



### BESCHLUSS

VOM 26. AUGUST 2021

GESCH.-NR. 2021-0446  
BESCHLUSS-NR. 2021-164  
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Teilrevision Privater Gestaltungsplan Stadthaus, Effretikon;**  
**Kenntnisnahme des Einwendungsverfahrens und der kantonalen Vorprüfung sowie**  
**weiteres Vorgehen**

---

### AUSGANGSLAGE

Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung im Zentrum von Effretikon hat der Stadtrat entschieden, dass eine Fläche von 40 m<sup>2</sup> für den benachbarten, sich in Planung befindenden, Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» abgetreten werden soll. Zu diesem Zweck wird eine Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» durchgeführt.

Mit Beschluss vom 20. Mai 2021 hat der Stadtrat den Entwurf der Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans «Stadthaus», datiert 11. Mai 2021, gemäss § 7 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) zu Händen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und der öffentlichen Auflage freigegeben sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen (SRB-Nr. 2021-93). Die öffentliche Auflage dauerte vom 27. Mai 2021 bis 26. Juli 2021. Parallel dazu wurde der Private Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» ebenfalls öffentlich aufgelegt (SRB-Nr. 2021-92).

### RÜCKMELDUNGEN AUS ANHÖRUNG UND ÖFFENTLICHER AUFLAGE

Aus der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger sind zwei Rückmeldungen eingegangen:

- Die Nachbargemeinde Zell hat sich mit einem Schreiben dahingehend geäußert, dass ihr Gemeindegebiet nicht tangiert werde und sie daher keine Einwendungen vorzubringen habe.
- Der Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) hat zur Revisionsvorlage keine separate Stellungnahme verfasst. Einzig im Rahmen seiner Rückmeldung zum Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» hat er vermerkt, dass die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» von untergeordneter Natur sei und er auf eine Stellungnahme verzichte.

Somit ist die Frist der öffentlichen Auflage verstrichen, ohne dass Einwendungen von privater Seite oder von Parteien und Vereinen eingegangen sind. Aus dem ordentlich durchgeführten Einwendungsverfahren ergibt sich kein Korrekturbedarf an der Planungsvorlage.



### **BESCHLUSS**

VOM 26. AUGUST 2021

GESCH.-NR. 2021-0446

BESCHLUSS-NR. 2021-164

### **KANTONALER VORPRÜFUNGSBERICHT**

Der kantonale Vorprüfungsbericht, datiert 22. Juli 2021, beinhaltet einige formelle und redaktionelle Punkte, die in den Dokumenten relativ einfach korrigiert werden können.

Wie im Vorprüfungsbericht zum Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» wird aber auch vorliegend die Auflage zur Zonenplanrevision formuliert. Einerseits muss das Teilstück von 40 m<sup>2</sup> von der Zone für öffentliche Bauten in die Zentrumszone umgezont werden, und andererseits wird für diese Massnahme eine kantonale Mehrwertabgabe fällig.

### **STELLUNGNAHME DES STADTRATES**

Die vorliegende Teilrevision des städtischen Gestaltungsplans wird aufgrund der Anordnung des Baufeldes D in der übergeordneten Masterplanung ausgelöst. Unter Mitwirkung der Stadt hat die Grundeigentümerin Habitat 8000 AG den Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» vorangetrieben. Die kantonale Auflage der Zonenplanrevision löst einen langwierigen Prozess mit einer Dauer von mindestens zehn bis zwölf Monaten aus und führt zu einer zeitlichen Blockade des benachbarten Gestaltungsplans. Die Erfüllung der Auflagen soll durch die Abteilung Hochbau zügig angegangen werden. Eine entsprechende Auftragserteilung ist im parallel laufenden Beschluss des Stadtrates vom 26. August 2021 zum Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» festgehalten (SRB-Nr. 2021-163)



### BESCHLUSS

VOM 26. AUGUST 2021

GESCH.-NR. 2021-0446

BESCHLUSS-NR. 2021-164

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

1. Vom Ergebnis der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und der öffentlichen Auflage für den Privaten Gestaltungsplan «Stadthaus» wird Kenntnis genommen. Dieses löst keinen Korrekturbedarf an der Planungsvorlage aus.
2. Vom kantonalen Vorprüfungsbericht, datiert 22. Juli 2021, wird Kenntnis genommen. Die Firma Planwerkstadt AG, Zürich, wird beauftragt, die notwendigen Korrekturen am Privaten Gestaltungsplan «Stadthaus» vorzunehmen.
3. Der Umgang mit den Auflagen des kantonalen Vorprüfungsberichts betreffend die Bauzonenänderung wird im Stadtratsbeschluss vom 26. August 2021 zum Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» (SRB-Nr. 2021-163) formuliert. Die Abteilung Hochbau wird dabei beauftragt, der Auflagenerfüllung nachzukommen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Planwerkstadt AG, Simon Ammon, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
  - b. Abteilung Hochbau
  - c. Abteilung Tiefbau

#### Stadtrat Illnau-Effretikon

  
Ueli Müller  
Stadtpräsident

  
Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 30.08.2021