



BESCHLUSS

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2021-1867
BESCHLUSS-NR. 2022-80
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04** **BAUPLANUNG**
04.05 **Nutzungsplanung**
04.05.00 **Zonenpläne in eD chr**

BETRIFFT **Teilrevision Zonenplan Stadthaus, Effretikon;
Festsetzung; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Stadtparlamentes**

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Dem Stadtparlament liegen drei Geschäfte zur Beschlussfassung vor, die inhaltlich zusammenhängen. Ausgelöst durch den neuen Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» wird der bestehende Private Gestaltungsplan «Stadthaus» teilrevidiert. Der Zonenplan erfährt im Grenzbereich der beiden Gestaltungspläne eine Änderung. Für die Genehmigungsfähigkeit der einzelnen Planungen ist folgende Reihenfolge bei der Behandlung der Geschäfte einzuhalten:

1. Teilrevision Zonenplan «Stadthaus»
2. Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Stadthaus»
3. Privater Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten»

Mit vorliegendem Antrag wird dem Stadtparlament das erste der drei Geschäfte, die Teilrevision des Zonenplans «Stadthaus» unterbreitet.

Das städtische Grundstück im Zentrum von Effretikon grenzt an das Baufeld, auf welchem die Überbauung «Wohnen am Stadtgarten» geplant ist. Für deren Umsetzung tritt die Stadt eine Fläche von 40 m² an das benachbarte Baufeld ab. Gemäss kantonalen Auflage ist eine Umzonung dieser Fläche von der Zone für Öffentliche Bauten in die Zentrumszone notwendig – eine Formsache, die jedoch mit Inkrafttreten des Mehrwertausgleichsgesetzes per 1. Januar 2021 eine kantonale Mehrwertabgabe auslöst. Die kantonalen Berechnungen ergeben einen Mehrwert von Fr. 37'480.- für das umzuzonende Land. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 %, also Fr. 7'496.- zu Lasten der Stadt und zu Gunsten des Kantons Zürich.



BESCHLUSS

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2021-1867
BESCHLUSS-NR. 2022-80

AUSGANGSLAGE

Der Stadtrat unterbreitet dem Stadtparlament die Teilrevision des Zonenplans gleichzeitig mit der Teilrevision des Privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» und der Zustimmung zum Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten», da diese Geschäfte miteinander verknüpft sind.

Im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung im Zentrum von Effretikon hat der Stadtrat entschieden, dass eine Fläche von 40 m² zu Gunsten des Areals des Privaten Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten» abgetreten werden soll. Wie dem städtebaulichen Vertrag des Geschäfts Privater Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» zu entnehmen ist, wird die Stadt für diese Landabtretung mit Fr. 161'000.- entschädigt.

Zusammen mit dem Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» hat der Stadtrat die Teilrevision des bestehenden Privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» in die Wege geleitet. Gemäss den kantonalen Vorprüfungsberichten zu den beiden Gestaltungsplänen, datiert 22. Juli und 9. August 2021, muss die Teilfläche von 40 m² von der Zone für Öffentliche Bauten Ö III in die Zentrumszone Z 4.0 umgezont werden; gleichzeitig wird eine kantonale Mehrwertabgabe fällig.

BISHERIGER PLANUNGSPROZESS

Die Zonenplanänderung erfolgt, damit eine Übereinstimmung mit den beiden nachfolgenden Planungen der erwähnten Gestaltungspläne gegeben ist. Diese Änderung kann als Formsache bezeichnet werden und erfordert die Anpassung des Zonenplanes sowie einen Erläuternden Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV).

Seit der Einführung des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG; LS 700.9) und der dazugehörigen Verordnung (MAV; LS 700.91) per 1. Januar 2021 gelten zusätzliche Regeln im Genehmigungsprozess. Vor der öffentlichen Auflage musste die entsprechende kantonale Fachstelle zuerst eine Mehrwertprognose erstellen, welche dann als Bestandteil in den erläuternden Bericht aufgenommen wurde. Dies erfolgte mit Schreiben der kantonalen Fachstelle für Mehrwertausgleich vom 28. Oktober 2021. Das Unternehmen Planwerkstadt AG, Zürich, wurde mit der Umsetzung der Zonenplanänderung und der Erstellung des erläuternden Berichts beauftragt.

Am 11. November 2021 hat der Stadtrat die Teilrevision des Zonenplans «Stadthaus» im Sinne von § 7 PBG zur öffentlichen Auflage verabschiedet und gemäss § 87 lit. a PBG dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet (SRB-Nr. 2021-225). Die öffentliche Auflage und Anhörung fand vom 19. November 2021 bis 18. Januar 2022 statt, bei der sich alle zum Inhalt der Teilrevision schriftlich äussern konnten.

ÖFFENTLICHE AUFLAGE UND ANHÖRUNG

Während der Auflagefrist ist von privater Seite keine Einwendung und von offizieller Seite lediglich eine Stellungnahme eingegangen. Die Nachbargemeinde Zell hat sich zustimmend und ohne Änderungsanträge geäussert. Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung RWU hat mitgeteilt, dass sie auf eine Stellungnahme verzichte.

KANTONALER VORPRÜFUNGSBERICHT

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit Schreiben vom 21. Januar 2022 die Genehmigung der vorliegenden Teilrevision in Aussicht gestellt. Marginale Korrekturwünsche betreffend die Darstellung sind in die Vorlage eingeflossen.



BESCHLUSS

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2021-1867
BESCHLUSS-NR. 2022-80

BESTANDTEILE DER TEILREVISION

Die Teilrevision des Zonenplans umfasst folgende Bestandteile:

- Zonenplan 1 : 5000 vom 23. März 2022
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 23. März 2022
- Kantonale Mehrwertprognose vom 28. Oktober 2021

INHALTE DER TEILREVISION

Im Zonenplan 1 : 5000 ist die Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die Zentrumszone Z4.0 in Form einer «Vorher-Nachher»-Darstellung farblich abgebildet.



Der Darstellungsmassstab ist sehr gross, beziehungsweise die Teilrevision erscheint sehr klein. Damit wird aber einer Forderung aus dem kantonalen Vorprüfungsbericht nachgekommen, welcher den Massstab 1 : 5000 explizit vorschreibt. Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV ist von den Inhalten der beiden Gestaltungspläne hergeleitet und lässt die Revisionsvorlage gut nachvollziehen. Er dient dem Verständnis, muss aber nicht festgesetzt werden.

MEHRWERTPROGNOSE

Die Mehrwertprognose für die städtische Parzelle Kat.-Nr. IE7488 wurde durch den Kanton über das Landpreismodell ermittelt und gestaltet sich folgendermassen:

Landwert-Prognose ohne Planungsmassnahme	930.00	Fr./m ²
Landwert-Prognose mit Planungsmassnahme	1'867.00	Fr./m ²
Differenz (Mehrwert)	937.00	Fr./m ²
Betroffene Fläche	40	m ²
Prognostizierter Mehrwert insgesamt	37'480	Fr.
Prognostizierte Mehrwertabgabe (20%)	7'496	Fr.

Zum Zeitpunkt der Landabtretung hat die Stadt eine kantonale Mehrwertabgabe von Fr. 7'496.- zu leisten.

NÄCHSTE SCHRITTE

Nachdem das Stadtparlament die Teilrevision Zonenplan «Stadthaus» vom 23. März 2022 festgesetzt hat, bleibt die Referendumsfrist abzuwarten. Sollte diese ungenutzt verstreichen, wird der Genehmigungsprozess beim Kanton eingeleitet.



BESCHLUSS

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2021-1867

BESCHLUSS-NR. 2022-80

BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Stadtparlamentes werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Teilrevision Zonenplan «Stadthaus» Situationsplan M 1 : 5000	23.03.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Teilrevision Zonenplan «Stadthaus» Bericht nach Art. 47 RPV	23.03.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Kantonale Mehrwertprognose für Kat.-Nr. IE7488	28.10.2021	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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

1. Dem Stadtparlament wird beantragt:
 1. Die Teilrevision Zonenplan «Stadthaus», bestehend aus dem Zonenplan M. 1 : 5000, dat. 23. März 2022, wird festgesetzt.
 2. Vom Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und der kantonalen Mehrwertprognose vom 28. Oktober 2021 wird Kenntnis genommen.
 3. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
 4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Planwerkstadt Zürich, Simon Ammon, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
 - b. Gossweiler Ingenieure AG, Gabriela Ott, Im Ifang 6, 8307 Effretikon
 - c. Stadtrat Ressort Hochbau
 - d. Abteilung Hochbau
 - e. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)
2. Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Stadtparlamentes verabschiedet.
3. Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird Marco Nuzzi, Stadtrat Ressort Hochbau, bezeichnet.



BESCHLUSS

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2021-1867
BESCHLUSS-NR. 2022-80

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Planwerkstadt Zürich, Simon Ammon, s.ammon@planwerkstadt.ch (Versand per E-Mail)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Gabriela Ott, Im Ifang 6, 8307 Effretikon
 - Stadtrat Ressort Hochbau
 - Abteilung Hochbau
 - Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (zur Weiterleitung an das Stadtparlament)

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 11.04.2022