



BESCHLUSS

VOM 26. AUGUST 2021

GESCH.-NR. 2019-0146
BESCHLUSS-NR. 2021-163
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Wohnen am Stadtgarten, Effretikon;**
Kenntnisnahme des Einwendungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung sowie
weiteres Vorgehen

AUSGANGSLAGE

Unter Mitwirkung der Stadt Illnau-Effretikon hat die Grundeigentümerin Habitat 8000 AG, Zürich, den Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» entwickelt und ihn dem Stadtrat zur Einleitung der weiteren Schritte unterbreitet.

Mit Beschluss vom 20. Mai 2021 hat der Stadtrat den Entwurf des Privaten Gestaltungsplans, datiert 11. Mai 2021, gemäss § 7 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) zu Handen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und der öffentlichen Auflage freigegeben sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen (SRB-Nr. 2021-92). Die öffentliche Auflage dauerte vom 27. Mai 2021 bis 26. Juli 2021. Der Stadtrat teilte der Grundeigentümerin mit, dass er in derselben Frist seine Beurteilung vornehmen und seine Stellungnahme nach Ablauf der öffentlichen Auflage abgeben wird.

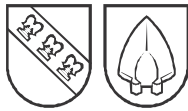
Parallel zum vorliegenden Verfahren wurde die Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» ebenfalls öffentlich aufgelegt (SRB-Nr. 2021-93).

RÜCKMELDUNGEN AUS ANHÖRUNG UND ÖFFENTLICHER AUFLAGE

Insgesamt sind aus der Anhörung und der öffentlichen Auflage drei Rückmeldungen eingegangen:

- Von den Nachbargemeinden hat sich die Gemeinde Zell mit einem Schreiben dahingehend geäussert, wonach ihr Gemeindegebiet nicht tangiert werde und sie daher keine Einwendungen vorzubringen habe.
- Die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) haben zurückgemeldet, dass sie dem Gestaltungsplan ohne Auflagen zustimmen.
- Der Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) hat in seiner Stellungnahme verlauten lassen, dass er die Planung unterstütze, da damit die Vorgaben des regionalen Richtplans und des städtischen Masterplans umgesetzt werden.

Aus dem ordentlich durchgeführten Einwendungsverfahren ergibt sich demnach kein Korrekturbedarf an der Planungsvorlage.



BESCHLUSS

VOM 26. AUGUST 2021

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2021-163

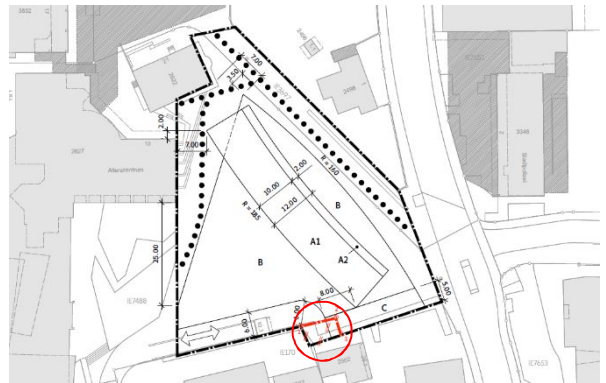
KANTONALER VORPRÜFUNGSBERICHT

Der kantonale Vorprüfungsbericht, datiert 9. August 2021, ist umfangreich und detailliert ausgefallen. Er beinhaltet zahlreiche Punkte, die es zu korrigieren gilt. Mehrheitlich betrifft der Korrekturbedarf die Wahl korrekter Begrifflichkeiten zudem sind im Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) gewisse Themen zu präzisieren. Die entsprechenden Korrekturen sollten von der Grundeigentümerin und ihrem Planungsteam ohne grösseren Aufwand umgesetzt werden können.

Allerdings beinhaltet der kantonale Vorprüfungsbericht eine Auflage, die ein zusätzliches Verfahren auslöst. Der Perimeter des vorliegenden Gestaltungsplans tangiert auf einer Fläche von ca. 40 m² städtisches Land, welches im Bereich des Privaten Gestaltungsplanes «Stadthaus» liegt und der Zone für Öffentliche Bauten angehört.

Um diesem Umstand gerecht zu werden, hat der Stadtrat parallel zum Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» die Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» in die Wege geleitet (SRB-Nr. 2021-093).

Dieser beinhaltet die Perimeteranpassung des erwähnten 40 m² umfassenden Landstücks. Eine Zonenplanänderung war bisher nicht vorgesehen und muss in einem separaten Verfahren durchgeführt werden. Dabei gilt es zu prüfen, ob das reguläre Verfahren mit einer Bearbeitungs- und Genehmigungsfrist von zehn bis zwölf Monaten zur Anwendung kommt, oder ob eine einfachere Umsetzung der kantonalen Auflage möglich ist.

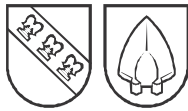


Da die Sache eine Umzonung von einer Zone für Öffentliche Bauten in die Zentrumszone beschlägt, wird im Vorprüfungsbericht darauf hingewiesen, dass eine kantonale Mehrwertabgabe fällig wird. Vom umgezonten Land sind 20 % des Mehrwertes dem Kanton Zürich zu entrichten.

STELLUNGNAHME DER STADTPLANUNGSKOMMISSION

An ihrer Sitzung vom 25. März 2021 hat die Stadtplanungskommission erstmals Stellung zum Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» genommen. Die damals aufgeführten Punkte betrafen Hinweise zum Situationsplan und zu den Bestimmungen und konnten in die Dokumente einfließen, bevor sie veröffentlicht wurden. Während der öffentlichen Auflage hat sich die Stadtplanungskommission mit den weiteren Gestaltungsplandokumenten, insbesondere mit dem Mobilitätskonzept, befasst und dazu folgende Verbesserungsvorschläge formuliert:

- Im Mobilitätskonzept wird die Anzahl von 140 Veloabstellplätzen deklariert, in den Plänen können diese jedoch nicht verortet werden, respektive der Platz dafür scheint zu knapp bemessen.
- Für die Mieter/innen soll eine umweltschonende Mobilität attraktiv gemacht werden. Eine Mindestanzahl an Elektro-Ladestationen muss von Beginn weg erstellt werden (Vorschlag: 20 % der vorhandenen Parkplätze).
- Bei den weiteren Parkplätzen muss die Grundinstallation für die Elektro-Ladestationen vorhanden sein. Es ist zu beachten, dass der Netzanschluss erhöht platziert werden muss, Leerrohre alleine genügen nicht.
- Es wird empfohlen, dass eine Bevorzugung von Mieter/innen mit ökologischen Fahrzeugen im Mobilitätskonzept festgehalten wird.
- Die Vermieterin soll den Mieter/innen bei Verzicht auf ein Auto Fördermassnahmen wie Car-sharing, Halbtax-Abo, ÖV-Angebote, etc. anbieten.



BESCHLUSS

VOM 26. AUGUST 2021

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2021-163

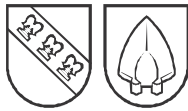
- Im Mobilitätskonzept muss genauer definiert werden, wie der Umgang mit Firmen- und Drittautos gehandhabt wird.
- Entgegen der jetzigen Formulierung soll das Controlling des Mobilitätskonzeptes unbefristet jährlich geführt und der Stadt jeweils unaufgefordert eingereicht werden (Bringschuld statt Holschuld).

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Wie das vom 27. Mai 2021 bis 26. Juli 2021 durchgeführte Einwendungsverfahren zeigt, besteht offensichtlich keinen Widerstand von privater Seite oder von Parteien und Vereinen gegen den Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten». Der Stadtrat ist erfreut über die Tatsache, dass die von ihm begleitete Planung, welche sich im Rahmen seiner Vorgaben und Vorstellungen bewegt, auf Akzeptanz in der Bevölkerung und weiteren Organisationen stösst. Somit konzentrieren sich die Korrekturen am Privaten Gestaltungsplan auf die Abarbeitung der kantonalen Auflagen sowie die Empfehlungen der Stadtplanungskommission, welche der Stadtrat unterstützt. Der Grundeigentümerin wird empfohlen, die entsprechenden Korrekturen am Gestaltungsplan vorzunehmen.

Die kantonale Auflage zur Bauzonenänderung muss von der Stadt initiiert werden. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, in Absprache mit den kantonalen Amtsstellen das notwendige Verfahren aufzugleisen. Dabei gilt es zu prüfen, ob ein vereinfachtes Verfahren durchführbar ist.

Nach Bereinigung aller Auflagen ist der definitive Private Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» dem Stadtrat erneut zu unterbreiten. Anschliessend wird die Vorlage dem Grossen Gemeinderat zur Zustimmung und dem Kanton zur Genehmigung überwiesen.



BESCHLUSS

VOM 26. AUGUST 2021

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2021-163

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

BESCHLIESST:

1. Vom Ergebnis der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und der öffentlichen Auflage für den Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» wird Kenntnis genommen. Dieses löst keinen Korrekturbedarf an der Planungsvorlage aus.
2. Vom kantonalen Vorprüfungsbericht, datiert 9. August 2021, wird Kenntnis genommen. Der Grundeigentümerin Habitat 8000 AG, Zürich, wird empfohlen, den Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» entsprechend zu überarbeiten.
3. Die Stellungnahme der Stadtplanungskommission zum Mobilitätskonzept wird unterstützt. Die Grundeigentümerin wird eingeladen, die entsprechenden Korrekturen vorzunehmen.
4. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, in Absprache mit den kantonalen Amtsstellen der Erfüllung der Auflage aus dem Vorprüfungsbericht betreffend die Zonenplanänderung nachzukommen.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Habitat 8000 AG, Philip Blum, Limmatstrasse 107, 8005 Zürich
 - b. Planwerkstadt AG, Simon Ammon, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
 - c. Dr. Barbara Hohmann Beck, Under Mangoldwis 2, 8142 Uitikon Waldegg
 - d. Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen, Geschäftsleitung, Märtpplatz 19, 8307 Effretikon
 - e. Stadtplanungskommission (c/o Sekretariat Hochbau via Axioma)
 - f. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - g. Abteilung Hochbau
 - h. Abteilung Tiefbau

Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 30.08.2021