



## BESCHLUSS

VOM 20. MAI 2021

GESCH.-NR. 2018-1354  
BESCHLUSS-NR. 2021-91  
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Leitfaden Private Gestaltungspläne;  
Genehmigung**

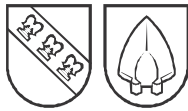
---

## AUSGANGSLAGE

In den letzten Jahren haben vermehrt private Grundeigentümer/innen bei der Stadt Gestaltungspläne eingereicht. Angesichts der baulichen Entwicklungsaussichten auf dem Stadtgebiet werden mit grosser Wahrscheinlichkeit noch weitere folgen. Das Planungsinstrument des Gestaltungsplanes ermöglicht es, von der Regelbauweise abzuweichen. Um neben den Vorteilen, welche die Bauträgerschaft durch die abweichende Planung erhält, auch Verbesserungen für die Allgemeinheit zu erzielen, werden im Erarbeitungsprozess zwischen den Privaten und der Stadt Verhandlungen geführt. Dabei beurteilen die Stadtplanungskommission und der Stadtrat regelmässig die Planvorlagen und geben Empfehlungen zur Verbesserung der Projekte ab. Idealerweise können die Vorschläge in den Gestaltungsplan aufgenommen werden. Um die städtischen Ansprüche schriftlich festzulegen und möglichst zu vereinheitlichen, hat die Stadtplanungskommission einen Leitfaden entwickelt. Damit er gegenüber privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümergegenüber Verbindlichkeit entfaltet, soll der Leitfaden durch den Stadtrat festgelegt werden.

## LEITFADEN PRIVATE GESTALTUNGSPLÄNE

Der Leitfaden zeigt auf, welche Möglichkeiten den Bauträgern zur Verfügung stehen und welche Massnahmen zu qualitativvolleren Überbauungen führen können. Inhaltlich zielt der Leitfaden auf eine gute bauliche Einordnung, eine attraktive Umgebungsgestaltung und eine insbesondere für Gewerbenutzung verbesserte Ausgestaltung der Erdgeschosse. Im Kapitel Qualitätsförderung wird unter anderem darauf verwiesen, dass ein qualifiziertes Verfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb) durchgeführt werden muss. Neu soll nach dem Vorbild der Stadt Winterthur im Rahmen von Gestaltungsplänen anstelle der Baumassenziffer die Ausnutzungsziffer angewendet werden können. Bei der Wahl der Raumhöhen erschliessen sich dadurch mehr Freiheiten. Ferner sollen bei Fassaden hochwertige, langlebige und ökologisch sinnvolle Materialien verwendet werden. Unter dem Titel «Nachhaltigkeit» sind die drei Dimensionen Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft eingeschlossen und es wird eine Reihe von nachhaltigen Massnahmen aufgezählt, welche die Investorinnen und Investoren bei ihren Bauprojekten anwenden können. Schlussendlich wird auf den Mehrwertausgleichsfonds verwiesen, welcher einerseits geäufnet, aber andererseits auch in Anspruch genommen werden kann. Das Diagramm zum Gestaltungsplanverfahren informiert über den zeitlichen Ablauf des gesamten Prozesses.



### BESCHLUSS

VOM 20. MAI 2021

GESCH.-NR. 2018-1354

BESCHLUSS-NR. 2021-91

Die Stadtplanungskommission beantragt dem Stadtrat, dem Leitfaden zuzustimmen. Anschliessend soll er so früh als möglich in einem Planungsprozess, der ein Gestaltungsplanverfahren beinhaltet, den Investorinnen und Investoren überreicht werden. Natürlich ist er auch ein Hilfsmittel für die involvierten Planungsteams und soll diesen ebenso ausgehändigt werden.

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

1. Der Leitfaden «Private Gestaltungspläne» vom 20. Mai 2021 wird genehmigt.
2. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, den Leitfaden in die kommunale Rechts- und Hilfsmittelsammlung aufzunehmen.
3. Die involvierten städtischen Vertreter werden beauftragt, den Leitfaden möglichst früh in einem Planungsprozess mit Gestaltungsplanverfahren der Bauträgerschaft sowie deren Planerinnen und Planern zu überreichen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Stadtplanungskommission (c/o Sekretariat Hoch-/Tiefbau, via Axioma)
  - b. Stadtpräsident
  - c. Abteilung Hochbau
  - d. Abteilung Präsidiales

#### Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 25.05.2021