



Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
BS/ohl

8307 Effretikon, 21. August 2007

## Geschäft Nr. 44/07

### 3.4.1 Bauwesen.- Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat betreffend Genehmigung und Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes „Station Illnau“

---

#### **Antrag:**

**Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat grossmehrheitlich, dem Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung und Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes „Station Illnau“ zuzustimmen.**

#### **Begründung:**

Ein Gestaltungsplan legt Zweckbestimmung und Nutzungsweise, Zahl, Lage und äussere Abmessungen von Bauten in einem bestimmten Gebiet bindend fest. Spezielle Vorschriften betreffend die Gestaltung (gute Stellung der Bauten, Farbgebung, Materialisierung, Gliederung der Fassaden, ökologische Bauweise usw.) müssen eingehalten werden, und dies besonders in Gebieten mit Anbindung an die Kernzonenbebauung.

1997/98 wurde das Zentrum Unter-Illnau mit einer Gestaltungsplan-Pflicht belegt, worauf im Jahr 2001 in Zusammenarbeit mit den beteiligten Grundeigentümern ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet wurde. Dieser und die Bau- und Zonenordnung werden durch den vorliegenden neuen Gestaltungsplan „Station Illnau“ ersetzt. Er ist aus einem Wettbewerb entstanden und auf ein konkretes Projekt ausgerichtet, d. h., er muss in Zusammenhang mit diesem betrachtet werden. Gewisse Einwände und Kritik aus der Bevölkerung sind darin aufgenommen worden.

Durch den im neuen Gestaltungsplan vorgesehenen grösseren Abstand zu den bestehenden Gebäuden wird der alte Ortskern besser geschützt. Da das Gebiet an die Kernzone angrenzt, sind auch Denkmal- und Ortsbildschutz ein wichtiges Thema. Vor der Erteilung der Baubewilligung durch die Baubehörde muss das definitive Projekt noch mit allen diesbezüglichen Vorschriften verglichen und geprüft werden.

Die GPK beurteilt den Antrag des Stadtrates aus folgenden Gründen mehrheitlich sehr positiv:

- Der neue Gestaltungsplan ist eine zeitgemässe, moderne Lösung mit grosser Qualität in Bezug auf die ideale Lage des bezeichneten Gebietes nahe beim Bahnhof und bei den Einkaufsmöglichkeiten.
- Die Orientierung erfolgt nicht mehr Richtung Effretikoner-, sondern auf die Usterstrasse und bringt dem Areal eine klare Qualitätsverbesserung.

- Im Bauprojekt ist eine ideale Durchmischung von Gewerbe- und Wohnraum vorgesehen.
- Durch das dichte Bauvolumen können viel Grün- und Freiraum zwischen den Gebäuden erhalten bleiben. Ebenso wird der Zentrumscharakter verstärkt.
- Der nötige Spielraum für die Detaillierung des Projektes ist vorhanden.

Eine Minderheit der GPK äussert einige negative Aspekte:

- Obwohl das vorgesehene Projekt grundsätzlich gut ist, gehört es nicht in ein Dorf; es findet keine Integration in den bestehenden Dorfkern statt.
- Die Gestaltung ist zwar effizient, aber ästhetisch fragwürdig.
- Im Projekt fehlt das Thema Verkehrsberuhigung; diese sollte zusätzlich ein wesentlicher Bestandteil der Vorlage sein.

Dieser neue private Gestaltungsplan kann entweder nur in seiner Gesamtheit angenommen oder dann abgelehnt werden. Nach der Verabschiedung im Grossen Gemeinderat muss zusätzlich eine Gutheissung durch den Kanton erfolgen, was den Weg frei macht für die Detailprojektierung.

**Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon**  
**Geschäftsprüfungskommission**



Rainer Hugener  
Präsident



Barbara Scheidegger-Conrad  
Aktuarin