



Referenz-Nr.: ARE 22-1054

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

1/4

## Teilrevision privater Gestaltungsplan «Stadthaus» – Genehmigung

Stadt **Illnau-Effretikon**

Lage Grundstück Kat.-Nr. IE3697 sowie östlicher Teil des Grundstücks Kat.-Nr. IE 7488

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 23. März 2022
  - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 23. März 2022
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 23. März 2022

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit Beschluss Nr.1831 vom 17. Juni 1992 wurde der private Gestaltungsplan «Stadthaus» vom Regierungsrat genehmigt. Der Gestaltungsplan, welcher den Bau des Stadthauses Illnau-Effretikon bezweckt, umfasst den östlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. IE7488 sowie das Grundstück Kat.-Nr. IE3697 (Verkehrsfläche).

Mit der Erarbeitung des Leitbilds Stadtentwicklung 2015 wurde seitens des Stadtrats der Rahmen der künftigen Entwicklung abgesteckt. Mit der Festsetzung des Masterplans «Zentrumsentwicklung Bahnhof West Effretikon» am 18. Januar 2018 durch den Stadtrat wurden die konzeptionellen, städtebaulichen Vorgaben hinsichtlich Dichte und Bebauungsstruktur, Freiräume, Verkehrserschliessung und Nutzung im nämlichen Bereich weiter definiert. Unter weitgehender Berücksichtigung der Grundeigentümerverhältnisse wurde das vom Masterplan erfasste Gebiet in sechs Baufelder (A bis F) unterteilt, welche unabhängig voneinander entwickelt werden sollen. Der Masterplan dient als übergeordnetes Leitbild für die Erarbeitung nachgeordneter Richtprojekte sowie als Grundgerüst für die konkreten Inhalte der darauf aufbauenden Gestaltungspläne.

Mit der Festsetzung des südlich angrenzenden privaten Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten» (Baufeld D, Masterplan) ergibt sich eine Überstellung des Geltungsbereichs des privaten Gestaltungsplans «Stadthaus». Mit vorliegender Teilrevision soll diese Überstellung bereinigt werden.

Zustimmung Das Stadtparlament Illnau-Effretikon stimmte mit Beschluss vom 14. Juli 2022 der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» zu. 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 Gemeinderatsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Gleichzeitig mit der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» hat das Stadtparlament Illnau-Effretikon die Teilrevision des Zonenplans «Stadthaus» sowie den privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» festgesetzt.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung  
der Vorlage

Der in der Zone für öffentliche Bauten Ö III gelegene Geltungsbereich umfasst neben dem rund 420 m<sup>2</sup> grossen Grundstück Kat.-Nr. IE3697 auch die östliche Teilfläche des Grundstückes Kat.-Nr. IE7488 (rund 2'850 m<sup>2</sup>), auf welchem das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen steht. Mit dem privaten Gestaltungsplan «Stadthaus» wurde der Bau des Stadthauses in Effretikon bezweckt. Dieser erfolgte im Jahr 1994 innerhalb der bezeichneten Baubereichen A und B, welche keine Anpassungen erfahren.

Die Anpassung des Geltungsbereichs hat zur Folge, dass der Baubereich C in seinen Abmessungen zurückgenommen und der maximal zulässigen Geschossfläche reduziert wird. Der Baubereich C ist noch nicht bebaut. Mit der Teilrevision des privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» ist einzig die Anordnung von unterirdischen Bauten und Anlagen innerhalb des Baubereichs C gestattet. Der Raum zwischen Stadthaus (Baubereiche A und B) sowie dem südlich angrenzenden Corrodi-Haus (Gebäude Vers.-Nr. 2504 auf Grundstück Kat.-Nr. IE173) bleibt somit inskünftig frei von oberirdischen Bauten. Mit der eingetragenen «Fusswegverbindung neu» zwischen Bahnhofstrasse und dem rückwärtig gelegenen Alters- und Pflegezentrum wird das dauernd öffentlich zu haltende Fusswegnetz ergänzt.

Die Erschliessung des privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» erfolgt ab der Bruggwiesenstrasse. Der Zu- und Wegfahrbereich zur Tiefgarage dient neben dem Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Stadthaus» auch demjenigen des privaten Gestaltungsplans «Wohnen am Stadtgarten». Der Zusammenbau über die Grundstücksgrenze zu Kat.-Nr. IE173 hinweg ist gestattet, sofern der jeweilige Grundeigentümer zustimmt.

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 22. Juli 2021 gestellten Auflagen 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 Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt Illnau-Effretikon sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

#### Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplan «Stadthaus», welchem das Stadtparlament Illnau-Effretikon mit Beschluss vom 14. Juli 2022 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. C und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden wie Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'827.60	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 131.30	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr TBA Strasseninspektorat SI	Fr. 266.40	110 854 / 83100.43.101
<b>Total</b>	<b>Fr. 2'225.30</b>	

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.



IV. Die Stadt Illnau-Effretikon wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zusammen mit der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Stadthaus» sowie mit dem Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung sowie der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «Stadthaus» sowie mit dem Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Stadt Illnau-Effretikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)
- Stadt Illnau-Effretikon, Hochbau, z.Hd. Frau Ivana Vallarsa, Stadtplanerin, Märtplatz 29, 8307 Effretikon (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 18. NOV. 2022

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**



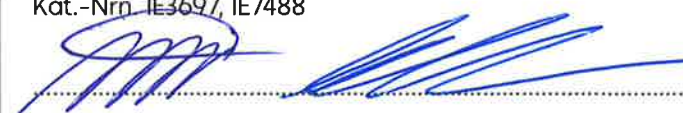
Stadt Illnau-Effretikon

## Teilrevision Privater Gestaltungsplan Stadthaus

Illnau-Effretikon, Kanton Zürich

Situationsplan, 1:500

Die Grundeigentümerin  
Kat.-Nrn. IE3697, IE7488

  
.....  
Stadt Illnau-Effretikon

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.

1054/22  
.....

Erstellungs-/Druckdatum: 23.03.2022

**Teilrevision  
Privater Gestaltungsplan Stadthaus**

Illnau-Effretikon, Kanton Zürich

**Situationsplan, 1:500**

Die Grundeigentümerin  
Kat.-Nrn. IE3697, IE7488

Stadt Illnau-Effretikon

Vom Stadtparlament festgesetzt am

Illnau-Effretikon, den.....

Namens des Stadtparlamentes

Der Parlamentspräsident

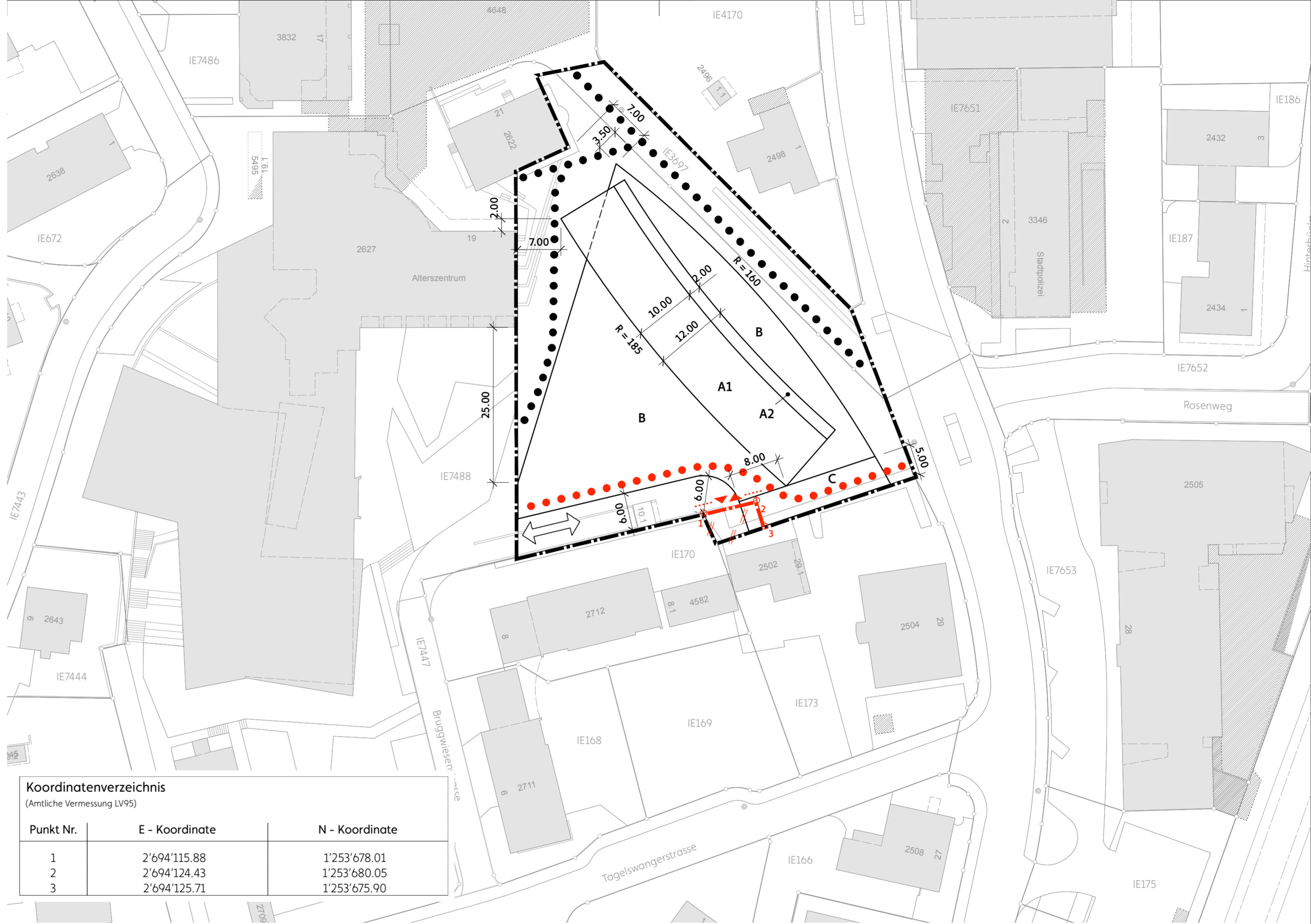
Der Parlamentssekretär

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion .....

BDV-Nr.....

Erstellungs-/Druckdatum: 23.03.2022



**Festlegungen**

/// // Aufhebung rechtskräftige Inhalte

--- Anpassung Geltungsbereich

--- Geltungsbereich

--- Baubereiche A und B

--- Baubereich C für ein Zusammenbauen

Art. 1

Art. 3

Art. 3

●●● Fusswegverbindung neu

●●● Fusswegverbindung

↔ Zu-/Wegfahrtsbereich Tiefgarage

--- Anschlussbereich unterirdisch mit Anordnungsspielraum

Art. 6

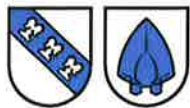
Art. 6

Art. 6

Art. 6

**Informationsinhalt**

■ Gebäude / Unterirdische Gebäudeteile



# Stadt Illnau-Effretikon

Kanton Zürich, Stadt Illnau-Effretikon

## Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Stadthaus»

gemäss § 85 ff. PBG

### Vorschriften

23. März 2022

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan Mst. 1:500

Die Grundeigentümerin  
Kat.-Nrn. IE3697, IE7488

Stadt Illnau-Effretikon

Vom Stadtparlament festgesetzt am

Effretikon, den 14. JULI 2022

Namens des Stadtparlamentes

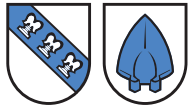
Der Parlamentspräsident

Der Parlamentssekretär

Von der Baudirektion genehmigt am 18. Nov. 2022

Für die Baudirektion

BDV-Nr. 1054/22



Kanton Zürich, Stadt Illnau-Effretikon

## Teilrevision Privater Gestaltungsplan «Stadthaus»

gemäss § 85 ff. PBG

### Vorschriften

23. März 2022

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan Mst. 1:500

Die Grundeigentümerin  
Kat.-Nrn. IE3697, IE7488

.....  
Stadt Illnau-Effretikon

**Vom Stadtparlament festgesetzt am**

Effretikon, den .....

Namens des Stadtparlamentes

Der Parlamentspräsident

Der Parlamentssekretär

.....

.....

**Von der Baudirektion genehmigt am** .....

Für die Baudirektion .....

BDV-Nr. ....

## Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>Bestimmungen</b>	<b>3</b>
	Art. 1 Geltungsbereich	3
	Art. 2 Geltendes Recht	3
	Art. 3 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten	3
	Art. 4 Nutzweise	3
	Art. 5 Gestaltung	4
	Art. 6 Erschliessung	4
	Art. 7 Lärmempfindlichkeitsstufe	4
	Art. 8 Inkrafttreten	4

### Lesehilfe zu den Vorschriften

Standardtext                      Rechtskräftige Bestimmungen privater Gestaltungsplan «Stadthaus»  
rot hervorgehoben                **Textänderungen**

## A Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes «Stadthaus» ist im zugehörigen ~~Plan~~ **Situationsplan** 1:500 bezeichnet. Dieser ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.

### ~~Art. 2 Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung~~

~~Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung.~~

### Art. 2 Geltendes Recht

- <sup>1</sup> Wo der Gestaltungsplan nicht anderes bestimmt, gilt die vom Regierungsrat am 28. Februar 2011 genehmigte Bau- und Zonenordnung.
- <sup>2</sup> Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
- <sup>3</sup> Für den privaten Gestaltungsplan «Stadthaus» gelangen 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 zur Anwendung.

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

- <sup>1</sup> Zahl, Lage und maximale äussere Grundrissabmessungen der Gebäude ergeben sich aus den im ~~Plan~~ **Situationsplan** eingetragenen Baubereichen.
- <sup>2</sup> Ein Zusammenbauen über die Grenze der Parzelle Kat. Nr. IE173 ist nur für unterirdische Bauten zulässig und erfordert die Zustimmung des jeweiligen Grundeigentümers dieser Parzelle.
- <sup>3</sup> Im Baubereich C sind nur unterirdische Bauten und Anlagen zulässig.
- <sup>4</sup> Für die einzelnen Baubereiche dürfen folgende Höhenmasse mit keinem Bauteil, ausgenommen technisch bedingte Aufbauten, überschritten werden:

Baubereiche	A1	A2	B	€
maximales Höhenmass	20 m	17.5 m	8 m	<del>8 m</del>

- <sup>5</sup> Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt:
  - Im Baubereich A1, A2, B insgesamt 4800 m<sup>2</sup>
  - Im Baubereich C ~~250~~ 100 m<sup>2</sup>

### Art. 4 Nutzweise

Das Gestaltungsplangebiet ist für das Stadthaus Illnau-Effretikon bestimmt. Es sind Büros, Läden und Versammlungsräume sowie Wohnungen zulässig.

## Art. 5 Gestaltung

- <sup>1</sup> Die Bauten und die Umgebung sind im Rahmen der gegebenen städtebaulichen Situation als Ganzes gut zu gestalten. Dabei ist dem Vorbereich des Stadthauses unter Einbezug der ~~Lindauerstrasse Parzelle Kat.-Nr. IE3697~~ besondere Beachtung zu schenken.
- <sup>2</sup> Das Vorprojekt vom 5.12.1990 ist wegleitend für die architektonische Gestaltung.

## Art. 6 Erschliessung

- <sup>1</sup> Der Zu- und Wegfahrtsbereich für die unterirdische Parkierung ist im ~~Plan Situationsplan~~ festgelegt. ~~Mit dem Zu- und Wegfahrtsbereich werden das Stadthaus und die Wohnüberbauung Wohnen am Stadtgarten erschlossen.~~
- <sup>2</sup> ~~Die Tiefgaragen sind innerhalb des im Situationsplan gekennzeichneten Anschlussbereichs unterirdisch zu verbinden.~~
- <sup>3</sup> Die im ~~Plan Situationsplan~~ eingetragenen Fusswegverbindungen müssen dauernd öffentlich zugänglich sein.
- <sup>4</sup> Die ~~Lindauerstrasse Parzelle Kat.-Nr. IE3697~~ ist in erster Linie Fussgängerbereich und Teil einer Fahrradverbindung. Darüberhinaus dient sie lediglich der Anlieferung zum Märtplatz.

## Art. 7 Lärmempfindlichkeitsstufe

Das Gestaltungsplangebiet wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.

## Art. 8 Inkrafttreten

~~Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplans Stadthaus wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Stadtrat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG. Der private Gestaltungsplan «Stadthaus» tritt mit der Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.~~



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)



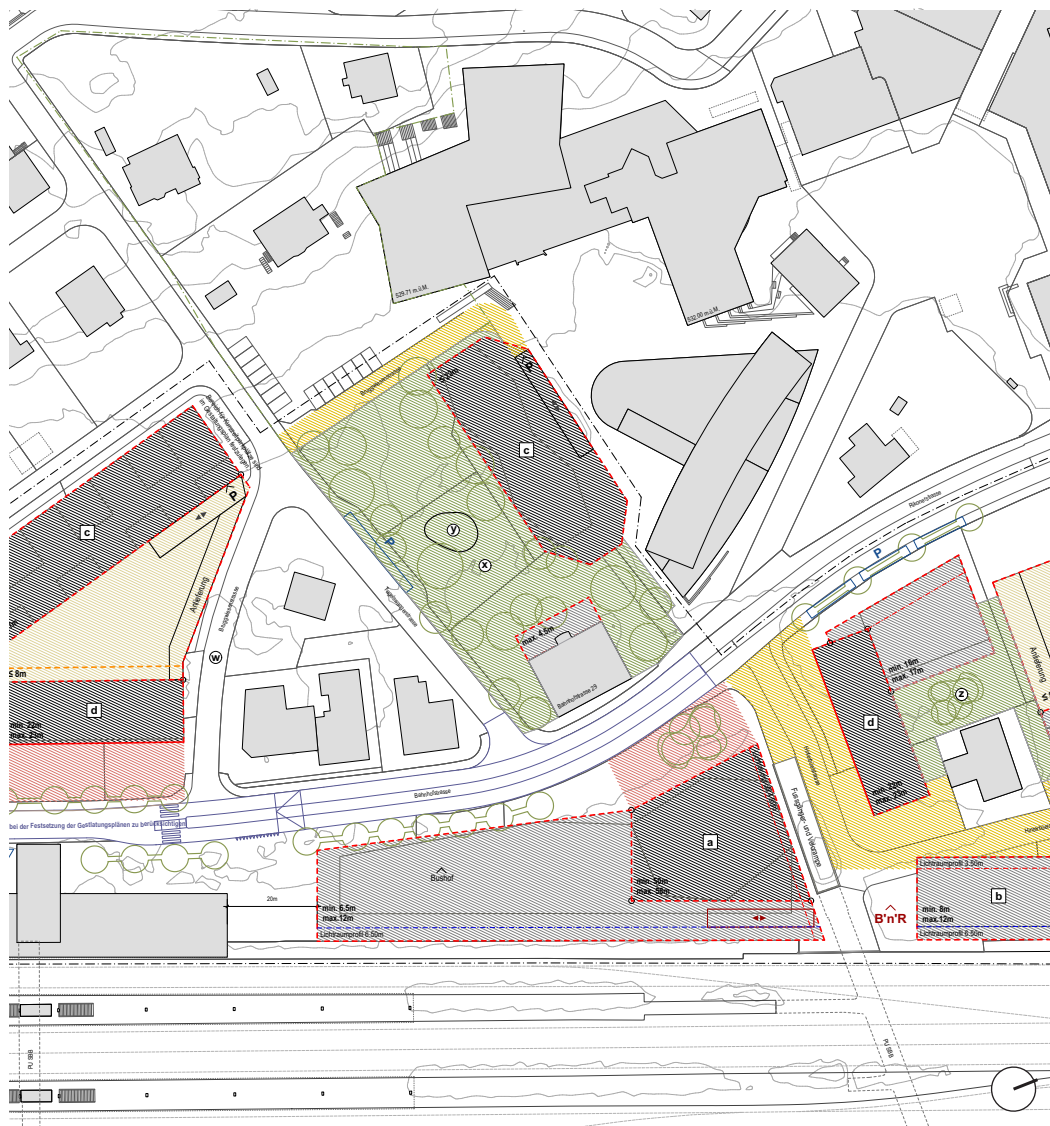


Abb. 2  
Ausschnitt Revisionsplan  
Masterplan Bahnhof West;  
festgesetzt durch den Stadtrat  
am 14. November 2019

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

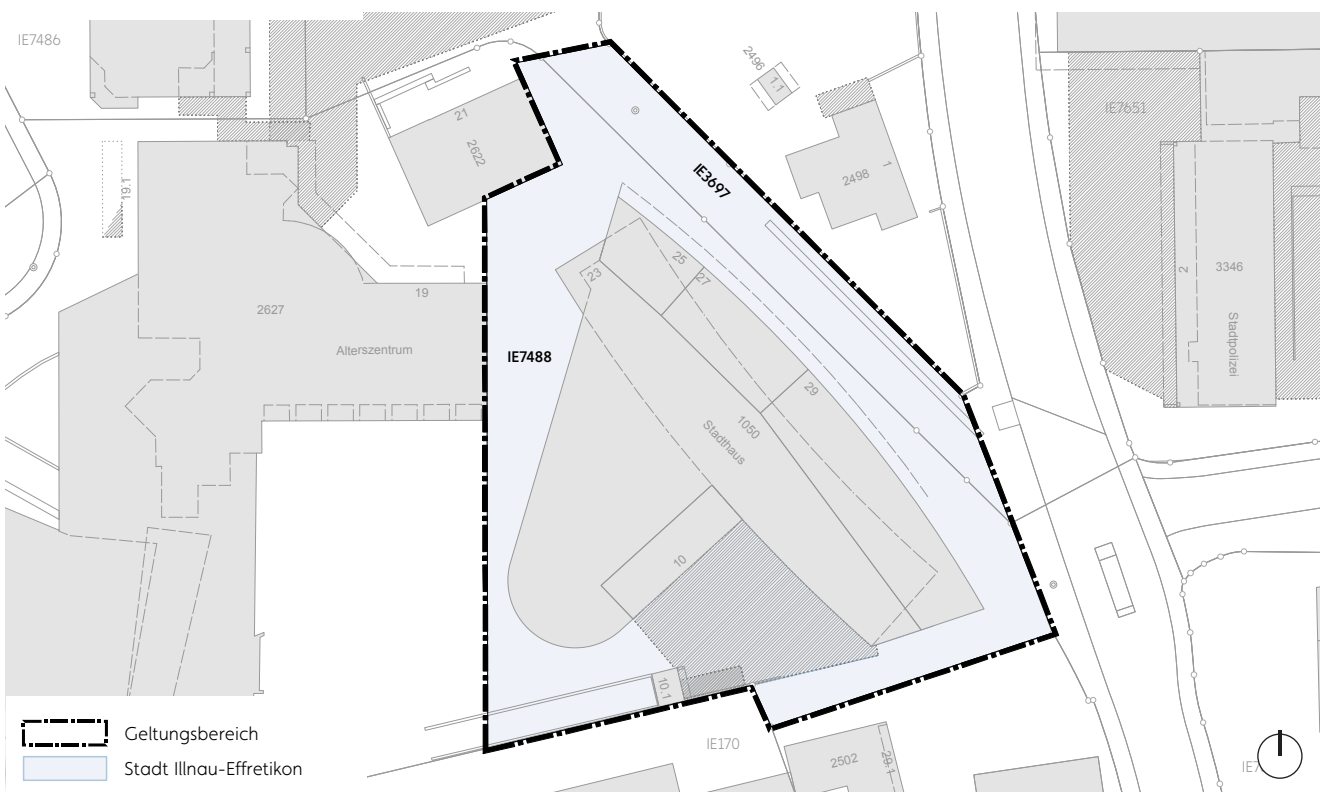
Das Gestaltungsplangebiet umfasst neben der ca. 420 m<sup>2</sup> grossen Parzelle Kat.-Nr. IE3697 den rund 2'850 m<sup>2</sup> umfassenden östlichen Teil der Parzelle Kat.-Nr. IE7488 in der Zone für öffentliche Bauten Ö III auf der auch das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen steht. Beide Parzellen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

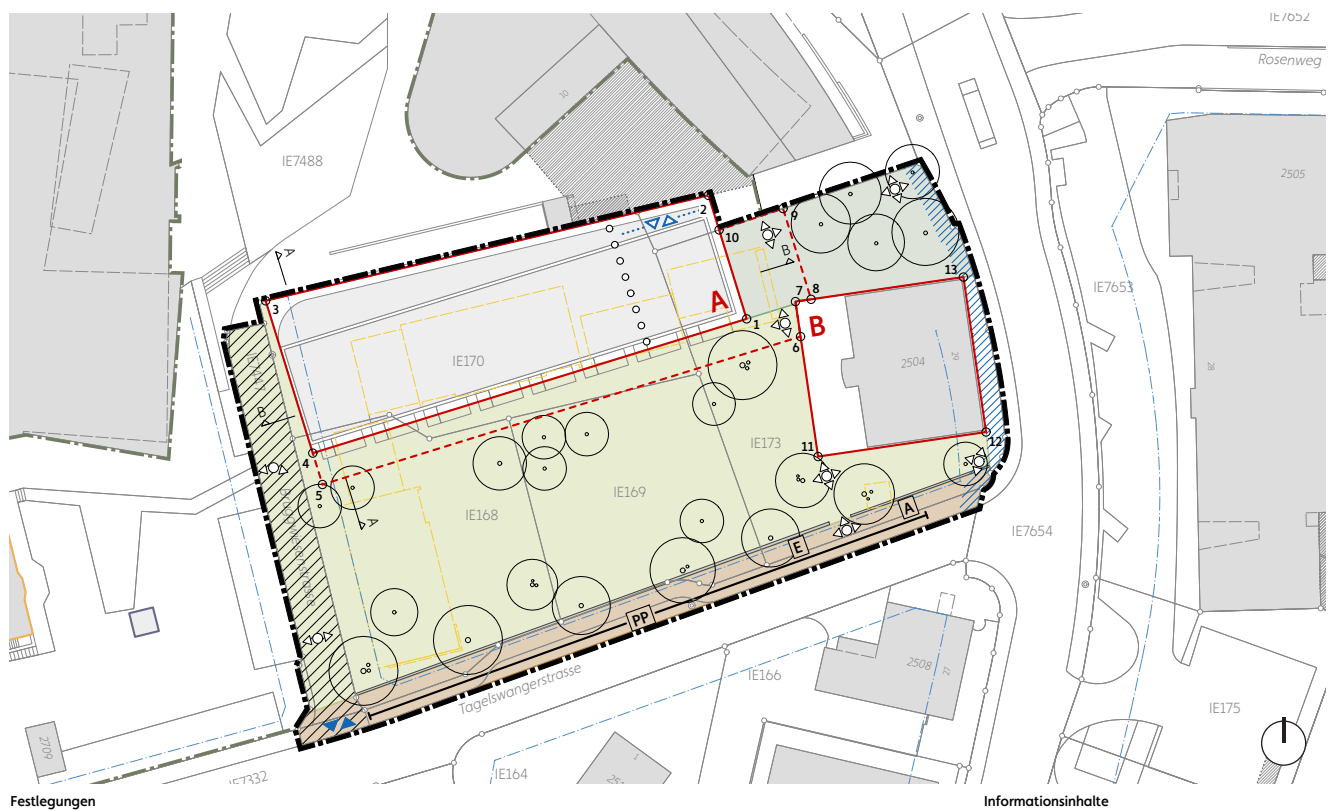
Im Geltungsbereich befindet sich das Stadthaus, welches gemäss dem Gestaltungsplan «Stadthaus» errichtet wurde. Im Stadthaus befinden sich neben dem Stadthausaal und der Stadtverwaltung auch noch kleinere Gewerbeflächen. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Rampe an der südlichen Perimeter-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

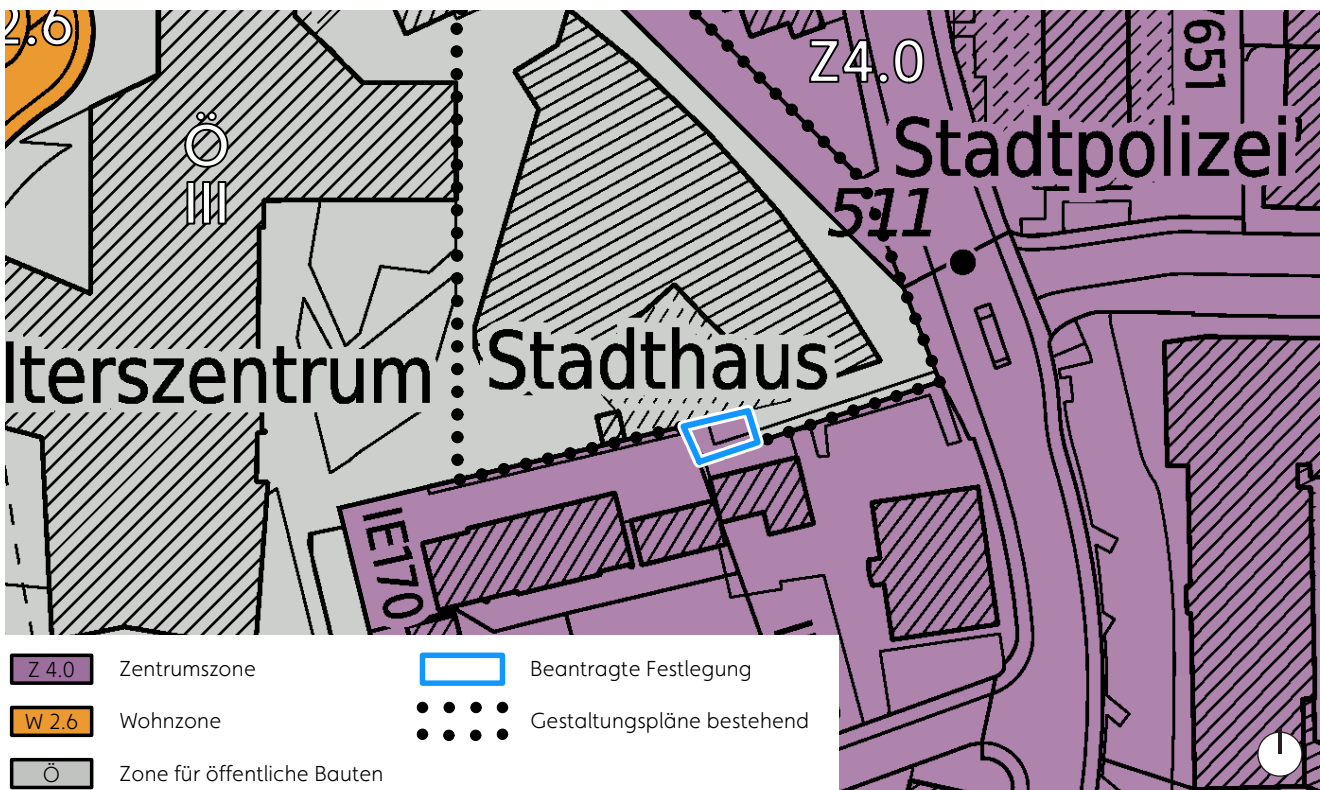
Die vorliegende Teilrevision des Gestaltungsplans «Stadthaus» ist aufgrund der Perimeterüberlagerung an der Schnittstelle zwischen Corrodi-Haus und Stadthaus notwendig. Der Baubereich mit dem der Wohnneubau ermöglicht wird, ragt zu rund 40 m<sup>2</sup> in den Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplans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

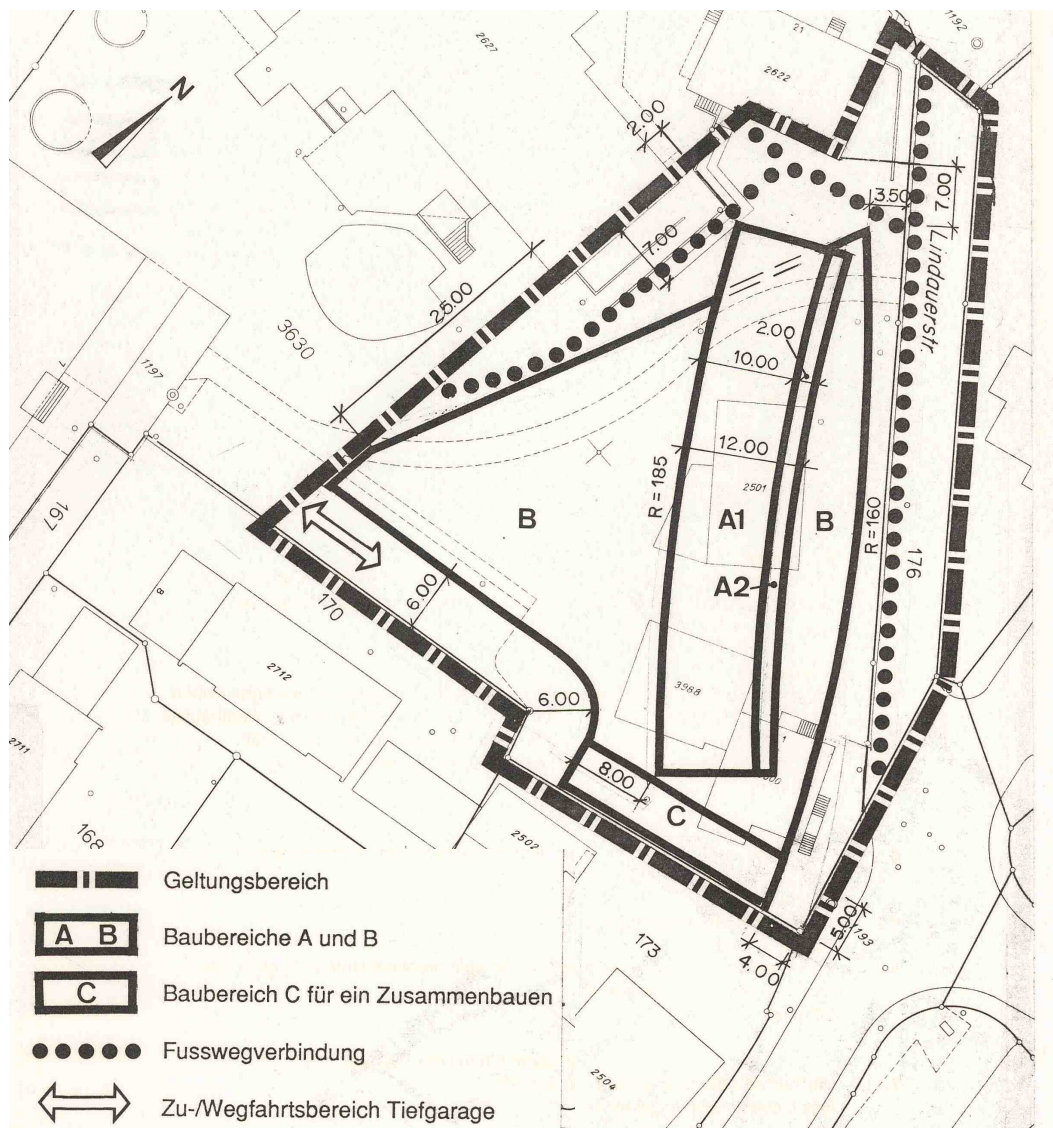
Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Stadthaus» liegt grösstenteils in der Zone für öffentliche Bauten Ö III gemäss § 60 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG). Die Parzelle Kat.-Nr. IE3697 (in Abb. 7 Kat.-Nr. 176) liegt in der Zentrumszone Z4.

### **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. 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 Märtplatz.

## 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.

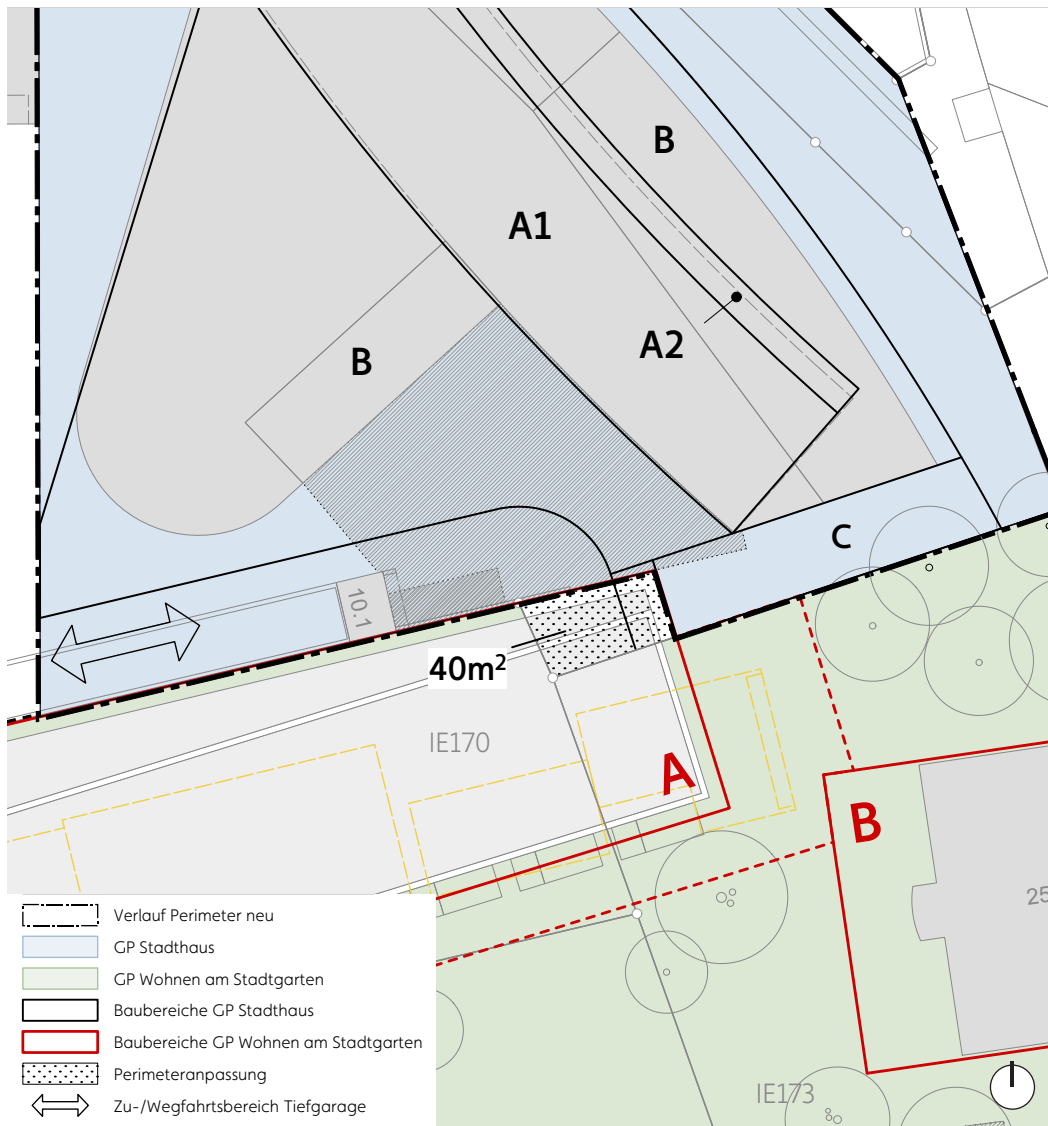


Abb. 8  
Perimeteranpassung im Zusammenhang mit den beiden Gestaltungsplänen

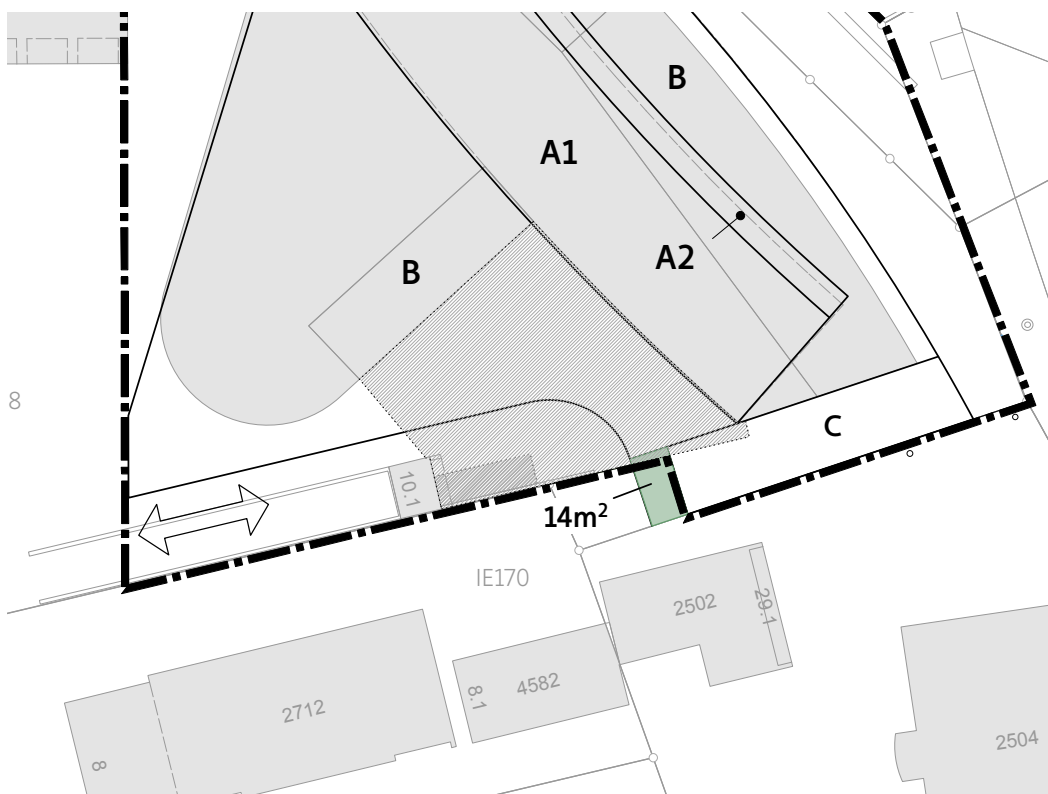


Abb. 9  
Anpassung Baubereich C

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. Innerhalb 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 privater Gestaltungsplan «Stadthaus» fand parallel 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 Vorprüfung durchgeführt und ausgewertet. Die Baudirektion des Kantons Zürich hat mit dem Vorprüfungsschreiben vom 22. Juli 2021, vorbehaltlich der Umsetzung diverser Anträge und Erwägungen, darunter die Erarbeitung einer Umzonung des von der vorliegenden Teilrevision betroffenen Grundstücksteils, die Genehmigung der vorliegenden Teilrevision in Aussicht 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 vorgenommen.
- 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 Gestaltungsplan «Stadthaus» eingegangen. Die Nachbargemeinde Zell und die Regionalplanung Winterthur und Umgebung RWU haben zustimmend und ohne Anträge Stellung zu der Vorlage genommen.

**Auszug aus dem Protokoll  
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 17. Juni 1992

**1831. Privater Gestaltungsplan Stadthaus, Illnau-Effretikon**

Am 30. Mai 1991 stimmte der Grosse Gemeinderat von Illnau-Effretikon dem privaten Gestaltungsplan Stadthaus zu. Zwei gegen diesen Beschluss eingereichte Rekurse wurden inzwischen zurückgezogen. Mit Schreiben vom 22. April 1992 ersucht der Stadtrat um Genehmigung des Gestaltungsplans.

Das von der Vorlage erfasste Gebiet liegt in der Zentrumszone Z5. Der Gestaltungsplan soll die Erstellung eines Stadthauses für die Gemeinde Illnau-Effretikon ermöglichen.

Die Vorlage ist angemessen, recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

**b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :**

I. Der private Gestaltungsplan Stadthaus, dem der Grosse Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon am 30. Mai 1991 zugestimmt hat, wird genehmigt.

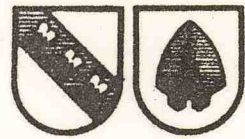
II. Mitteilung an den Stadtrat Illnau-Effretikon, 8307 Effretikon (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Gestaltungsplänen), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 17. Juni 1992

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**



Kanton Zürich  
Stadt Illnau Effretikon

Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

Privater Gestaltungsplan

"Stadthaus"

Von der Stadt als Grundeigentümerin festgesetzt am 15. Jan. 1991

Stadtrat Illnau-Effretikon

Der Präsident:

Der Schreiber:

R. Keller

K. Eichenberger

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am: 30. Mai 1991

Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1831

vom 17. Juni 1992

Vor dem Regierungsrate

Der Staatsschreiber:



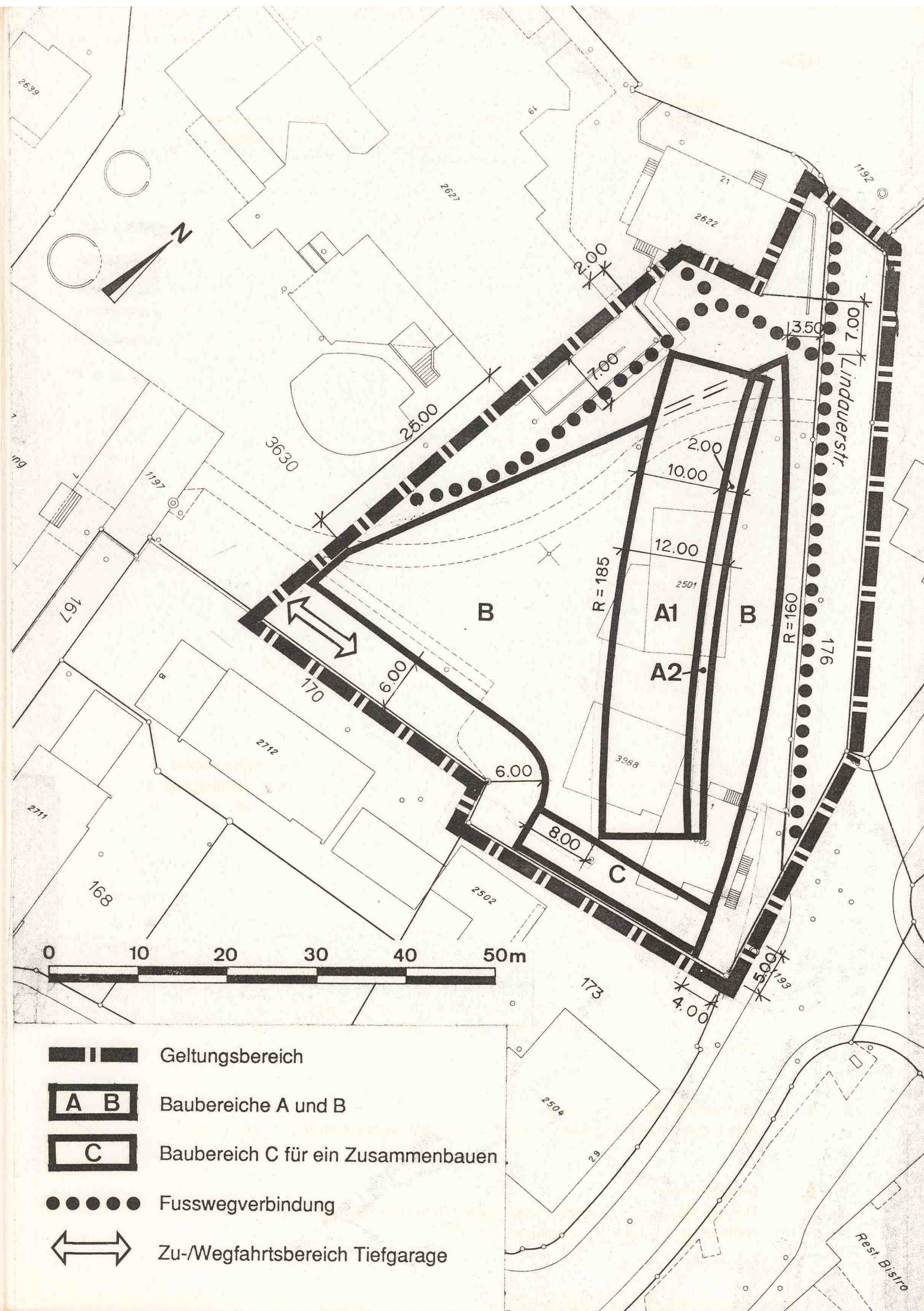
GLS

Guhl Lechner Suter AG Orts- und Regionalplaner BSP SIA  
Cäcilienstrasse 3 8032 Zürich

Tel 01 252 74 80

Fax 01 252 05 46

Objekt Nr.: 32141    Massstab: 1:500    Format: 63/30    Datum: 7.12.1990



- Geltungsbereich
- Baubereiche A und B
- Baubereich C für ein Zusammenbauen
- Fusswegverbindung
- Zu-/Wegfahrtsbereich Tiefgarage

Bestimmungen

1. **Geltungsbereich**  
Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes "Stadthaus" ist im zugehörigen Plan 1: 500 bezeichnet. Dieser ist integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen.
2. **Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung**  
Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung.
3. **Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten**
  - 3.1 Zahl, Lage und maximale äussere Grundrissabmessungen der Gebäude ergeben sich aus den im Plan eingetragenen Baubereichen.
  - 3.2 Ein Zusammenbauen über die Grenze zur Parzelle Kat. Nr. 173 erfordert die Zustimmung des jeweiligen Grundeigentümers dieser Parzelle.
  - 3.3 Für die einzelnen Baubereiche dürfen folgende Höhenmasse mit keinem Bauteil, ausgenommen technisch bedingte Aufbauten, überschritten werden:

Baubereiche	A1	A2	B	C
maximales Höhenmass	20 m	17.5 m	8 m	8 m
  - 3.4 Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt:
    - im Baubereich A1, A2, B insgesamt 4800 m<sup>2</sup>
    - im Baubereich C 250 m<sup>2</sup>
4. **Nutzweise**  
Das Gestaltungsplangebiet ist für das Stadthaus Illnau-Effretikon bestimmt. Es sind Büros, Läden und Versammlungsräume sowie Wohnungen zulässig.
5. **Gestaltung**
  - 5.1 Die Bauten und die Umgebung sind im Rahmen der gegebenen städtebaulichen Situation als Ganzes gut zu gestalten. Dabei ist dem Vorbereich des Stadthauses unter Einbezug der Lindauerstrasse besondere Beachtung zu schenken.
  - 5.2 Das Vorprojekt vom 5.12.1990 ist wegleitend für die architektonische Gestaltung.
6. **Erschliessung**
  - 6.1 Der Zu- und Wegfahrtsbereich für die unterirdische Parkierung ist im Plan festgelegt.
  - 6.2 Die im Plan eingetragenen Fusswegverbindungen müssen dauernd öffentlich zugänglich sein.
  - 6.3 Die Lindauerstrasse ist in erster Linie Fussgängerbereich und Teil einer Fahrradverbindung. Darüberhinaus dient sie lediglich der Anlieferung zum Markt.
7. **Lärmempfindlichkeitsstufe**  
Das Gestaltungsplangebiet wird der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeordnet.
8. **Inkrafttreten**  
Der private Gestaltungsplan "Stadthaus" tritt mit der Publikation der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.