



Stadt Illnau-Effretikon

# Teilrevision privater Gestaltungsplan «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](http://www.planwerkstadt.ch)  
+41 (0)44 456 20 10

Titelbild  
Bestehendes Stadthaus Blickrichtung Märtplatz  
Foto: Juliet Haller

Dokument  
10259.04\_08\_220408\_Bericht\_47\_RPV.indd

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Zielsetzung	4
1.2	Gestaltungsplanverfahren und Rechtsverbindlichkeit	5
1.3	Perimeter und Eigentumsverhältnisse	6
1.4	Privater Gestaltungsplan Wohnen am Stadtgarten	6
1.5	Vorlage Teilrevision Zonenplan Stadthaus	8
<b>2</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
2.1	Übergeordnete Planungsinstrumente	10
2.2	Rechtskräftiger Gestaltungsplan	11
2.3	Ausgleich planungsbedingter Vorteile	12
<b>3</b>	<b>Teilrevision</b>	<b>14</b>
3.1	Erläuterungen zur Teilrevision	14
3.2	Interessenabwägung	16
<b>4</b>	<b>Mitwirkung</b>	<b>17</b>
4.1	Öffentliche Auflage und Anhörung	17
4.2	Kantonale Vorprüfung	17
4.3	Behandlung der Einwendungen	17



# 1 Ausgangslage

## 1.1 Anlass und Zielsetzung

Der private Gestaltungsplan «Stadthaus» (vom Regierungsrat mit Beschluss-Nr. 1831 genehmigt am 17. Juni 1992) beinhaltet den östlichen Teil der Parzelle Kat.-Nr. IE7488 (früher Kat.-Nr. 3630) sowie die Verkehrsfläche Kat.-Nr. IE3697 (früher 17b) und umfasst eine rund 3'270 m<sup>2</sup> grosse Fläche. Mit dem Gestaltungsplan wurde in erster Linie der Bau des Stadthauses für Illnau-Effretikon bezweckt, welches rund zwei Jahre später, 1994 erbaut wurde.

Knapp 30 Jahre nach Inkrafttreten des Gestaltungsplans hat der Stadtrat zwecks koordinierter und zusammenhängender Zentrumsplanung den Masterplan «Zentrumsentwicklung Bahnhof West» verabschiedet und diesen für sich selbst als verbindlich erklärt. Im Masterplan werden verschiedene Baufelder ausgeschieden, über die ein Gestaltungsplan erarbeitet werden muss. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans «Stadthaus» liegt nicht vollständig in einem solchen Baufeld, wird allerdings vom Baufeld D «Stadtgarten» tangiert.

Das Baufeld D ist mehrheitlich im Besitz der Habitat 8000, welche auf dem Areal den gemäss Masterplan angestrebten Wohnneubau und Stadtgarten realisiert. Zu diesem Zweck wurde 2019 ein Varianzverfahren in Form eines Studienauftrags durchgeführt. Die Qualitäten des daraus resultierenden Richtprojekts werden mit dem privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» grundeigentümerverbindlich festgesetzt.

Da das Baufeld D den rechtskräftigen Gestaltungsplan «Stadthaus» tangiert und Baupland aus rechtlicher Sicht nicht zwei verschiedenen Gestaltungsplänen zugewiesen werden kann, wurde beim Stadtrat von Illnau-Effretikon eine Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» beantragt. Mit dem Stadtratsbeschluss 10. Dezember 2020 (Beschluss-Nr. 2020-233) wurde der Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision zugestimmt.

Abb. 1  
Luftbild mit GP  
«Stadthaus»  
(weiss ausgezogen) und GP  
«Wohnen am  
Stadtgarten»  
(weiss gestrichelt)





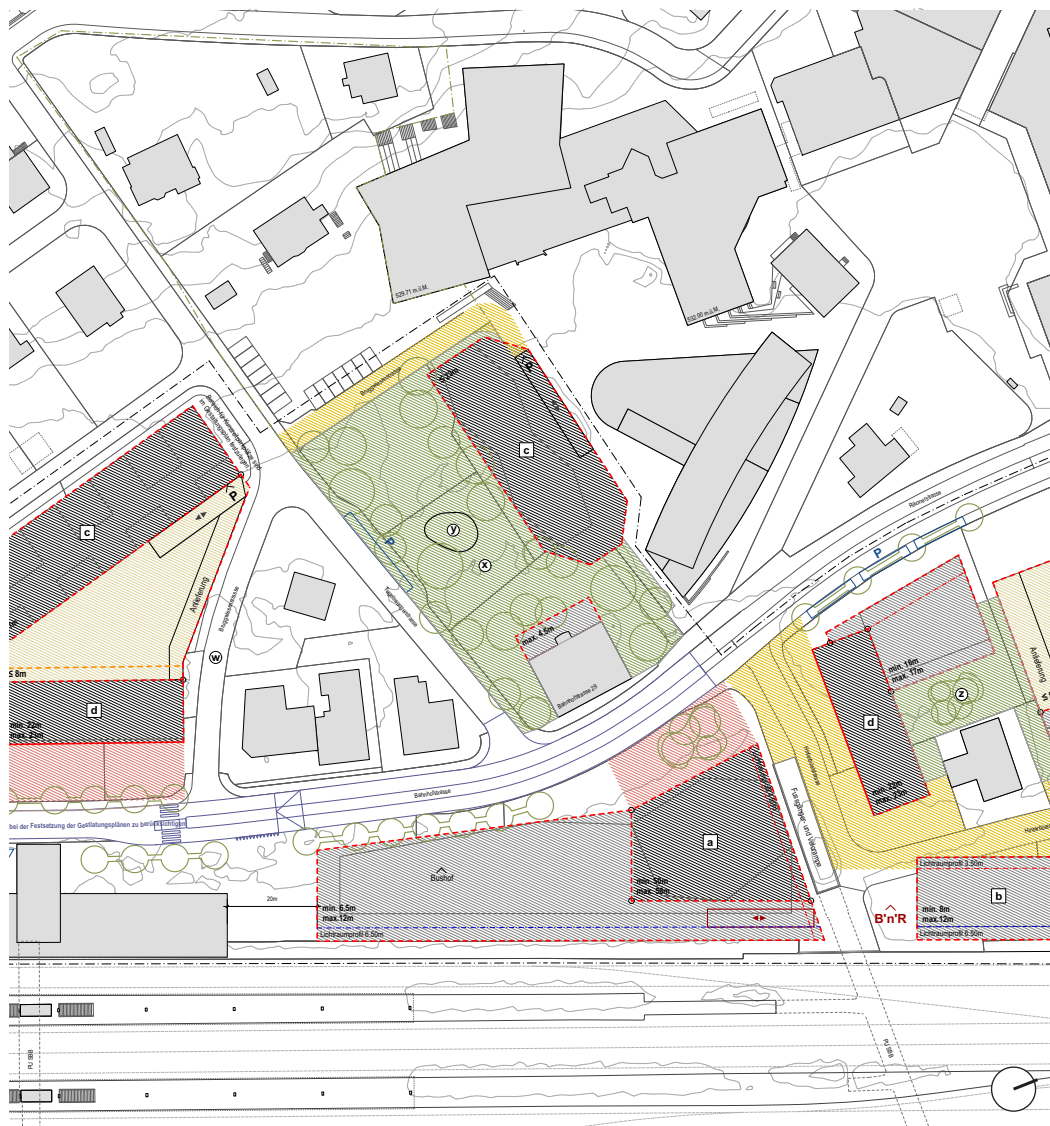


Abb. 2  
Ausschnitt Revisionsplan  
Masterplan Bahnhof West;  
festgesetzt durch den Stadtrat  
am 14. November 2019

Mit der vorliegenden Teilrevision wird eine Anpassung am Perimeter bezweckt, damit der private Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» gemäss der vom Stadtrat beschlossenen Zentrumsentwicklung Bahnhof West festgesetzt und der Wohnneubau mit dem öffentlichen Stadtgarten realisiert werden können. Zusätzlich bedarf die Neuzuteilung eine Anpassung der Grundzonierung.

## 1.2 Gestaltungsplanverfahren und Rechtsverbindlichkeit

Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Stadthaus» ist rund 30 Jahre alt und besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Ein erläuternder Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) wurde entsprechend den damaligen Standards nicht erarbeitet. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird ein erläuternder Bericht zu den Revisionsinhalten erstellt. Der rechtskräftige Gestaltungsplan wird nur geringfügig angepasst. Wo die vorliegende Teilrevision keine Änderungen vornimmt, behalten die Inhalte des Gestaltungsplans (Beschluss-Nr. 1831) bestehend auf dem Situationsplan Mst. 1:500 und den dazugehörigen Bestimmungen ihre unveränderte Wirkung.

Die beiden Gestaltungspläne «Stadthaus» und «Wohnen am Stadtgarten» hängen stark voneinander und auch von der Zonenplanänderung ab. Einerseits sind die Gebiete räumlich und funktional miteinander verbunden, bspw. mit der gemeinsam genutzten Tiefgarageneinfahrt, der als Erschliessung dienenden Bruggwiesenstrasse und dem Raum zwischen

Stadthaus und Corrodi-Haus, andererseits ist die Genehmigung der beiden Gestaltungspläne von der Anpassung der Grundzonierung abhängig. Aus diesem Grund werden die drei Vorlagen parallel zueinander erarbeitet und festgesetzt.

### 1.3 Perimeter und Eigentumsverhältnisse

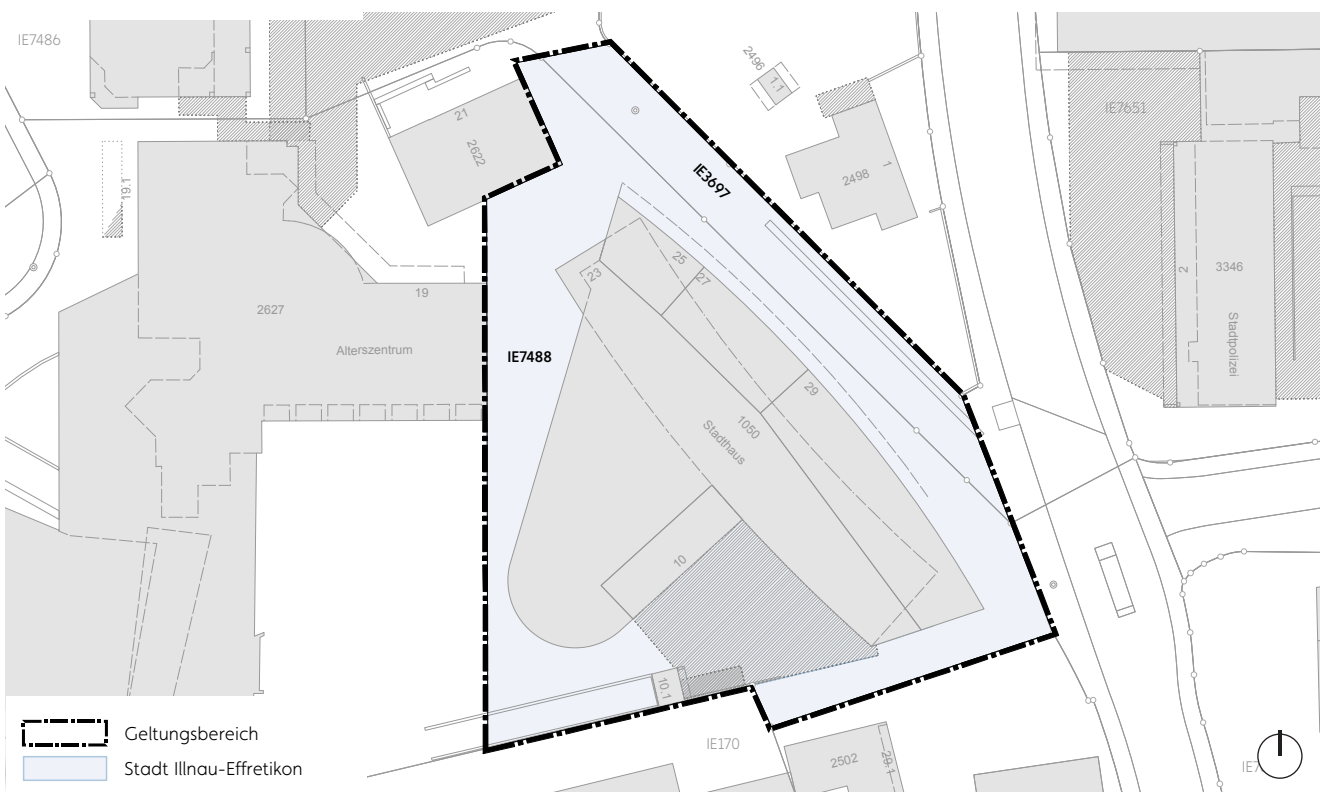
Das Gestaltungsplangebiet umfasst neben der ca. 420 m<sup>2</sup> grossen Parzelle Kat.-Nr. IE3697 den rund 2'850 m<sup>2</sup> umfassenden östlichen Teil der Parzelle Kat.-Nr. IE7488 in der Zone für öffentliche Bauten Ö III auf der auch das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen steht. Beide Parzellen befinden sich vollumfänglich im Besitz der Stadt Illnau-Effretikon.

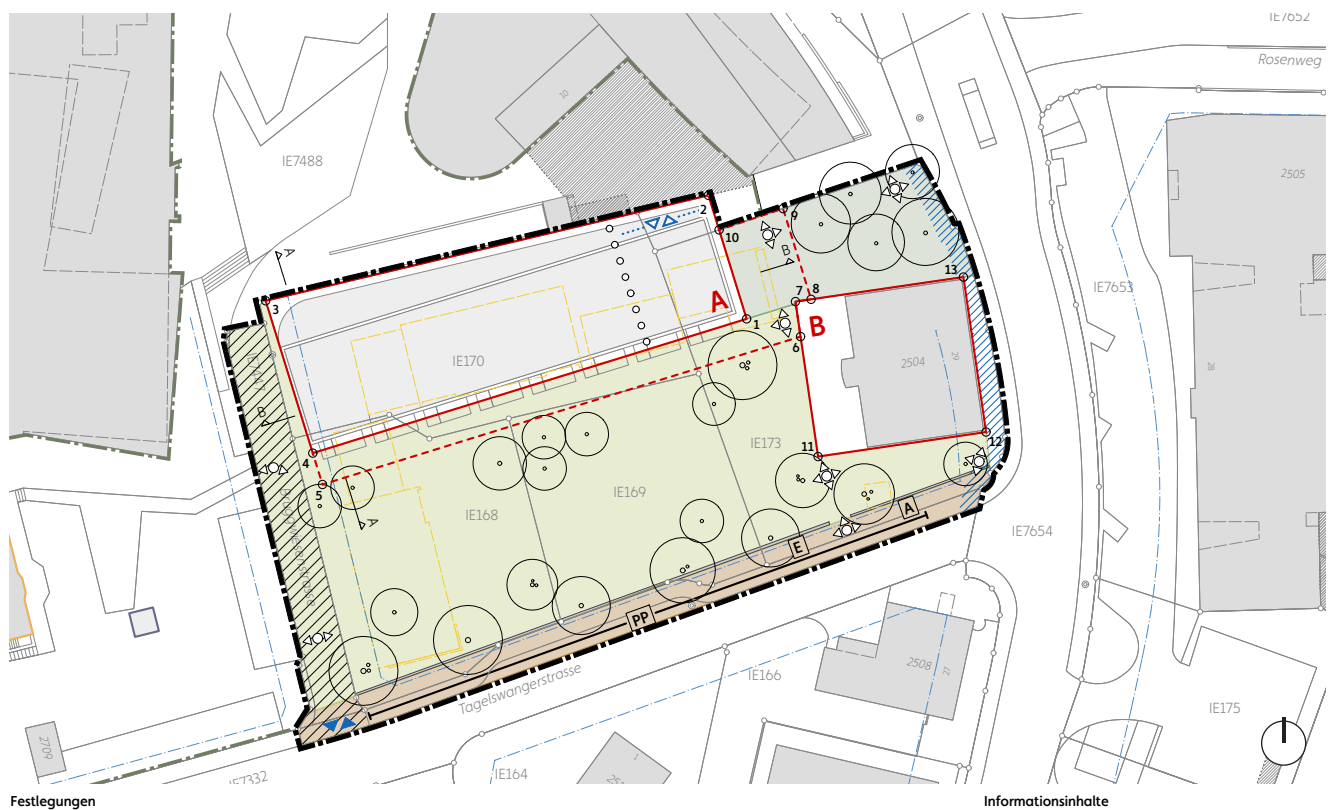
Im Geltungsbereich befindet sich das Stadthaus, welches gemäss dem Gestaltungsplan «Stadthaus» errichtet wurde. Im Stadthaus befinden sich neben dem Stadthausaal und der Stadtverwaltung auch noch kleinere Gewerbeflächen. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Rampe an der südlichen Perimeter- und Grundstücksgrenze.

### 1.4 Privater 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 und den öffentlichen Stadtgarten gemäss Masterplan der Stadt Illnau-Effretikon geschaffen.

Abb. 3  
Perimeter rechtskräftiger Gestaltungsplan Stadthaus





**Festlegungen**

**Informationsinhalte**

	Geltungsbereich		Anschlussbereich Bahnhofstrasse		Perimeter Stadtgarten
	Baubereich A und B für Hauptgebäude		Anschlussbereich Tagelswangerstrasse		Baulinie
	Koordinatenpunkte		Mittel- bis grosskronige Bäume (ungefähre Anzahl und Lage)		Bauten Richtprojekt Wohnneubau
	Gebäudedurchgang Erdgeschoss (ungefähre Lage)		Ein- / Ausfahrt Bruggwiesenstrasse		Umgebung Richtprojekt
	Baubereich für unterirdische Bauten		Anschluss Tiefgarage (ungefähre Lage)		Abbruch bestehende Bauten und Anlagen
	Anknüpfungspunkte öffentliche Fussverbindung (ungefähre Lage)		Anlieferung Corrodi-Haus (ungefähre Lage)		Bestehende Parzellierung
	Stadtwiese		Bereich für Längsparkierung		Pavillon neuer Standort
	Vorplatz		Entsorgungsanlage (ungefähre Lage)		Musikschule
	Bruggwiesenstrasse				

Die Habitat 8000, welche sich für bezahlbaren Wohnraum einsetzt, beabsichtigt in einem achtgeschossigen Gebäude rund 40 Wohnungen und 16 Alterswohnungen mit Anbindung an das bestehende Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen zu realisieren. Ebenfalls Teil des Gestaltungsplans ist das bestehende Corrodi-Haus (Bahnhofstrasse 29). Dieses ist heute im kommunalen «Inventar schützens- und erhaltenswerte Bauten» (Stand 30. April 2009) als schützenswert eingestuft.

Mit dem Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» werden im gesamten Geltungsbereich die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen und publikumsorientierte Nutzungen in den an Passantenlagen angrenzenden Erdgeschossen vorgeschrieben.

Die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplans «Stadthaus» ist aufgrund der Perimeterüberlagerung an der Schnittstelle zwischen Corrodi-Haus und Stadthaus notwendig. Der Baubereich mit dem der Wohnneubau ermöglicht wird, ragt zu rund 40 m<sup>2</sup> in den Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Stadthaus» hinein.

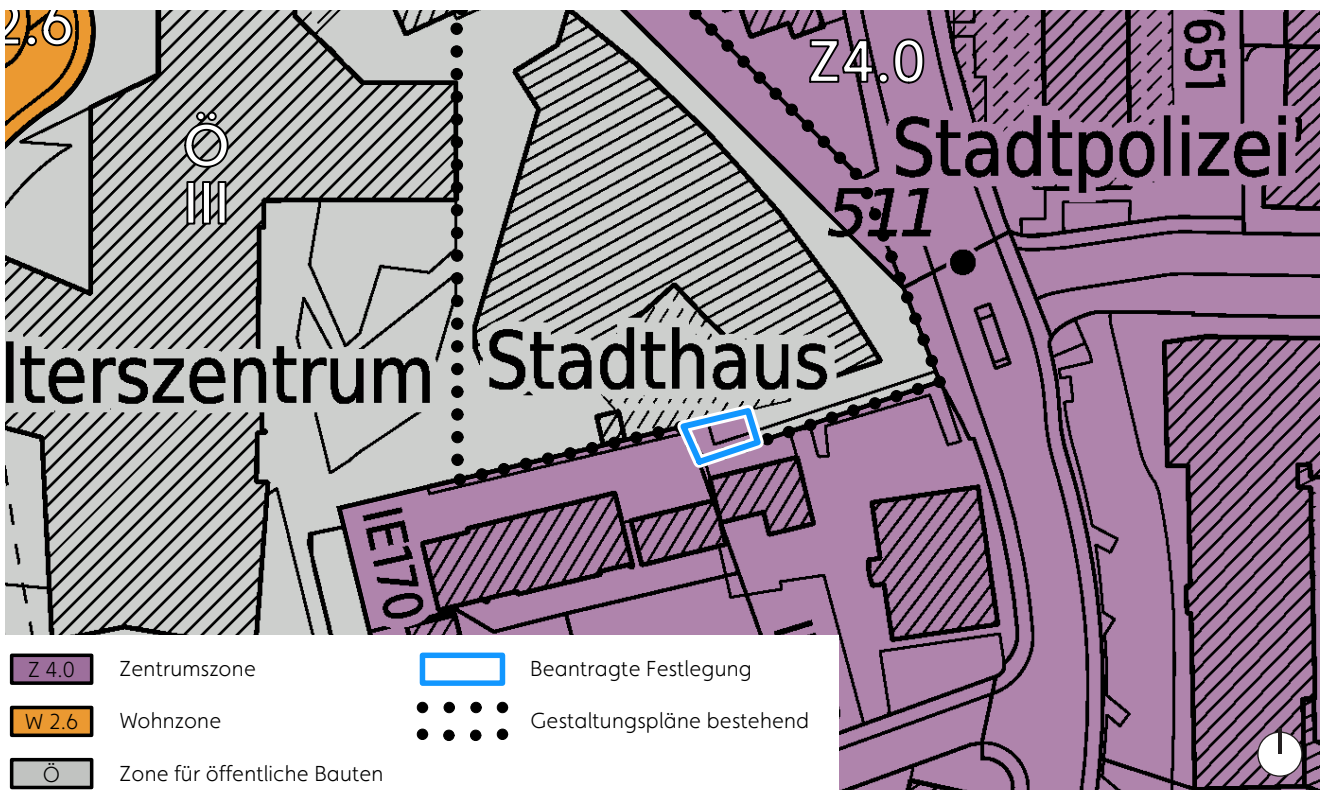
Abb. 4  
Situationsplan  
«Wohnen am  
Stadtgarten»



## 1.5 Vorlage Teilrevision Zonenplan Stadthaus

Die von der vorliegenden Teilrevision betroffene Grundstücksfläche (40 m<sup>2</sup>) liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Künftig ist die Fläche einem Gestaltungsplan in der Zentrumszone Z 4.0 (Wohnen, Alterswohnungen, öffentliche Nutzung im EG) zugehörig. Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung welche im Rahmen von Gestaltungsplänen getroffen werden, dürfen nicht zu einer Sinnentleerung der Grundzonierung führen. Die Neuzeuteilung des Grundstückteils bedarf daher, aufgrund ungenügender Zonenkonformität, einer Anpassung der Grundnutzung. In einer parallel laufenden Teilrevision des Zonenplans werden die 40 m<sup>2</sup> der Zentrumszone Z 4.0 zugeführt. Die drei Vorlagen privater Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten», Teilrevision privater Gestaltungsplan «Stadthaus» und die Teilrevision Zonenplan «Stadthaus» stehen in starker Abhängigkeit zueinander und werden vom Stadtparlament der Stadt Illnau-Effretikon zeitgleich festgesetzt und von der Baudirektion genehmigt.

Abb. 5  
Ausschnitt Zonenplan mit beantragter Festlegung





# 2 Rahmenbedingungen

## 2.1 Übergeordnete Planungsinstrumente

### **Kantonaler Richtplan (Öffentliche Auflage 14. Dezember 2020 - 31. März 2021)**

Im kantonalen Richtplan befindet sich der Gestaltungsplan «Stadthaus» im bestehenden Siedlungsgebiet. Weitere Einträge sind nicht vorhanden.

### **Regionaler Richtplan (Beschluss vom Regierungsrat 9. November 2016)**

Der Gestaltungsplan «Stadthaus» liegt in in einem bestehenden Zentrumsgebiet, einem Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen sowie im Bereich in dem eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird. Das Alters- und Pflegezentrum ist als bestehendes Alterszentrum von regionaler Bedeutung eingetragen. Entlang dem Stadthaus verläuft ein geplanter Radweg.

### **Kommunaler Richtplan (Festgesetzt am 25. November 2018)**

Gemäss dem kommunalen Richtplan der Stadt Illnau-Effretikon liegt der Perimeter mit dem Stadthaus in einem Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen. Auf kommunaler Ebene ist eine bestehend Veloparkierung sowie die geplante Umgestaltung des Strassenraums entlang der Bahnhofstrasse eingetragen. Letztere wird mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK (Stand 11. Juli 2019) im Detail geplant. Der Abschnitt zwischen dem Rosenweg und dem Zentrumskreisel wurde bereits 2015 saniert und gestalterisch aufgewertet.

### **Bau- und Zonenordnung (von der Baudirektion genehmigt am 28. Februar 2011)**

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 mit dem Gestaltungsplan «Stadthaus» ermöglichte Überbauung wurde weitgehend realisiert. Um zu verhindern, dass durch die veränderten Begrifflichkeiten rechtswidrige Situationen entstehen, ist für den vorliegenden Gestaltungsplan die Bau- und Zonenordnung in der von der Baudirektion am 28. Februar 2011 genehmigten (Verfügung Nr. 30/2011) Fassung massgeblich. Es gelten die Baubegriffe gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) in der Fassung bis 28. Februar 2017.

Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Stadthaus» liegt grösstenteils in der Zone für öffentliche Bauten Ö III gemäss § 60 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG). Die Parzelle Kat.-Nr. IE3697 (in Abb. 7 Kat.-Nr. 176) liegt in der Zentrumszone Z4.

### **Inventar schützens- und erhaltenswerte Bauten**

Das 1994 erbaute Stadthaus ist im kommunalen «Inventar schützens- und erhaltenswerte Bauten» (Stand 30. April 2009) vorgemerkt. Vorgemerkt sind bedeutende Objekte, die später als 1980 entstanden und noch nicht Teil des Inventars sind.



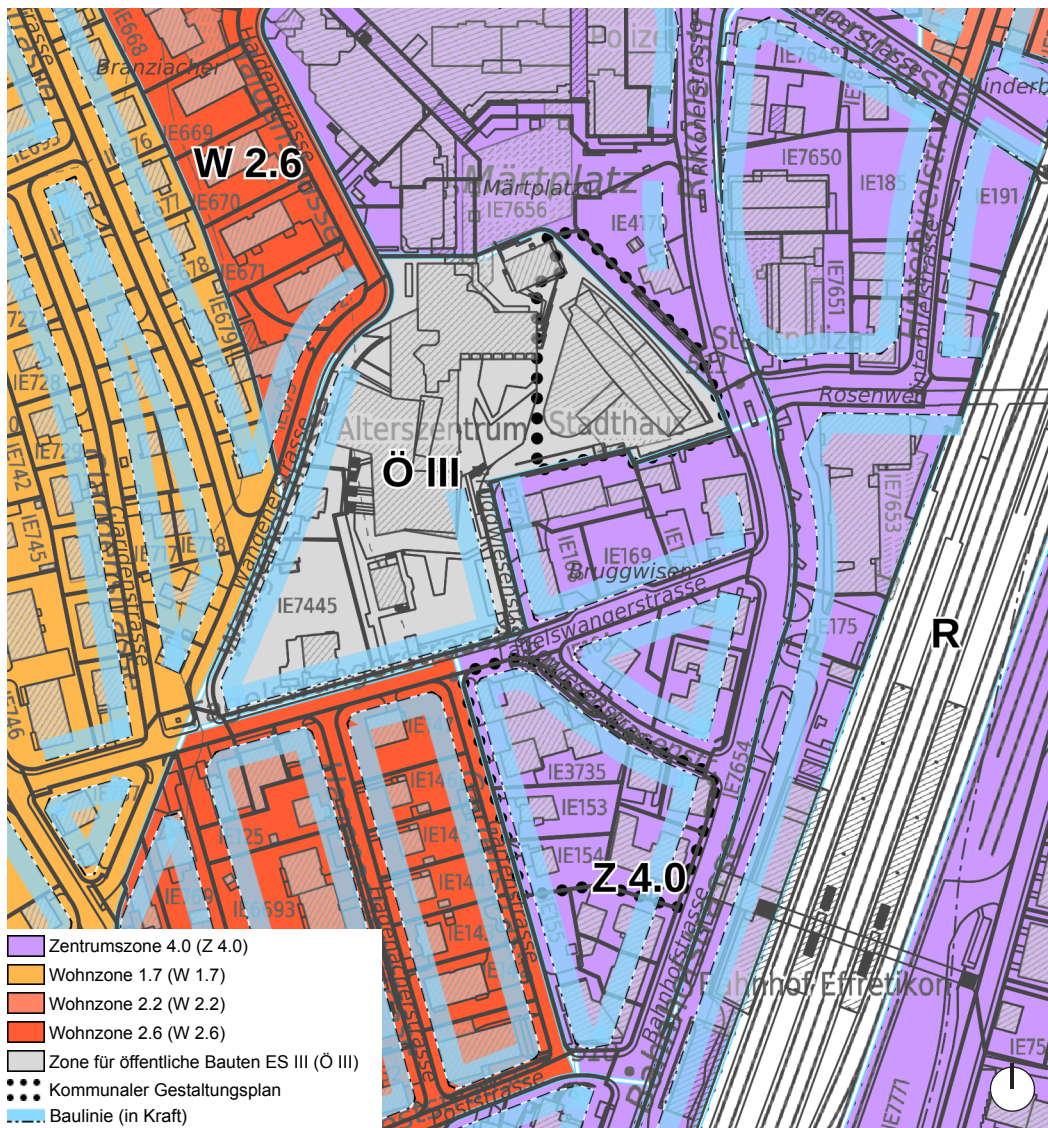


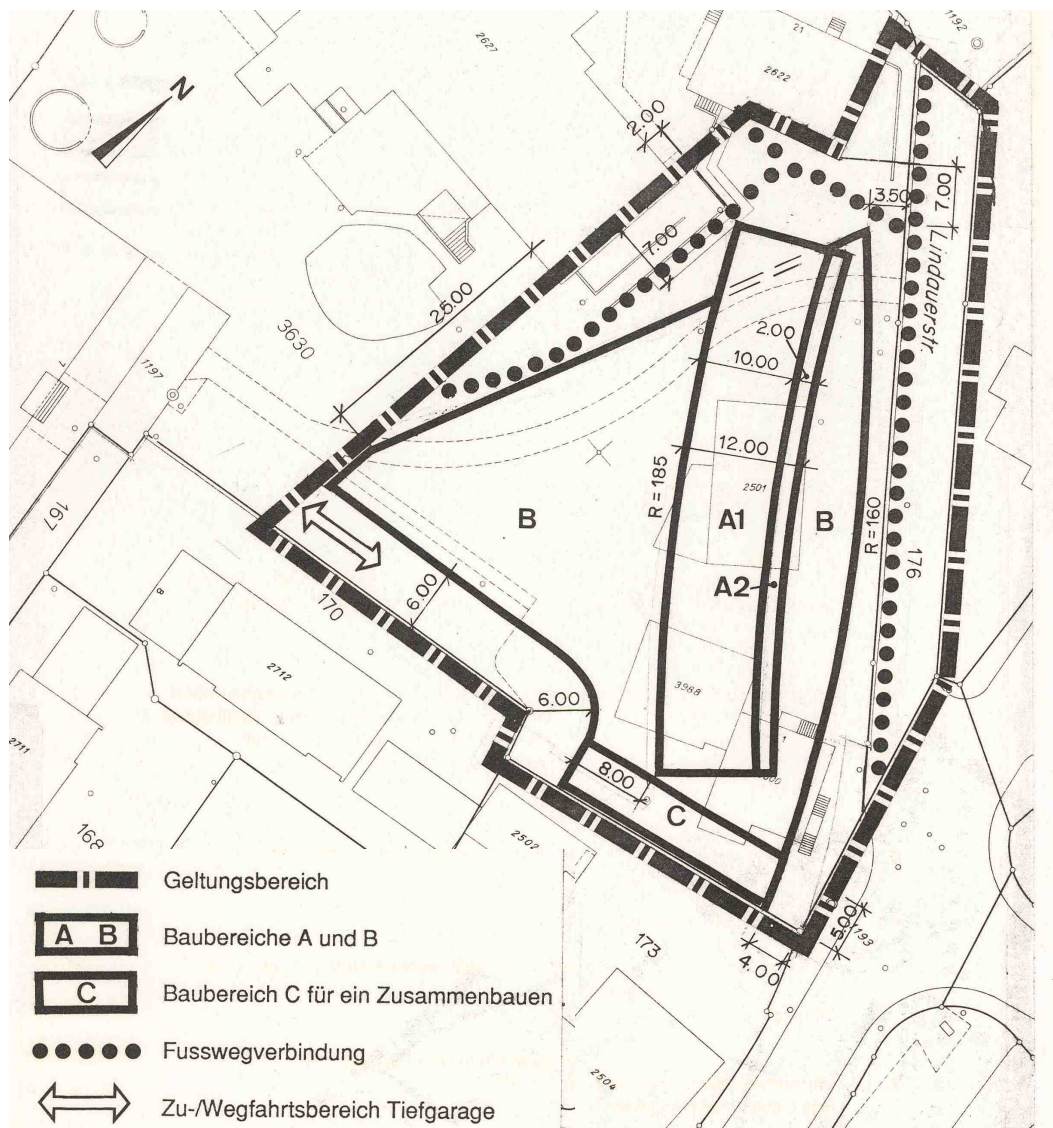
Abb. 6  
Zonenplan,  
Ausschnitt  
(ÖREB-Kataster,  
GIS-ZH)

## 2.2 Rechtskräftiger Gestaltungsplan

Definitionsgemäss werden mit Gestaltungsplänen Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten innerhalb bestimmter umgrenzter Gebiete festgelegt. Laut den Vorschriften zum Gestaltungsplan «Stadthaus» ist das Gestaltungsplangebiet für das Stadthaus Illnau-Effretikon bestimmt. Büros, Läden, Versammlungsräume sowie Wohnungen sind zulässig. In der Zeit der Erarbeitung des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Stadthaus» wurden Gestaltungspläne so knapp wie möglich formuliert und auf das Notwendigste reduziert. Daher liegt kein erläuternder Bericht vor und weitere Zweckbestimmungen sind nachträglich nicht ersichtlich.

Mit vier Baubereichen und der Höhenbeschränkung auf max. 8 m (Baubereich B und C) bis 20 m (Baubereich A1) wird die äussere Abmessung festgesetzt. Im Baubereich C wird das Zusammenbauen über die Grundstücksgrenze zur Parzelle Kat.-Nr. IE173 unter Voraussetzung der Zustimmung des jeweiligen Grundeigentümers ermöglicht. Die Nutzungsdichte wird über die maximal zulässige Bruttogeschossfläche von insgesamt 5050 m<sup>2</sup> (davon max. 250 m<sup>2</sup> im Baubereich C) definiert. Der Baubereich C wurde im Rahmen der Überbauung nicht bebaut und die entsprechende Fläche von 250 m<sup>2</sup> nicht ausgenutzt.

Abb. 7  
Rechtskräftiger  
Gestaltungsplan  
«Stadthaus», vom  
Regierungsrat  
mit Beschluss-Nr.  
1831 genehmigt  
am 17. Juni 1992



Der Zu- und Wegfahrtsbereich wird im Situationsplan verortet und erfolgt über die heute bestehende Tiefgarageneinfahrt an der Grundstücksgrenze zur Parzelle Kar.-Nr. 170. Mit dem Gestaltungsplan wird die dauernde und öffentliche Zugänglichkeit der im Situationsplan eingetragenen Fusswegverbindungen gesichert. Die Parzelle Kat.-Nr. IE3697 (in Abb. 7 Kat.-Nr. 176) dient dem Fuss- und Fahrradverkehr sowie als Anlieferung zum Marktplatz.

## 2.3 Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Mit der im Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision 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 wird auf Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten durch den Kanton ebenfalls eine Mehrwertabgabe erhoben. Bei Aufzonungen und kommunalen Sondernutzungsplanungen sowie bei anderen Umzonungen wird die Kompetenz zur Erhebung einer Mehrwertabgabe den Gemeinden übertragen.

Die Gemeinden sind aufgefordert, den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (Art. 19 Abs. 1 MAG). Die Inkraftsetzung der BZO-Teilrevision, «Mehrwertausgleich» zur Umsetzung von Art. 19 MAG in der Stadt Illnau-Effretikon erfolgte mit der Publikation der kantonalen Genehmigung per 30. September 2021. Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Mit der vorliegenden Teilrevision entstehen keine Möglichkeiten zur erhöhten Nutzung in Bezug auf den rechtskräftigen Gesaltungsplan. Somit entstehen auch keine planungsbedingte Vorteile (Mehrwerte) und die Mehrwertausgleichspflicht gemäss MAG entfällt.



# 3 Teilrevision

## 3.1 Erläuterungen zur Teilrevision

### **Geltungsbereich (Art. 1)**

Der Geltungsbereich wird am südlichen Rand im Bereich der angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. IE173 an den Baubereich A gemäss Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» angepasst. Der Geltungsbereich wird mit der Anpassung somit um 40 m<sup>2</sup> verkleinert. Bei diesen 40 m<sup>2</sup> handelt es sich um die Überschneidung des Baubereichs A und dem Perimeter gemäss rechtskräftigem Gestaltungsplan «Stadthaus». Diese Fläche wird dem Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» zugeschrieben, um die beabsichtigte Wohnüberbauung realisieren zu können. Das Land wird von der Stadt im Zeitpunkt der Baufreigabe im Baufeld A (Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten») an die Habitat 8000 abgetreten. Dies wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der Habitat 8000 geregelt.

### **Geltendes Recht (Art. 2)**

Aufgrund der bereits gebauten Situation und der Aufnahme der geänderten Begrifflichkeiten gemäss IVHB in die BZO wird der dynamische Verweis auf die jeweils gültige BZO durch den statischen Verweis auf die rechtskräftige, durch die Baudirektion am 28. Februar 2011 genehmigte BZO ersetzt. Damit soll verhindert werden, dass aufgrund neu definierter Begrifflichkeiten eine rechtswidrige Situation entsteht. Für künftige Bauvorhaben innerhalb des Perimeters gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen bis 28. Februar 2017.

### **Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten (Art. 3)**

Die Perimeteranpassung hat zur Folge, dass ein Teil des Baubereichs C ausserhalb des Geltungsbereichs zu liegen kommt. Daher wird der Baubereich C um rund 14 m<sup>2</sup> verkleinert und beträgt neu 104 m<sup>2</sup>. Der rechtskräftige Gestaltungsplan lässt im Baubereich C ein maximal 8 m hohes Gebäude mit einer maximalen Bruttogeschossfläche von 250 m<sup>2</sup> zu. Ein solches wurde bisher nicht realisiert. Der Baubereich C lässt ein Zusammenbauen über die Grenze zur Parzelle Kat.-Nr. IE173 zu, sofern der jeweilige Grundeigentümer zustimmt.

Mit der Teilrevision wird der Art. 3 dahingehend ergänzt, dass lediglich unterirdische Bauten und Anlagen zulässig sind. Die maximale Bruttogeschossfläche wird von 250 m<sup>2</sup> auf 100 m<sup>2</sup> reduziert. Damit wird ermöglicht, dass eine Tiefgarage erstellt und mit der benachbarten Garage im Sinne des Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten» zusammengebaut werden kann. Der oberirdische Raum innerhalb des Baubereichs C wird von einer Bebauung freigehalten.

### **Erschliessung (Art. 6)**

Der Baubereich A im Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» (Hauptgebäude) wird über die Lindauerstrasse und die bestehende Tiefgaragenzufahrt zum Stadthaus erschlossen. Zu diesem Zweck wird der Erschliessungsartikel dahingehend ergänzt, als dass der Zu- / Wegfahrtsbereich zur Tiefgarage beiden Gestaltungsplanperimeter dient. Der unterirdische Anschluss der neuen Tiefgarage «Wohnen am Stadtgarten» an die bestehende Tiefgarage «Stadthaus» hat an der im Situationsplan mit ungefähre Lage gekennzeichnet.

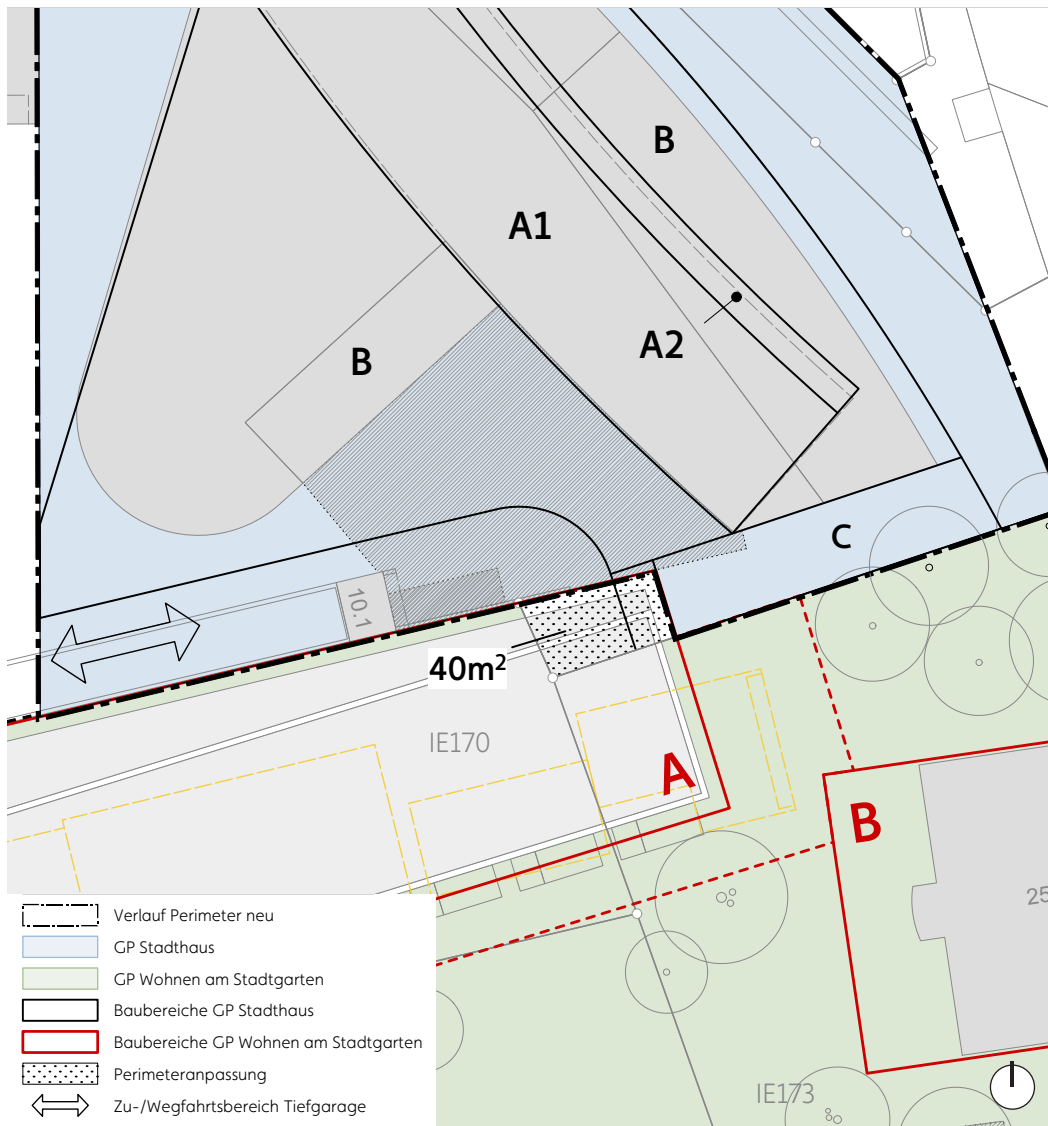


Abb. 8  
Perimeteranpassung im Zusammenhang mit den beiden Gestaltungsplänen

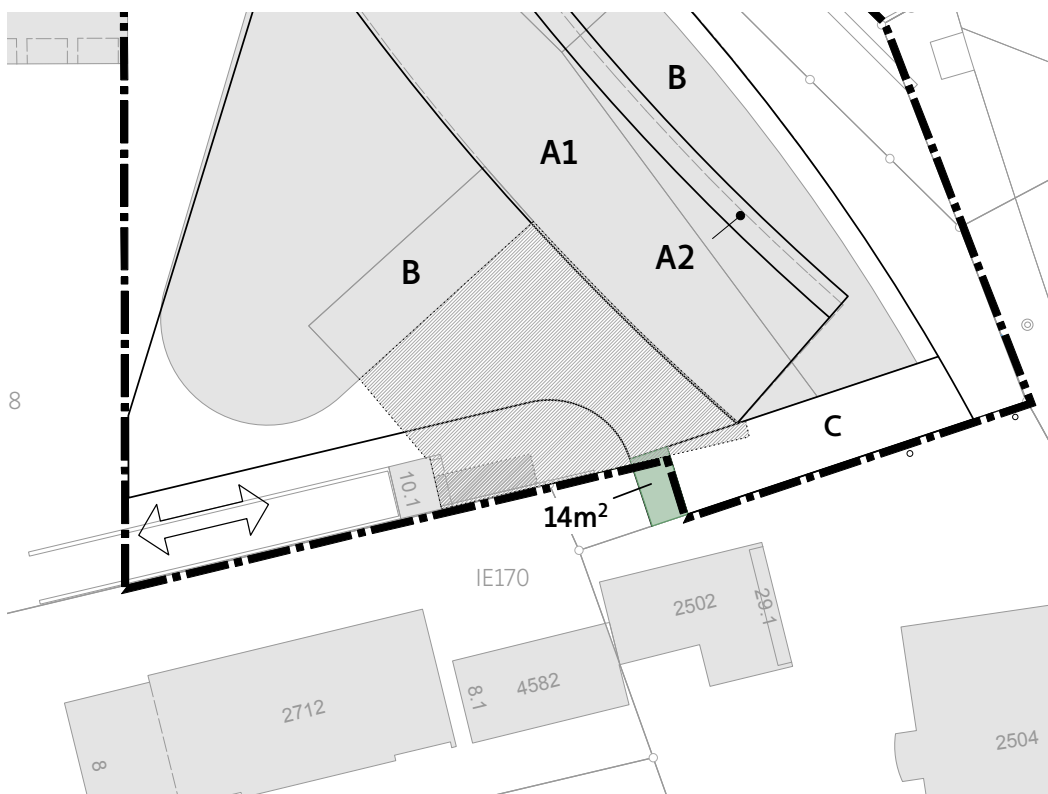


Abb. 9  
Anpassung Baubereich C

neten Stelle zu erfolgen.

Im Situationsplan sind die Fusswegverbindungen eingetragen die dauernd öffentlich zugänglich sein müssen. Da im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» der Raum zwischen Stadthaus und Corrodi-Haus für die Öffentlichkeit an Bedeutung gewinnt und mit einem erhöhten Fussverkehrsaufkommen zu rechnen ist, wird mit der vorliegenden Teilrevision eine Fusswegverbindung ab der Bahnhofstrasse in Richtung Alters- und Pflegezentrum grundeigentümergebunden gesichert.

## 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 vorliegende Teilrevision ist für die Inkraftsetzung des benachbarten Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten» und damit auch für die von der Stadt Illnau-Effretikon angestrebte Zentrumsentwicklung notwendig. Die mit dem Gestaltungsplan «Stadthaus» ermöglichten baulichen Möglichkeiten sind weitgehend ausgeschöpft. Die Inhalte der Teilrevision werden auf das notwendige Minimum, also die Perimeteranpassung und die daraus folgende Anpassung des Baubereichs C beschränkt. Die weiteren Bestimmungen und Gestaltungsplaninhalte behalten ihre Rechtsgültigkeit unverändert. Mit der Teilrevision wird weder eine zusätzliche bauliche Verdichtung ermöglicht noch eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens verursacht.

Übergeordnete Planungsabsichten werden berücksichtigt und die beiden Gestaltungspläne sind aufeinander abgestimmt. Unter Abwägung des geringen Eingriffs in die rechtsgültige Situation und der Relevanz der vorliegenden Teilrevision für die Zentrumsplanung der Stadt Illnau-Effretikon, kann ein öffentliches Interesse an der vorliegenden Teilrevision ausgewiesen werden.

# 4 Mitwirkung

## 4.1 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. In-nerst 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann bei der die Auflage verfü-genden Instanz zum Planungsinhalt äussern und Einwendungen anbringen. Die öffentliche Auflage und Anhörung zur Teilrevision privater Gestaltungsplan «Stadthaus» fand paral-lel mit dem privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» vom 27. Mai 2021 bis am 27. Juli 2021 statt.

## 4.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Ämtervernehmlassung und die kantonale Vor-prüfung durchgeführt und ausgewertet. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit dem Vorprüfungsschreiben vom 22. Juli 2021, vorbehältlich der Umsetzung diverser Anträge und Erwägungen, darunter die Erarbeitung einer Umzonung des von der vorliegenden Teilrevi-sion betroffenen Grundstücksteils, die Genehmigung der vorliegenden Teilrevision in Aus-sicht gestellt.

Es wurden alle Anträge aus dem Vorprüfungsschreiben berücksichtigt.

Folgende Ergänzungen sind aufgrund des Vorprüfungsschreibens aufgenommen worden:

- Präzisierungen in Bezug auf die Bereinigung der Grundstücksgrenzen wurden vorge-nommen.
- Die Festlegungen zum Zusammenbauen im Baubereich C und zur Erschliessung wurden präzisiert und ergänzt.
- Der Teilrevisionsperimeter wird in einem parallel laufenden Verfahren der Zentrumszone zugewiesen.
- Einzelne redaktionelle Anpassungen an Situationsplan, Vorschriften und Bericht wurden vorgenommen (Legende, Lindauerstrasse, geltendes Recht etc.).

## 4.3 Behandlung der Einwendungen

Während der Auflagefrist sind insgesamt zwei Stellungnahmen zur Teilrevision Gestaltungs-plan «Stadthaus» eingegangen. Die Nachbargemeinde Zell und die Regionalplanung Win-terthur und Umgebung RWU haben zustimmend und ohne Anträge Stellung zu der Vorlage genommen.