliegenden Unterlagen folgende Stellungnahme ab:

Das Richtprojekt der Gebäude wird grundsätzlich für gut befunden. Jenes der Umgebung verfügt über noch eine zu geringe Bearbeitungstiefe und sollte weiterbearbeitet werden.



BESCHLUSS

VOM 03. FEBRUAR 2022

GESCH.-NR. 2021-2122

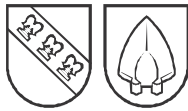
BESCHLUSS-NR. 2022-16

Folgende Punkte werden einzeln aufgeführt:

- Der Fussweg parallel zur Tiefgarageneinfahrt sollte öffentlich benutzbar sein und darum ein Mindestmass von 1.60 m Breite aufweisen. Wegen neuen Normen im Strassen- und Verkehrswesen (VSS-Normen) zur Tiefgaragenzufahrt ist zu überprüfen, ob das Mindestmass beim Fussweg erreicht werden kann.
- Die im Umgebungsplan eingezeichneten Unterflursammelstellen müssen auch im Untergeschoss abgebildet werden. Voraussichtlich entfallen dort Parkplätze.
- Die Umgebungsgestaltung ist zu wenig detailliert ausgearbeitet, um als Richtprojekt und damit als qualitativer Massstab für das spätere Baugesuch taxiert zu werden. Hilfreich sind Aussagen zur Materialisierung, zur Bepflanzung etc. Ebenso interessiert, welche Bereiche öffentlich genutzt oder begangen werden dürfen oder privat sind.
- Die Erfahrung mit anderen Gestaltungsplänen zeigt, dass in dieser Phase qualitative Aussagen zur Fassadenmaterialisierung notwendig sind, z.B. ein Fassadenschnitt mit Angaben zur Materialisierung.
- Zudem hat sich herausgestellt, dass es sich als eine weitere qualitätssichernde Massnahme erweist, wenn das Planungsteam des Wettbewerbes bis und mit zum Prozess der Ausführungsplanung beauftragt wird.
- Beim Dementengarten ist ein Vordach im Abstandsbereich des Gewässers eingezeichnet. Dies ist nicht bewilligungsfähig.

Der Entwurf des Gestaltungsplans wird weitgehend für gut befunden. Bei folgenden Punkten wünscht die Stadtplanungskommission eine Nachbesserung:

- Ziff. 5 Abs. 1:
Damit eine Vergleichbarkeit mit anderen Überbauungen gegeben ist, muss die Baumassenziffer (BMZ) gesamthaft ausgewiesen werden. Eine separate BMZ für die Laubengänge ist nicht üblich. Allenfalls kann analog dem Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» im Bericht die Berechnung der BMZ inklusive dem bestehenden Bauernhaus aufgezeigt werden und in den Bestimmungen hingegen nur das für das Baubewilligungsverfahren relevante Volumen der Neubauten.
- Ziff. 5. Abs. 7:
«Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig». Einer derart offen formulierten Regelung kann nicht zugestimmt werden. Es ist zu präzisieren, wo und in welchem Ausmass Abgrabungen und Aufschüttungen notwendig sind und im Plan und in den Bestimmungen festzulegen.
- Ziff. 7. Abs. 1:
«Zulässig sind ein Alterszentrum, Wohnungen sowie mässig störende Gewerbebetriebe und Verkaufsflächen.» Es ist zu überprüfen, ob damit die Nutzungsvorgaben der Stadt genügend gesichert sind.
- Ziff. 7. Abs. 2:
«Die Wohnflächen sind nach dem Grundsatz des preisgünstigen Wohnungsbaus zu vermieten». Auf Seite 19 des Berichtes wird jedoch die Formulierung «Die Bemessung der Wohnungsmiete richtet sich nach dem Prinzip der Kostenmiete.» verwendet. Es wird angeregt, dass der Begriff «Kostenmiete» in beiden Dokumenten gebraucht wird.
- Ziff. 9, Nachhaltigkeit:
Die allgemeine Umschreibung zum Thema Energie soll in Übereinstimmung mit dem Leitfaden zu Gestaltungsplänen präzisiert werden (z.B. SIA-Effizienzpfad Energie 2040 oder ein vergleichbares Energiemodell).
- Es fehlt ein Artikel zu Parkplätzen, Veloabstellplätzen etc. Massgebend sind die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung (BZO). Abweichungen sind mit entsprechenden Massnahmen, welche in einem Mobilitätskonzept festgehalten werden, zu sichern.



BESCHLUSS

VOM 03. FEBRUAR 2022

GESCH.-NR. 2021-2122

BESCHLUSS-NR. 2022-16

- Im Situationsplan sind 6 Bäume eingezeichnet. Im Umgebungsplan befinden sich mehr Bäume. Es ist nicht klar, wie die Auswahl im Situationsplan zustande kam.

Die Stadtplanungskommission bittet den Stadtrat, ihre Empfehlungen zu berücksichtigen.

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Der Stadtrat stellt fest, dass sich das Richtprojekt und der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans auf gutem Weg befinden. Bei den Verbesserungsvorschlägen der Stadtplanungskommission handelt es sich um geringfügigeren Anpassungsbedarf, der umsetzbar sein sollte. In diesem Sinne werden die Gesuchsteller gebeten, die Korrekturen gemäss den Erwägungen vorzunehmen und danach die Unterlagen erneut einzureichen. Anschliessend können die Unterlagen zur kantonalen Vorprüfung sowie die öffentliche Auflage freigegeben werden. Der für diesen Planungsschritt notwendige städtebauliche Vertrag mit Aussagen zur Mehrwertabgabe muss ebenfalls vorliegen. Dazu wird seitens der Stadt ein Entwurf erarbeitet.

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

1. Das Richtprojekt vom 7. Januar 2022 und der Entwurf des Privaten Gestaltungsplan «Gupfen» vom 10. Januar 2022 werden grösstenteils für gut befunden.
2. Die Gesuchstellerin wird eingeladen, die Korrekturen an den Unterlagen gemäss den Erwägungen der Stadtplanungskommission vorzunehmen und dem Stadtrat für die Freigabe zur kantonalen Vorprüfung und die öffentliche Auflage einzureichen.
3. Der Stadtschreiber wird beauftragt, den Entwurf des städtebaulichen Vertrages mit Aussagen zum Mehrwertausgleich auszuarbeiten.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Genossenschaft Sonnenbühl, Sonnentälweg 8, 8610 Uster
 - b. Archipel GmbH, Andreas Wirz, Hardturmstrasse 261, 8005 Zürich
 - c. Suter von Känel Wild AG, Reto Wild, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - d. Stadtplanungskommission (elektronisch, via Abteilung Hochbau)
 - e. Stadtpräsident
 - f. Stadtrat Ressort Hochbau
 - g. Stadtschreiber
 - h. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 07.02.2022