



Stadt Illnau-Effretikon

Teilrevision privater Gestaltungsplan «Stadthaus»

Bericht nach Art. 47 RPV
Zürich, 11. Mai 2021

Entwurf für die öffentliche Auflage

Impressum

Auftraggeberin
Stadt Illnau-Effretikon
Abteilung Hochbau
Märtplatz 29, Postfach
8307 Effretikon

Auftragnehmerin
Planwerkstadt AG
Raumplanung · Prozesse · Städtebau
Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich
www.planwerkstadt.ch
+41 (0)44 456 20 10

Hinweis
Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und miteinbezogen.

Fotos
Juliet Haller

Dokument
10259.04_08_210511_Bericht_47_RPV.indd

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Ausgangslage | 4 |
| 1.1 | Anlass und Zielsetzung | 4 |
| 1.2 | Gestaltungsplanverfahren und Rechtsverbindlichkeit | 5 |
| 1.3 | Perimeter und Eigentumsverhältnisse | 6 |
| 1.4 | Privater Gestaltungsplan Wohnen am Stadtgarten | 6 |
| 2 | Rahmenbedingungen | 8 |
| 2.1 | Übergeordnete Planungsinstrumente | 8 |
| 2.2 | Rechtskräftiger Gestaltungsplan | 10 |
| 2.3 | Ausgleich planungsbedingter Vorteile | 10 |
| 3 | Teilrevision | 12 |
| 3.1 | Erläuterungen zur Teilrevision | 12 |
| 3.2 | Interessenabwägung | 14 |
| 4 | Mitwirkung | 15 |
| 4.1 | Anhörung Öffentliche Auflage | 15 |
| 4.2 | Kantonale Vorprüfung | 15 |
| 4.3 | Behandlung der Einwendungen | 15 |

1 Ausgangslage

1.1 Anlass und Zielsetzung

Der private Gestaltungsplan «Stadthaus» (vom Regierungsrat mit Beschluss-Nr. 1831 genehmigt am 17. Juni 1992) beinhaltet den östlichen Teil der Parzelle Kat.-Nr. IE7488 (früher Kat.-Nr. 3630) sowie die Verkehrsfläche Kat.-Nr. IE3697 (früher 17b) und umfasst eine rund 3'270 m² grosse Fläche. Mit dem Gestaltungsplan wurde in erster Linie der Bau des Stadthauses für Illnau-Effretikon bezweckt, welches rund zwei Jahre später, 1994 erbaut wurde.

Knapp 30 Jahre nach Inkrafttreten des Gestaltungsplans hat der Stadtrat zwecks koordinierter und zusammenhängender Zentrumsplanung den Masterplan «Zentrumsentwicklung Bahnhof West» verabschiedet und diesen für sich selbst als verbindlich erklärt. Im Masterplan werden verschiedene Baufelder ausgeschieden, über die ein Gestaltungsplan erarbeitet werden muss. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Stadthaus» liegt nicht vollständig in einem solchen Baufeld, wird allerdings vom Baufeld D «Stadtgarten» tangiert.

Das Baufeld D ist mehrheitlich im Besitz der Habitat 8000, welche auf dem Areal den gemäss Masterplan angestrebten Wohnneubau und Stadtgarten realisiert. Zu diesem Zweck wurde 2019 ein Varianzverfahren in Form eines Studienauftrags durchgeführt. Die Qualitäten des daraus resultierenden Richtprojekts werden mit dem privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» grundeigentümerverbindlich festgesetzt.

Da das Baufeld D den rechtskräftigen Gestaltungsplan «Stadthaus» tangiert und Baupland aus rechtlicher Sicht nicht zwei verschiedenen Gestaltungsplänen zugewiesen werden kann, wurde beim Stadtrat von Illnau-Effretikon eine Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» beantragt. Mit dem Stadtratsbeschluss 10. Dezember 2020 (Beschluss-Nr. 2020-233) wurde der Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision zugestimmt.

Abb. 1
Luftbild mit GP
«Stadthaus»
(weiss ausgezogen) und GP
«Wohnen am
Stadtgarten»
(weiss gestrichelt)



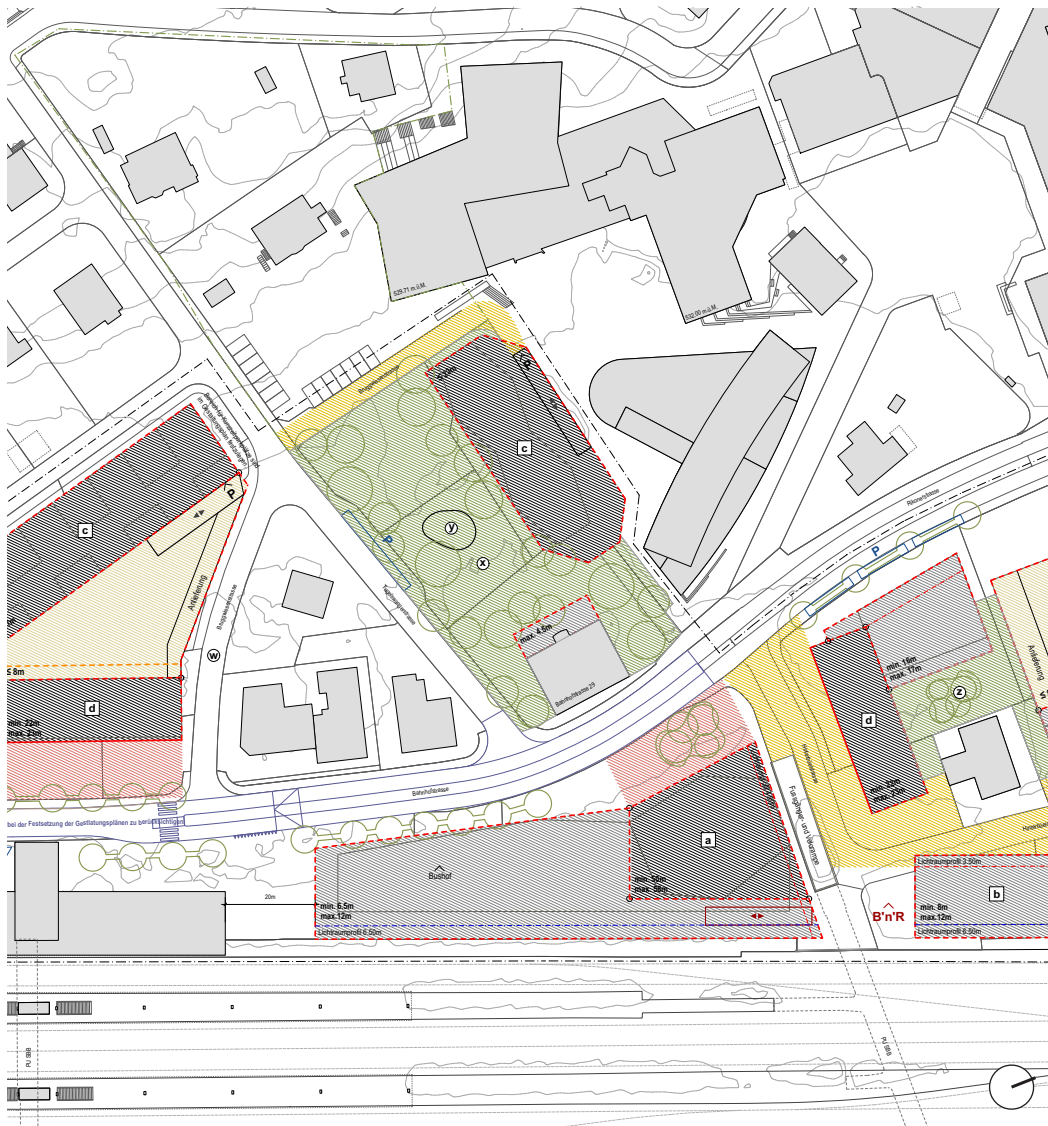


Abb. 2
Ausschnitt Revisionsplan
Masterplan Bahnhof West;
festgesetzt durch den Stadtrat
am 14. November 2019

Mit der vorliegenden Teilrevision wird eine Anpassung am Perimeter bezweckt, damit der private Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» gemäss der vom Stadtrat beschlossenen Zentrumsentwicklung Bahnhof West festgesetzt und der Wohnneubau mit dem öffentlichen Stadtgarten realisiert werden können.

1.2 Gestaltungsplanverfahren und Rechtsverbindlichkeit

Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Stadthaus» ist rund 30 Jahre alt und besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Ein erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) wurde entsprechend den damaligen Standards nicht erarbeitet. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird ein erläuternder Bericht zu den Revisionsinhalten erstellt. Der rechtskräftige Gestaltungsplan wird nur geringfügig angepasst. Wo die vorliegende Teilrevision keine Änderungen vornimmt, behalten die Inhalte des Gestaltungsplans (Beschluss-Nr. 1831) bestehend auf dem Situationsplan Mst. 1:500 und den dazugehörigen Bestimmungen ihre unveränderte Wirkung.

Die beiden Gestaltungspläne «Stadthaus» und «Wohnen am Stadtgarten» hängen stark voneinander ab. Einerseits sind die Gebiete räumlich und funktional miteinander verbunden, bspw. mit der gemeinsam genutzten Tiefgarageneinfahrt, der als Erschliessung dienenden Bruggwiesenstrasse und dem Raum zwischen Stadthaus und Corrodi-Haus, andererseits ist die Genehmigung des Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» von der

Perimeteranpassung des Gestaltungsplans «Stadthaus» abhängig. Aus diesem Grund werden die zwei Vorlagen parallel zueinander erarbeitet.

1.3 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

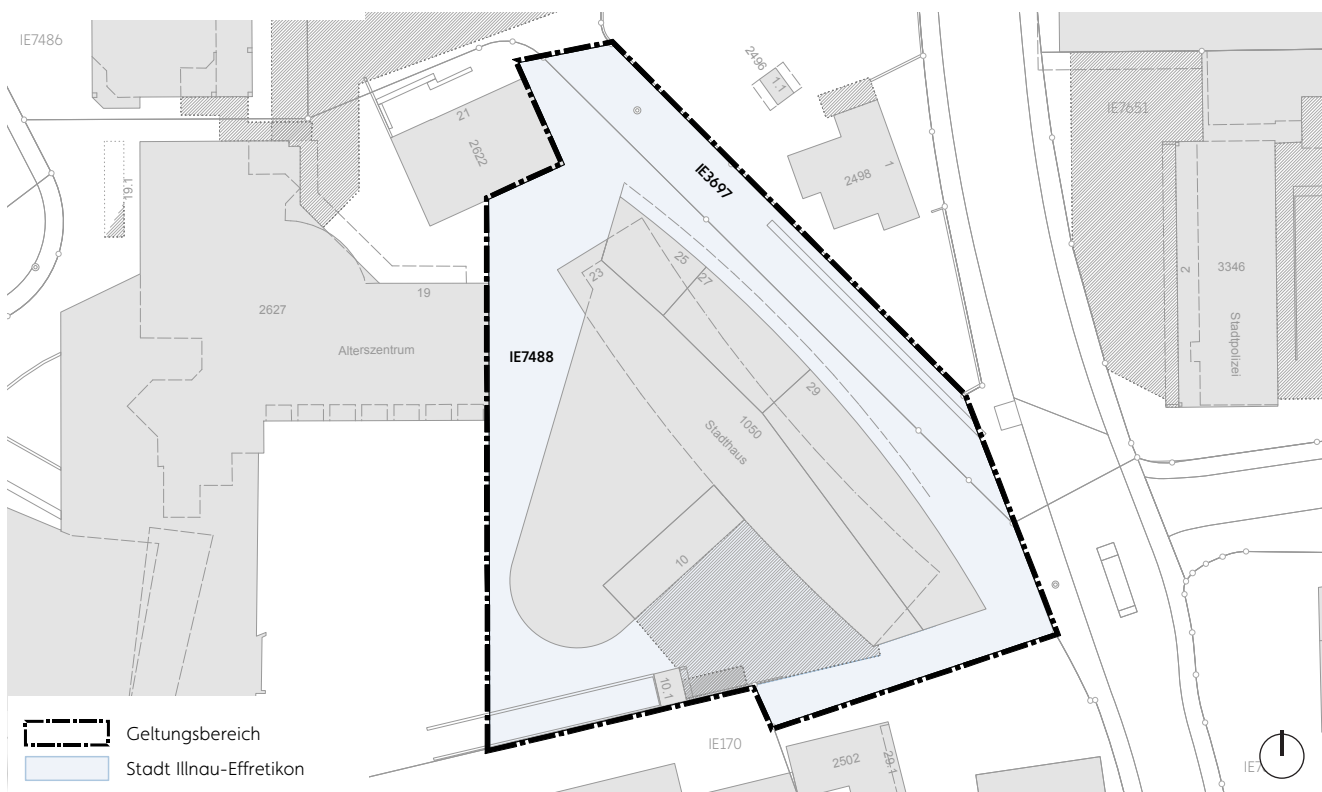
Das Gestaltungsplangebiet umfasst neben der ca. 420 m² grossen Parzelle Kat.-Nr. IE3697 (Verkehrsfläche Märtplatz) den rund 2'850 m² umfassenden östlichen Teil der Parzelle Kat.-Nr. IE7488 in der Zone für öffentliche Bauten Ö III auf der auch das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen steht. Beide Parzellen befinden sich vollumfänglich im Besitz der Stadt Illnau-Effretikon.

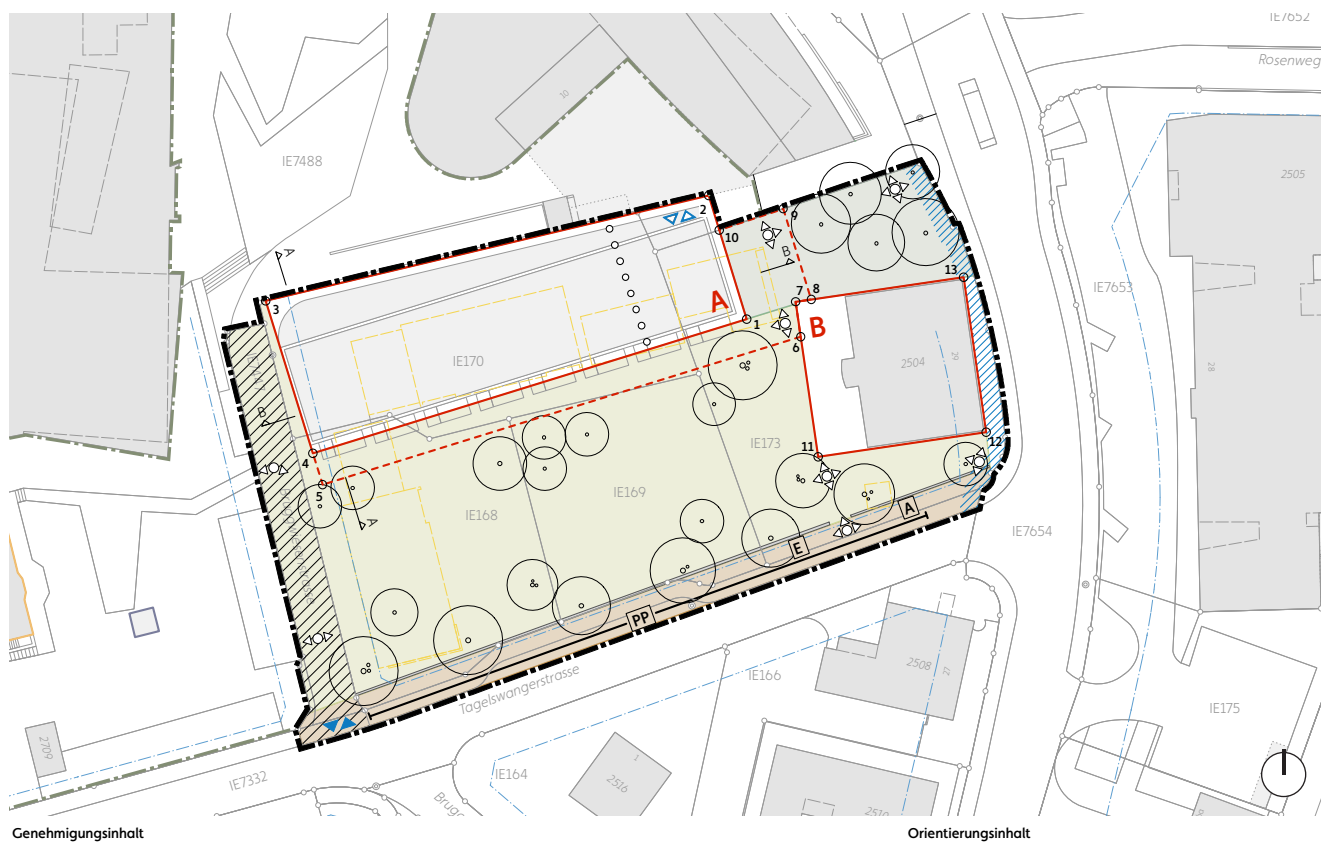
Im Geltungsbereich befindet sich das Stadthaus, welches gemäss dem Gestaltungsplan «Stadthaus» errichtet wurde. Im Stadthaus befinden sich neben dem Stadthausaal und der Stadtverwaltung auch noch kleinere Gewerbeflächen. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Rampe an der südlichen Perimeter- und Grundstücksgrenze.

1.4 Privater Gestaltungsplan Wohnen am Stadtgarten

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» wird auf den südlich angrenzenden Parzellen die planungs- und baurechtliche Voraussetzung für einen Wohnneubau und den öffentlichen Stadtgarten gemäss Masterplan der Stadt Illnau-Effretikon geschaffen.

Abb. 3
Perimeter rechtskräftiger Gestaltungsplan Stadthaus





Genehmigungsinhalt

Orientierungsinhalt

| | | | | | |
|--|---|--|---|--|---|
| | Geltungsbereich | | Anschlussbereich Bahnhofstrasse | | Perimeter Stadtgarten |
| | Baubereich für Hauptgebäude | | Anschlussbereich Tagelswangerstrasse | | Baulinie |
| | Durchgang Erdgeschoss (ungefähre Lage) | | Ein-/ Ausfahrt Bruggwiesenstrasse | | Bauten Richtprojekt Wohnneubau (29.03.2021) |
| | Baubereich für unterirdische Bauten | | Anschluss Tiefgarage (ungefähre Lage) | | Umgebung Richtprojekt (29.03.2021) |
| | Anknüpfungspunkte öffentliche Fussverbindung (ungefähre Lage) | | Anlieferung Corradi-Haus (ungefähre Lage) | | Abbruch bestehende Bauten und Anlagen |
| | Stadtwiese | | Bereich für Längsparkierung | | Bestehende Parzellierung |
| | Vorplatz | | Entsorgungsanlage (ungefähre Lage) | | Pavillon neuer Standort |
| | Bruggwiesenstrasse | | | | Musikschule |

Die Habitat 8000, welche sich für bezahlbaren Wohnraum im Raum Zürich einsetzt, beabsichtigt in einem achtgeschossigen Gebäude rund 40 Wohnungen und 16 Alterswohnungen mit Anbindung an das bestehende Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen zu realisieren. Ebenfalls Teil des Gestaltungsplans ist das bestehende Corradi-Haus (Bahnhofstrasse 29). Dieses ist heute im kommunalen «Inventar schützens- und erhaltenswerte Bauten» (Stand 30. April 2009) als schützenswert eingestuft.

Mit dem Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» werden im gesamten Geltungsbereich die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen und publikumsorientierte Nutzungen in den an Passantenlagen angrenzenden Erdgeschossen vorgeschrieben.

Die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplans «Stadthaus» ist aufgrund der Perimeterüberlagerung an der Schnittstelle zwischen Corradi-Haus und Stadthaus notwendig. Der Baubereich mit dem der Wohnneubau ermöglicht wird, ragt zu rund 40 m² in den Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Stadthaus» hinein.

Abb. 4
Situationsplan
«Wohnen am
Stadtgarten»
Entwurf, 26. Februar
2021

2 Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Planungsinstrumente

Kantonaler Richtplan (Öffentliche Auflage 14. Dezember 2020 - 31. März 2021)

Im kantonalen Richtplan befindet sich der Gestaltungsplan «Stadthaus» im bestehenden Siedlungsgebiet. Weitere Einträge sind nicht vorhanden.

Regionaler Richtplan (Beschluss vom Regierungsrat 9. November 2016)

Der Gestaltungsplan «Stadthaus» liegt in in einem bestehenden Zentrumsgebiet, einem Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen sowie im Bereich in dem eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird. Das Alters- und Pflegezentrum ist als bestehendes Alterszentrum von regionaler Bedeutung eingetragen. Entlang dem Stadthaus verläuft ein geplanter Radweg.

Kommunaler Richtplan (Festgesetzt am 25. November 2018)

Gemäss dem kommunalen Richtplan der Stadt Illnau-Effretikon liegt der Perimeter mit dem Stadthaus in einem Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen. Auf kommunaler Ebene ist eine bestehend Veloparkierung sowie die geplante Umgestaltung des Strassenraums entlang der Bahnhofstrasse eingetragen. Letztere wird mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK (Stand 11. Juli 2019) im Detail geplant. Der Abschnitt zwischen dem Rosenweg und dem Zentrumskeisel wurde bereits 2015 saniert und gestalterisch aufgewertet.

Bau- und Zonenordnung (von der Baudirektion genehmigt am 28. Februar 2011)

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon (BZO) wird zur Zeit gesamtrevidiert. Unter anderem werden die Begrifflichkeiten der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) übernommen. Ab Rechtskraft der revidierten BZO kommt somit das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), Fassung ab dem 1. März 2017, zur Anwendung. Die mit dem Gestaltungsplan «Stadthaus» ermöglichte Überbauung wurde weitgehend realisiert. Um zu verhindern, dass durch die veränderten Begrifflichkeiten rechtswidrige Situationen entstehen, ist für den vorliegenden Gestaltungsplan die Bau- und Zonenordnung in der von der Baudirektion am 28. Februar 2011 genehmigten (Verfügung Nr. 30/2011) Fassung massgeblich. Es gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) in der Fassung bis 28. Februar 2017.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Stadthaus» liegt grösstenteils in der Zone für öffentliche Bauten Ö III gemäss § 60 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG). Die Parzelle Kat.-Nr. IE3697 (in Abb. 6 als Lindauerstrasse bezeichnet) liegt in der Zentrumszone Z4.

Inventar schützens- und erhaltenswerte Bauten

Das 1994 erbaute Stadthaus ist im kommunalen «Inventar schützens- und erhaltenswerte Bauten» (Stand 30. April 2009) vorgemerkt. Vorgemerkt sind bedeutende Objekte, die später als 1980 entstanden und noch nicht Teil des Inventars sind.

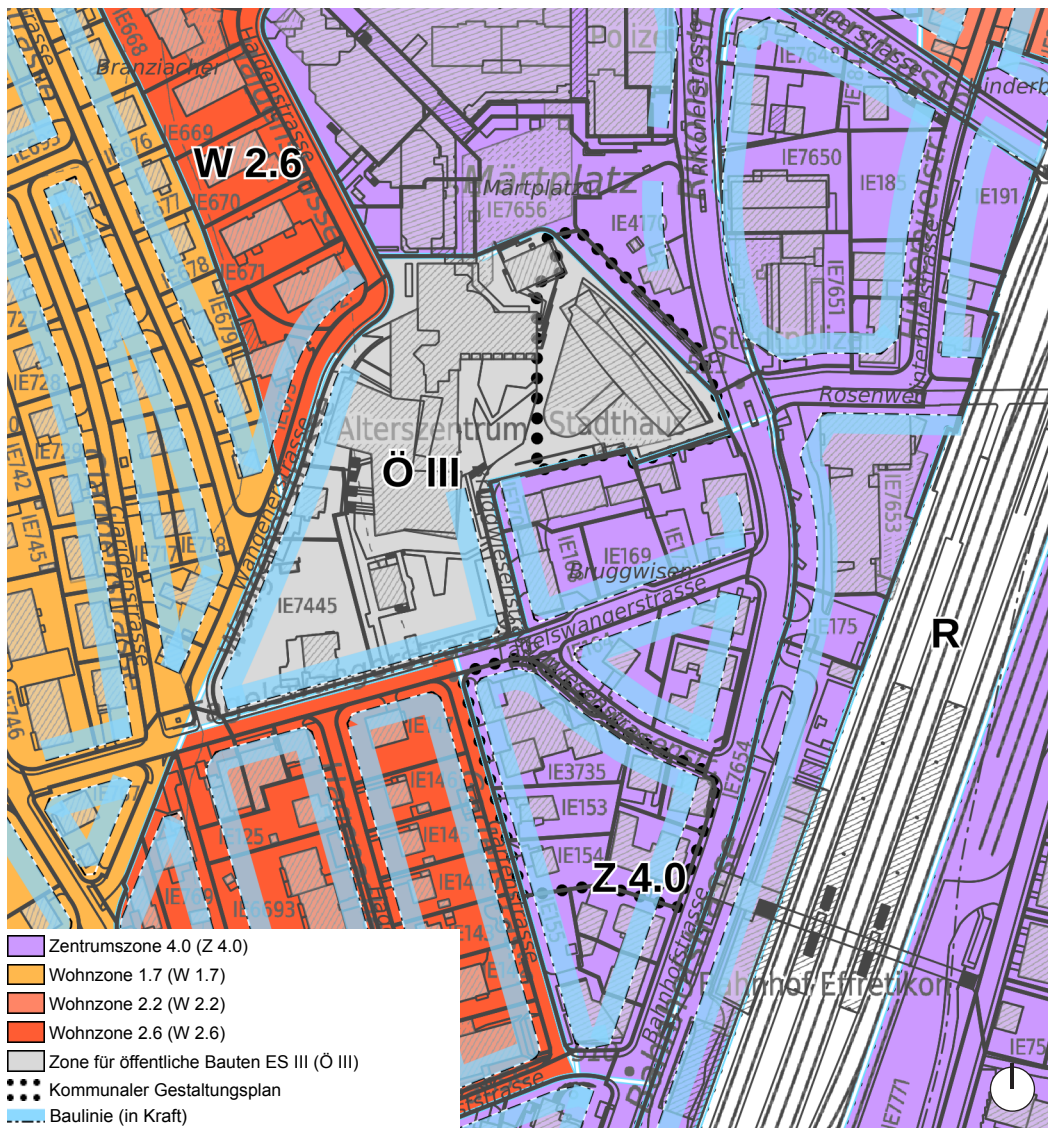


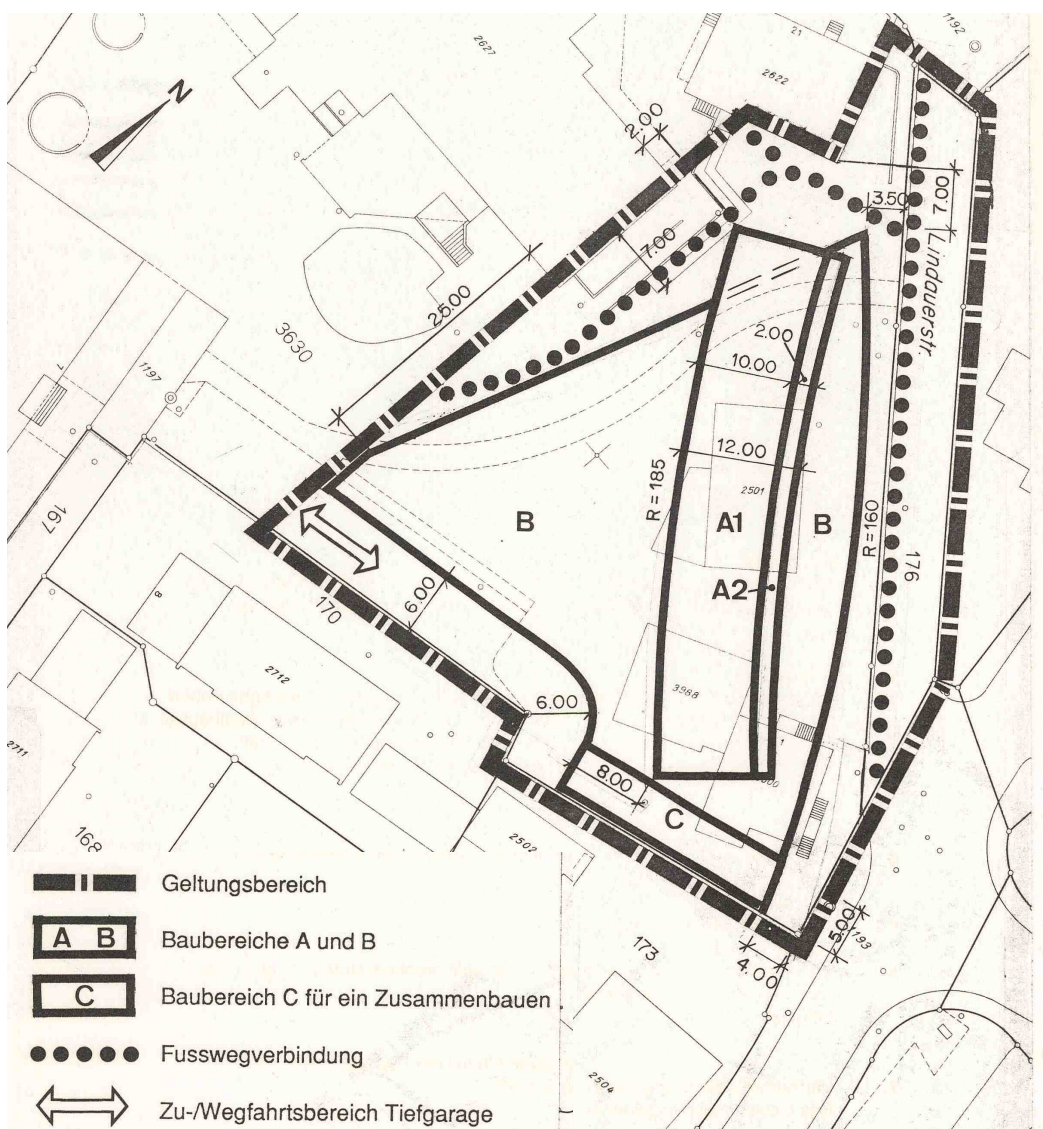
Abb. 5
Zonenplan,
Ausschnitt
(ÖREB-Kataster,
GIS-ZH)

2.2 Rechtskräftiger Gestaltungsplan

Definitionsgemäss werden mit Gestaltungsplänen Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten innerhalb bestimmter umgrenzter Gebiete festgelegt. Laut den Vorschriften zum Gestaltungsplan «Stadthaus» ist das Gestaltungsplangebiet für das Stadthaus Illnau-Effretikon bestimmt. Büros, Läden, Versammlungsräume sowie Wohnungen sind zulässig. In der Zeit der Erarbeitung des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Stadthaus» wurden Gestaltungspläne so knapp wie möglich formuliert und auf das Nötigste reduziert. Daher liegt kein erläuternder Bericht vor und weitere Zweckbestimmungen sind nachträglich nicht ersichtlich.

Mit vier Baubereichen und der Höhenbeschränkung auf max. 8 m (Baubereich B und C) bis 20 m (Baubereich A1) wird die äussere Abmessung festgesetzt. Im Baubereich C wird das Zusammenbauen über die Grundstücksgrenze zur Parzelle Kat.-Nr. 173 unter Voraussetzung der Zustimmung des jeweiligen Grundeigentümers ermöglicht. Die Nutzungsdichte wird über die maximal zulässige Bruttogeschossfläche von insgesamt 5050 m² (davon max. 250 m² im Baubereich C) definiert. Der Baubereich C wurde im Rahmen der Überbauung nicht bebaut und die entsprechende Fläche von 250 m² nicht ausgenutzt.

Abb. 6
Rechtskräftiger
Gestaltungsplan
«Stadthaus», vom
Regierungsrat
mit Beschluss-Nr.
1831 genehmigt
am 17. Juni 1992



Der Zu- und Wegfahrtsbereich wird im Situationsplan verortet und erfolgt über die heute bestehende Tiefgarageneinfahrt an der Grundstücksgrenze zur Parzelle Kar.-Nr. 170. Mit dem Gestaltungsplan wird die dauernde und öffentliche Zugänglichkeit der im Situationsplan eingetragenen Fusswegverbindungen gesichert. Die Lindauerstrasse dient dem Fuss- und Fahrradverkehr sowie als Anlieferung zum Märtplatz.

2.3 Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Mit der im Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) wird von den Kantonen verlangt, dass sie insbesondere planungsbedingte Vorteile – so genannte Mehrwerte – mindestens bei Einzonungen ausgleichen. Am 28. Oktober 2019 verabschiedete der Kantonsrat das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), welches die bundesrechtlichen Vorgaben mit dem kantonalen Mehrwertausgleich umsetzt und zudem den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, auch bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen. Sie traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

Gemäss MAG wird auf Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten durch den Kanton ebenfalls eine Mehrwertabgabe erhoben. Bei Aufzonungen und kommunalen Sondernutzungsplanungen sowie bei anderen Umzonungen wird die Kompetenz zur Erhebung einer Mehrwertabgabe den Gemeinden übertragen.

Die Gemeinden sind aufgefordert, den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (Art. 19 Abs. 1 MAG). Die Inkraftsetzung der BZO-Teilrevision, «Mehrwertausgleich» zur Umsetzung von Art. 19 MAG in der Stadt Illnau-Effretikon ist noch ausstehend (Stand Festsetzung durch GGR 4. Februar 2021). Mit deren Inkraftsetzung wird im zweiten Quartal 2021 gerechnet. Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Mit der vorliegenden Teilrevision entstehen keine Möglichkeiten zur erhöhten Nutzung in Bezug auf den rechtskräftigen Gesaltungsplan. Somit entstehen auch keine planungsbedingte Vorteile (Mehrwerte) und die Mehrwertausgleichspflicht gemäss MAG entfällt.

3 Teilrevision

3.1 Erläuterungen zur Teilrevision

Geltungsbereich (Art. 1)

Der Geltungsbereich wird am südlichen Rand im Bereich der angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. IE173 an den Baubereich A gemäss Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» angepasst. Der Geltungsbereich wird mit der Anpassung somit um 40 m² verkleinert. Bei diesen 40 m² handelt es sich um die Überschneidung des Baubereichs A und dem Perimeter gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan «Stadthaus». Diese Fläche wird dem Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» zugeschrieben, um die beabsichtigte Wohnüberbauung realisieren zu können.

Geltendes Recht (Art. 2)

Aufgrund der bereits gebauten Situation und der Aufnahme der geänderten Begrifflichkeiten gemäss IVHB in die BZO wird der dynamische Verweis auf die jeweils gültige BZO durch den statischen Verweis auf die rechtskräftige, durch die Baudirektion am 28. Februar 2011 genehmigte BZO ersetzt. Damit soll verhindert werden, dass aufgrund neu definierter Begrifflichkeiten eine rechtswidrige Situation entsteht. Für künftige Bauvorhaben innerhalb des Perimeters gelten die Begrifflichkeiten gemäss PBG in der Fassung bis 28. Februar 2017.

Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten (Art. 3)

Die Perimeteranpassung hat zur Folge, dass ein Teil des Baubereichs C ausserhalb des Geltungsbereichs zu liegen kommt. Daher wird der Baubereich C um rund 14 m² verkleinert und beträgt neu 104 m². Es ändert sich lediglich die äussere Abmessung des Baubereichs im Situationsplan. Die innerhalb des Baubereichs C geltenden Bestimmungen behalten ihre Rechtsgültigkeit.

Der rechtskräftige Gestaltungsplan lässt im Baubereich C ein maximal 8 m hohes Gebäude mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 250 m² zu. Ein solches wurde bisher nicht realisiert. Der Baubereich C lässt ein Zusammenbauen über die Grenze zur Parzelle Kat.-Nr. IE173 zu, sofern der jeweilige Grundeigentümer zustimmt.

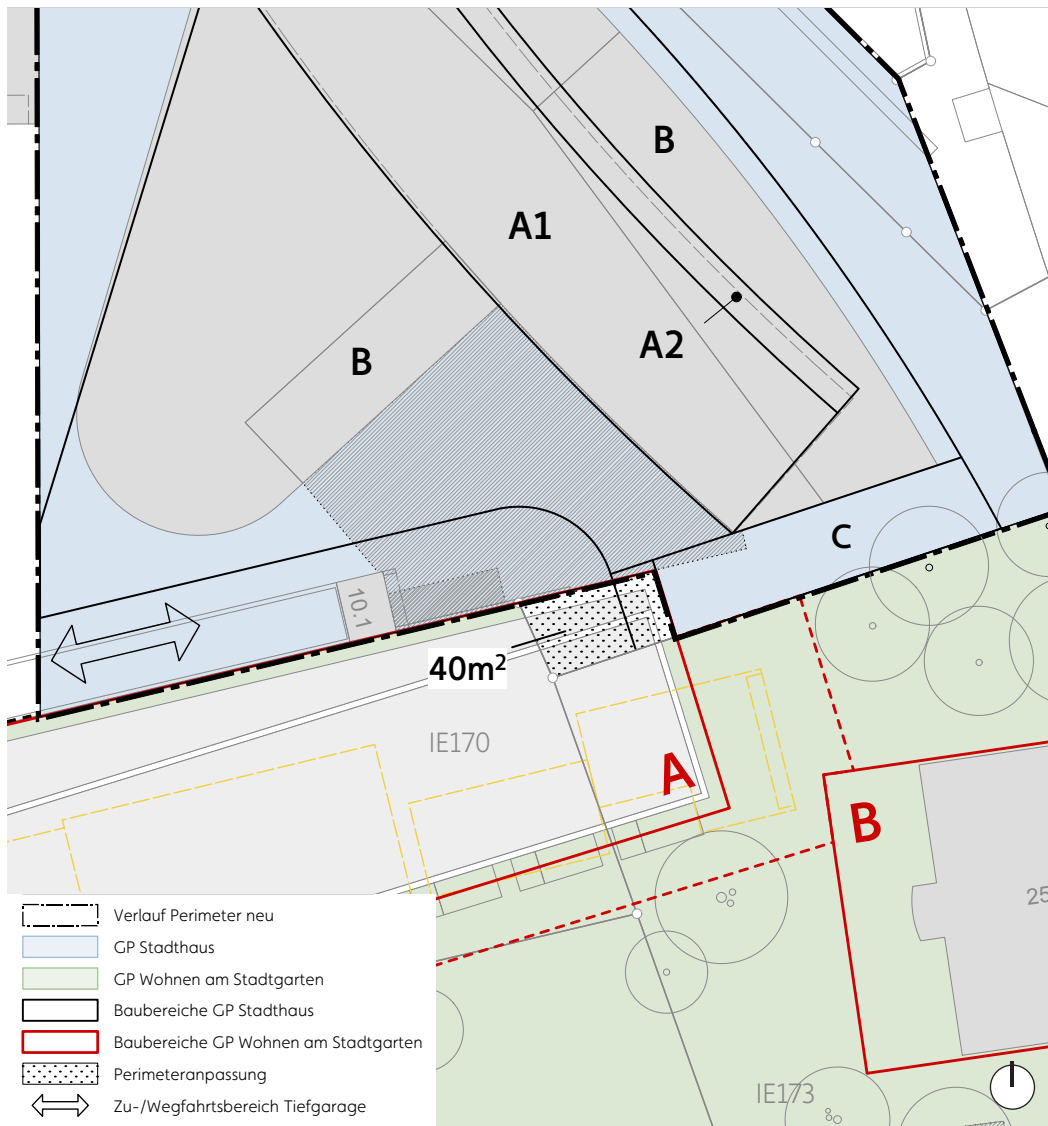


Abb. 7
Perimeteranpassung im Zusammenhang mit den beiden Gestaltungsplänen

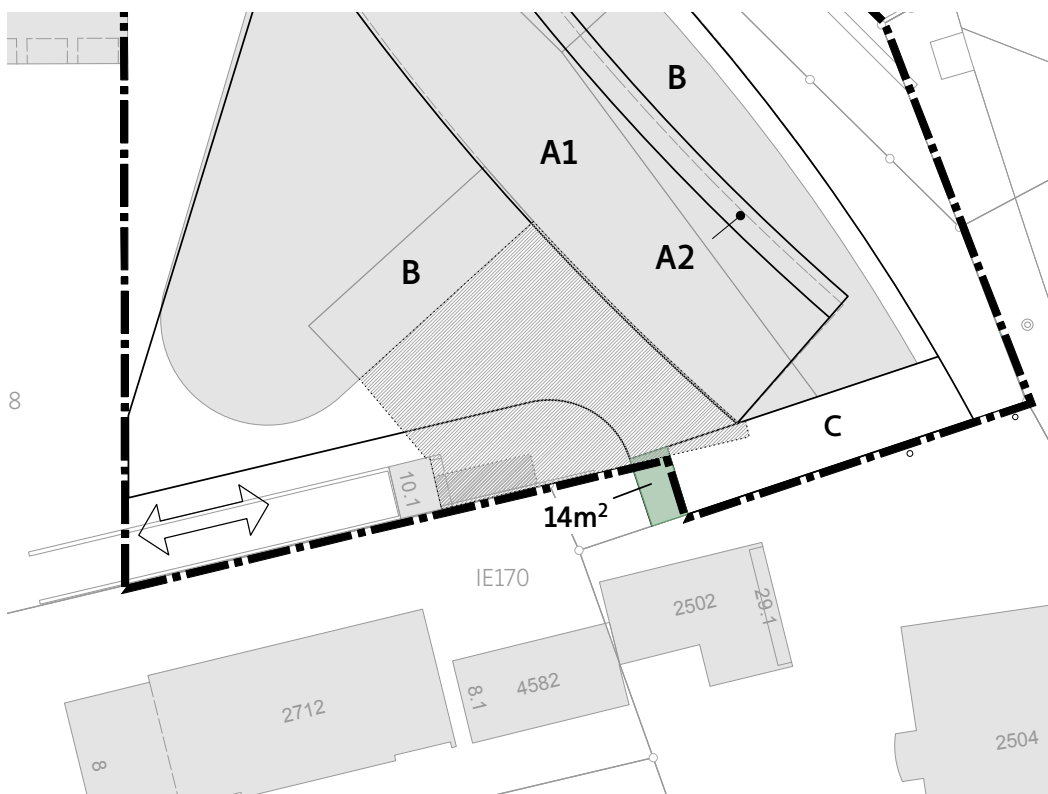


Abb. 8
Anpassung Baubereich C

3.2 Interessenabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV) bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen.

Die vorliegende Teilrevision ist für die Inkraftsetzung des benachbarten Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten» und damit auch für die von der Stadt Illnau-Effretikon angestrebte Zentrumsentwicklung notwendig. Die mit dem Gestaltungsplan «Stadthaus» ermöglichten baulichen Möglichkeiten sind weitgehend ausgeschöpft. Die Inhalte der Teilrevision werden auf das notwendige Minimum, also die Perimeteranpassung und die daraus folgende Anpassung des Baubereichs C beschränkt. Die weiteren Bestimmungen und Gestaltungsplaninhalte behalten ihre Rechtsgültigkeit unverändert. Mit der Teilrevision wird weder eine zusätzliche bauliche Verdichtung ermöglicht noch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens verursacht.

Übergeordnete Planungsabsichten werden berücksichtigt und die beiden Gestaltungspläne sind aufeinander abgestimmt. Unter Abwägung des geringen Eingriffs in die rechtsgültige Situation und der Relevanz der vorliegenden Teilrevision für die Zentrumsplanung der Stadt Illnau-Effretikon, kann ein öffentliches Interesse an der vorliegenden Teilrevision ausgewiesen werden.

4 Mitwirkung

4.1 Anhörung Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wird vom ... bis ... durchgeführt.

4.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zu öffentlichen Auflage wird der Entwurf der vorliegenden Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

4.3 Behandlung der Einwendungen

folgt