



Referenz-Nr.: ARE 22-1053

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 96, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung Zonenplanänderung «Stadthaus» – Genehmigung

Stadt **Illnau-Effretikon**

- Massgebende - Teilrevision Zonenplan «Stadthaus» Mst. 1:5000 vom 23. März 2022
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 23. März 2022

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Mit der Festsetzung des Masterplans «Arealentwicklung Bahnhof West» am 18. Januar 2018 durch den Stadtrat wurden die konzeptionellen städtebaulichen Vorgaben hinsichtlich Dichte und Bebauungsstruktur, Freiräume, Verkehrserschliessung und Nutzung für das Geviert Bahnhofstrasse, Tagelwangerstrasse, Bruggwiesenstrasse sowie südlich Stadthaus definiert. Unter weitgehender Berücksichtigung der Grundeigentümergeverhältnisse wurde das vom Masterplan erfasste Gebiet in sechs Baufelder (A bis F) unterteilt. Diese werden nun unabhängig voneinander entwickelt. Der Masterplan dient als übergeordnetes Leitbild für die Erarbeitung nachgeordneter Richtprojekte sowie als Grundgerüst für die konkreten Inhalte der darauf aufbauenden, rechtsverbindlichen Gestaltungspläne.

Auf dieser Basis wurde über das Gebiet zwischen Bahnhofsstrasse, Tagelwangerstrasse und Bruggwiesenstrasse von der Grundeigentümerin ein Studienauftrag für das Baufeld D «Stadtgarten» ausgelobt. Der vom Beurteilungsgremium zur Weiterarbeit empfohlene Beitrag bildet die Grundlage für den privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten». Die anlässlich der Ausarbeitung des Masterplans Bahnhof West vorgesehene Setzung des Gebäudekörpers im Baufeld D, Stadtgarten bedingen neben Anpassungen am Geltungsbereich des nördlich angrenzenden privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» auch Änderungen am Zonenplan.

Mit der Teilrevision des Zonenplan «Stadthaus» erfolgt die planungsrechtliche Abstimmung der einzelnen Vorlagen auf Stufe kommunaler Nutzungsplanung.

- Festsetzung Das Stadtparlament Illnau-Effretikon setzte mit Beschluss vom 14. Juli 2022 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 1. September 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 26. September 2022 beantragt die Stadt Illnau-Effretikon die Genehmigung der Vorlage. Mit Schreiben vom 4. Oktober 2022 bestätigt die

Stadt Illnau-Effretikon, dass die Frist für das Referendum gegen den Beschluss des Stadtparlaments unbenutzt abgelaufen ist.

Gleichzeitig mit der Teilrevision des Zonenplans «Stadthaus» erfolgte auch die Zustimmung des Stadtparlaments Illnau-Effretikon zur Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» sowie dem privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten».

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Mit der Zuweisung einer Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. IE7488 von der Zone für öffentliche Bauten Ö III zu einer Zentrumszone Z 4.0 erfolgt die planungsrechtliche Abstimmung mit dem privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten». Hieraus ergeben sich keine Konflikte zu übergeordneten Planungen. Dies unter anderem auch, da parallel zur Zonenplanänderung der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» angepasst wird.

Bei der Umzonung einer Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. IE7488 von der Ö III zu einer Z 4.0 handelt es sich um einen Abgabetatbestand gemäss § 2 lit. b. Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) auf welchem der Kanton eine Mehrwertabgabe erhebt.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 21. Januar 2022 gestellten Unterlagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Stadt Illnau-Effretikon ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt Illnau-Effretikon zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Stadthaus», welche das Stadtparlament Illnau-Effretikon mit Beschluss vom 14. Juli 2022 festgesetzt hat, wird genehmigt.

II. Die Stadt Illnau-Effretikon wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Stadt Illnau-Effretikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 18. NOV. 2022

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:





Stadt Illnau-Effretikon

Teilrevision Zonenplan «Stadthaus»

Illnau-Effretikon, Kanton Zürich

Zonenplanänderung, 1:5000

Vom Stadtparlament festgesetzt am	Illnau-Effretikon, den.....14. JULI 2022.....
Namens des Stadtparlamentes	
Der Parlamentspräsident	Der Parlamentssekretär
	

Von der Baudirektion genehmigt am	18. Nov. 2022
Für die Baudirektion	BDV-Nr.....1053/22.....

Erstellungs-/Druckdatum: 23.03.2022

Teilrevision Zonenplan «Stadthaus»

Illnau-Effretikon, Kanton Zürich

Zonenplanänderung, 1:5000

Vom Stadtparlament festgesetzt am Illnau-Effretikon, den.....

Namens des Stadtparlamentes

Der Parlamentspräsident Der Parlamentssekretär

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion BDV-Nr.....

Erstellungs-/Druckdatum: 23.03.2022

Legende

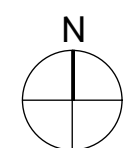
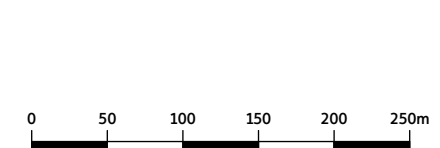
Festlegungen

	Kernzone	ES*
	Kernzone II	III
	Zentrumszone	III
	Zentrumszone	III
	Wohnzone	II
	Wohnzone	II
	Wohnzone	II
	Wohnzone	II
	Wohnzone	II
	Wohn- und Gewerbezone	III
	Wohn- und Gewerbezone	III
	Zone für öffentliche Bauten	**
	Freihaltezone	--

* ES = Empfindlichkeitsstufe
 ** ES-Zuteilung: Eintrag im Zonenplan

Informationsinhalte

- Beantragte Festlegung
- Gestaltungspläne bestehend

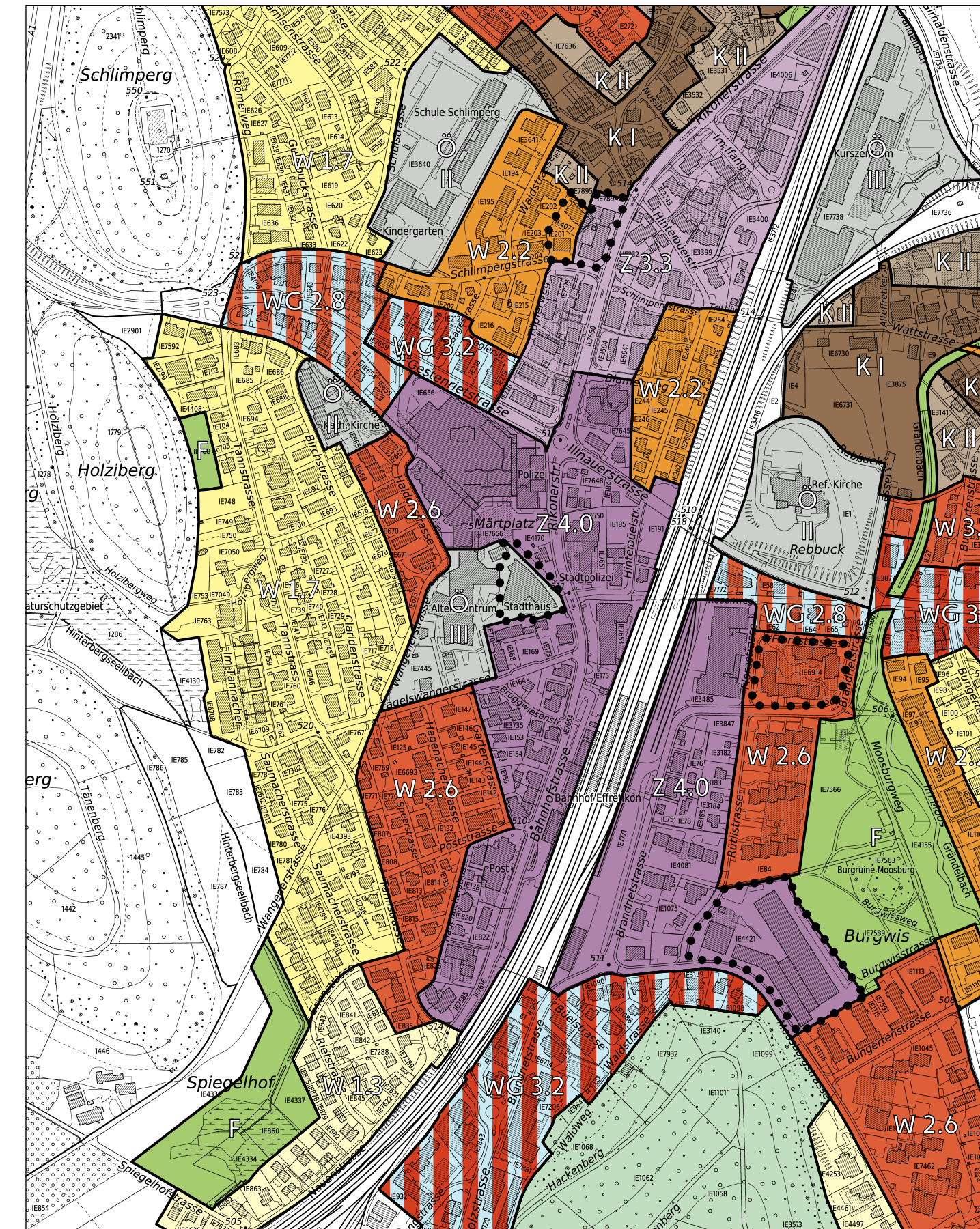


Planwerkstadt AG
 Raumplanung · Prozesse · Städtebau
 Binzstrasse 39
 CH-8045 Zürich
 www.planwerkstadt.ch
 +41 (0)44 456 20 10

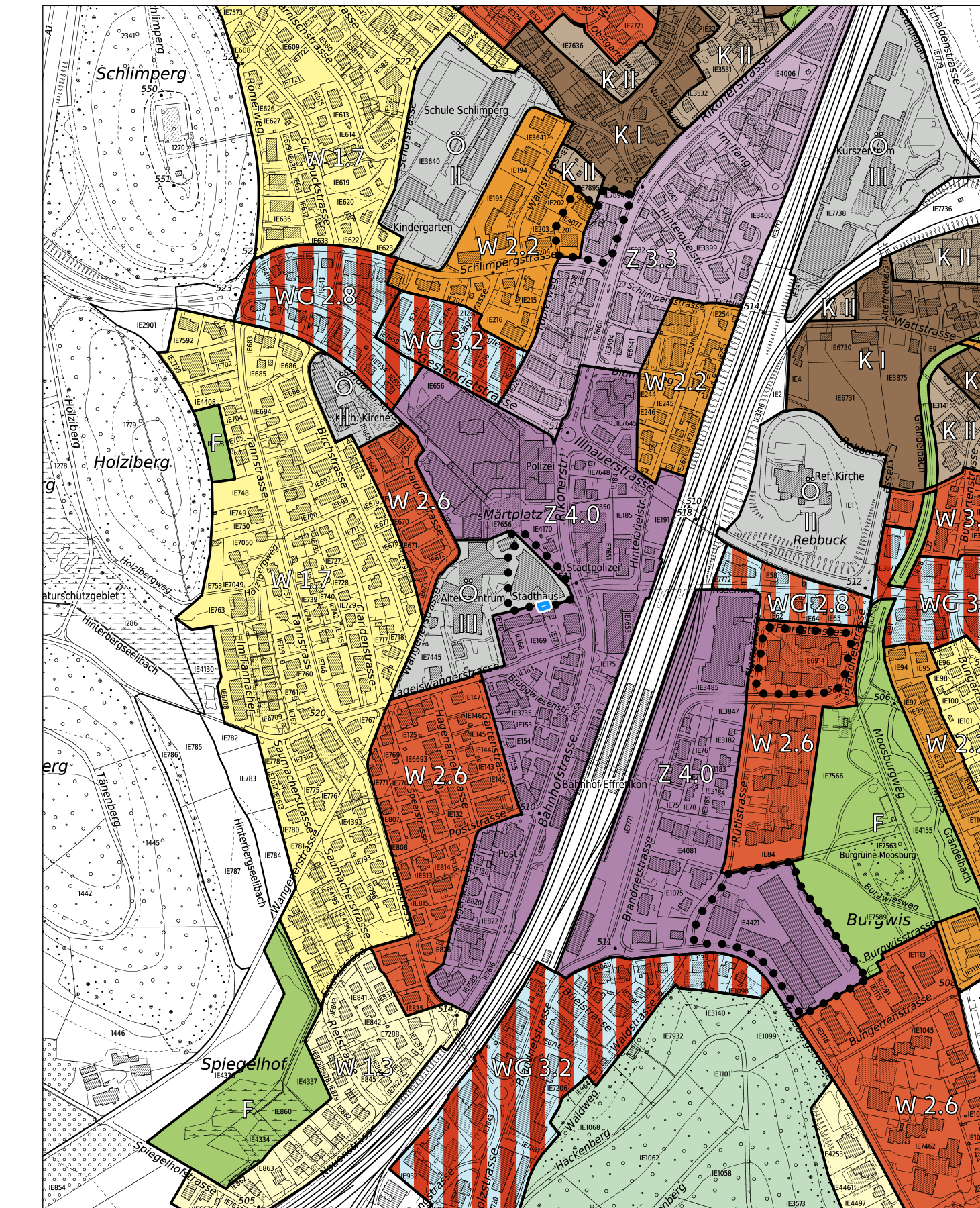


Dokument: 10259_04_08_220323_Zonenplan.vwx
 Grundlage: (LV95) / Oktober 2021

Rechtskräftiger Zonenplan (festgesetzt durch den Grossen Gemeinderat 17.06.2010)



Zonenplanänderung





Kanton Zürich, Stadt Illnau-Effretikon

Teilrevision Zonenplan «Stadthaus»

Bericht nach Art. 47 RPV

Zürich, 23. März 2022

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

Titelbild
Bestehende Situation mit Freiraum zwischen Corrodi-Haus und Stadthaus
Foto: Juliet Haller

Dokument:
10259.04_08_220408_Bericht_Art_47.indd

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Inhalt der Teilrevision	4
1.3	Ziel der Planung	4
2	Rahmenbedingungen	6
2.1	Teilrevisionsperimeter	6
2.2	Planungsrechtliche Situation	6
2.3	Weitere Themen	8
2.4	Entwicklungen im Umfeld	9
2.5	Ausgleich planungsbedingter Vorteile	12
3	Teilrevision Zonenplan	13
3.1	Zonenplanänderung	13
3.2	Interessenabwägung	14
4	Verfahrensablauf	15
4.1	Kantonaler Mehrwertausgleich	15
4.2	Öffentliche Auflage und Anhörung	15
4.3	Kantonale Vorprüfung	15
4.4	Behandlung der Einwendungen	15

Die folgenden Unterlagen liegen der Teilrevision Zonenplan «Stadthaus» bei:

- Mehrwertprognose kantonaler Mehrwertausgleich vom 28. Oktober 2021

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Planungsgebiet liegt in einem regionalen Zentrumsgebiet. Auf dieser Grundlage hat die Stadt Illnau-Effretikon 2018/2019 den Masterplan «Zentrumsentwicklung Bahnhof West» ausgearbeitet und diesen als für sich selbst verbindlich festgesetzt. Mit dem Masterplan wird das Ziel verfolgt, das Gebiet als Gesamtes koordiniert zu entwickeln, aufzuwerten und in Einklang mit den übergeordneten Interessen der Stadtplanung zu bringen.

Um ein Stadtquartier von hoher Qualität gewährleisten zu können, werden gestützt auf den Masterplan Gestaltungspläne für die einzelnen Teilgebiete eingefordert. Als Grundlage sollen Richtprojekte dienen, die vorab im Rahmen von Konkurrenzverfahren ermittelt werden.

Über das Gebiet zwischen Bahnhofs-, Tagelwanger- und Bruggwiesenstrasse wurde ein Studienauftrag durchgeführt, der die Grundlage für den privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» bildet. Aufgrund einer Perimeterüberlagerung mit dem rechtskräftigen privaten Gestaltungsplan «Stadthaus» wird Letzterer zwecks Perimeteranpassung teilrevidiert. Die Fläche der Perimeteranpassung (40 m²) liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten (Ö). Der Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» liegt mehrheitlich in der Zentrumszone Z4 und dient der Erstellung einer Wohnüberbauung mit publikumsorientiertem Erdgeschoss und einem öffentlichen Stadtgarten. Aufgrund dieser Umstände wird eine Umzonung der Perimeterüberschneidung von einer Ö in eine Zentrumszone Z4 notwendig.

Die Vorlagen privater Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten», Teilrevision privater Gestaltungsplan «Stadthaus» und die vorliegende Teilrevision Zonenplan «Stadthaus» sind eng miteinander verknüpft und sollen zeitgleich vom Stadtparlament festgesetzt und von der Baudirektion genehmigt werden. Die beiden Gestaltungsplanvorlagen haben die öffentliche Auflage bereits durchlaufen (27. Mai 2021 bis 27. Juli 2021). Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit dem Vorprüfungsschreiben vom 9. August 2021, vorbehaltlich der Umsetzung diverser Anträge, darunter die Erarbeitung der vorliegenden Umzonung, die Genehmigung der beiden Gestaltungsplanvorlagen in Aussicht gestellt.

1.2 Inhalt der Teilrevision

Die Planung umfasst eine Änderung des rechtskräftigen Zonenplans (von der Baudirektion am 28. Februar 2011 genehmigt). Anpassungen an der Bauordnung werden keine vorgenommen. Der vorliegende Planungsbericht gilt als erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV.

1.3 Ziel der Planung

Mit der Teilrevision des Zonenplans sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um das Zentrumsgebiet zweckmässig und städtebaulich hochwertig weiterentwickeln zu können. Die übergeordneten Zielsetzungen aus dem kantonalen und regionalen Richtplan werden hiermit auf kommunaler Stufe konsistent umgesetzt, entsprechend § 16 PBG.

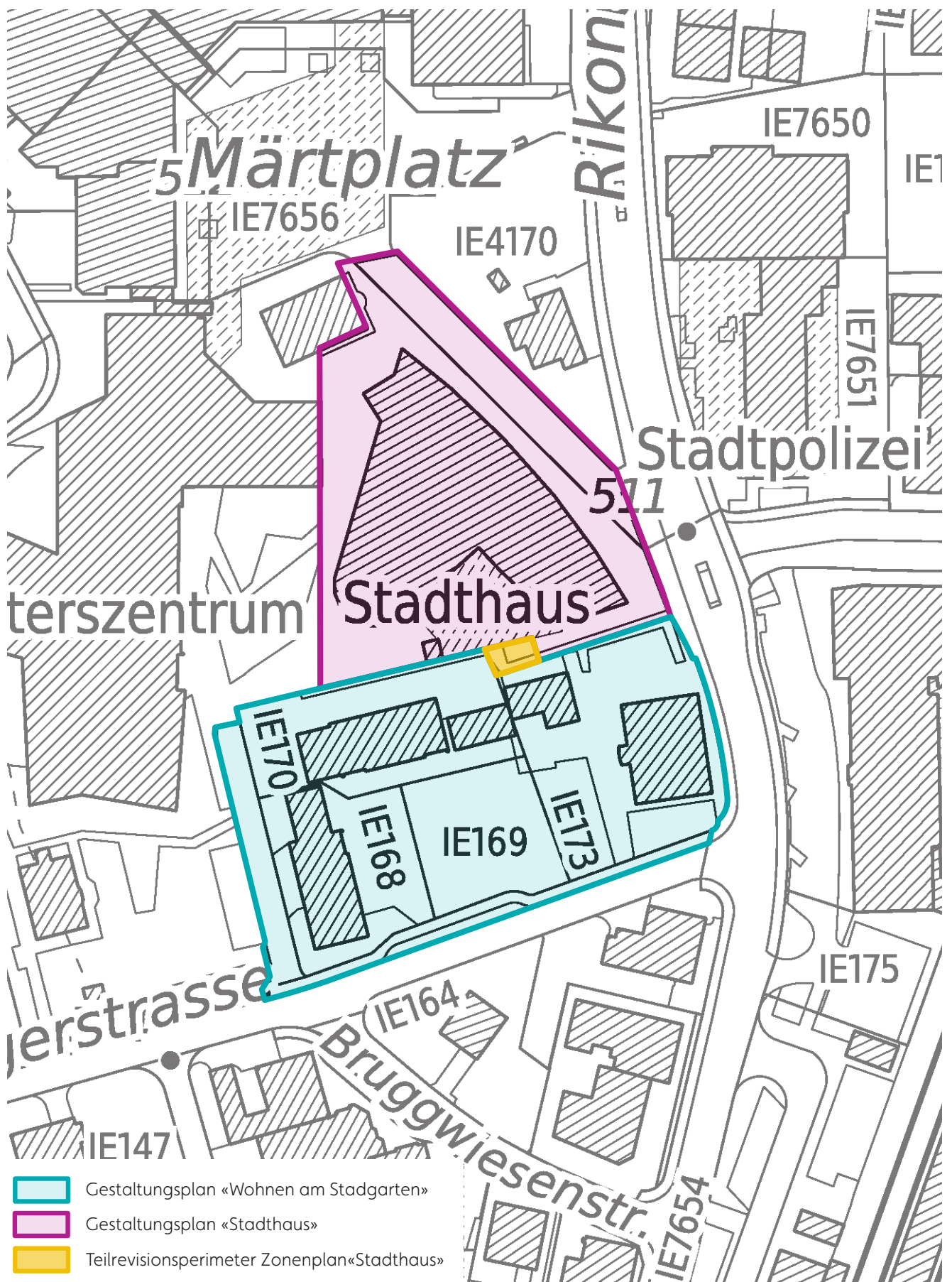


Abb. 1
 Übersichtsplan
 Planungsgebiet
 mit angrenzen-
 den Gestaltungs-
 plänen

2 Rahmenbedingungen

2.1 Teilrevisionsperimeter

Der Teilrevisionsperimeter umfasst 40 m² der insgesamt 10'470 m² grossen Parzelle Kat.-Nr. IE7488 (vgl. Abb. 4 und 5). Das Grundstück ist im Besitz der Stadt Illnau-Effretikon. Eine Veräusserung des umzunehmenden Grundstücksteils an die Eigentümerin der südlich angrenzenden Parzellen wird zum Zeitpunkt der Baufreigabe im Baufeld A des privaten Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten» erfolgen. Auf der städtischen Parzelle befindet sich das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen sowie das Stadthaus mit einem kleinen Gewerbeanteil. Für das Stadthaus wurde am 17. Juni 1992 mit Beschluss-Nr. 1831 ein privater Gestaltungsplan festgesetzt. Dieser umfasst 3'270 m² und wird mit der parallel laufenden Teilrevision privater Gestaltungsplan «Stadthaus» auf 3'230 m² reduziert.

2.2 Planungsrechtliche Situation

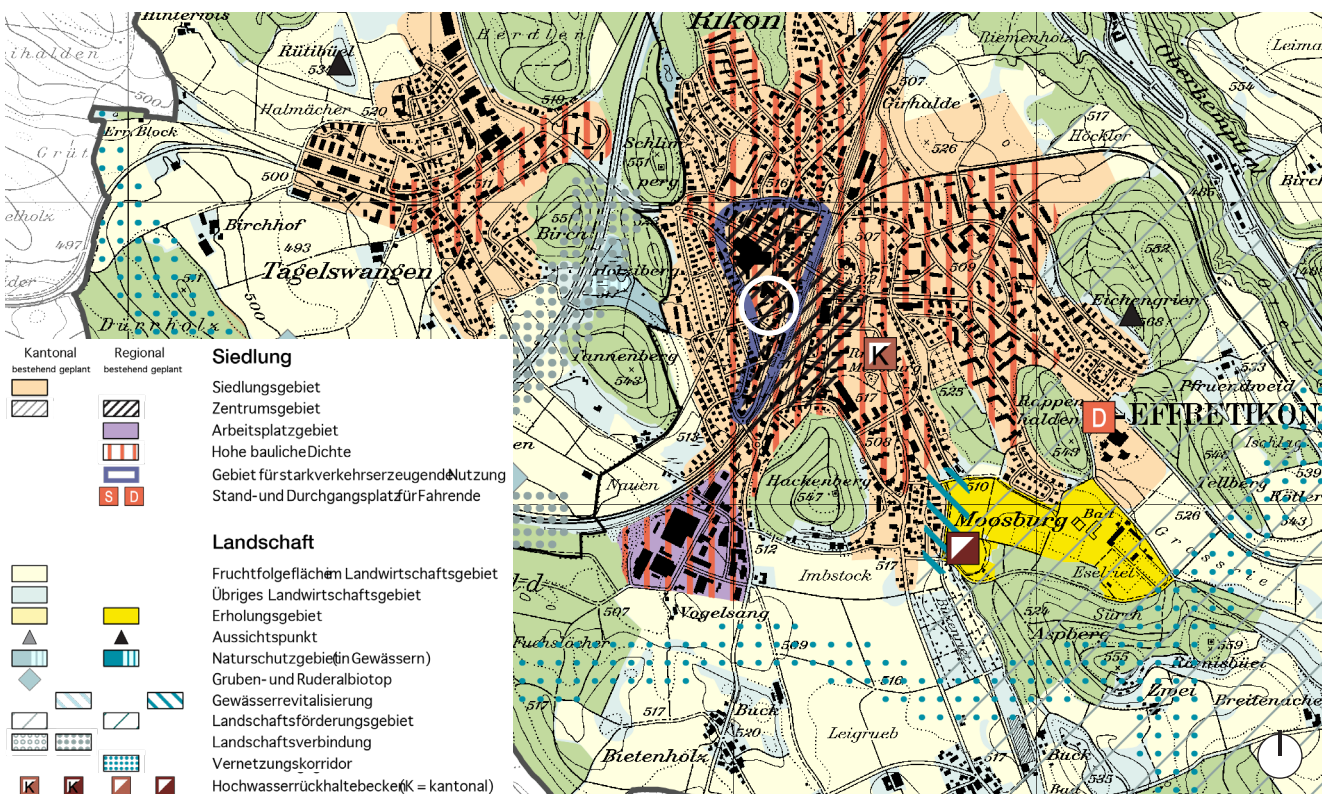
Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan (Stand öffentliche Auflage 14. Dezember 2020 bis 31. März 2021) befindet sich der Perimeter der Teilrevision im bestehenden Siedlungsgebiet. Weitere Einträge sind nicht vorhanden.

Regionaler Richtplan

Laut regionalem Richtplan Winterthur und Umgebung (Beschluss vom Regierungsrat am 9. November 2016) liegt der Perimeter im regionalen Zentrumsgebiet Effretikon (Zentrumsgebiete, Eintrag 1). Es gilt, bestehende Strukturen weiterzuentwickeln, die bauliche Dichte

Abb. 2
Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft



moderat zu erhöhen und attraktive, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zu etablieren. Im gesamten Zentrumsgebiet ist eine hohe bauliche Dichte anzustreben (Anzustrebende bauliche Dichte, Eintrag 36). Die Gemeinden sind angehalten, die Dichtestufen im Rahmen ihrer Nutzungs- und Sondernutzungsplanung umzusetzen.

Der Zentrumsteil westlich des Bahnhofs ist gemäss regionalem Richtplan ein Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen (Gebiete für stark verkehrserzeugende Nutzungen, Eintrag 32). Die Gemeinden haben in ihrer Nutzungsplanung Vorschriften zur Zulassung von stark verkehrserzeugenden Einrichtungen zu formulieren und stellen sicher, dass ihre Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur vertretbar sind (z.B. mit restriktiver Parkplatzregelung).

Die Bahnhofstrasse ist als bestehende, regionale Verbindungsstrasse klassiert. Für diese ist im Zentrumsbereich eine Umgestaltung des Strassenraums Typ A (Umgestaltung Strassenraum, Eintrag 15) geplant. Das heisst die Sanierung und Aufwertung des Strassenraums erfolgt auf Grundlage der Studie «Verträglichkeit Strassenraum» des früheren Amtes für Verkehr (neue Bezeichnung Amt für Mobilität). Das Zentrum Effretikon wird von bestehenden Fuss- und Wanderwegen mit Hartbelag durchquert.

Das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen ist ohne weitere Festlegungen als bestehend eingetragen.

Kommunaler Richtplan

Der Revisionsperimeter liegt gemäss kommunalem Richtplan (festgesetzt mit der Volksabstimmung vom 25. November 2018) im Perimeter des Zentrumsrichtplans West (Teilbereich C - Effimärt) und im Bereich in dem eine sehr hohe Dichte (BMZ >4.5) angestrebt wird. Zudem wird ein grösserer (mind. 2'500 m²) öffentlicher Grünraum («Stadtgarten») als ruhige Oase im Stadtraum als Ziel formuliert.

Für den Teilbereich C im Zentrumsrichtplan West gilt es eine sehr hohe bauliche Dichte umzusetzen. Die Anordnung der Bauten und Freiräume hat sich am Bestand zu orientieren. Es wird eine gemischte Nutzung (Einkaufen, öffentliche Nutzung, Wohnen etc.) angestrebt.

Bau- und Zonenordnung

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 von der vorliegenden Teilrevision betroffene Fläche liegt gemäss dem rechtskräftigen Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten Ö. In der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung wird über diese Fläche keine Aussage getroffen.

Fazit aus der planungsrechtlichen Betrachtung

Gemäss § 16 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich haben die unteren den oberen Planungsstufen und die Nutzungsplanung der Richtplanung zu entsprechen. Mit der bestehenden Situation auf kommunaler Stufe und den geplanten Gestaltungsplänen «Wohnen am Stadtgarten» und «Stadthaus» ist dies nicht vollends gegeben. Um die Kongruenz der Planungsinstrumente zu gewährleisten, hat eine Anpassung des Zonenplans zu erfolgen. Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans wird dieser Schritt vollzogen.

Zudem weisen die Ziele und Auswirkungen der Planungsvorlage keine Widersprüche gegenüber der weiteren planungsrechtlichen Themen auf.

2.3 Weitere Themen

Lokalklima

Die Hitzebelastung in Städten und damit auch ihre negativen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung nimmt stetig zu. Aus diesem Grund gilt es u.a. in der Nutzungsplanung aufzuzeigen, wie trotz laufender Siedlungsentwicklung nach innen dieser Trend zumindest abgeschwächt werden kann. Mit den Klimakarten informiert der Kanton über Lufttemperaturen, Kaltluftströme und bioklimatische Bedingungen am Tag und in der Nacht und gibt Hinweise darauf, wie sich diese Parameter im Zusammenhang mit der Klimaerwärmung in Zukunft verändern werden.

Mit den kantonalen Planhinweiskarten wird die flächendeckende Bewertung der Wärmebelastung im Siedlungsraum am Tag und der Kühlfunktion in der Nacht gezeigt. Sie stellen die fachliche Abwägungsgrundlage für Planungen im Kanton Zürich dar. Aus der Planhinweiskarte wird ersichtlich, dass der Teilrevisionsperimeter in einem Gebiet liegt in dem tagsüber eine sehr starke klimatische Belastung auftritt. Das heisst, das Wärmeempfinden einer «Standardperson» ist sehr hoch. Das thermische Empfinden ist vor allem abhängig von Lufttemperatur, Luftfeuchte, Windgeschwindigkeit und direkter Sonneneinstrahlung. Trotz der hohen klimatischen Wärmebelastung, weist das Planungsgebiet gemäss der Klimahinweiskarte in der Nacht (4 Uhr) einen geringen Wärmeinseleffekt (+1.09 °C) auf.

Die Planhinweiskarte (Nachtsituation) weist zur Zeit in und um den Perimeter keine Grünfläche von bioklimatischer Bedeutung aus. Als Grünflächen werden in diesem Zusammenhang Flächen bezeichnet, die sich durch einen geringen Versiegelungsgrad von max. 25 % auszeichnen. Innerhalb des Siedlungsgebiets sind dies etwa Parkanlagen, Kleingärten, Friedhöfe, Sportanlagen etc.

Mit dem Gestaltungsplan «Wohnen am Stadgarten» welcher durch die vorliegende Teilrevision ermöglicht wird, wird die grundeigentümergebundene Grundlage für die Erstellung des öffentlichen Stadgartens geschaffen. Mit diesem wird eine Anlage erstellt, welche die bioklimatischen Verhältnisse im Zentrum von Effretikon gegenüber dem heutigen Zustand verbessert.

Lärm

In der Zone für öffentliche Bauten (Stadthaus) gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III. Mit der Neuzuteilung der Fläche zur Zentrumszone Z4 bleiben die Anforderungen an den Lärmschutz unverändert (ES III). Die Einhaltung der erforderlichen Werte für die mit dem Gestaltungsplan «Wohnen am Stadgarten» ermöglichte Überbauung, wird in der entsprechenden Vorlage aufgezeigt.

Störfallvorsorge

Bei der Bahnlinie, die Effretikon durchquert, handelt es sich gemäss kantonalem Chemie-Risikokataster um eine störfallrelevante Strecke die der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung StfV vom 27. Februar 1991) untersteht. Die aktuellen Risiken liegen aber vollständig im akzeptablen Bereich.

Im Zusammenhang mit der Vorprüfung diverser Gestaltungspläne im Zentrum Effretikons wurde die Entwicklung im Stadtzentrum vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) als risikorelevant eingestuft. Es wurde empfohlen, dass die Stadt über die Masterplangebiete im Zentrum eine Analyse der Einflüsse der Projektvorhaben auf die Störfallrisiken vornehmen sollte. So hat die Stadt 2019 einen Bericht zum Einfluss der Entwicklung auf die Störfallrisiken ausarbeiten lassen.

Aus dem Bericht (20. Februar 2020) geht hervor, dass die geplanten Arealentwicklungen zwar zu leicht erhöhten Risiken führen, diese aber weiterhin knapp im akzeptablen Bereich liegen. Im Bericht werden eine Reihe von Massnahmen (empfehlender Charakter) aufgeführt. Der Umgang mit der Störfallvorsorge wird in den einzelnen Gestaltungsplänen aufgezeigt. Mit der vorliegenden Umzonung wird das Risiko gegenüber der bereits vorhandenen Erhöhung durch den Masterplan nicht zusätzlich erhöht.

2.4 Entwicklungen im Umfeld

Masterplan Bahnhof West

Der Masterplan «Zentrumsentwicklung Bahnhof West» wurde von Stauer + Hasler Architekten, Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, SNZ Ingenieure und Planer und Suter von Känel Wild AG erarbeitet. Die Planung wurde von einem Begleitgremium

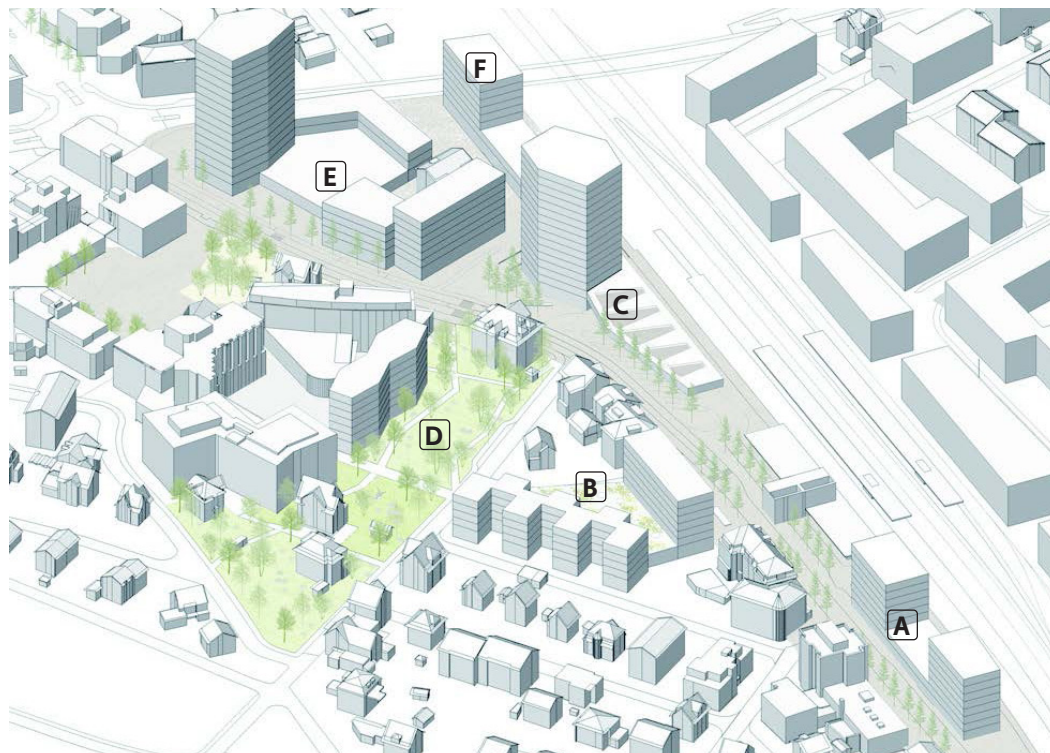


Abb. 3
Masterplan Bahnhof West
(rev. 14. November 2019,
Var. «Hoch und Schmal») mit
Baufelderbezeichnungen

und der Stadtentwicklungskommission begleitet. Der Stadtrat setzte den Masterplan am 18. Januar 2018 fest. Am 14. November 2019 wurde eine teilrevidierte Fassung (Anpassungen Baufeld E) festgesetzt. Ergänzend zum Masterplan hat Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA ein Freiraumkonzept erarbeitet. Dieses wurde am 21. Februar 2019 vom Stadtrat beschlossen.

Der Masterplan unterteilt das Gebiet zwischen Gleisraum SBB und dem Märtplatz in die Baufelder A bis F. Der Masterplan und das Freiraumkonzept formulieren übergeordnete Grundsätze und Rahmenbedingungen und sind für die weitere Entwicklung der einzelnen Baufelder zu berücksichtigen.

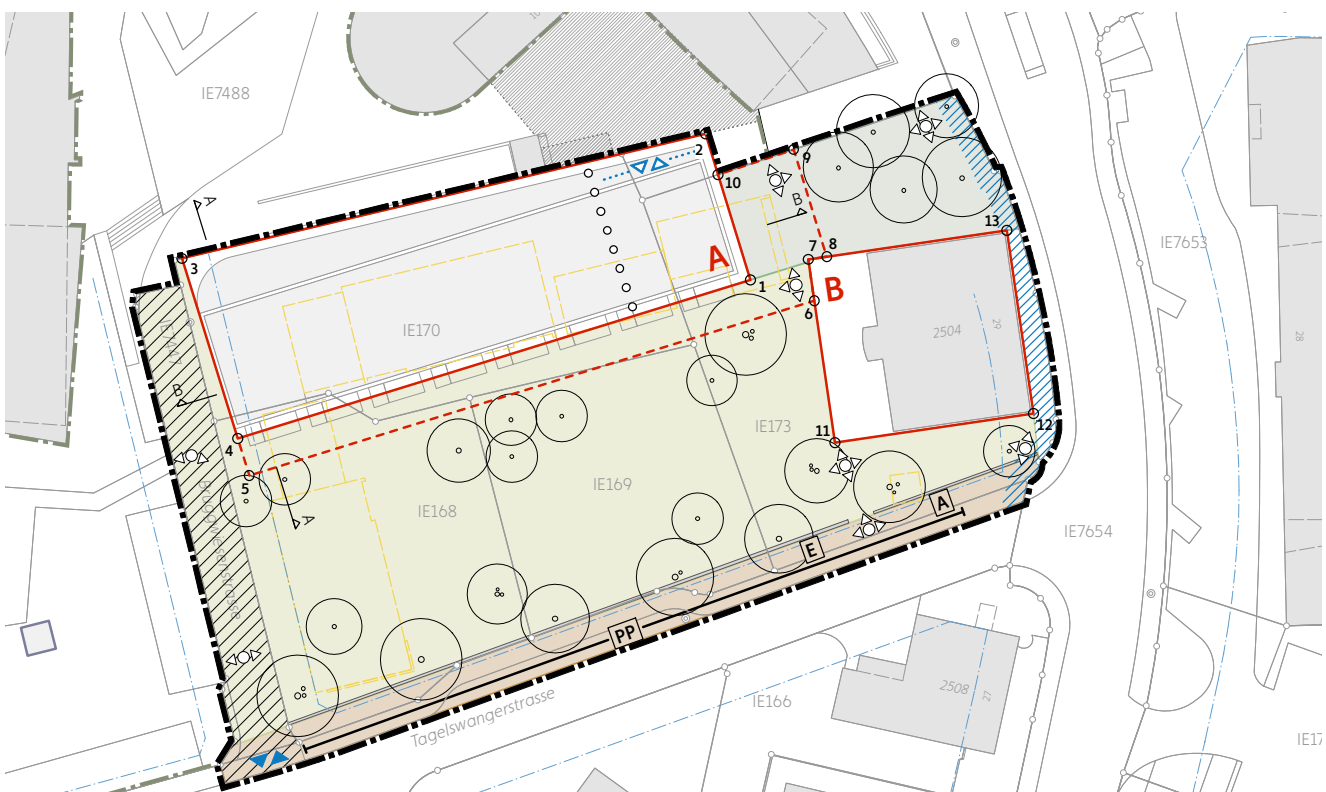
Der Teilrevisionsperimeter befindet sich im Baufeld D «Stadtgarten». Neben einem klar definierten Baubereich für einen Neubau mit publikumsorientiertem Erdgeschoss ist im Masterplan für dieses Baufeld D die Erstellung eines öffentlichen Stadtgartens festgelegt, welcher eine grüne Oase im verdichteten Zentrum bilden soll. Dieser Zielsetzung wird mit dem privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» Rechnung getragen. Die vorliegende Teilrevison trägt zur Erreichung der Ziele gemäss Masterplan bei und steht nicht in deren Widerspruch.

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 mit öffentlichem Erdgeschoss und den öffentlichen Stadtgarten gemäss Masterplan der Stadt Illnau-Effretikon geschaffen.

Die Eigentümerin, welche sich für bezahlbaren Wohnraum im Raum Zürich einsetzt, beabsichtigt, in einem achtgeschossigen Gebäude rund 40 Wohnungen und 16 Alterswoh-

Abb. 4
Situationsplan
GP «Wohnen am
Stadtgarten»



Betriebs- und Gestaltungskonzept

Entlang der Bahnhofstrasse wurde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) ausgearbeitet. Dieses wurde Mitte 2021 fertiggestellt. Gemäss Auskunft des Kantons wird mit einer Umsetzung bis 2026 gerechnet. Primär sollen die Verkehrssicherheit verbessert, der Strassenraum gestaltet und die Aufenthaltsqualität gesteigert und dabei alle Verkehrsteilnehmenden im Sinne des Koexistenzprinzips berücksichtigt werden.

2.5 Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Mit der im Mai 2014 in Kraft getretenen Revision 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 § 2 Abs. 1 stellt eine Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten einen Abgabetatbestand für den kantonalen Mehrwertausgleich dar. Die Berechnung der Mehrwertabgabe erfolgt parallel zur vorliegenden Planungsvorlage und durchläuft die Schritte der Mehrwertprognose, Mehrwertermittlung und Festsetzung. Die Mehrwertprognose vom 28. Oktober 2021 basiert auf den Landpreismodellen (gemäss §§ 9 und 10 MAV) und liegt der Vorlage für die öffentliche Auflage bei.

Die prognostizierte Mehrwertabgabe setzt sich im vorliegenden Fall wie folgt zusammen:

Landwert-Prognose ohne Planungsmassnahme	930 Fr. / m ²
Landwert-Prognose mit Planungsmassnahme	1'867 Fr. / m ²
Differenz Mehrwert	937 Fr. / m ²
Betroffene Fläche	40 m ²
Prognostizierter Mehrwert insgesamt	37'480 Fr.
Prognostizierte Mehrwertabgabe (20 %)	7'496 Fr.

Die prognostizierte Mehrwertabgabe dient der Offenlegung im Rahmen der öffentlichen Auflage. Der ermittelte Mehrwert wird mit der Planaufgabe gemäss § 5 PBG Abs. 3 PBG mittels Beiblatt bekannt gegeben.

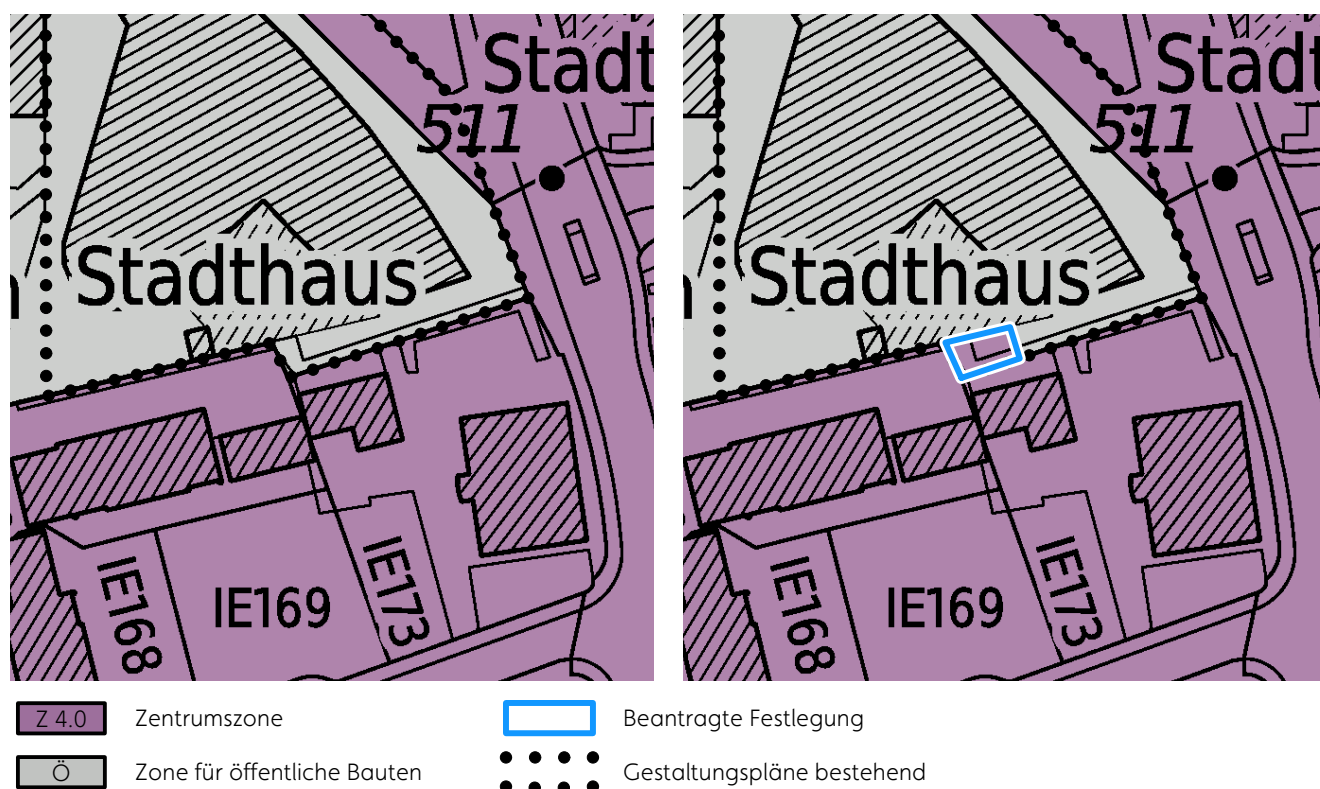
3 Teilrevision Zonenplan

3.1 Zonenplanänderung

Das Planungsgebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Zone für öffentliche Bauten Ö. Es gelten die Bestimmungen gemäss PBG. Im § 60 PBG wird geregelt, welche Grundstücke der Ö zugeordnet werden dürfen. Es sind dies Grundstücke die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.

Aufgrund der parallel laufenden Verschiebung des vorliegenden Teilrevisionsperimeters zum Gestaltungsplan «Wohnen am Stadgarten», mit welchem mehrheitlich Wohnnutzung ermöglicht wird, wird die vorliegende Umzonung notwendig. Mit der Neuzuteilung kommt der Teilrevisionsperimeter in eine Zentrumszone Z4 zu liegen. Die Z4 dient der Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums. Mit der Ermöglichung einer Wohnüberbauung mit Alterswohnungen und publikumsorientierter Nutzungen in den an Passantenlagen angrenzenden Erdgeschossen, trägt der private Gestaltungsplan «Wohnen am Stadgarten» (somit letztlich auch die vorliegende Teilrevision) zur Festigung der Zentrumsfunktion bei.

Abb. 6
Ausschnitt Zonenplan:
rechtskräftig mit den ergänzten
Gestaltungsplänen (links)
und Änderungen (rechts)



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 Teilrevision des Zonenplans entspricht vollumfänglich den übergeordneten Planungen. Die Stadt Illnau-Effretikon ist überzeugt, dass mit dem Vorhaben eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung im kommunalen und übergeordneten Interesse ermöglicht wird. Das Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen wird umgesetzt.

Mit der Umzonung werden die planungsrechtliche Grundlage für den privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» und die Teilrevision privater Gestaltungsplan «Stadthaus» geschaffen, welche wiederum die Basis für die Umsetzung einer städtebaulich hochwertigen Wohnüberbauung ist. So werden zeitnah eine zonenkonforme Überbauung realisiert und die Absichten der Stadt Illnau-Effretikon für das Zentrumsgebiet umgesetzt.

Die Interessenabwägung für die beiden Gestaltungsplanvorlagen wurde vorgenommen. Die vorliegende Teilrevision dient der Umsetzung der beiden Vorlagen. Zu den beiden Gestaltungsplanvorlagen sind insgesamt fünf Stellungnahmen zustimmend und ohne Anträge eingegangen. Für die vorliegende Teilrevision kann ein öffentliches Interesse ausgewiesen werden.

4 Verfahrensablauf

4.1 Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertprognose gemäss § 11 Abs. 1 MAV wurde nach Erarbeitung der Planungsmassnahme ermittelt und für die öffentliche Auflage in den erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV integriert (vgl. 2.5 auf Seite 12). Nach der Festsetzung der Planungsmassnahme durch das Stadtparlament wird geprüft ob besondere Gründe gemäss §§ 12 und 13 MAV vorliegen. Darauf folgt die Ermittlung des Mehrwerts nach § 12 Abs. 2 MAV bzw. § 15 MAV sollten besondere Gründe vorliegen. Die Bekanntgabe des gesamten Mehrwerts erfolgt mit der Planaufgabe gemäss § 5 Abs. 3 PBG mittels Beiblatt.

4.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Gemäss § 7 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind die Planungsunterlagen bei Änderungen in der Nutzungsplanung vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfügenden Instanz zum Planungsinhalt äussern und Einwendungen anbringen. Die öffentliche Auflage und Anhörung zur Teilrevision Zonenplan «Stadthaus» fand vom 19. November 2021 bis am 18. Januar 2022 statt.

4.3 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Ämtervernehmlassung und die kantonale Vorprüfung durchgeführt und ausgewertet. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit dem Vorprüfungsschreiben vom 21. Januar 2022, vorbehältlich der Umsetzung eines Antrags die Genehmigung der vorliegenden Teilrevision in Aussicht gestellt. Es wurden alle Anträge aus dem Vorprüfungsschreiben berücksichtigt.

Folgende Anpassungen sind aufgrund des Vorprüfungsschreibens vorgenommen worden:

- Beim Zonenplan wurde der Massstab auf 1:5000 angepasst.

4.4 Behandlung der Einwendungen

Während der Auflagefrist ist eine Stellungnahme zur Teilrevision Zonenplan «Stadthaus» eingegangen. Die Nachbargemeinde Zell hat zustimmend und ohne Anträge Stellung zu der Vorlage genommen. Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung RWU hat entschieden auf eine Stellungnahme zu verzichten.