

## BESCHLUSS

VOM 06. DEZEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1914  
BESCHLUSS-NR. 2018-240  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04** **BAUPLANUNG**  
**04.05** **Nutzungsplanung**  
**04.05.20** **Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr**  
**(s. Anhang 1)**

BETRIFFT **Arealentwicklung Bahnhof Ost, Baufeld D / Privater Gestaltungsplan Rosenhof, Effretikon;**  
**Freigabe für die öffentliche Auflage und Vorprüfung durch den Kanton**

---

## AUSGANGSLAGE

An seiner Sitzung vom 3. Dezember 2015 hat der Stadtrat den Masterplan Arealentwicklung Bahnhof Ost, Effretikon, festgesetzt (SRB-Nr. 2015-233). Das gesamte Gebiet inklusive Strassen erstreckt sich über 35'000 m<sup>2</sup> und ist in die fünf Baufelder A – E aufgeteilt. Es soll ein urbaner Stadtteil mit fünfgeschossigen Blockrandbebauungen und spannungsvollen Strassenräumen, Plätzen, Quergassen und Innenhöfen entstehen.

Die Dichte für das gesamte Gebiet wurde mit einer maximalen Baumassenziffer von 6.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> festgelegt und der Nutzungsmix soll in den Baufeldern A – D einen Mindestanteil von 30 % Gewerbe/Dienstleistung aufweisen sowie weitere hohe Qualitätsanforderungen erfüllen. Eine Ausnahme bildet das Baufeld E der SBB, welches einen Gewerbe-/Dienstleistungsanteil von 90 % aufweisen muss. Im Rahmen dieser Festsetzungen können die Grundeigentümer baufeldweise Private Gestaltungspläne erarbeiten.

Eigentümerin des Baufelds D ist die OMGprojekt AG, Winterthur. Das gut 5'700 m<sup>2</sup> messende Grundstück Kat.-Nr. IE3485 liegt zwischen den Bahngleisen und der Florastrasse, wird südlich durch die Brandrietstrasse begrenzt und schliesst nördlich an die viel begangene Fuss- und Velowegverbindung der Rosenwegunterführung an. Heute steht auf dem Grundstück eine ehemalige Fabrik mit Verwaltungsgebäude, welche im Sinne einer Zwischennutzung an mehrere Gewerbebetriebe vermietet ist.

## ERARBEITUNGSPROZESS GESTALTUNGSPLANENTWURF BAUFELD D, ROSENHOF

Die Grundeigentümerin beabsichtigt eine Neuüberbauung zu realisieren, die ca. 60 Wohnungen und 3'000 m<sup>2</sup> gewerblich genutzte Fläche umfasst. Die Parkplatzberechnung weist insgesamt 116 Abstellplätze aus. Auf Grund des Masterplanes ist die Grundeigentümerin verpflichtet, auf ihrem Grundstück am Rosenweg einen ca. 1'000 m<sup>2</sup> grossen Quartierplatz und eine Velostation mit ca. 200 Abstellplätzen einzurichten. Mit Beschluss vom 18. Januar 2018 hat der Stadtrat einem begleiteten Verfahren für dieses Baufeld zugestimmt (SRB 2018-1) und am 5. April 2018 hat er das entsprechende Programm genehmigt (SRB 2018-63).

Die OMGprojekt AG hat zusammen mit den Vetsch Partner Landschaftsarchitekten, Zürich, sowie weiteren Fachingenieuren ein Richtprojekt erarbeitet und darauf aufbauend mit der Firma Suter von Känel Wild AG, Zürich, den Gestaltungsplanentwurf erstellt. In verschiedenen Planungsschritten wurde die Vorlage vom Begleitgremium, welches aus städtischen Vertretern aus Politik und Verwaltung und aus externen Fachexperten bestand sowie von der Stadtentwicklungskommission beurteilt.



### **BESCHLUSS**

VOM 06. DEZEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1914

BESCHLUSS-NR. 2018-240

Mit Datum vom 28. November 2018 liegt der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Rosenhof vor. Die Unterlagen für die öffentliche Auflage enthalten die rechtlich erforderlichen Bestandteile in Form der Bestimmungen, des Situationsplanes 1 : 500 und des Erläuternden Berichts gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG. Integrierende Bestandteile der Vorlage sind das Richtprojekt mit den Empfehlungen für die Bereinigung, die Berechnungen zu Baumasse und Autoabstellplätzen sowie das Lärmgutachten.

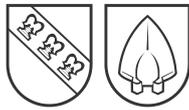
### **WEITERES VORGEHEN**

Der Gestaltungsplanentwurf wird dem Stadtrat für die Einleitung der nächsten Schritte gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1 vom 7. September 1975) unterbreitet. Diese umfassen die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, die öffentliche Publikation und Auflage per 14. Dezember 2018 bis am 15. Februar 2019 sowie die Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion. Ebenso werden sich der Stadtrat und die städtischen Verwaltungsstellen innert derselben Frist mit dem Gestaltungsplanentwurf befassen und eine Stellungnahme abgeben.

Im Anschluss an diesen Einwendungsprozess wird der Stadtrat der Grundeigentümerin die gesammelten Unterlagen zusammen mit seiner Stellungnahme übermitteln. Dies wird voraussichtlich im März 2019 der Fall sein. Nach der erneuten Überarbeitung wird der definitive Gestaltungsplan mit dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen von der Grundeigentümerin dem Stadtrat vorgelegt, welcher ihn zur Beschlussfassung dem Grossen Gemeinderat unterbreitet. Nach der Genehmigung durch die Baudirektion erfolgt die Publikation mit Rechtsmittelbelehrung.

### **DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU BESCHLIESST:**

1. Der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Rosenhof, Effretikon, datiert 28. November 2018, wird gemäss § 7 PBG zu Händen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträgern und der öffentlichen Auflage freigegeben sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen. Die öffentliche Publikation und Auflage dauert vom 14. Dezember 2018 bis 15. Februar 2019 und umfasst folgende Unterlagen:
  - Bestimmungen (28.11.2018)
  - Situationsplan 1:500 (28.11.2018)
  - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG (28.11.2018)Integrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
  - Richtprojekt (6.7.2018 / rev. 5.11.2018)
  - Empfehlungen für die Bereinigung des Richtprojekts (15.7.2018)
  - Baumassenberechnung Richtprojekt (28.7.2018)
  - Berechnung Abstellplätze für Motorfahrzeuge (28.7.2018)
  - Lärmgutachten Schallschutz gegen Aussen (6.9.2018)



### BESCHLUSS

VOM 06. DEZEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1914  
BESCHLUSS-NR. 2018-240

2. Der Stadtrat wird in derselben Frist seine Beurteilung vornehmen und seine Stellungnahme nach Ablauf der öffentlichen Auflage abgeben.
3. Die Abteilung Hochbau wird mit der amtlichen Publikation und dem Vollzug beauftragt.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Sämtliche Nachbargemeinden (inkl. Beilagen, elektronisch), Versand durch Abteilung Hochbau
  - b. Regionalplanung Winterthur und Umgebung, c/o Amt für Städtebau, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur (inkl. Beilagen, elektronisch), Versand durch Abteilung Hochbau
  - c. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (inkl. Beilagen 2-fach, sowie elektronisch an [nutzungsplanung@bd.zh.ch](mailto:nutzungsplanung@bd.zh.ch) via <https://webtransfer.zh.ch>), Versand durch Abteilung Hochbau
  - d. OMGprojekt AG, St. Gallerstrasse 15, 8400 Winterthur
  - e. Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
  - f. Stadtentwicklungskommission
  - g. Stadtpräsident
  - h. Stadtrat Ressort Hochbau
  - i. Abteilung Hochbau
  - j. Abteilung Tiefbau

### Stadtrat Illnau-Effretikon

  
Ueli Müller  
Stadtpräsident

  
Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 10.12.2018