



400.05.11
LF PGP

LEITFADEN PRIVATE GESTALTUNGSPÄNE

20. Mai 2021



IMPRESSUM

Stadt Illnau-Effretikon
Präsidiales
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch
[facebook.com/stadtilef](https://www.facebook.com/stadtilef)

PRÄAMBEL

Der Gestaltungsplan ist ein Planungsinstrument, um städtebaulich qualitativere Überbauungen zu ermöglichen, als dies mit der Regelbauweise erreichbar wäre. Ebenso kann die Stadt Erwartungen und Vorgaben formulieren, die der Allgemeinheit zugutekommen. Der vorliegende Leitfaden zeigt auf, welche Möglichkeiten den Baurägern geboten werden und welche Massnahmen zu qualitativere Überbauungen führen können.

BAULICHE EINORDNUNG

Eine gute ortsbauliche Einbindung in die bestehende Umgebung steigert die Attraktivität einer Überbauung, erhöht die Akzeptanz in der Bevölkerung, ist identitätsstiftend und führt gesamtheitlich zur Verbesserung des Orts- und Stadtbildes. Dem Kontext entsprechend sind zentral gelegene Überbauungen eher urban und peripher gelegene eher ländlich anzulegen. Bestehende Strukturen sollen nicht verdrängt, sondern in die neue bauliche Umgebung eingebunden werden, damit eine gesamtheitliche Verbesserung und ein Mehrwert für alle erfolgt. Dazu dienen unter anderem auch übergeordnete grossräumige Festlegungen wie Masterpläne, Freiraumkonzepte, Vorgaben zur Natur im Siedlungsraum etc., welche in den Planungen zu berücksichtigen sind.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Mit der Möglichkeit für Grundeigentümer/innen, mehr Bauvolumen zu realisieren, wächst der Druck auf die Freiräume. Diesen gebührt besondere Aufmerksamkeit, da sie die Attraktivität einer Baute stark mitbeeinflussen. Neben den Infrastrukturen wie Erschliessungs-, Parkierungs- und Entsorgungsanlagen, erfüllen die Freiräume zahlreiche Aufgaben, die dem gemeinschaftlichen Leben dienen und auf viele verschiedene Nutzergruppen ausgelegt sind. Innerhalb eines Bauprojektes ist sorgfältig abzuwägen, welche Aussenräume öffentlich, halböffentlich (einer klar abgegrenzten Gruppe, wie beispielsweise den Bewohnerinnen und Bewohnern der Siedlung) oder privat genutzt werden sollen. Grünräume, kindergerechte Spielplätze, Erholungs- und Begegnungsorte werten eine Überbauung auf. Lässt eine hohe Dichte wenig Freiraum, besteht die Möglichkeit, gemeinschaftliche Anlagen und Grünräume innerhalb der Gebäude und auf Dächern anzuordnen. Da Freiräume häufig erst nach der Bauabnahme und dem Bezug baulich fertig gestellt werden, sollen bei Gestaltungsplänen die Umgebungsarbeiten am Ende des Bauprozesses von Fachpersonen separat abgenommen werden. Dies wird im Gestaltungsplan festgehalten und ist fürs Baubewilligungsverfahren verbindlich.

ERDGESCHOSSNUTZUNG UND -AUSGESTALTUNG

Für die Attraktivität von Zentrumslagen haben Erdgeschosse eine grosse Wichtigkeit. Durch ihre Nutzung und Ausgestaltung haben sie Auswirkungen auf den öffentlichen Freiraum. Bestimmte publikumsorientierte Nutzungen können zur Attraktivität eines Ortes beitragen. Daher sollen die Erdgeschosse derart ausgestaltet werden, dass solche Nutzungen möglich werden (genügend hohe Räume, genügend Manövrierfläche für Anlieferung, etc.).

Für Erdgeschosse, die private Wohnnutzungen beinhalten, ist dem Innen-Aussen-Bezug ebenfalls Rechnung zu tragen. Werden Räume mit hoher Privatsphäre (z.B. Schlafzimmer) so angeordnet, dass kein Konfliktpotenzial mit der Aussenraumnutzung entsteht, ist dies für die Wohnqualität und den Wert der Wohnung förderlich.

QUALITÄTSFÖRDERUNG

In Gestaltungsplänen lauten die Qualitätsanforderungen an die Bauten samt ihrer Umgebung «besonders gute» oder «ausgezeichnete» Gestaltung. Um ein solches Resultat zu erreichen, geht ein qualifiziertes Auswahlverfahren voraus. Dabei wird üblicherweise neben der Architekturleistung der Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros erwartet. Damit die Qualität im Verlauf der Planung vom Auswahlverfahren bis zur Umsetzung hochgehalten werden kann, soll das Planerteam nach Möglichkeit von Anfang bis zum Schluss beauftragt werden. Ein geradliniger Prozess vom Planungsstart bis zur Bauvollendung wird damit gefördert.

OPTION AUSNÜTZUNGSZIFFER

In der Regelbauweise kommt die Baumassenziffer (BMZ) zur Anwendung (Verhältnis des oberirdischen Bauvolumens zur Grundstücksfläche). Im Gestaltungsplan besteht die Möglichkeit, auf die Ausnützungsziffer (AZ) zu wechseln (Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur Grundstücksfläche). Dies kann die Freiheiten für eine gute Gestaltung erhöhen.

FASSADENGESTALTUNG

Die Fassaden sollen mit hochwertigen, langlebigen, aber auch ökologisch sinnvollen Materialien konstruiert werden. Neben einer einladenden Umgebungsgestaltung ist auch das Dach als fünfte Fassade des Hauses sorgfältig in die Planung einzubeziehen. Auch beim Dach sind die Richtlinien von «Natur im Siedlungsraum» umzusetzen.

NACHHALTIGKEIT

Unter dem Begriff «Nachhaltigkeit» sind die drei Dimensionen ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit eingeschlossen. In seinem Schwerpunktprogramm zur Amtsdauer 2018 - 2022 hat sich der Stadtrat zu einer nachhaltigen Entwicklung gemäss «Agenda 2030» mit den 17 UNO-Ziele bekannt, welche das Thema ebenfalls allumfassend beschreiben. Um in Gestaltungsplänen die Ziele der nachhaltigen Entwicklung weiter zu tragen, folgt eine Aufzählung von möglichen Massnahmen bei der Umsetzung von Bauvorhaben:

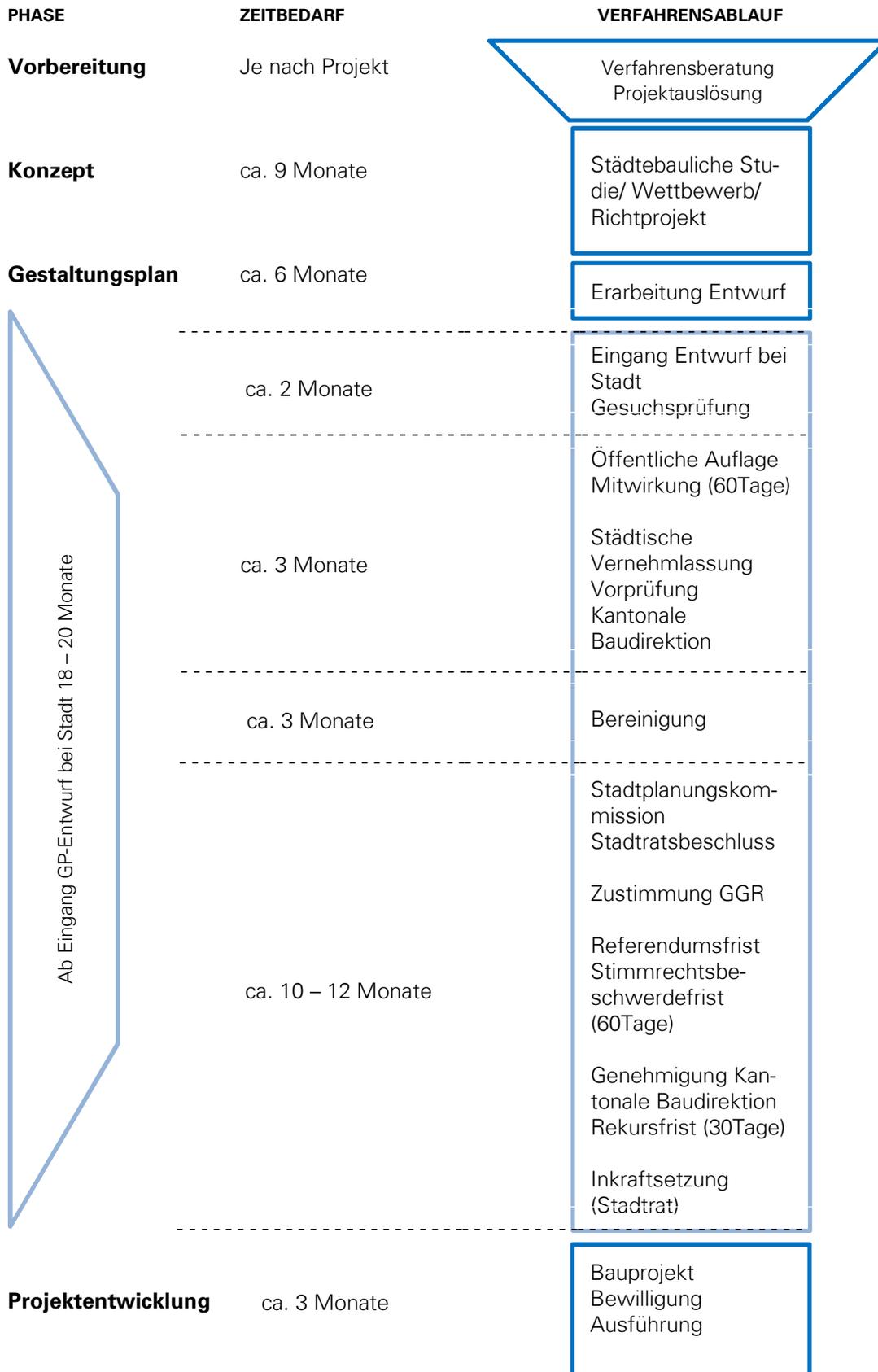
- Energiestadt Gebäudestandard 2019 (analog städtische Gebäude)
- Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)
- Energieverbrauchsmodell der 2000-Watt-Gesellschaft, SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040), oder vergleichbares Energiemodell
- 100 % erneuerbare Energieversorgung (Wärme und Kälte / Kühlung)
- Synergetische Nutzung von Ver- und Entsorgung
- Mobilitätskonzept mit angemessener Anzahl Auto-, Motorrad- und Veloabstellplätze
- Bezahlbare Wohn- und Gewerbeflächen (Kostenmietmodell)
- Gemeinschaftsräume
- Grünräume, kindergerechter Spielplätze, etc.
- Räume für Allgemeinheit (Eingang, Treppenhaus, Nebenräume, Kinderwagen, etc.)
- Städtische Nutzerbedürfnisse (Angebote für die Allgemeinheit)

MEHRWERTAUSGLEICHSFONDS

Im Rahmen von Gestaltungsplänen erhebt die Stadt bei einer Erhöhung der Baumasse beziehungsweise der Ausnützung eine Mehrwertabgabe im Sinne einer ortsgebundenen Investitionsabgabe, die wiederum für eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung eingesetzt wird. Mithilfe dieser Abgabe können Aufwendungen, die für die Allgemeinheit von Nutzen sind, dem Bauträger zurückerstattet werden.

GESTALTUNGSPLANVERFAHREN

Das nachfolgende Schema gibt Auskunft zum Ablauf des Gestaltungsplanverfahrens.





Genehmigt durch den Stadtrat mit Beschluss vom 20. Mai 2021 (SRB-Nr. 2021-91)

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber