



BESCHLUSS

VOM 30. JANUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-1976
BESCHLUSS-NR. 2025-26
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06** **Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.02 **Hochbau**
06.02.02 **Bewilligungs- und Bauverfahren**

BETRIFFT **Neubau Doppel Einfamilienhaus mit zwei Doppelgaragen, Rütlistrasse 59 und 61, Illnau, Grundstück Kat.-Nr. IE5247 (Wohnzone 1.7);
Gewährung Näherbaurecht**

AUSGANGSLAGE

Die A.W. Graf AG plant den Neubau eines Doppel Einfamilienhauses mit zwei Doppelgaragen auf der Parzelle IE5247 an der Rütlistrasse 59/61 in Illnau. Die Hochspannungsleitung der Swissgrid ragt erheblich in die Bauparzelle hinein. Um eine sinnvolle Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, beantragt die Grundeigentümerin die Unterschreitung von Grenz- und Gebäudeabständen.

HALTUNG DER BAUBEHÖRDE

Die Baubehörde hat die Anfrage geprüft und ist der Meinung, dass im vorliegenden Fall eine Ausnahmegewilligung gewährt werden kann (BB-Beschluss Nr. 2024-22 vom 9. April 2024). Durch die Hochspannungsleitung sind besondere Verhältnisse gegeben. Das Näherbaurecht gegenüber der Nachbarparzelle IE5248 dient dazu, dass die Parzelle Rütlistrasse 59/61 im Sinne der inneren Verdichtung genutzt werden kann. Die in der Landwirtschaftszone liegende Parzelle IE5248 gehört der Stadt.

Mit Beschluss vom 12. November 2024 hat die Baubehörde die Baubewilligung für den Neubau des Doppel Einfamilienhauses und gleichzeitig die Bewilligung für das Näherbaurecht gegenüber dem städtischen Grundstück erteilt (BB-Beschluss 2024-72). Die Zuständigkeit für die Gewährung eines Näherbaurechtes gegenüber einer städtischen Liegenschaft liegt jedoch beim Stadtrat. Die Baubehörde beantragt deshalb beim Stadtrat, das Näherbaurecht aufgrund der vorliegenden Situation zu gewähren.

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Der Stadtrat kann die Überlegungen der Baubehörde nachvollziehen. Er unterstützt die Bemühungen zum haushälterischen Umgang mit Bauland und die innere Verdichtung. Der Stadtrat ist jedoch der Ansicht, dass das Näherbaurecht einen erheblichen Mehrwert für die begünstigte Grundeigentümerin darstellt und erwartet diesbezüglich ein konkretes Angebot der Bauherrschaft.



BESCHLUSS

VOM 30. JANUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-1976

BESCHLUSS-NR. 2025-26

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

1. Das Näherbaurecht für den Neubau eines Doppel Einfamilienhauses an der Rütlistrasse 59/61 in Illnau gegenüber der Parzelle IE5248 (Landwirtschaftszone) wird grundsätzlich gewährt. Es wird ein minimaler Grenzabstand von 5 Metern verlangt.
2. Die Bauherrschaft wird gebeten, dem Stadtrat ein finanzielles Angebot für die Gewährung des Näherbaurechtes zu unterbreiten. Der Stadtpräsident und der Stadtschreiber werden zu allfälligen Verhandlungen und dem Vertragsabschluss ermächtigt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. A.W. Graf AG, Im Riet 7, 8308 Illnau,
 - b. Atelier noir ag, Bartenheimerstrasse 2, 4056 Basel
 - c. Baubehörde
 - d. Stadträtin Ressort Hochbau
 - e. Abteilung Hochbau
 - f. Fachleiterin Baubewilligungen
 - g. Leiter Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 03.02.2025