

## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JULI 2023

GESCH.-NR. 2021-2122

BESCHLUSS-NR. SR 2023-81

BESCHLUSS-NR. KOMM

IDG-STATUS

SIGNATUR

**04**

**BAUPLANUNG**

**04.05**

**Nutzungsplanung**

**04.05.20**

**Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr  
(s. Anhang 1)**

BETRIFFT

**Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Gupfen,  
Illnau**

---

## ANTRAG DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

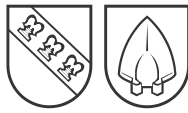
ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

### DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

#### BESCHLIESST:

1. Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Stadtparlament einstimmig, dem Antrag des Stadtrates zu folgen und dem privaten Gestaltungsplan Gupfen, Illnau, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, zuzustimmen.
2. Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Stadtparlament einstimmig, den Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 3. April 2023 sowie den städtebaulichen Vertrag vom 24. März 2023 zur Kenntnis zu nehmen.
3. Mitteilung an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst



## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JULI 2023

GESCH.-NR. SR 2021-2122  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-81  
GESCH.-NR. STAPA 2023/024  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

## BEGRÜNDUNG

### AUSGANGSLAGE

Mit Beschluss vom 6. April 2017 genehmigte das Stadtparlament (damals «Grosser Gemeinderat») den Erwerb des kantonalen Grundstückes Kat.-Nr. IE7555 an der Effretikerstrasse 6, Illnau, zum Preis von Fr. 4'510'000.- (Geschäft-Nr. 121/16). Der Kauf war mit regierungsrätlichen Auflagen verbunden. Diese beinhalten, dass die Nutzung des Grundstücks der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen soll.

Anschliessend evaluierte der Stadtrat eine Bauträgerschaft, die das von ihm am 24. November 2016 genehmigte Nutzungskonzept «WohnenPlus» umsetzt (SRB-Nr. 2016-195). Damit wird beabsichtigt, attraktiven Wohnraum für älter werdende Einwohnerinnen und Einwohner zu realisieren, die dank barrierefreiem Wohnen, sozialer Einbindung und ambulanten Dienstleistungen möglichst lange in den eigenen vier Wänden bleiben können.

Mit der Zustimmung des Stadtparlamentes an der Sitzung vom 4. April 2019 zum Kaufvertrag mit dem Betrag von Fr. 4'650'000.- (Verkaufspreis des Kantons zuzüglich bisheriger Entwicklungskosten der Stadt) konnte der gemeinnützigen Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, der Zuschlag erteilt werden (GGRB-Nr. 2019-19).

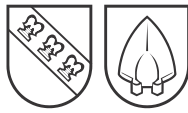
Mit dem Kaufvertrag verpflichtet sich die Grundeigentümerin unter anderem, ein Bauprojekt zwecks Umsetzung des Nutzungskonzepts «WohnenPlus» zu realisieren und mindestens bis am 07. Juni 2042 in Kostenmiete zu betreiben.

In den Jahren 2020 und 2021 führte die Genossenschaft zusammen mit der Stadt einen Projektwettbewerb durch. Dabei ging das Projekt des Planungsteams Baumberger & Stegmeier AG und SMS Landschaftsarchitektur als Sieger hervor. Daraufhin wurde das Richtprojekt entwickelt; das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG erstellte den privaten Gestaltungsplan. Andreas Wirz von der Archipel GmbH wurde als Bauherrenvertreter hinzugezogen und koordinierte den gesamten Prozess.

## VORGEHEN

Die Geschäftsprüfungskommission stützt sich zur Beurteilung dieses Geschäfts auf die folgenden Dokumente:

1. Privater Gestaltungsplan Gupfen, Bestimmungen, 03.04.2023
2. Privater Gestaltungsplan Gupfen, Situationsplan, 03.04.2023
3. Privater Gestaltungsplan Gupfen, Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, 03.04.2023
4. Richtprojekt Architektur, 23.01.2023
5. Richtprojekt Landschaftsarchitektur, 23.01.2023
6. (a-d) Diverse Lärmnachweise Gewerbe und Verkehr, 10.08.2022 - 13.03.2023
7. Gutachten Hochwasserschutz, 13.06.2022
8. Städtebaulicher Vertrag, 24.03.2023
9. Nutzungskonzept WohnenPlus Gupfen, 16.11.2016
10. Wohn- und Pflegekonzept Gupfen, Januar 2023
11. Plan Dienstbarkeiten, 22.03.2023



## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JULI 2023

GESCH.-NR. SR 2021-2122  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-81  
GESCH.-NR. STAPA 2023/024  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Das Geschäft wurde innerhalb der Geschäftsprüfungskommission an vier Sitzungen behandelt. Zur Klärung offener Fragen wurden am 23. Mai 2023 Vertretungen der Bauherrschaft sowie Stadträtin Rosmarie Quadranti, Ressort Hochbau, eingeladen.

Der Vorsitzende der Baukommission der Genossenschaft Sonnenbühl, Beat Salzmann, die Geschäftsleiterin der Genossenschaft Sonnenbühl, Sonja Jenny sowie Andreas Wirz als Bauherrenvertreter der Archipel GmbH nahmen die Gelegenheit wahr, um ihr Projekt vorzustellen und Fragen zu beantworten. Sie haben das in anschaulicher Weise getan, und mit ihrer Ernsthaftigkeit und Offenheit bei der Geschäftsprüfungskommission einen guten Eindruck hinterlassen.

## BEURTEILUNG GESTALTUNGSPLAN

Die Genossenschaft Sonnenbühl besitzt in Uster die Siedlung Sonnental und Rehbühl mit total 85 Alterswohnungen. Für die Siedlung Rehbühl entsteht aktuell ein Ersatzneubau mit 53 2.5 und 3.5 Zimmer-Alterswohnungen, welcher voraussichtlich im Jahr 2024 bezugsbereit sein soll.

Auf der Parzelle IE7555 in Illnau umfasst das Projekt Gupfen 47 Alterswohnungen, zwei Pflegewohngruppen für 22 Menschen, ein Entlastungsangebot für Angehörige sowie eine Filiale eines Detailhändlers. Der Bezug ist für das erste Quartal 2027 vorgesehen.

Das Areal stand im Besitz der Stadt Illnau-Effretikon, die das Land der Genossenschaft Sonnenbühl als Bauträgerin abgetreten hat. Sie ist verpflichtet, die Wohnungen bis am 7. Juli 2042 in Kostenmiete zu betreiben.

Auflage der Stadt war es, ein nachhaltiges Projekt vorzulegen. Dies bedeutet unter anderem auch, dass wenig Fläche des Grundstücks versiegelt wird. Diesem Anliegen wurde im Projekt Rechnung getragen.

Die Genossenschaft Sonnenbühl hat mit der Teilnahme von Vertreterinnen und Vertretern der Stadt einen Projektwettbewerb durchgeführt. Aus diesem ging das Projekt von Baumberger & Stegmeier Architekten AG und SMS Landschaftsarchitektur (Stoffler Mennel Saur) als Gewinnerin hervor. Das Wettbewerbsresultat ist zu einem Richtprojekt weiterentwickelt worden.

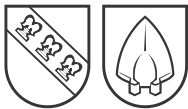
## ZWECK UND UMFANG

Der private Gestaltungsplan Gupfen bezweckt im Sinne von § 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG; LS 700.1) die Ermöglichung einer kompakten Bauweise mit einer quartierangemessenen Körnigkeit und einem grosszügigen Grünraum.

## BAU- UND ZONENORDNUNG

Das Areal, das die Parzelle IE7555 umfasst, liegt in drei verschiedenen Bauzonen:

- Kernzone I:  
Der bestehende, geschützte Bau wird erhalten und die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung werden eingehalten.



## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JULI 2023

GESCH.-NR. SR 2021-2122  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-81  
GESCH.-NR. STAPA 2023/024  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

- Kernzone II  
Die bestehenden Bauten werden zurückgebaut. Die Fläche der Kernzone II wird mit Rücksicht auf die Kernzone II gesamthaft mit der Fläche in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.8 entwickelt (zonenübergreifende Bauten).
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.8  
Die bestehenden Bauten werden zurückgebaut. Die im Konkurrenzverfahren gefundene Lösung unter dem Miteinbezug der Flächen in der Kernzone II führen zu einem Ergebnis, das sowohl den erhöhten Anforderungen nach § 71 PBG als auch der Einordnung nach § 238 Abs. 2 PBG entspricht.

Die bauliche Dichte ergibt sich in den Kernzonen I und II aufgrund der primären Grundmasse und der Erhaltungsvorgaben, in der WG 2.8 aufgrund der zulässigen Baumassenziffer (Gebäudeteile mit Wohnnutzung:  $2.8 \text{ m}^3 / \text{m}^2$  und Gebäudeteile mit Gewerbenutzung:  $3.3 \text{ m}^3 / \text{m}^2$ ).

Die Gebäudehöhen respektive Fassadenhöhen sowie die Gebäudelängen werden in der Kernzone II und in der WG 2.8 überschritten.

Im Gegenzug zur Erhöhung der baulichen Dichte wird die Nutzweise eingeschränkt. Es dürfen nur Wohnungen im preisgünstigen Segment, die Alterseinrichtung (Pflegerwohngruppen) sowie die publikumsorientierte Nutzung (Laden) und weitere gewerbliche Nutzungen erstellt und betrieben werden.

## DENKMALSCHUTZ

Das historische Bauernhaus zum Schönthal (Assek.-Nr. 1216) steht unter Schutz. Im verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 17. Juli 2013 ist der Schutzzumfang, gestützt auf das bauhistorische Gutachten vom 22. Januar 2013 (Büro Denkmalaktiv), bestimmt.

Der ehemals inventarisierte Schopf (Assek.-Nr. 1218) wurde mit Beschluss des Stadtrates Illnau-Effretikon vom 17. Juli 2013 aus dem Inventar entlassen.

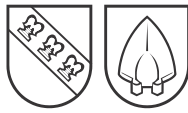
## UMWELT

### LÄRM

Das Unternehmen Buri Bauphysik & Akustik AG hat für das Projekt umfangreiche Studien für diverse Lärmschutznachweise erstellt.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Einflussbereich der stark lärmbelasteten Kempptthal- und Effretikerstrasse, welche heute der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet sind. Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Für die Bestimmung der Lärmbelastung wurden vier weitere Lärmquellen eruiert, vor allem diejenigen für die Anlieferung des Detailhändlers.

Die Baubehörde Illnau-Effretikon bestätigt, dass in Bezug auf den Lärmschutz beim privaten Gestaltungsplan Gupfen alle planerischen Massnahmen ausgeschöpft wurden. Dennoch können die hohen Anforderungen nicht vollends erreicht werden. Da ein überwiegendes Interesse an der Erstellung der Überbauung besteht, wird beim Kanton beantragt, eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs 2 der Lärmschutzverordnung zu erteilen.



## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JULI 2023

GESCH.-NR. SR 2021-2122  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-81  
GESCH.-NR. STAPA 2023/024  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

### PHOTOVOLTAIK

Auf dem Plan mit den Dachaufsichten ist auf dem nördlichsten Gebäude die Installation einer Photovoltaikanlage eingezeichnet bzw. vorgesehen. Gemäss Auskunft der Verantwortlichen ist die Leistung dieser Anlage vorerst nur auf den Eigenbedarf ausgerichtet. Es laufen aber Abklärungen betreffend einer grösseren Ausnutzung der Dachfläche.

Der Geschäftsprüfungskommission ist viel an einer grösstmöglichen Photovoltaik-Anlage gelegen. Sie schlägt vor, auf allen Dächern des Neubaus wo möglich eine Photovoltaik-Anlage zu realisieren. Allenfalls unter Berücksichtigung eines Contractors, da auf diese Weise die Investitionen ausgelagert werden können.

### HOCHWASSERGEFAHR DER KEMPT

Die Gewässerraumfestlegung erfolgt erst in den nächsten Jahren. Deshalb sind die Regelungen zum Uferstreifen gemäss den Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung anzuwenden.

Die Gefahrenkarte Naturgefahren Illnau-Effretikon (Erlasdatum: 06. Juni 2019) zeigt, dass die Kempt ab einem 300-jährlichen Ereignis eine Überflutung verursacht. Gemäss dieser Karte liegt das Areal aber im Bereich «geringe Gefährdung».

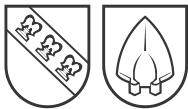
### MEHRWERTAUSGLEICH

Die Mehrwertberechnung sollte gestützt auf die Teilrevision zur Bau- und Zonenordnung (Mehrwertabgabebesatz 25 %, Freifläche 2'000 m<sup>2</sup>) erfolgen. In den Unterlagen dieses Gestaltungsplans wurde seitens der Stadt darauf verzichtet. Nach Ansicht der Geschäftsprüfungskommission sollten jedoch alle Bauherren mit Gestaltungsplänen gleichbehandelt werden.

Im städtebaulichen Vertrag erfolgen die detaillierten Regelungen unter Berücksichtigung der Kostenmiete Wohnungen, der Ermöglichung der Alterseinrichtungen und des Ladens und der Ausgestaltung des öffentlichen Aufenthaltsraums Marktplatz.

### DETAILHÄNDLER

Die Geschäftsprüfungskommission begrüsst einen Detailhändler auf dem Areal und hofft, dass dies den Bewohnern des «Gupfen» und der ganzen Bevölkerung von Illnau einen optimalen Nutzen bringen wird.



## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JULI 2023

GESCH.-NR. SR 2021-2122  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-81  
GESCH.-NR. STAPA 2023/024  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

## FAZIT

Der Gestaltungsplan weicht nicht von den Vorgaben des Richtplans ab und setzt die Anliegen der Verdichtung nach innen um. Mit dem Vorhaben kann die Genossenschaft Sonnenbühl ihr Angebot ergänzen und die Stadt Illnau-Effretikon angesichts der demografischen Entwicklung unterstützen. Dies bedeutet auch, dass sie ihre sozialen Verpflichtungen erfüllen kann und zudem mehr Menschen länger in ihrer angestammten Umgebung leben können.

## SCHLUSSBEMERKUNG

Die Geschäftsprüfungskommission nimmt erfreut zur Kenntnis, dass die Genossenschaft Sonnenbühl mit dem Gestaltungsplan Gupfen in der Stadt Illnau-Effretikon ein zweckmässiges Zentrum für Seniorinnen und Senioren errichten will. Das Projekt und dessen Nutzungskonzept ist umfassend und zeitgerecht, da es vielfältige Ansprüche erfüllt.

Die Geschäftsprüfungskommission unterstützt den Antrag des Stadtrates und empfiehlt dem Stadtparlament einstimmig, den privaten Gestaltungsplan Gupfen, Illnau zu genehmigen.

Stadtparlament Illnau-Effretikon  
**Geschäftsprüfungskommission**

Beat Bornhauser  
Präsident

Regula Hess  
Aktuarin

Versandt am: 20. Juli 2023