



Referenz-Nr.: ARE 20-0304

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

1/6

## Privater Gestaltungsplan «Bahnhof Ost – Baufeld A» – Genehmigung

Gemeinde Stadt Illnau-Effretikon

Lage Östlich der Bahnlinie gelegenes Geviert Rütlistrasse/Moszburgstrasse/Brandrietstrasse unter teilweiseem Einschluss der angrenzenden Strassenflächen (Areal Bahnhof Ost); Grundstücke Kat.-Nrn. IE1072, IE1073, IE3456 sowie in Teilen IE1075, IE1077, IE1118, IE3850, IE4079 und IE4080

Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 und Bestimmungen vom 28. August 2019

Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 28. August 2019

- Ergänzende Unterlagen - Richtprojekt Bebauung, Stücheli Architekten AG, Zürich vom 16. Januar 2019 (Verkleinerung Format A4)
- Richtprojekt Freiraum, BRYUM GmbH, Basel vom 16. Januar 2019 (Verkleinerung Format A3)
- Lärmgutachten, Lärmbelastung durch Strassen- und Eisenbahnlärm sowie Unterniveaugarage Neubau Baufeld A, Mäder Bauphysik GmbH, Winterthur vom 1. Februar 2019
- Aktennotiz betreffend Hoch- und Oberflächenwasserschutz, ABI Group Baugrund & Umwelt, Zürich vom 4. Februar 2019

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Mit dem privaten Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A wird der in der Grundordnung verankerten Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans im Gebiet Brandriet nachgekommen. Mit einer Neuüberbauung soll in diesem Bereich ein Dienstleistungsschwerpunkt im Nahbereich des Bahnhofs entstehen. Weiter bildet der Geltungsbereich Teil des regionalen Zentrumsgebiet «Effretikon». Mit der Festsetzung des Masterplans «Arealentwicklung Bahnhof Ost» am 3. Dezember 2015 durch den Stadtrat wurden die konzeptionellen städtebaulichen Vorgaben hinsichtlich Bebauung, Freiräume, Verkehrserschliessung und Nutzung für das Gebiet Brandriet definiert. Unter weitgehender Berücksichtigung der Grundeigentümerverhältnisse wurde das vom Masterplan erfasste Gebiet in fünf Baufelder (A bis E) unterteilt, welche unabhängig voneinander einer Entwicklung zugeführt werden sollen. Der Masterplan dient als übergeordnetes Leitbild für die Erarbeitung nachgeordneter Richtprojekte sowie als Grundgerüst für die konkreten Inhalte der darauf aufbauenden, rechtsverbindlichen Gestaltungspläne. Bezugnehmend auf die Grundsätze des Masterplans ist für das Baufeld A von Stücheli Architekten AG, Zürich und BRYUM GmbH, Büro für urbane Intervention und Landschaftsarchitektur, Basel ein Richtprojekt ausgearbeitet worden. Dieses orientiert sich hinsichtlich Stadtstruktur, baulicher Dichte



wie auch dem vorgesehenen Nutzungsmix an den Vorgaben des Masterplans. Das Richtprojekt dient als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A.

Da der Gestaltungsplan in Teilen von den Festlegungen der Zentrumszone Z 4.0 abweicht, bedarf er der Zustimmung durch die Legislative.

**Zustimmung** Der Grosse Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon stimmte mit Beschluss vom 12. Dezember 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Bahnhof Ost – Baufeld A» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 26. Februar 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. Februar 2020 ersucht die Stadt Illnau-Effretikon um Genehmigung der Vorlage.

## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

**Zusammenfassung der Vorlage** Auf der Grundlage des Masterplans sowie des nachgeordneten Richtprojekts wird mit dem privaten Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A der in der Bau- und Zonenordnung verankerten Forderung nach einer Neuüberbauung mit Dienstleistungsschwerpunkt im Nahbereich des Bahnhofs mittels Gestaltungsplan nachgekommen. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung unter Einschluss der zugehörigen Freiräume für einen Teil des der Zentrumszone Z 4.0 zugewiesenen Viertels Rütlistrasse/Moosburgstrasse/ Brandrietstrasse geschaffen. Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans umfasst mit den angrenzenden Strassenflächen ein Areal von insgesamt rund 3'854 m<sup>2</sup>.

**Wesentliche Festlegungen und Vorschriften** Die heute vier freistehenden Wohn- und Gewerbegebäude aus den 1920er bis 1970er Jahren sollen zurückgebaut werden und durch einen abgestimmt auf die städtebaulichen Vorgaben aus dem Masterplan «Arealentwicklung Bahnhof Ost» sich gegen die Moosburgstrasse öffnenden U-förmigen Gebäudekörper ersetzt werden. Hierzu wird ein Baubereich mittels Koordinatenpunkten ausgeschieden, der einen zentralen Innenhof umfasst. Innerhalb des bezeichneten Baubereichs und unter Achtung der maximal zulässigen Gesamthöhe ist sowohl die Gebäudelänge als auch die Anzahl an Voll-, Dach- und Untergeschossen frei. Der private Gestaltungsplan legt eine maximal zulässige Baumassenziffer von 6.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> fest. In Bezug auf die massgebliche Grundfläche von 3'588 m<sup>2</sup> resultiert hieraus eine maximal zulässige oberirdische Baumasse von 23'322 m<sup>3</sup>.

Neben der Nutzweise Wohnen, sind auch Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet. Der Wohnanteil wird auf maximal 70% festgelegt. Dieser kann vom Stadtrat vorübergehend um weitere 10% erhöht werden, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass die Vermietung/Veräusserung von Gewerberäumen durch die aktuelle Marktfrage nicht aufgenommen werden kann. Aufgrund des Transportes von Gefahrgut auf der Eisenbahnstrecke Zürich-Winterthur, liegt ein Teil des Geltungsbereichs im Konsultationsbereich gemäss



Störfallverordnung. Mittels differenzierten Festlegungen werden Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken vorgenommen.

An Bauten, Anlagen und Umschwung werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. Dem Richtprojekt kommt bezüglich der kubischen Gliederung, dem architektonischen Ausdruck sowie der Ausgestaltung der Frei- und Strassenräume ein richtungsweisender Charakter zu. Die das Baufeld umgebenden öffentlichen Strassenräume sind als multifunktionale Vorbereiche bis zur Fassade mit Bewegungs- und Aufenthaltsplätzen auszubilden. Unmittelbar angrenzend an die nördlich gelegenen Drittgrundstücke wird zwischen Brandrietstrasse und Rütlistrasse zudem eine dem Langsamverkehr sowie der Anlieferung dienende (vorerst, hälftige) Querverbindung geschaffen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt für den motorisierten Individualverkehr ab der Rütlistrasse. Die Zahl der Abstellplätze wird auf insgesamt 90 Autoabstellplätze beschränkt. Für Velofahrende sind insgesamt 173 Abstellplätze bereitzustellen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 15. Mai 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise nicht entsprochen. Zu den Abweichungen und Anpassungen gegenüber den Vorprüfungsunterlagen sind folgende Anmerkungen notwendig.

Nutzweisen; Art. 16 Abs. 3 GPV Anlässlich der Vorprüfung wurde verlangt die Festlegung ersatzlos zu streichen, wonach der Stadtrat Wohnnutzungen in den Gewerberäumen zulassen kann, wenn nachgewiesen wird, dass Vermietung/Veräusserung durch den aktuellen Markt nicht aufgenommen werden können. Mit der Festlegung wäre somit faktisch die Möglichkeit geschaffen worden, eine vollständige Wohnnutzung zu realisieren. Damit eine gemischte Nutzweise sichergestellt werden kann bzw. sich die Zuweisung des Geltungsbereichs zur Empfindlichkeitsstufe ES III als zweckmässig erweist, kann der festgelegte Wohnanteil von 70% nun vorübergehend auf maximal 80% erhöht werden. Mit der getroffenen Festlegung wird den Zielsetzungen des Masterplans wie auch den Gestaltungsplanbestimmungen innerhalb des Geltungsbereichs eine Mischnutzung vorzusehen somit nun entsprochen.

Begrenzung der maximalen Anzahl Abstellplätze / Mobilitätskonzept Weiter wurde anlässlich der Vorprüfung verlangt, dass die Zahl der Abstellplätze für alle Nutzungen nach oben zu begrenzen ist. Dabei wurde unter anderem empfohlen, den Bedarf für Wohnnutzungen anhand der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» (Parkplatzwegleitung, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) anzupassen oder eine weitergehende Reduktion der Abstellplätze im Rahmen eines Mobilitätskonzepts sicherzustellen. Es wurde zudem angeregt, die Bestimmungen zum Gestaltungsplan in Art. 20 (neu Art. 21) Parkierung mit einem Abschnitt «Mobilitätskonzept» zu ergänzen. Dabei sollte im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens ein zu genehmigendes Mobilitätskonzept vorgelegt werden. In diesem Zusammenhang sollten Massnahmen erarbeitet werden, die sicherstellen, dass sowohl mindestens 60% des nicht auf Fuss- und Veloverkehrs entfallenden Verkehrsaufkommen über den öffentlichen Verkehr abgedeckt würde als auch eine weitergehende Reduktion der Anzahl zu erstellender Abstellplätze vorgenommen werden könnte.

Für die Bemessung der minimal bzw. maximal erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze verweisen die Bestimmungen auf die Festlegungen der Bau- und Zonenordnung (BZO), wobei zusätzlich eine maximal zulässige höchst Anzahl an Autoabstellplätzen definiert

wird. Gemäss rechtskräftiger BZO ist für Gebiete in vorliegend relevanter ÖV-Gütekategorie A, sowohl für Bewohner, Beschäftigte wie auch Besucher und Kunden einzig eine erforderliche Mindestanzahl an Abstellplätzen vorzusehen. In Ziff. 10.3 BZO werden zudem die Voraussetzungen geschaffen, dass bei besonderen örtlichen Verhältnissen, speziellen Nutzungen sowie bei gesicherten Mehrfachnutzungen von der vorgeschriebenen Anzahl Abstellplätzen abgewichen werden kann. Da in den Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A die maximal zulässige Anzahl an Abstellplätzen abschliessend festgelegt ist, kann einzig eine Reduktion im Sinne von Ziff. 10.3 BZO erwirkt werden. Von der Verpflichtung den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, kann bei autoarmen Nutzungen ganz oder teilweise befreit werden, sofern der reduzierte Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird (Ziff. 10.3.2 BZO). Die in der Vorprüfung geforderte Begrenzung ist damit hinreichend erfüllt.

**Grundwasser** Bereits anlässlich der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Bahnhof Ost – Baufeld A im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> im Gebiet des Grundwasserstroms von Bisikon liegt. Im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z. B. Untergeschosse, Pfahlfundationen) gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Ziffer 1.5.3 Anhang zur Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung bzw. Ausnahmebewilligung (bei Bauteilen unter dem mittleren Grundwasserspiegel) erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019 (Download: [www.grundwasser.zh.ch](http://www.grundwasser.zh.ch) → Bauen im Grundwasser) verwiesen.

Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich wird der Schotter-Grundwasserleiter als «Gebiet mit mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10 m)» ausgewiesen. Diese Darstellung wird auch in der Aktennotiz vom 26. Oktober 2017 der ABI Group Baugrund & Umwelt GmbH, Zürich, bestätigt, wonach die in den drei im Gestaltungsplangebiet ausgeführten Kernbohrungen festgestellte Mächtigkeit des Schotter-Grundwasserleiters zwischen 2.3m und 6.2m beträgt. Das Grundwasser ist somit als nutzbar einzustufen. Der Grundwasserspiegel wurde lediglich ca. 1.0m bis 2.6m unter der heutigen Terrainoberfläche auf ca. 505.9 bis 507.7 m ü. M. gemessen. Gemäss Ziffer 211 Abs. 2 des Anhangs 4 zur Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> grundsätzlich keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Daraus lässt sich schliessen, dass im Gestaltungsplangebiet gemäss dem AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019 voraussichtlich Einbauten im Grundwasserträger mit Aushubsohle (= Unterkante Magerbetonabdeckung) bis 3.0m unter der heutigen Terrainoberfläche oder bis zur Kote eines vor Baueingabe noch genau zu ermittelnden mittleren Grundwasserspiegels zulässig sind. Die Unterkante der Bodenplatte des 2. Untergeschosses des Richtprojekts liegt auf 504.15 m ü. M., die Aushubsohle somit auf ca. 504.05 m ü. M., somit deutlich unter den gemessenen Grundwasserspiegeln und mehr als 3.0m unter der heutigen Terrainoberfläche. Das Richtprojekt mit zwei Untergeschossen ist somit bezüglich Bauten im Grundwasserträger nicht bewilligungsfähig.



Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung und der Baubewilligungspraxis des Kantons Zürich bezüglich Einbauten im Grundwasserträger (vgl. erwähntes Merkblatt) eingehalten werden können.

**Siedlungsentwässerung** Anlässlich der Vorprüfung wurde eine detaillierte Abklärung der Entwässerung (Trennsystem oder Mischsystem) und eine entsprechende Anpassung der diesbezüglichen Festlegungen gefordert. Der entsprechende Nachweis wurde erbracht. Der Gestaltungsplan sieht vor im Bereich der Rütlistrasse ein Trennsystem einzuführen. Gegen den Neubau des Regenwasserkanals von KS EB35 bis KS EB48RW und eine Ableitung in den Grändelbach ist nichts einzuwenden. Die entsprechende Systemänderung ist im Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Illnau-Effretikon von 2012 nachzutragen, da dieser bis dahin vorgesehen hat, den gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplans im Mischsystem zu entwässern.

### **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. Der private Gestaltungsplan «Bahnhof Ost», welchem der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon mit Beschluss vom 12. Dezember 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'013.10 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- 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 zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Stadt Illnau-Effretikon (unter Beilage von drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
-  Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Einfache Gesellschaft «Effretikon», c/o R. Fuchs AG, Vivianstrasse 8, 8604 Volketswil (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 14. MAI 2020

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



# Privater Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A

Situationsplan 1:500

Stadt Illnau-Effretikon

28. August 2019

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Einfache Gesellschaft  
R. Fuchs AG / Trade-Tool AG

(Kat. Nrn. IE1072, IE1073, IE3456):

Stadt Illnau-Effretikon

(Kat. Nrn. IE1075, IE1077, IE1118,

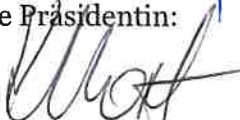
IE3850

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 12. DEZ. 2019

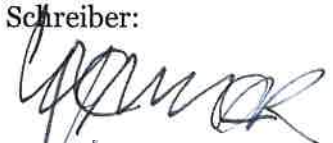
~~GRB~~ 2019-35/2019/015

Namens des Grossen Gemeinderats

Die Präsidentin:

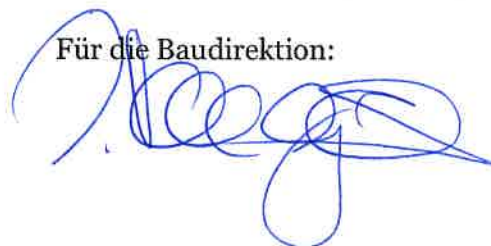
  
Kristina Hof

Der Schreiber:

  
Marco Steiner

Von der Baudirektion genehmigt am 14. Mai 2020

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. 0304/20

**PLANE  
RAUM.**

verkehrsplanung  
raumentwicklung

# Privater Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A

Situationsplan 1:500

Stadt Illnau-Effretikon

28. August 2019

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Einfache Gesellschaft  
R. Fuchs AG / Trade-Tool AG  
(Kat. Nrn. IE1072, IE1073, IE3456):  
Stadt Illnau-Effretikon  
(Kat. Nrn. IE1075, IE1077, IE1118,  
IE3850)

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderats  
Die Präsidentin:  
Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:  
BDV-Nr.

**PLANE  
RAUM.**  
verkehrsplanung  
raumentwicklung

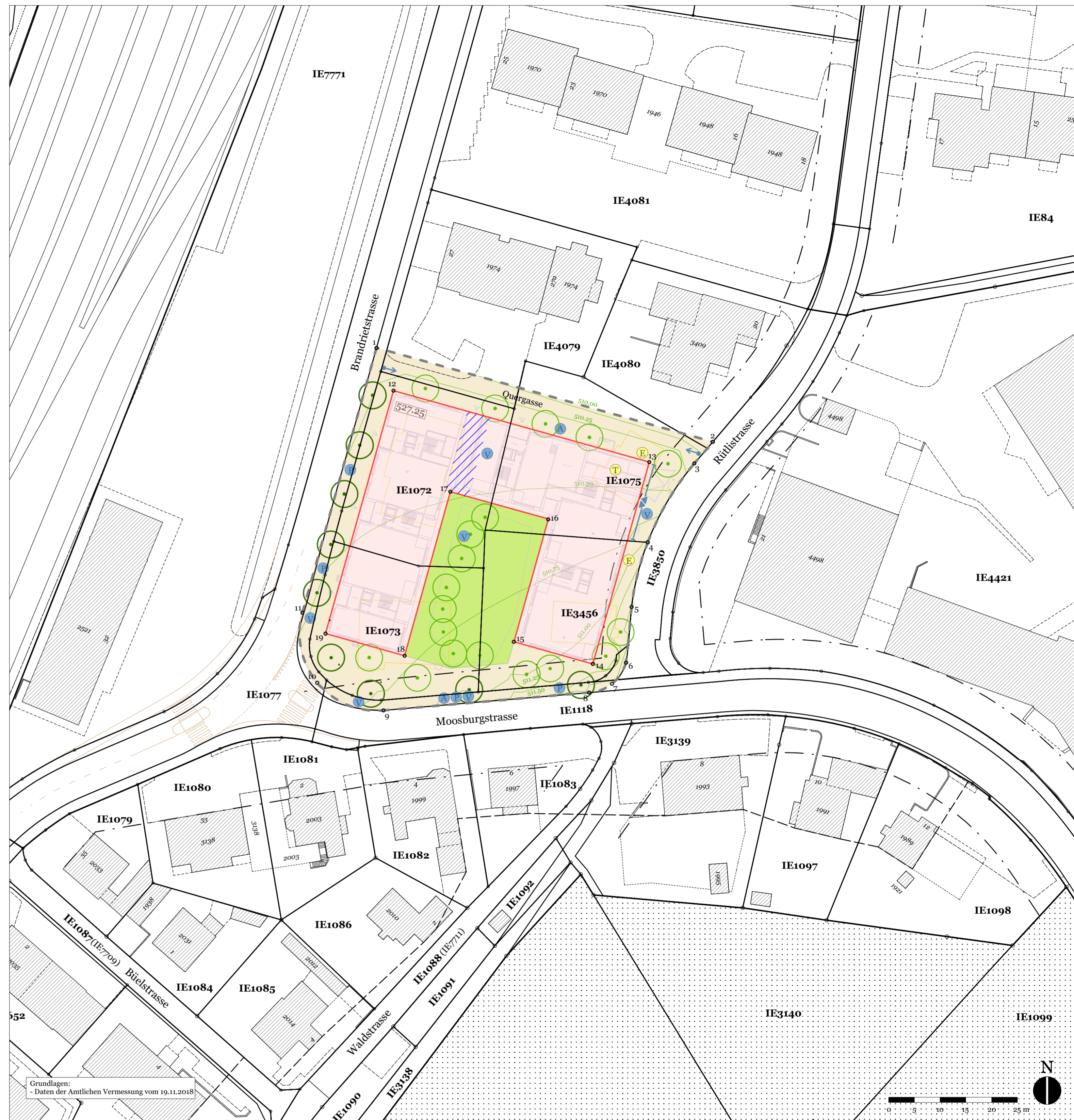
## Verbindlicher Planinhalt

	Geltungsbereich mit Koordinatenpunkt	Art. 2 Abs. 2
	Baubereich mit Koordinatenpunkt	Art. 8 Abs. 1
	Maximal zulässige Gesamthöhe in m ü. M.	Art. 10
	Höhenlinien	Art. 15 Abs. 1
	Ein- und Ausfahrt Tiefgarage	Art. 17
	Anlieferung	Art. 18
	Durchgangsbereich im Erdgeschoss	Art. 19
	Öffentlicher Fuss- und Veloweg / Notzufahrt	Art. 20
	Veloabstellplätze	Art. 21 Abs. 2
	Oberirdische Besucher-/Kundenparkplätze	Art. 21 Abs. 5
	Strassenräume	Art. 24
	Innenhof	Art. 25
	Baumreihe (Lage schematisch)	Art. 26 Abs. 1
	Baum (Lage schematisch)	Art. 26 Abs. 2
	Trafostation	Art. 30
	Entsorgungsanlagen	Art. 33

## Orientierender Planinhalt

	Richtprojekt vom 16.1.2019
	Vorprojekt Knoten Brandriet-/Moosburgstrasse
	Verkehrsbaulinie
	Waldbandslinie
	Bestehende Gebäude innerhalb Geltungsbereich
	Bestehende Gebäude ausserhalb Geltungsbereich
	Wald

PLANE RAUM.  
Badenerstrasse 18  
CH-8004 Zürich  
+41 44 291 04 04  
atelier@planeraum.ch  
www.planeraum.ch  
PRN 40010



Schnitt 1:500



Geltungsbereichskordinatenpunkte			Baubereichskordinatenpunkte		
Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate	Nr.	E-Koordinate	N-Koordinate
1.	2694211.758	1253406.613	12.	2694215.066	1253398.322
2.	2694277.125	1253388.367	13.	2694264.759	1253384.425
3.	2694273.532	1253384.165	14.	2694253.790	1253345.200
4.	2694264.446	1253368.823	15.	2694238.449	1253349.490
5.	2694261.319	1253356.270	16.	2694245.110	1253373.288
6.	2694260.245	1253345.431	17.	2694226.114	1253378.680
7.	2694257.516	1253341.329	18.	2694217.199	1253346.799
8.	2694253.068	1253339.626	19.	2694201.857	1253351.089
9.	2694213.104	1253336.166			
10.	2694200.254	1253341.532			
11.	2694197.354	1253355.152			

# Privater Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A

Bestimmungen

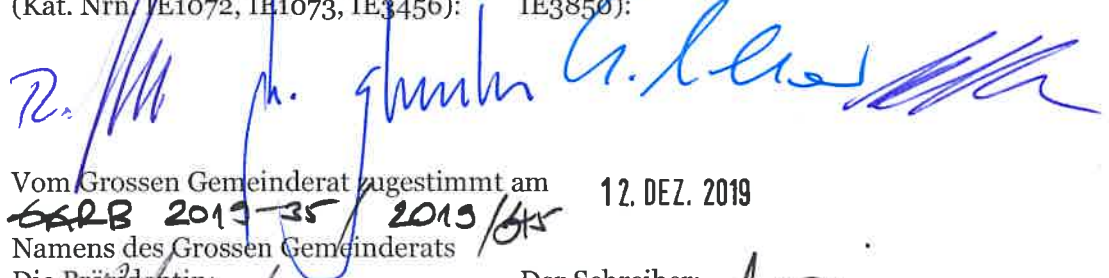
Stadt Illnau-Effretikon

28. August 2019

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Einfache Gesellschaft  
R. Fuchs AG / Trade-Tool AG  
(Kat. Nrn. IE1072, IE1073, IE3456):

Stadt Illnau-Effretikon  
(Kat. Nrn. IE1075, IE1077, IE1118,  
IE3850):



Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 12. DEZ. 2019

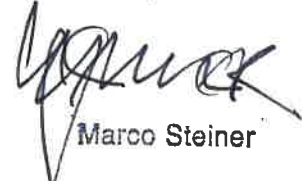
~~642B~~ 2019-35 / 2019/AS

Namens des Grossen Gemeinderats

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

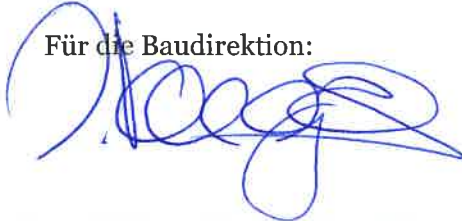
  
Katharina Morf

  
Marco Steiner

Von der Baudirektion genehmigt am 14. Mai 2020

Für die Baudirektion:

BDV-Nr. 0304/20



**PLANE  
RAUM.**

verkehrsplanung  
raumentwicklung

**Auftraggeberin**

Einfache Gesellschaft «Effretikon 2»  
c/o R. Fuchs AG  
Vivianstrasse 8  
8604 Volketswil

**Bearbeitung**

PLANE RAUM.  
Badenerstrasse 18  
CH-8004 Zürich  
+41 44 291 04 04  
[www.planeraum.ch](http://www.planeraum.ch)

Fabio Trussardi  
[trussardi@planeraum.ch](mailto:trussardi@planeraum.ch)

PRN 40010

# A Allgemeine Bestimmungen

## Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A bezweckt im Sinne von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- die Umsetzung der verbindlichen konzeptionellen Festlegungen gemäss Masterplan Bahnhof Ost,
- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung,
- die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung mit öffentlichen Fusswegverbindungen,
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

## Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Vorschriften.

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten (Gestaltungsplanperimeter).

## Art. 3 Verhältnis zum übrigen Baurecht

<sup>1</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon sowie des übergeordneten Rechts.

<sup>2</sup> Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) und den dazugehörigen Verordnungen in den jeweiligen Fassungen bis am 28. Februar 2017.

## Art. 4 Masterplan Bahnhof Ost

Die Festlegungen des am 3. Dezember 2015 vom Stadtrat festgesetzten Masterplans Bahnhof Ost sind grundsätzlich verbindlich. Die nachfolgenden Festlegungen des Gestaltungsplans gehen dem Masterplan vor.

## B Bau- und Nutzungsbestimmungen

### Art. 5 Gestaltung

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erzielt wird. Diese Anforderung gilt auch für die Materialisierung und Farbgebung.

<sup>2</sup> Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

### Art. 6 Richtprojekt

<sup>1</sup> Das Richtprojekt der Stücheli Architekten AG, Zürich und der BRYUM GmbH, Basel vom 16.1.2019 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude, Freiraum und Erschliessung) richtungsweisend.

<sup>2</sup> Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

### Art. 7 Bestehende Gebäude

Die bestehenden im Situationsplan dargestellten Gebäude und Anlagen können rückgebaut werden.

### Art. 8 Baubereich

<sup>1</sup> Innerhalb des Baubereichs ist ein Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude. Die Lage und die äusseren Abmessungen des oberirdischen Hauptgebäudes ergibt sich aus dem im Plan festgelegten Baubereich. Der Baubereich geht den Verkehrsbaulinien vor.

<sup>2</sup> Einzelne, oberirdische Vorsprünge wie Balkone und Erker dürfen entlang der Quergasse den Baubereich auf max. 1/3 der Fassadenlänge überragen und eine Tiefe von maximal 1.5 m aufweisen. Dabei ist das Lichtraumprofil von 4.2 m einzuhalten.

### Art. 9 Bauliche Dichte

Die maximal zulässige Baumassenziffer beträgt  $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ , was aufgrund der anrechenbaren Bezugsfläche von  $3'588 \text{ m}^2$  eine Baumasse von  $23'322 \text{ m}^3$  ergibt.

### **Art. 10 Gesamthöhe**

Die maximal zulässige Gesamthöhe im Baubereich beträgt 527.25 m ü.M. und darf um höchstens 2.0 m unterschritten werden.

### **Art. 11 Technische Aufbauten**

<sup>1</sup> Technische Aufbauten auf dem Dach wie zum Beispiel Kamine, Abluftrohre, Oblichter und Liftaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen den effektiven Dachrand um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten und um das Mass der Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

<sup>2</sup> Die Baubehörde kann in technisch gut begründeten Fällen Ausnahmen von der obenstehenden Bestimmung genehmigen.

### **Art. 12 Geschosszahl**

Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gesamthöhe ist die Anzahl an Voll-, Dach- und Untergeschossen frei.

### **Art. 13 Gebäudelänge**

Die Gebäudelänge ist innerhalb des Baubereichs frei.

### **Art. 14 Bauten ausserhalb des Baubereichs**

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG sowie Besondere Gebäude sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.

### **Art. 15 Gewachsener Boden**

<sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als gewachsener Boden.

<sup>2</sup> Mit Ausnahme von Haus- und Kellerzugängen sowie Tiefgaragenzufahrt ist das Freilegen von Geschossen unterhalb des gewachsenen Bodens nicht zulässig.

### **Art. 16 Nutzweise**

<sup>1</sup> Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte und höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.

<sup>2</sup> Der maximale Wohnanteil beträgt 70% der Baumasse.

<sup>3</sup> Die Bauten sind so zu konzipieren und auszubauen, dass der erforderliche Anteil an Dienstleistung/Gewerbe realisiert werden kann (Raumhöhen, Erschliessung, Anlieferung etc.). Der Stadtrat kann den Wohnanteil vorübergehend auf 80 % erhöhen und eine Wohnnutzung in den Gewerberäumen zulassen, wenn nachgewiesen wird, dass die Vermietung/Veräusserung durch den aktuellen Markt nicht aufgenommen werden kann.

## C Verkehrserschliessung und Parkierung

### **Art. 17 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage**

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage hat innerhalb des im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.

### **Art. 18 Anlieferung**

Die Anlieferung für das Gewerbe hat an den im Plan bezeichneten Stellen an der Quergasse und an der Moosburgstrasse zu erfolgen.

### **Art. 19 Durchgangsbereich im Erdgeschoss**

Der im Plan schematisch dargestellte Durchgangsbereich im Erdgeschoss dient als halböffentliche Fusswegverbindung von der Quergasse zur Moosburgstrasse. Der Durchgangsbereich im Erdgeschoss muss mindestens 2.5 m breit sein.

### **Art. 20 Öffentlicher Fuss- und Veloweg / Notzufahrt**

Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist ein mindestens 3.5 m breiter Fuss- und Veloweg für die Öffentlichkeit vorzusehen und dient zugleich als Notzufahrt. Das öffentliche Fuss- und Velowegrecht ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

### **Art. 21 Parkierung**

<sup>1</sup> Für Bewohner und Beschäftigte sowie für Besucher und Kunden sind insgesamt 173 Veloabstellplätze zu realisieren. Mindestens 70 % der Veloabstellplätze für Bewohner/Besucher und Beschäftigte sind vor Witterungseinflüssen zu schützen.

<sup>2</sup> Die Veloabstellplätze sind an der im Plan schematisch bezeichneten Lage im Freiraum und im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss gut zugänglich anzuordnen.

<sup>3</sup> Die Bemessung der minimalen und maximalen Anzahl Autoabstellplätze erfolgt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon, wobei maximal 90 Autoabstellplätze zulässig sind.

<sup>4</sup>Sämtliche Autoabstellplätze mit Ausnahme von einzelnen Abstellplätzen für den Güterumschlag und für die Besucher/Kunden müssen unterirdisch angeordnet werden.

<sup>5</sup>An der im Plan schematisch bezeichneten Lage sind einzelne oberirdische Besucher-/Kundenparkplätze zulässig.

## D Freiraum

### **Art. 22 Grundsatz**

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

### **Art. 23 Anforderungen ökologischer Ausgleich**

Die städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum sind zu berücksichtigen.

### **Art. 24 Strassenräume**

Die öffentlichen Strassenräume der Brandriet-, der Moosburg-, der Rütli- strasse sowie der Quergasse haben dem übergeordneten Freiraumkonzept Bahnhof Ost zu entsprechen und sind bis zur Fassade als attraktive multifunktionale leicht begrünte Vorplätze mit Mischnutzung für Gewerbe und Wohnen zu gestalten. Die Vorplätze sind dabei in Bewegungs- und Aufenthaltsräume zu differenzieren.

### **Art. 25 Innenhof**

In dem im Situationsplan bezeichneten Innenhof sind attraktive Spiel- und Liegewiesen sowie ein Gemeinschaftsplatz für die Bewohnenden und Beschäftigten vorzusehen.

### **Art. 26 Bepflanzung**

<sup>1</sup>Die im Plan schematisch bezeichnete (Lage und Anzahl) Baumreihe ist in Form von Hochstammbäumen zu pflanzen.

<sup>2</sup>Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Die im Plan schematisch bezeichneten (Lage und Anzahl) Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

# E Umwelt

## **Art. 27 Energie**

<sup>1</sup> Die Grenzwerte des SIA Effizienzpfades Energie (gemäss Merkblatt SIA 2040) sind für den Gebäudebereich einzuhalten und von einer unabhängigen Fachperson nachzuweisen. Das zweite Untergeschoss und die Parkplatzzahl werden von der Betrachtung ausgenommen. Als Zusatzanforderung soll der gewichtete Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung 30 kWh/m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Die überschüssige Abwärme einer allfälligen nutzungsabhängigen aktiven Kühlung von Gewerbeflächen muss weitmöglichst der Regeneration des Erdsondenfeldes dienen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

<sup>3</sup> Um mittel- bis langfristig eine Auskühlung des Erdreichs durch Erdsonden zu verhindern, darf die Absenkung der Bodentemperatur an der Baubereichsgrenze nach 50 Jahren max 1° Celsius betragen. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Energiekonzept (z. B. in einem Regnerationskonzept) im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

## **Art. 28 Lärmschutz**

Im Gestaltungsplangebiet gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung.

## **Art. 29 Störfallvorsorge**

Für das Gebäudeteil entlang der Brandrietstrasse sind:

- Fluchtmöglichkeiten auf die bahnabgewandte Seite zu gewährleisten,
- allfällige Fenster als Brandschutzfenster auszuführen, falls vertikale Fluchtwege entlang der Fassade zur Brandrietstrasse angeordnet werden,
- Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass diese im Störfall ausreichend geschützt sind.

## F Versorgung und Entsorgung

### **Art. 30 Trafostation**

In dem im Plan bezeichneten Bereich ist im Untergeschoss ein Raum für eine Trafostation mit einer Grundfläche von ca. 4.0 x 5.0 m und mit einer lichten Höhe von mindestens 2.6 m freizuhalten. Im Baubewilligungsverfahren ist abschliessend festzulegen, ob die Trafostation erstellt werden muss.

### **Art. 31 Infrastrukturen**

Bei den unterirdischen Autoabstellplätzen sind die technischen Voraussetzungen für die Infrastrukturen zur Nutzung von schadstofffreien Fahrzeugen (z.B. Elektrofahrzeuge) zu schaffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren. Ein entsprechender Nachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen.

### **Art. 32 Entwässerung**

Der GP-Perimeter ist im Trennsystem zu entwässern. Zusammen mit dem Bauprojekt ist ein Entwässerungskonzept zur Bewilligung einzureichen.

### **Art. 33 Entsorgungsanlagen**

In den im Plan bezeichneten Bereichen ist je eine Entsorgungsanlage zu erstellen. Diese haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen ein Bestandteil des Freiraumkonzepts Baufeld A sein.

## G Schlussbestimmung

### **Art. 34 Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

# Privater Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A

Erläuternder Bericht

Stadt Illnau-Effretikon

28. August 2019



**Auftraggeberin**

Einfache Gesellschaft «Effretikon 2»  
c/o R. Fuchs AG  
Vivianstrasse 8  
8604 Volketswil

**Bearbeitet durch**

PLANE RAUM.  
Badenerstrasse 18  
CH-8004 Zürich  
+41 44 291 04 04  
[www.planeraum.ch](http://www.planeraum.ch)

Fabio Trussardi  
[trussardi@planeraum.ch](mailto:trussardi@planeraum.ch)

PRN 40010

# Inhalt

<b>1. Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Konkurrenzverfahren	8
1.3 Aufgabe	9
<b>2. Planerische Grundlagen</b>	<b>10</b>
2.1 Überkommunale Vorgaben	10
2.2 Kommunale Vorgaben	14
2.3 Geschichte	19
<b>3. Richtprojekt</b>	<b>20</b>
3.1 Bebauung und Nutzung	20
3.2 Freiraum	21
3.3 Erschliessung und Parkierung	22
<b>4. Festlegungen des Gestaltungsplans</b>	<b>24</b>
4.1 Allgemeine Bestimmungen	24
4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen	25
4.3 Verkehrserschliessung und Parkierung	29
4.4 Freiraum	34
4.5 Umwelt	35
4.6 Versorgung und Entsorgung	36
4.7 Schlussbestimmung	38
<b>5. Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplans</b>	<b>39</b>
<b>6. Verfahrensablauf</b>	<b>40</b>
6.1 Übersicht Gesamtablauf	40
6.2 Öffentliche Auflage	41
6.3 Anhörung	41
6.4 Kantonale Vorprüfung	42
6.5 Stadträtliche Stellungnahme	42

## Beilagen

Richtprojekt Bebauung, Stücheli Architekten AG, Zürich vom 16.1.2019

Richtprojekt Freiraum, BRYUM GmbH, Basel vom 16.1.2019

2 Lärmgutachten, Mäder Bauphysik GmbH, Winterthur vom 1.2.2019

Hoch- und Oberflächenwasserschutz, ABI Group GmbH, Zürich vom 4.2.2019

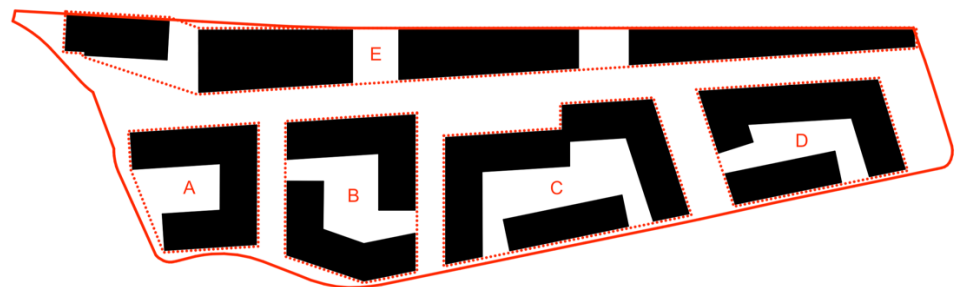
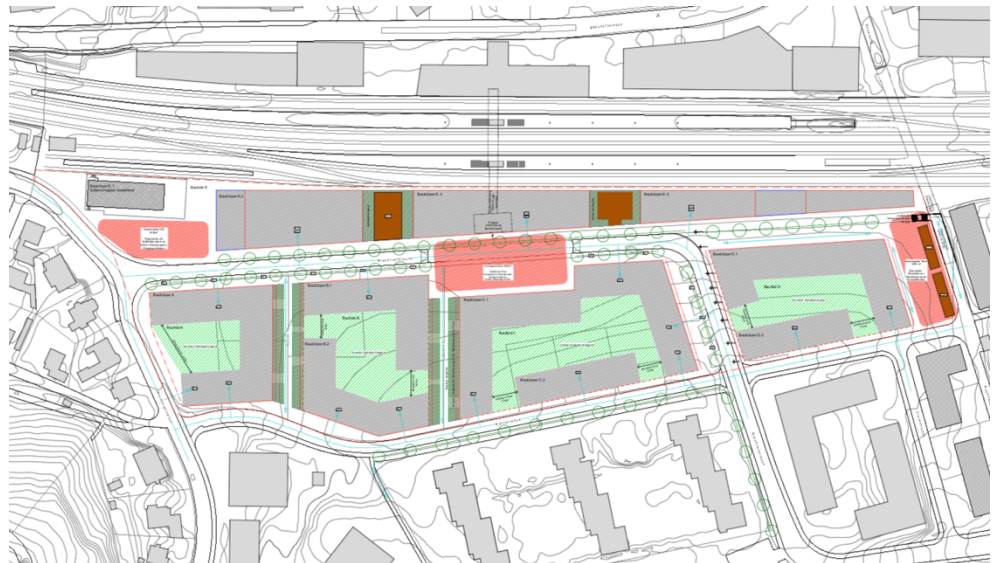
# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Masterplan Bahnhof Ost

Um eine koordinierte Entwicklung im Raum Bahnhof Ost in der Stadt Illnau-Effretikon zu ermöglichen und einen entsprechenden Rahmen abzu- stecken wurde im Jahr 2015 ein Masterplan erarbeitet. Ziel des Master- plans ist das Gebiet als Gesamtes aufzuwerten und in Einklang mit den übergeordneten Interessen der Stadtplanung zu bringen. Der städtebau- liche Entwurf aus dem Masterplan sieht eine homogene Bebauungsstruktur bestehend aus Rand- bzw. Blockrandbebauungen mit einer Baumassen- ziffer von 6.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> vor.

Der Masterplan Bahnhof Ost unterteilt das Areal in fünf Baufelder (A bis E). Die einzelnen Baufelder sollen unabhängig voneinander in Etappen realisiert werden können. Beim Masterplan handelt es sich um ein infor- melles Planungsinstrument, das rechtlich gesehen keine Verbindlichkeit hat. Er bildet jedoch die übergeordnete Leitidee zur Erstellung von Gestal- tungsplänen, welche dann rechtlich verbindlich sein werden.



Situationsplan und Aufteilung Baufelder Masterplan Bahnhof Ost, Stadt Illnau-Effretikon

## Planungsperimeter

Auf dem Baufeld A stehen vier freistehende Liegenschaften mit Umschwung aus den Baujahren 1922 – 1976, die zu Gunsten einer Neubebauung abgebrochen werden sollen. Es besteht eine heterogene Nutzweise für Wohnen und Gewerbebetriebe. Die einfache Gesellschaft «Effretikon 2» ist Eigentümerin der Parzellen Kat. Nrn. IE 1072, IE 1073, IE 1075 und IE 3456, wobei die Eigentumsübertragung erst nach Vorliegen des rechtskräftigen Gestaltungsplans Bahnhof Ost – Baufeld A erfolgt.

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Liegenschaften Kat. Nrn. IE 1072, IE 1073, IE 1075 und IE 3456 und die Trottoirs der beiden Strassenparzellen IE 1077 und 1118 (mit Berücksichtigung Neugestaltung Knoten Brandriet-/Moosburgstrasse, vgl. Seite 18) sowie einen Teil der angrenzenden Parzellen Kat. Nrn. IE 4079 und IE4080. Entlang dieser nördlichen Grenze besteht eine Vereinbarung für eine flächengleiche Grenzberichtigung. Das Gestaltungsplangebiet weist eine Fläche von ca. 3'854 m<sup>2</sup> auf.

Plan zur Vereinbarung  
Grenzberichtigung im  
Bereich der nördlichen  
Perimetergrenze  
(Quelle: Plan Nr. 276.01  
vom 1.10.2018)



Heutige Situation mit  
blau eingefärbtem  
Gestaltungsplangebiet  
(Quelle: GIS-ZH)

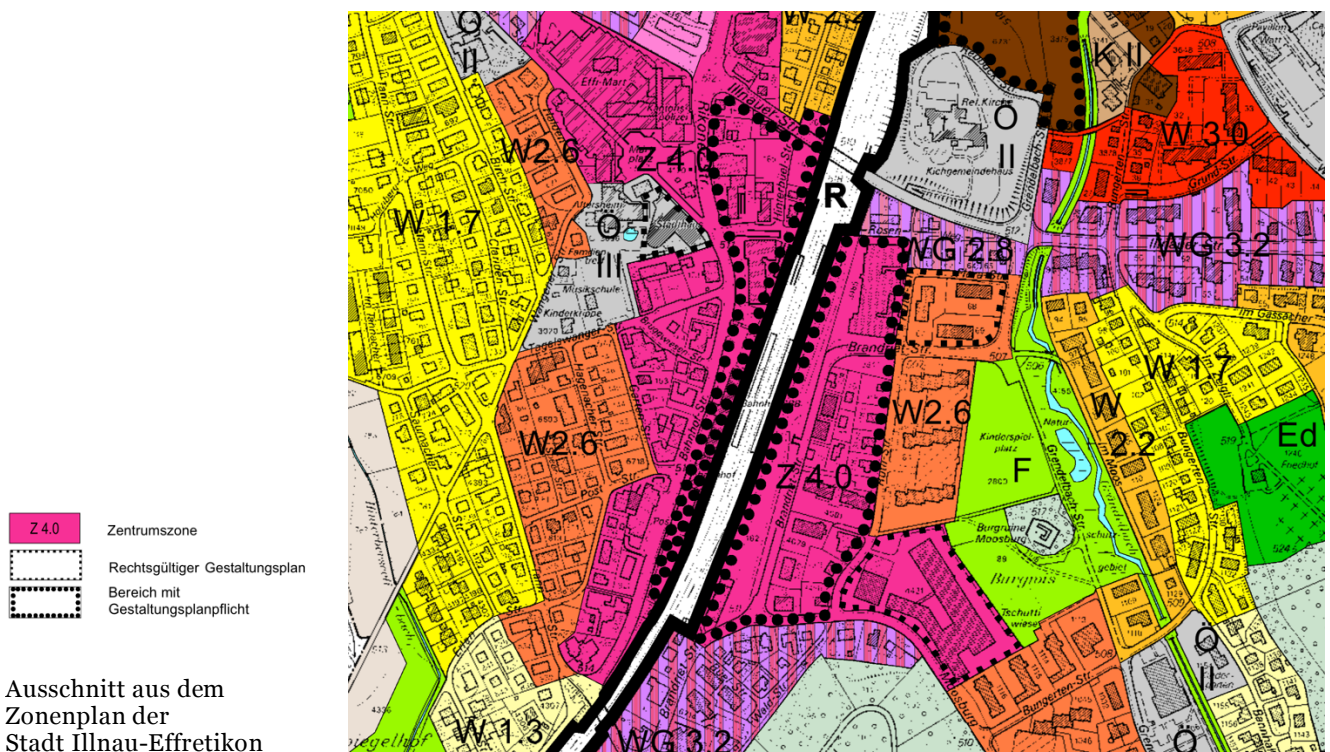


## Bau- und Zonenordnung

Im Zonenplan der Stadt Illnau-Effretikon ist das Areal der Zentrumszone Z 4.0 mit der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Zentrumszone Z 4.0 ist für die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums bestimmt, das vor allem der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben dient. Gemäss Ziffer 1.2.2 Bau- und Zonenordnung soll im Gebiet Brandriet (Bezeichnung des Gebietes Bahnhof Ost gemäss BZO) mit einer Neuüberbauung in diesem Bereich ein Dienstleistungsschwerpunkt im Nahbereich des Bahnhofes entstehen.

Die Grundmasse in der Zentrumszone Z4.0 sind die Folgenden, wobei die Festlegungen des Masterplans den Grundmassen gemäss BZO vorgehen.

- Baumassenziffer für Hauptgebäude: 4.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone etc.: 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- kleiner Grundabstand (inkl. EG ohne Wohnnutzung): min. 5.0 m
- grosser Grundabstand: min. 10.0 m
- Gebäudehöhe: max. 18.0 m



## **Voraussetzung für die Gestaltungsplanung**

Im Zonenplan ist das Planungsgebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht im Sinne von Ziffer 1.2 der Bau- und Zonenordnung bezeichnet. Folglich erfordert die Bebauung des Baufelds A die Aufstellung eines privaten Gestaltungsplans. Die Gestaltungspläne haben neben § 71 PBG (Bauten und Anlagen sowie Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein) zumindest den Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss Ziffer 11.1.0 der Bau- und Zonenordnung zu genügen:

- hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld,
- vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung,
- platzsparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen,
- überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger,
- eine nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung,
- erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III bei lärmabgewandten Wohnräumen und Aussenbereichen die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist,
- qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen.

## 1.2 Konkurrenzverfahren

Mit der Festsetzung des Masterplans wurde eine wichtige Grundlage für die weitere Planung geschaffen. Schlussendlich sollen gemäss §§ 83 - 87 PBG Gestaltungspläne ausgearbeitet werden, wobei der Perimeter eines Baufeldes jeweils dem Perimeter eines Gestaltungsplanes entspricht. Es soll ein neues Stadtquartier entstehen, das von sehr hoher Qualität ist, weshalb pro Baufeld einen Architekturwettbewerb gemäss der Ordnung SIA 142 oder einen Studienauftrag gemäss der Ordnung SIA 143 durchzuführen ist. Das Konkurrenzverfahren dient nicht nur der architektonischen Qualitätssicherung sondern auch dem Erhalt und der Förderung der Baukultur.

Der Masterplan Bahnhof Ost unterteilt das Areal in fünf Baufelder (A bis E). Für das Baufeld A hat die einfache Gesellschaft "Effretikon 2" von August 2017 bis Mai 2018 ein privater Studienauftrag im Einladungsverfahren mit fünf Architekturbüros durchgeführt. Nach der Schlussbesprechung unter Einbezug aller stimmberechtigten Mitglieder des Beurteilungsgremiums wurde das Projekt der Stücheli Architekten, Zürich und der BRYUM GmbH, Basel einstimmig zum Gewinner des Verfahrens gewählt. Dieses Projekt erfüllt die Vorgaben des Auftraggebers und der Stadt am besten und dient als Basis für den privaten Gestaltungsplan.



Studienauftrag 2017/2018,  
Situationsplan Projekt  
Stücheli Architekten AG,  
Zürich

## 1.3 Aufgabe

Im Zonenplan ist das Baugrundstück mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnet. Als baurechtliche Voraussetzung für die Realisierung des vorliegenden Überbauungskonzepts muss deshalb ein Gestaltungsplan im Sinne von Ziffer 1.2 der Bau- und Zonenordnung erarbeitet werden.

Gestaltungspläne legen für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG). Der Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan Mstb. 1:500 und den zugehörigen Vorschriften. Zusätzlich ist zwingend ein erläuternder Bericht zu erarbeiten (Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung und § 7 Planungs- und Baugesetz). Dieser ist aber nicht Bestandteil der Festsetzung.

Die überarbeitete Projektstudie der Stücheli Architekten, Zürich und der BRYUM GmbH, Basel, bildet die Basis für den Gestaltungsplan. Die Inhalte des Gestaltungsplans sind dabei so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt. Im Gegenzug darf aber das Grundkonzept nicht verwässert werden.

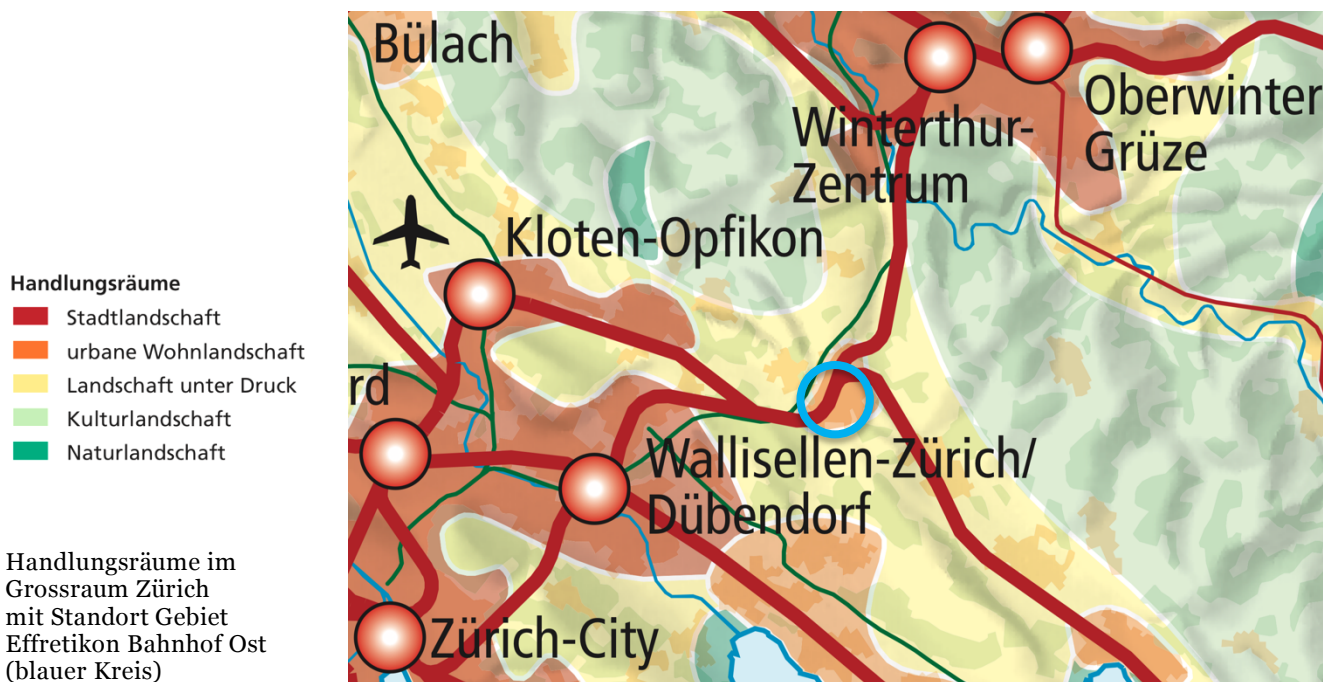
Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan, der gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) von der Grundeigentümerin aufgestellt wird. Mit dem Gestaltungsplan wird der in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon festgelegten Gestaltungsplanpflicht, welche für das Planungsgebiet gilt, gerecht. Letztlich muss er vom Grossen Gemeinderat zugestimmt und vom Kanton Zürich genehmigt werden.

# 2. Planerische Grundlagen

## 2.1 Überkommunale Vorgaben

### Kantonales Raumordnungskonzept

Die Stadt Illnau-Effretikon wird im kantonalen Raumordnungskonzept zum Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» gezählt. In diesem Handlungsraum wird eine massvolle Entwicklung angestrebt, wobei auch künftig die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen soll.



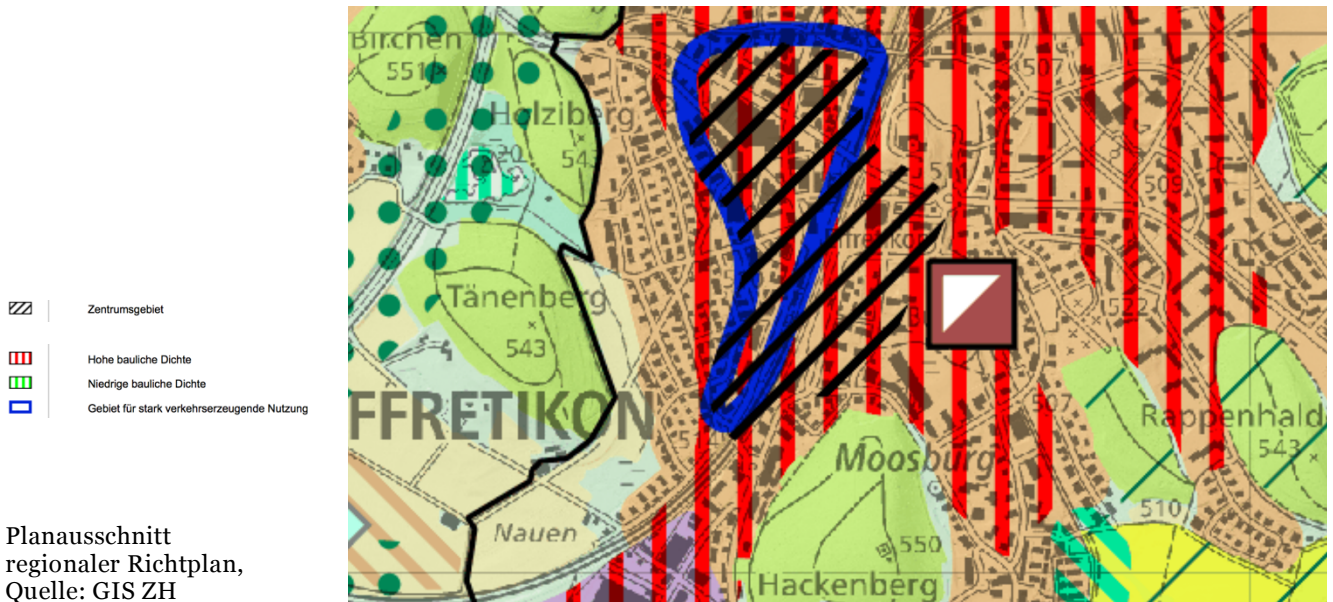
### Kantonaler Richtplan

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan im Siedlungsgebiet. Es bestehen keine weiteren relevanten Festlegungen.



## Regionaler Richtplan

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss dem regionalen Richtplan im regionalen Zentrumsgebiet mit einer hohen baulichen Dichte. Die bestehenden Strukturen sind weiterzuentwickeln und die bauliche Dichte moderat zu erhöhen. Es sind attraktive, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zu etablieren.



## Störfallvorsorge

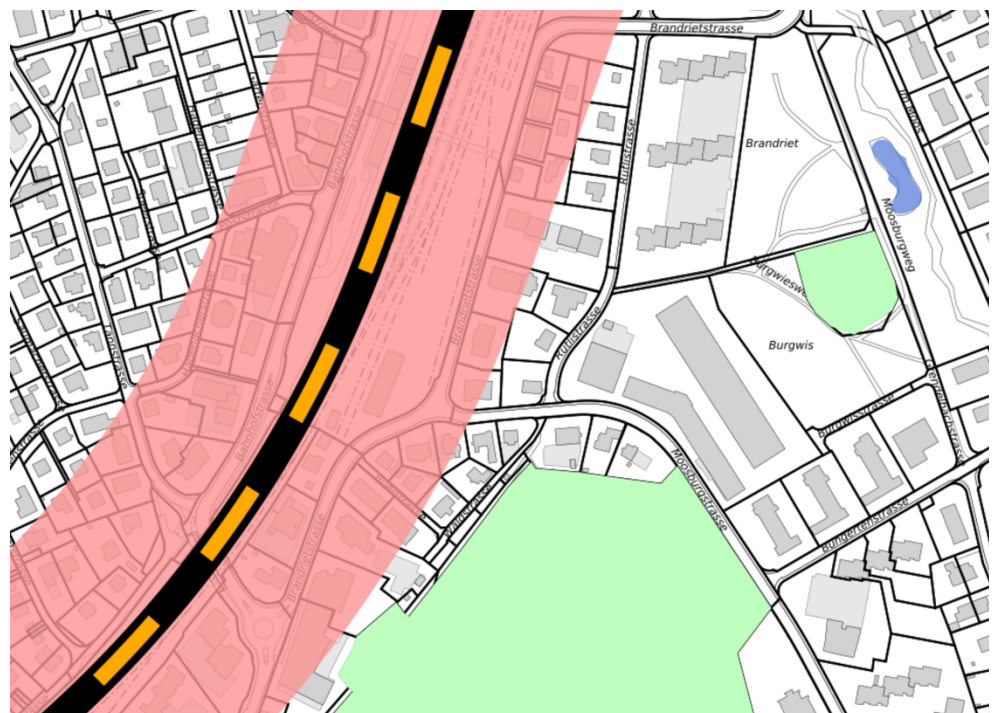
Das Gestaltungsplangebiet liegt im Einflussbereich der störfallrelevanten Anlage der Bahnlinie Winterthur – Dietlikon/Bassersdorf und befindet sich innerhalb des Konsultationsbereichs Eisenbahnen. Innerhalb des Konsultationsbereichs von 100 m ab der Gleisachse des arealnächsten Bahngleises sind bei Neubauten geeignete Massnahmen zur Störfallvorsorge umzusetzen, soweit diese wirtschaftlich und technisch verhältnismässig sind.

Der Artikel 10 des Umweltschutzgesetzes (USG) über den Katastrophenschutz und die darauf gestützte Störfallverordnung (StFV) haben zum Ziel, die Bevölkerung und die Umwelt vor schweren Schädigungen infolge von Störfällen zu schützen.

Was die Risiken beim Transport gefährlicher Güter auf der Bahn betrifft, richtet sich die Störfallverordnung in erster Linie, entsprechend dem Verursacherprinzip der Umweltschutzgesetzgebung, an die Inhaber der Bahnanlagen (die Infrastrukturinhaber). Diese haben gemäss Artikel 3 StFV die Pflicht, allgemeine Sicherheitsmassnahmen zu treffen. Diese umfassen alle zur Verminderung der Risiken geeigneten Sicherheitsmassnahmen, die nach dem Stand der Sicherheitstechnik verfügbar und wirtschaftlich tragbar sind.

Auf dem Bahnabschnitt werden jährlich rund 500'000 bis 1'000'000 Tonnen Gefahrgüter transportiert (Brand- und Explosionsszenario). Gemäss Planungshilfe des Bundes "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" sind insbesondere folgende Massnahmen zu prüfen:

- Schaffung von kurzen und von den Bahngleisen abgewandten Fluchtwegen
- Platzierung der Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten möglichst gleisabgewandt und möglichst hoch über dem Boden
- Minimierung von Gebäudeöffnungen wie Kanälen und dergleichen gegen die Gleise resp. Ergreifung von Massnahmen, dass z.B. kein Benzin in die Untergeschosse laufen kann



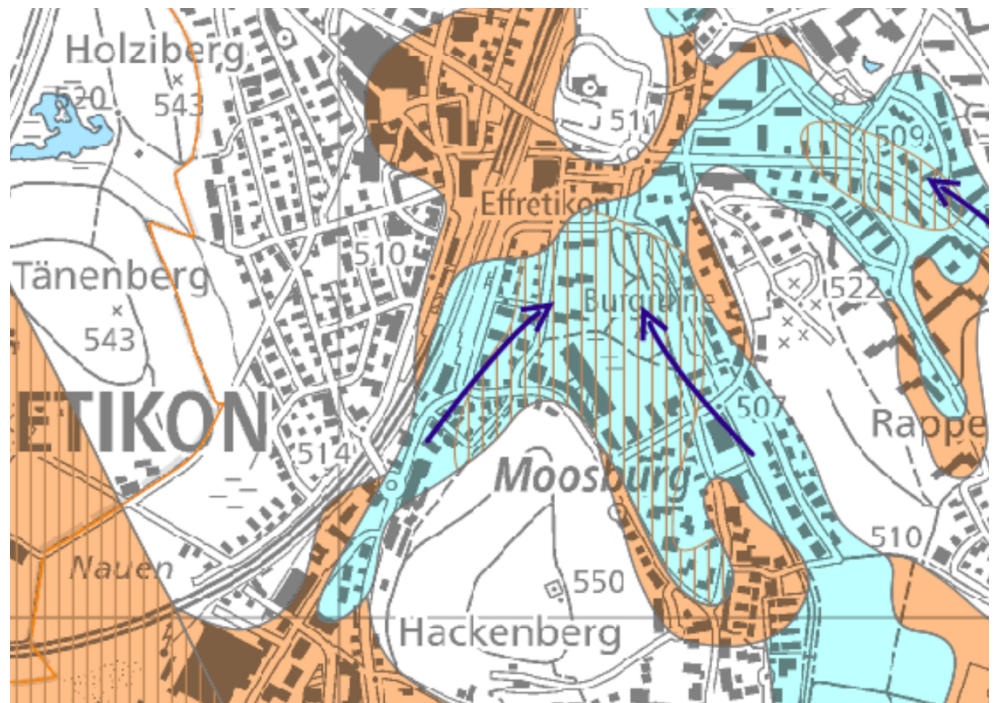
## Naturgefahren

Die Gefahrenkartierung der Stadt Illnau-Effretikon mit den zwei Hauptprozessen Hochwasser und Massenbewegungen ist zurzeit in Revision. Für den Grändelbach, der etwa 250 m östlich des Planungsgebiets fliesst, ist in der alten Gefahrenkarte ein Gefährdungsbereich zwar ausgewiesen, dieser endet jedoch 175 m ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters. Gemäss Auskunft der Gebäudeversicherung Zürich (GVZ) sieht die überarbeitete Naturgefahrenkarte "Hochwasser" keine Gefahrenhinweise bzgl. des Gestaltungsplangebiets vor. Zur Beurteilung hinsichtlich der Oberflächenwassergefährdung siehe Aktennotiz der ABI Group GmbH vom 4.2.2019.

## Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au im Bereich eines Grundwasservorkommens mit mittlerer Mächtigkeit (Grundwasserstrom von Bisikon) und schlecht durchlässigen Deckschichten von meist mehr als 5 m Mächtigkeit (Moränen, Seebodenlehme, Schwemmlehme). Der Gewässerschutzbereich Au umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Der Grundwasserträger wurde im Rahmen der geologischen Abklärungen durch die ABI Group Baugrund & Umwelt GmbH, Zürich, hinsichtlich Durchlässigkeit untersucht. Demnach ist die Durchlässigkeit des Grundwasserträgers innerhalb des Gestaltungsplanperimeters als gering einzustufen.



Ausschnitt  
Grundwasserkarte  
Hochwasserstand,  
Quelle: GIS-ZH

## Wärmenutzungsatlas

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich gemäss Wärmenutzungsatlas in der Zone C, in welcher gemäss Grundwasserkarte ein Schotter-Grundwasservorkommen vorhanden ist und ungeeignet für die Trinkwassergewinnung ist.


Bei Erfüllung von Auflagen und technischen Voraussetzungen, welche aus der Erläuterungstabelle des Wärmenutzungsatlas abgeleitet werden können, sind hier sämtliche Verfahren zur Wärmenutzung gestattet.

## 2.2 Kommunale Vorgaben


### Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan (Stand: Festgesetzt vom Grossen Gemeinderat, 14. Juni 2018) ist das behördenverbindliche Führungsinstrument der Stadt Illnau-Effretikon für die Raumentwicklung. Mit ihm wird die langfristige räumliche Entwicklung koordiniert und gesteuert. Bis 2030 verfolgt Illnau-Effretikon für die Zentrumsentwicklung von Effretikon folgende Ziele:

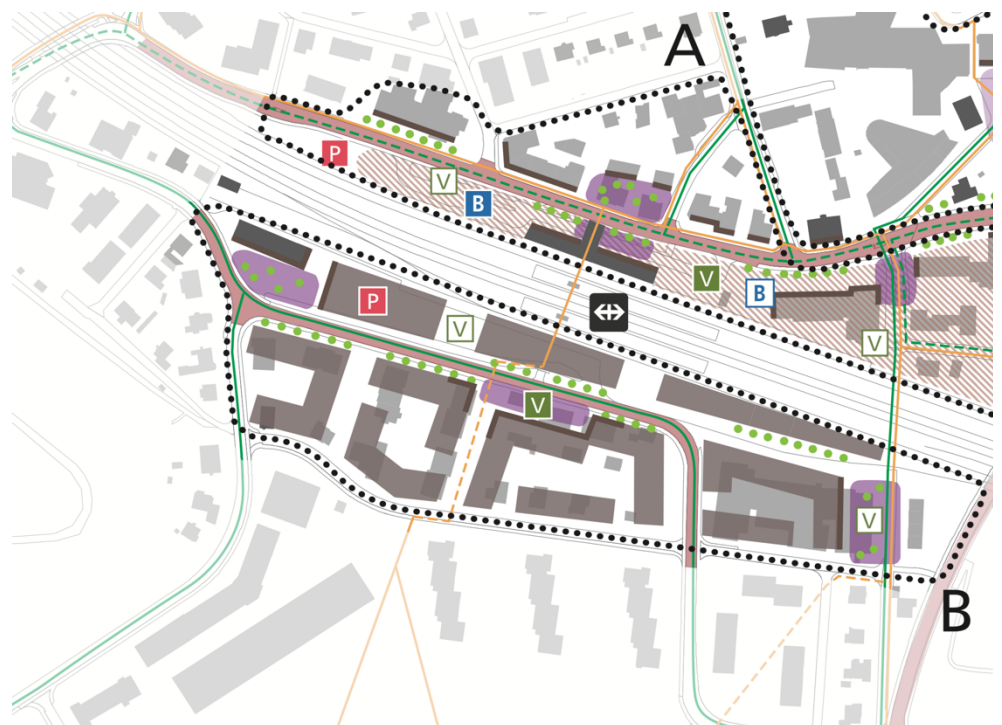
- Das regionale Zentrum ist gemäss Regio-ROK gestärkt.
- Das Zentrum Effretikon deckt die Bedürfnisse der Stadt und der umliegenden Gemeinden ab. Es weist eine hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität auf.
- An bahnhofsnahe Lage besteht eine dichte städtische Situation mit lebendiger Durchmischung von Dienstleistungsbetrieben, Detailhandel, Cafés/Restaurants, Wohnungen und qualitätsvollen Aussenräumen.
- Im Zentrum wird ein grösserer (mind. 2500 m<sup>2</sup>) öffentlicher Grünraum («Stadtgarten») als ruhige Oase im Stadtraum angestrebt. In jedem Fall soll die Summe der öffentlichen Grünräume im Zentrum mindestens 2500 m<sup>2</sup> betragen.

Dichte und Nutzung	
	Baubereiche Gebäude Bahnhof Ost
	Gebiet für Hochhäuser
	bestehende Plätze
	geplante Plätze
	Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen
	Arkadenbereich
	Baumreihe/ Baumgruppe

Motorisierter Verkehr	
	Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung
	öffentliche Parkierung (bestehend / geplant)

Ausschnitt des  
Zentrumsrichtplans  
Effretikon



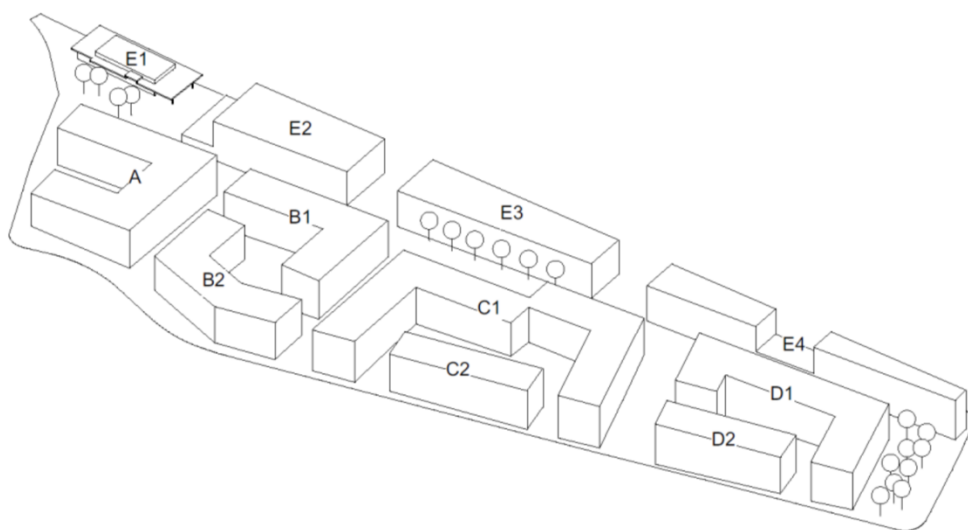
Um die Ziele zu erreichen, wird für die Entwicklung des Zentrumsbereichs B – Bahnhof Ost folgende Festlegungen getroffen und mit geeigneten Massnahmen verfolgt.

B – Bahnhof Ost	
Dichte und Struktur	Sehr hohe bauliche Dichte (Baumassenziffer >4.5) Anordnung der Bauten und Freiräume gemäss Baubereichen Realisierung von Plätzen im Bereich der Unterführungen und eingangs des Gebiets im Süden Möglichst durchgehende Baumreihe entlang Brandrietstrasse
Nutzung	Gemischte Nutzung: minimaler Anteil Gewerbe/ Dienstleistung entlang Bahnlinie: 90 % minimaler Anteil Gewerbe/ Dienstleistung im übrigen Teil: 30 % Konzentration von publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen entlang Plätzen
Motorisierter Verkehr	Erschliessung MIV über Brandrietstrasse Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung der Brandrietstrasse Oberirdische Kurzfristparkierung entlang der Brandrietstrasse
Fuss- und Veloverkehr	Sicherstellung Ost-West-Durchwegung für Fussgänger und Velofahrer Sicherstellung von genügend sicheren Querungsmöglichkeiten Realisierung von 400 gedeckten Veloabstellplätzen
Massnahmen	Planungsrechtliche Sicherung Masterplan Bahnhof Ost durch Gestaltungspläne gemeinsam mit Grundeigentümern vorantreiben Projektierung und Realisierung der geplanten Anlagen für Fuss- und Veloverkehr
Koordinationshinweis	Berücksichtigung Störfallvorsorge (Bahn)

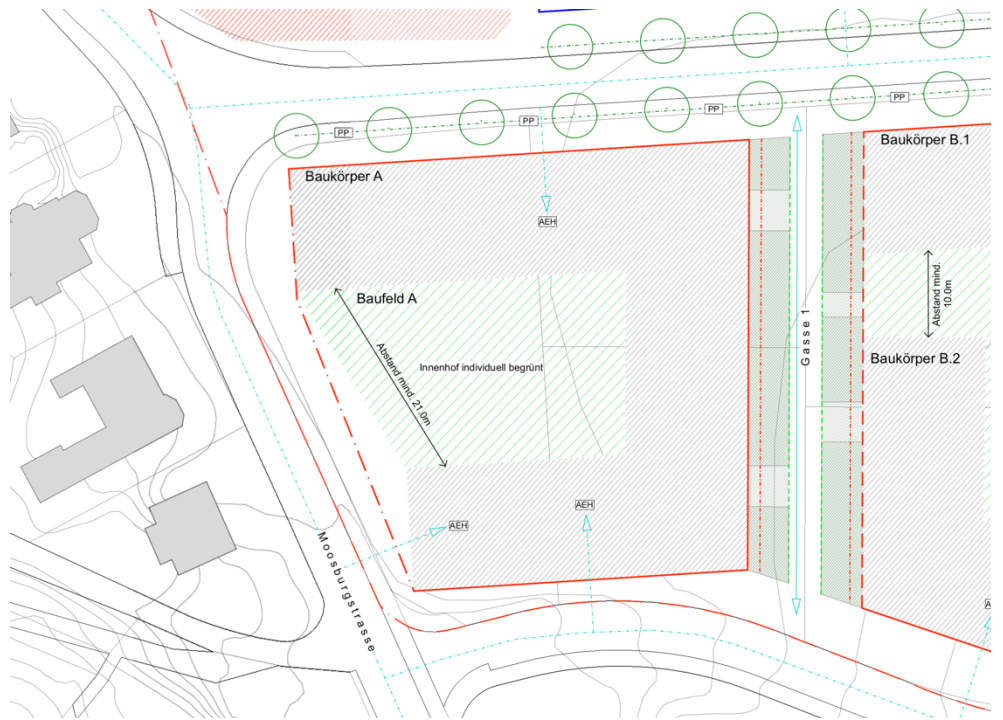
Festlegungen und Massnahmen innerhalb des Perimeters Teilbereich B – Bahnhof Ost

### Masterplan Bahnhof Ost

Beim Masterplan handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument, das rechtlich gesehen keine Verbindlichkeit hat. Er bildet jedoch die übergeordnete Leitidee zur Erstellung von Teilgestaltungsplänen, welche dann rechtlich verbindlich sein werden. Mit der Festsetzung des Masterplans erklärt der Stadtrat diesen für sich selbst als verbindlich. Bei der Beurteilung der Teilgestaltungspläne orientiert sich der Stadtrat an den Festlegungen des Masterplans.



Aufteilung der Baufelder im Gebiet Bahnhof Ost



- Perimeter Masterplan
- Pflichtbaulinie: Muss bebaut werden.
- Pflichtbaulinie: Muss bebaut werden.
- Pflichtbaulinie: Muss zu 70-80% bebaut werden
- Baulinie vorspringende Gebäudeteile: Erker, Balkone etc. dürfen Baulinie strassensseitig max. 1.5m überragen Zulässig auf max. 1/3 der Fassadenlänge
- Baulinie
- Achse Baumreihe (Allee)
- Achse Baumreihe Ideenperimeter
- Baumsetzung. Position und Abstände zu definieren
- Private Innenhöfe, individuell begrünt
- Baulinie Vorzone / Vorgärten
- Vorzone / Vorgärten bei Wohnnutzung im EG. Breite 5.0m
- Eingangsbereich und Durchgang frei einteilbar
- Öffentliche Plätze mit Aufenthaltsqualitäten
- Unterstellplätze Velo öffentlich
- Parkfelder PW öffentlich. Lage schematisch
- Autoeinstellhalle unterirdisch
- Park + Ride unterirdisch Perimeter SBB
- Erschliessung motorisierter Verkehr. Lage schematisch
- Erschliessung für Anliegerparkierung unterirdisch. Lage schematisch
- Erschliessung Langsamverkehr (Fussgänger und Velo). Autofrei, Anlieferung möglich

Planausschnitt Masterplan im Bereich Baufeld A mit Planlegende

Mit dem Masterplan ist eine maximale Baumasse von  $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  möglich, dass bei einem Wohnanteil von 70 % eine Baumasse von  $4.55 \text{ m}^3/\text{m}^2$  für das Wohnen ergibt und bei 30 % Anteil sich das Volumen für Dienstleistung/Gewerbe auf  $1.95 \text{ m}^3/\text{m}^2$  bemisst. Publikumsorientierte Nutzungen sind in den Erdgeschossen an den Plätzen anzuordnen. Die Bauten sind so zu konzipieren und auszubauen, dass der erforderliche Anteil an Dienstleistung / Gewerbe realisiert werden kann (Raumhöhen, Erschliessung, Zugänglichkeit, etc.). Im Rahmen des Gestaltungsplans kann eine Abweichung der Nutzung definiert werden. Zum Beispiel kann der Stadtrat auf separaten Antrag eine vorübergehende Wohnnutzung in den Gewerberäumen zulassen, sollte die Vermietung/Veräusserung durch den aktuellen Markt nicht aufgenommen werden können.

Im Masterplan haben die Freiflächen und Grünräume einen hohen Stellenwert für die Wohn- und Lebensqualität in diesem dicht bebauten innerstädtischen Quartier. Es wird zwischen öffentlichen Strassenräumen und Plätzen, halböffentlichen Quergassen und privaten Innenhöfen unterschieden. Es ist eine markante Begrünung mit Hochstamm-bäumen an der Brandrietstrasse vorgesehen. Die Innenhöfe sind maximal, respektive der Nutzung entsprechend zu begrünen. Sämtliche Grünräume müssen den "Anforderungen ökologischer Ausgleich Illnau-Effretikon" entsprechen. Weiter sollen in den Gestaltungsplänen Festlegungen zu vogelfreundlichem Bauen mit Glas sowie Verhinderung der Lichtverschmutzung gemacht werden.

Es wird eine überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger verlangt. Die Hauseingänge orientieren sich zum öffentlich zugänglichen Strassenraum. Neben den zentralen Velounterstellplätzen am Quartierplatz Nord und am Quartierplatz Mitte verfügt jedes Gebäude über ebenerdig zugängliche Veloräume. Zusätzliche dezentrale Platzierungen von Veloparkplätzen entlang der Strassen sind möglich. Insbesondere zur Unterstützung des lokalen Gewerbes sollen genügend oberirdische Kurzzeitparkplätze entlang den Strassen eingeplant werden. Sämtliche Einfahrtsrampen sind innerhalb der Gebäude anzuordnen. Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze soll infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) möglichst stark reduziert werden. Die Reduktionsfaktoren der Güteklasse A gemäss Ziff. 10.2 BZO sind zwingend anzuwenden. Weitergehende autoarme Nutzungen werden im Sinne von Ziff. 10.3.2 BZO unterstützt. Dies ist im Rahmen der Gestaltungspläne festzulegen.

Es sind strassenseitige Erker und Balkone auf max.  $1/3$  der Fassadenlänge erlaubt. Die Erker und Balkone dürfen die Pflichtbaulinie um max. 1.5 m überragen. Sie sind gemäss PBG bei der Baumassenberechnung zu berücksichtigen. Das Lichtraumprofil von 4.20 m ist einzuhalten.

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 17.0 m ab den bestehenden Strassen-niveaus. Die Gassen nehmen das Gefälle zwischen der Brandriet- und der Rütlistrasse auf. Dadurch entsteht eine projektierte Terrainlinie. Diese ist in diesem Bereich massgebend für die maximale Gebäudehöhe von 17.0 m. Überall gilt, dass die Gebäudehöhen um maximal 2.0 m unterschritten werden dürfen. Im gesamten Gebiet sind maximal fünf Vollgeschosse erlaubt. Bei allen Baukörpern gilt für Wohngeschosse im EG ein Hochparterre. Dieses soll ca. 1.0 m über Terrain liegen, jedoch muss es mindestens 0.6 m über Terrain liegen.

Die Stadt hat sich mit ihrer Energiestrategie das Oberziel gesetzt, bis zum Jahr 2050 das Energieverbrauchsmodell der 2000-Watt-Gesellschaft umzusetzen. Die Basis für die Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich bilden das Merkblatt SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) und die zugehörige Dokumentation (SIA DO236) sowie die Rechenhilfe SIA 2040. Die Gestaltungspläne müssen mindestens diese Anforderung erfüllen oder einem vergleichbaren Energiemodell entsprechen.

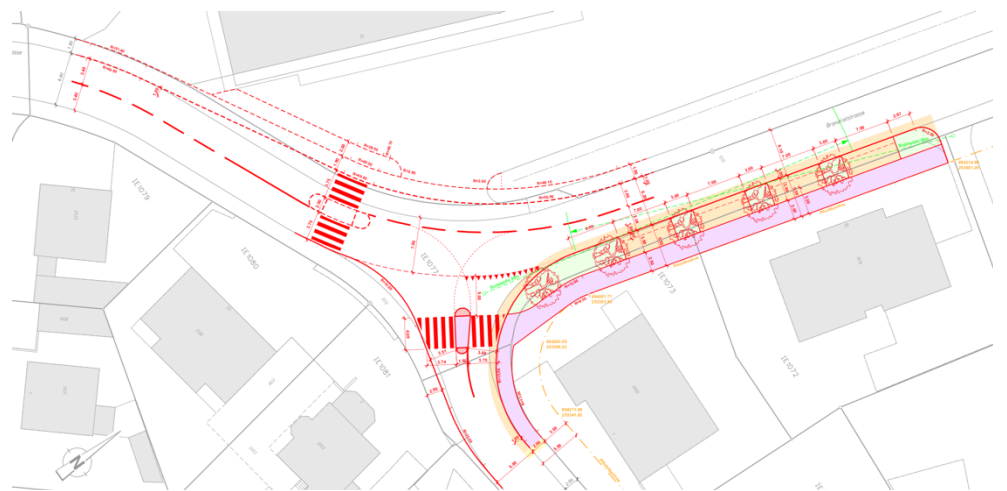
Fassade mit Grenzwertüberschreitung erfordern entsprechende Grundriss-typologien (Durchwohnen, Loggien zur indirekten Lüftung auf lärm-belasteter Seite). Da das Baufeld E voraussichtlich einen längeren Realisierungshorizont hat, muss das Baufeld A die gesetzlichen Lärmschutzanforderungen auch ohne Bebauung von Baufeld E einhalten.

### **Bau- und Zonenordnung/Zonenplan**

Die Vorgaben aus der Bau- und Zonenordnung und dem Zonenplan wurden bereits im Kapitel 1.1 erläutert.

### **Neugestaltung Knoten Brandriet-/Moosburgstrasse**

Die Stadt plant den Verkehrsknoten Brandriet-/Moosburgstrasse aufgrund der neuer Funktion gemäss Masterplan Bahnhof Ost neu zu gestalten. Die neuen Strassenränder sind im Gestaltungsplan zu berücksichtigen



Ausschnitt Vorprojekt  
Neugestaltung Knoten  
Brandriet-/Moosburg-  
strasse vom 27.7.2017,  
Quelle: ewp AG, Effretikon

## 2.3 Geschichte

### Lage

Das Gestaltungsplangebiet liegt im flachen Gelände zwischen dem Bahnhof Illnau-Effretikon und dem Schlosshügel der Moosburg.

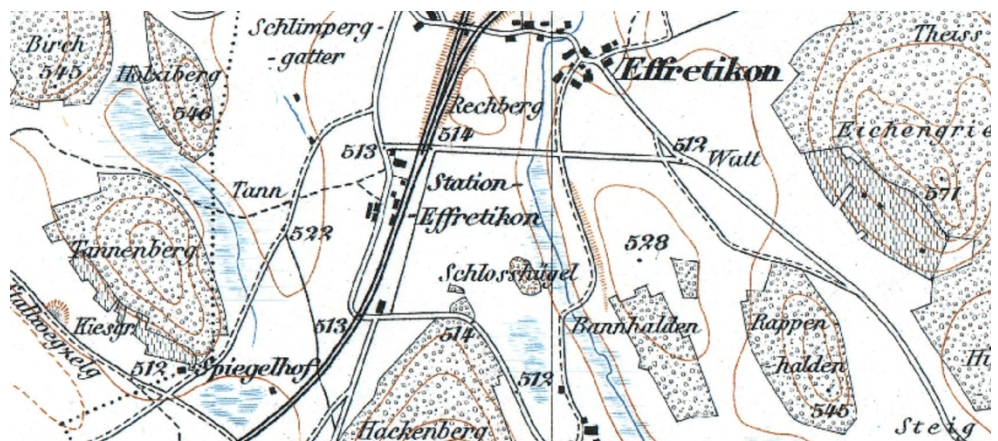
Die Moosburg lag auf einem Moränenhügel in einer sumpfigen Ebene, Moos genannt. Der Hügel war von Süden her über eine Brücke erreichbar. Die Anlage war von einem breiten und tiefen Wassergraben umgeben. Die Burg wurde um 1254 von Graf Hartmann IV. von Kyburg erbaut. Während des Alten Zürichkrieges wurde die Burg im 1444 von den Innerschweizer Truppen zerstört und in der Folge diente die Ruine als Steinbruch.

Das historische Luftbild zeigt das noch spärlich bebaute Gebiet Bahnhof Ost mit den Zugangswegen, eingebettet in Nutzgärten, sowie das Gestaltungsplangebiet und den ersten Wohnbauten an der Moosburgstrasse und an der Rütlistrasse.

Flugfoto aus dem Jahre 1947, das Gestaltungsplangebiet befindet sich am rechten Bildrand in der Mitte  
Quelle: ETH Bildarchiv



Planausschnitt Siegfriedkarte 1880  
Quelle: GIS-ZH



# 3. Richtprojekt

## 3.1 Bebauung und Nutzung

Die Fassade gliedert sich in einen umlaufenden Sockel und einen darüber liegenden Gebäudekubus. Der durch den Masterplan festgelegte Anteil für Gewerbenutzung führt jedoch zu einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Geschossfläche über dem Erdgeschoss. Der gestalterisch ausgezeichnete Sockel übernimmt daher primär die Vermittlung des Gebäudes auf Strassen- und Hofniveau. Zusammen mit der vertikalen Gliederung der Obergeschosse, soll der eher urbane Charakter des Masterplanes unterstützt werden und die Lage an der Allee betont werden. Zudem können Nutzungsunterschiede optisch ausgeglichen werden. Der einfache Baukörper und die gerasterte Gebäudestruktur erlauben eine grosse Flexibilität in der Einteilung von Büro- und Wohnflächen.

Mit Ausnahme der Kopfwohnungen im kürzeren Gebäudearm sind die Wohnungen so aufgebaut, dass verschiedenen Wege vielseitige Raumbeziehungen entstehen lassen. Zentrales Element ist eine quer zur Fassade platzierte Sanitärschicht, die als zweiseitig zugängliche Schicht unterschiedliche Zonierungsvarianten der Wohnung zulässt. Die Grundrisstypologie lässt beide Varianten zu, ohne die Einschränkungen verursacht durch den Aussenlärm unberücksichtigt zu lassen.

Sollte dereinst die Lärmbelastung abnehmen, können alle belasteten Zimmer als Schlafzimmer genutzt werden. Die momentan stark lärmbelastete nordwestliche Gebäudeecke wird mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung belegt und mit einem eigenen Treppenhaus strassenseitig erschlossen. Eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe wird durch diese Anordnung vermieden.



Erdgeschoss Richtprojekt  
Bebauung der Stücheli  
Architekten AG, Zürich

## 3.2 Freiraum

Das Gebäude bildet zur Brandrietstrasse eine städtische Fassade, wobei sich der Freiraum der Gestaltung des Freiraums der übergeordneten Strassengestaltung mit Baumscheiben und einer Baumallee unterordnet. Bei der Quergasse fehlt zwar noch die Klarheit des baulichen Gegenübers auf dem Baufeld B, was die Interaktion im Freiraum nicht abschliessend definieren lässt. Jedoch sieht die Freiraumgestaltung vor, dass die infrastrukturellen Anforderungen in einer nutzerorientierten Freiraumgestaltung integriert werden. Zur Rütlistrasse wird der bestehende Quartierstrassencharakter beibehalten. Der Wohnhof öffnet sich zur Moosburgstrasse und schafft einen sichtbaren Freiraum mit einer hohen Aufenthalts- und Grünqualität.

Das Umgebungskonzept sieht einen öffentlichen Freiraumcharakter zu den Strassenräumen mit asphaltierten Flächen und Strassenbäumen in begrünter Baumscheiben vor (folgend dem übergeordneten Strassenraumgestaltungskonzept der Stadt Illnau-Effretikon).



Richtprojekt Freiraum  
der BRYUM GmbH, Basel

Der Innenhof weist mit seiner grosszügigen zentralen Rasenfläche und dem daran anschliessenden Gemeinschaftsplatz eine vielfältige Nutzfläche mit hohem Grünanteil auf. Die Belagsfläche des gemeinschaftlichen Platzes besteht aus Ortbeton, wodurch sich der Belag vom öffentlichen Bereich unterscheidet. Der Durchgang West-Ost wird durch eine lockere Bepflanzung von aufgeasteten Heistern begleitet. Diese erzeugt als grüner Filter zur offenen Wiesenfläche eine räumliche Zonierung, und ermöglicht gleichzeitig die Raumwahrnehmung von Fassade zu Fassade. Die mehrstämmigen Heister ermöglichen einen Aufenthalt im Schatten und schaffen gegenüber

den Wohnungen eine Intimität und Massstäblichkeit die für den Aufenthalt im Hof wichtig ist. Der Unterbaute Innenhof wird an den entsprechenden Stellen durch die Höhenmodellierung die benötigte Vegetationsschichtstärke aufweisen, um die hochwertige Begrünung gewährleisten zu können. Das Konzept lässt das Platzieren von Kinderspielgeräten mit Fallschutz zu und weist festinstallierte Ausstattungen auf. Im Süden der Rasenfläche sind die Gehölze auf bis 1.80m Höhe aufgeastet, wodurch eine Durchsicht und somit ein Bezug zum öffentlichen Raum gewährleistet ist. Locker gesetzte Baumscheiben mit ruderaler Begrünung bieten in ihrer Anordnung einen abwechslungsreichen Durchfluss der Bewegungsströme und stellen den Übergang vom Innenhof zum Strassenraum dar.

Die Quergasse zum angrenzenden Baufeld erfolgt im Einbahnregime. Die infrastrukturellen Anforderungen und insbesondere die Durchfahrbarkeit wird gestalterisch in eine Wohn- und Nutzlandschaft integriert. Ruderale Grünflächen, Fahrbahnbelag aus Asphalt und Aufenthaltsflächen aus Ort beton gliedern die Quergasse. Dabei entstehen flexibel nutzbare Zonen, welche die Anforderungen an Rettungsgasse, Anlieferung und nutzbarem Freiraum erfüllen. Mit der Umsetzung des benachbarten Baufelds in der zweiten Phase wird der Grün- und Aufenthaltswert der Quergasse weiter erhöht.

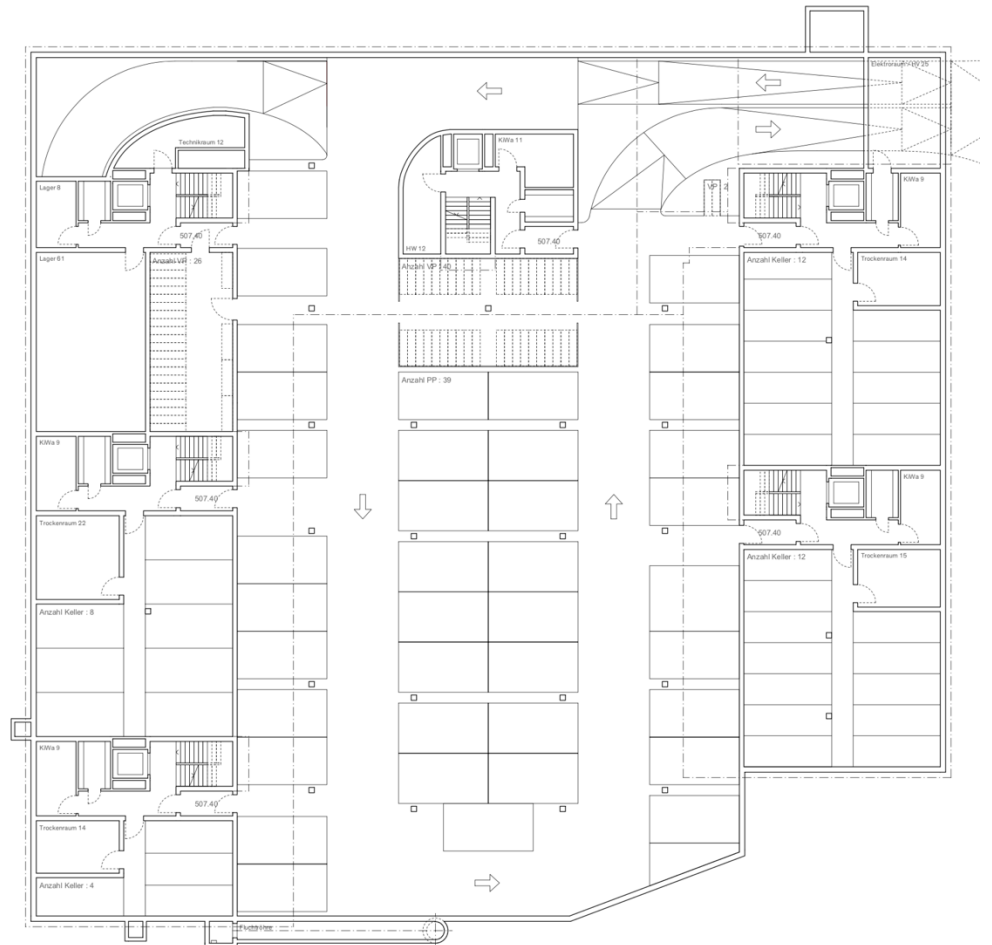
### 3.3 Erschliessung und Parkierung

Der Masterplan impliziert einen städtischen Kontext mit hofrandartigen Baukörpern. Der offene Hofrand gegen die Moosburgstrasse hat jedoch im Vergleich zu den anderen Baufeldern weniger privaten Charakter. Der öffentliche Raum überlagert den Hof. Dieser öffentliche Charakter des Hofes wird zusätzlich durch das ganzflächig mit Gewerbe belegte Erdgeschossbereich verdeutlicht. Die Balkone sind daher gestalterisch in das Gebäudevolumen integriert, ohne jedoch als Loggia zu gelten. Eine halb-öffentliche Erschliessung verbinden die Höfe informell miteinander. Die Vernetzung der Blockränder für Fussgänger wird damit gestärkt, die Lebendigkeit des Quartiers nimmt zu.

Die Erschliessung von Wohnungen und Gewerbe-Dienstleistung ist separiert. Die Wohnungen werden über den Innenhof erschlossen, die Gewerbe- oder Dienstleistungsflächen im Erdgeschoss direkt ab den Strassenseiten. Die Hauszugänge im Erdgeschoss sind im Fussabdruck klein gehalten um optimal vermietbare Laden- und Gewerbeflächen zu erhalten. Ein öffentlicher Durchgang auf der Nordseite dient der zusätzlichen Erschliessung des Innenhofes und der Hauszugänge. Ein zentraler Veloabstellraum wird ebenfalls vom Hof erschlossen. Zusätzliche Veloabstellplätze werden nahe bei den Hauszugängen im Innenhof und im Unter-

geschoss zur Verfügung gestellt. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt an der nordöstlichen Gebäudeecke über die Rütlistrasse.

Die Garagenzufahrt befindet sich in der nordöstlichen Gebäudeecke am tiefsten Punkt des Grundstückes. Der Masterplan verlangt die Ausrichtung auf die Ziele der 2000 Watt-Gesellschaft, welche die Mobilität mitein-schliesst. Um die geforderte Parkplatzanzahl zu erreichen, ist ein zweites Untergeschoss vorgesehen.



1. Untergeschoss Richt-  
projekt Bebauung der  
Stücheli Architekten AG,  
Zürich

# 4. Festlegungen des Gestaltungsplans

## 4.1 Allgemeine Bestimmungen

### **Zweck**

Der Zweck des Gestaltungsplans orientiert sich grundsätzlich an den Anforderungen von Ziffer 11.1.0 der Bau- und Zonenordnung. Die Gestaltungspläne haben neben § 71 PBG zumindest den folgenden Anforderungen an Arealüberbauungen zu genügen:

- hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld,
- vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung,
- platz sparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen,
- überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger,
- eine nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung,
- qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen.

### **Bestandteile und Geltungsbereich**

Der Situationsplan im Massstab 1:500 sowie die dazugehörigen Bestimmungen sind rechtsverbindlich. Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) dient ausschliesslich der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Gleiches gilt für die Beilagen zu diesem Bericht (Richtprojekt, Lärmgutachten, Hoch- und Oberflächenwasserschutz).

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans, welcher im Situationsplan dargestellt ist, umfasst die Liegenschaften Kat. Nrn. IE 1072, IE 1073, IE 1075 und IE 3456 sowie einen Teil der im Norden angrenzenden Parzellen Kat. Nr. IE 4079 und IE4080 und die Trottoirs der beiden Strassenparzellen IE 1077 und 1118. Der Gestaltungsplan weist eine Gesamtfläche von ca. 3'854 m<sup>2</sup> auf.

## **Verhältnis zum übrigen Baurecht**

Der Gestaltungsplan legt besondere Vorschriften für die Überbauung des Gestaltungsplangebiets fest. Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gilt das massgebliche kommunale und übergeordnete Recht.

Da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Gestaltungsplans die Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon noch nicht an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst ist, stützt sich der Gestaltungsplan auf das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis am 28. Februar 2017 ab.

## **Masterplan Bahnhof Ost**

Der Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A konkretisiert die Festlegungen des Masterplans Bahnhof Ost und geht deshalb dem Masterplan vor. Die das Baufeld A betreffenden Festlegungen aus dem Masterplan Bahnhof Ost (siehe Kapitel 2.2) sind grundsätzlich verbindlich.

# **4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen**

## **Gestaltung**

Gestaltungspläne haben eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. In Abs. 1 wird dies mit der Anforderung einer besonders guten Gesamtwirkung aller Bestandteile der Überbauung konkretisiert. Diese Gestaltungsqualitäten sicherzustellen, ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

Im Interesse der Wasserretention und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind die Flachdächer grundsätzlich (so weit nicht als Terrasse genutzt), und nach ihren Nutzungen unterschieden, zu begrünen.

## **Richtprojekt**

Das Projekt der Stücheli Architekten, Zürich vom 16.1.2019 gilt als Richtprojekt Bebauung für den Gestaltungsplan. Es ist aus einem Konkurrenzverfahren hervorgegangen. Das Richtprojekt gibt den Beurteilungsstab für das Bauprojekt vor. Abweichungen sind vorbehältlich den Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen möglich, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird. Ortsbauliche Verbesserungen sind wünschenswert und zu unterstützen, Verschlechterungen sind abzulehnen.

Zu den Materialien und Farben der Gebäude macht das Richtprojekt noch keine Aussagen. Diese sind im Rahmen der Bauprojektierung festzulegen. Für die Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt Freiraum von BRYUM GmbH, Basel, vom 16.1.2019 richtungsweisend.

### **Bestehende Gebäude**

Die im Situationsplan bezeichneten vier freistehenden Gebäuden mit Umschwung aus den Baujahren 1922 bis 1976 können rückgebaut werden.

### **Baubereich**

Die Lage und die äusseren Abmessungen der zulässigen Gebäude wird mittels Baubereichen definiert. Diese sind im Sinne eines ausreichenden Projektierungsspielraums etwas grösser als die Gebäudeabmessungen des Richtprojekts bemessen. Der Projektierungsspielraum beträgt im Bereich der Innenhöfe rund 1 m. Die minimale Vergrösserung der Baubereiche gegenüber dem Richtprojekt dient in erster Linie der Sicherstellung eines Anordnungsspielraums für die Neubauten und nicht einer Vergrösserung der Gebäudevolumina des Richtprojekts.

Wie im Masterplan beschrieben, sind an der Quergasse Erker und Balkone auf max. 1/3 der Fassadenlänge erlaubt. Die Erker und Balkone dürfen die Pflichtbaulinie um max. 1.5 m überragen. Das Lichtraumprofil von 4.20 m ist einzuhalten. Sie sind gemäss PBG bei der Baumassenberechnung zu berücksichtigen.

Der Baubereich ist für die einzuhaltenden Abstände massgebend und geht damit den Verkehrsbaulinien vor. Die betroffenen Verkehrsbaulinien entlang der Rütli- und der Moosburgstrasse können in einem separaten Verfahren aufgehoben werden.

### **Bauliche Dichte**

Gemäss der Bau- und Zonenordnung beträgt die Baumassenziffer maximal  $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Mit dem Masterplan Bahnhof Ost ist eine Erhöhung der Baumassenziffer auf  $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  möglich. Mit dem Gestaltungsplan wird nun die Baumassenziffer gemäss Masterplan definiert. Die vier Liegenschaften Kat. Nrn. IE 1072, IE 1073, IE 1075 und IE 3456 weisen eine Gesamtfläche von  $3'588 \text{ m}^2$  auf, weshalb eine maximale Baumasse von  $23'322 \text{ m}^3$  zulässig ist. Das Richtprojekt Bebauung konsumiert die maximal zulässige Baumasse fast vollständig.

## **Gesamthöhe**

Abgestimmt auf das Richtprojekt legt der Gestaltungsplan für den Baubereich eine Gesamthöhe mittels Höhenkoten über Meer fest.

Die minimale und maximale Gebäudehöhe von 15.0 respektive 17.0 m gemäss Masterplan werden mit dem Richtprojekt eingehalten. Durch die Festlegung einer Gesamthöhe kann die minimale Gebäudehöhe leicht unterschritten werden. Diese Unterschreitung resultiert aufgrund den unterschiedlichen Höhenverläufe der umgebenden Strassen und wird von der Stadt toleriert.

## **Technische Aufbauten**

Aus gestalterischen Gründen werden technische Aufbauten in den Abmessungen zusätzlich auf eine Höhe von maximal 1.5 m beschränkt. Sie sind zudem gut in die Dachlandschaft einzupassen.

Das Richtprojekt sieht eine technische Aufbaute (Dachausstieg im 5. OG) mit einer Höhe von ca. 3.0 m vor, weshalb die Ausnahmebestimmung gemäss Art. 11 Abs. 2 in Anspruch genommen wird.

## **Geschosszahl**

Die Geschosszahl ergibt sich grundsätzlich aufgrund der maximal zulässigen Gesamthöhe. Das Richtprojekt sieht fünf Vollgeschosse vor.

## **Gebäudelänge**

Die zulässige Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Sie ergibt sich durch die Länge des Baubereichs.

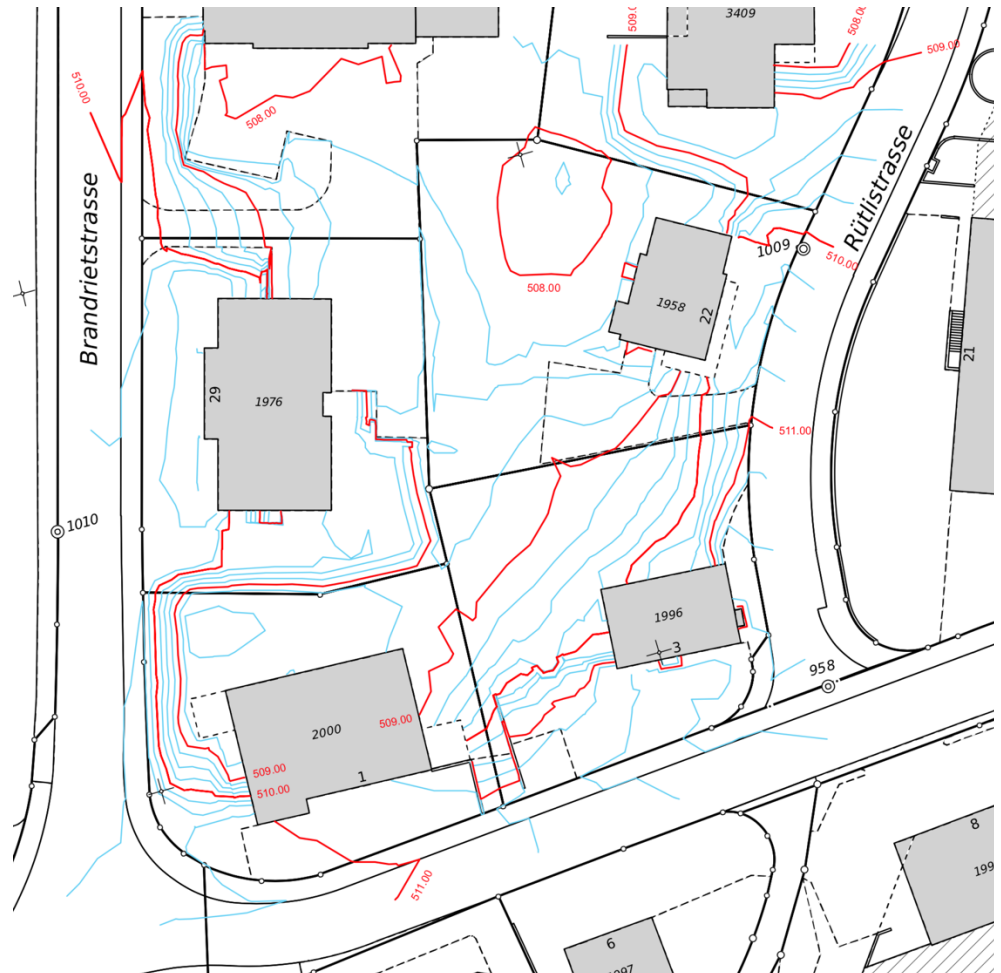
## **Bauten ausserhalb des Baubereichs**

Besondere Gebäude wie zum Beispiel Velounterstände sowie unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nicht nur im Baubereich, sondern innerhalb des gesamten Gestaltungsplanperimeters zulässig.

## **Gewachsener Boden**

Gemäss § 5 ABV gilt grundsätzlich der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens als gewachsener Boden. Daher ist der gewachsene Boden ein Faktum, von dem auszugehen ist. Mit dem Gestaltungsplan besteht jedoch die Möglichkeit, im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Grundstücks den gewachsenen Boden neu festzulegen (vgl. § 5 ABV). Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Gestaltungsplan Gebrauch gemacht, indem der Terrainverlauf mit Höhenlinien (Bestandteil des Situationsplans) im Gestaltungsplangebiet angepasst wird. Heute besteht ein muldenartiger Verlauf des Geländes, weshalb die umgebenden Strassen

rund 2.5 Meter über dem gewachsenen Boden liegen. Das künftige Gebäude im Baubereich würde ohne eine Anpassung der Höhenlinien bei der Berechnung der Baumassenziffer unangemessen benachteiligt sein. Die nachfolgende Abbildung zeigt die heute bestehenden Höhenlinien.



Höhenkurven  
(Äquidistanz 25 cm) des  
bestehenden Geländes,  
Quelle: ewp AG

## Nutzweise

Die Zentrumszone Z 4.0 ist für die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums bestimmt. Gemäss Ziffer 1.2.2 Bau- und Zonenordnung soll im Gebiet Brandriet (Bezeichnung des Gebietes Bahnhof Ost gemäss BZO) mit einer Neuüberbauung in diesem Bereich ein Dienstleistungsschwerpunkt im Nahbereich des Bahnhofes entstehen. Der Masterplan sieht für die Baufelder A-D deshalb eine Nutzungsverteilung von 70% Wohnen sowie von 30% Dienstleistung und Gewerbe vor. Dieser maximale Wohnanteil von 70% wird im Gestaltungsplan festgelegt.

Gemäss Ziffer 4.3.1 BZO dürfen in Zentrumszonen für Wohnen höchstens 80 % der Geschossflächen genutzt werden, weshalb der Stadtrat vorübergehend eine Lockerung des Wohnanteils genehmigen darf (z.B. "Atelierwohnen"), um jahrelangen Leerstand von Gewerberäumen zu verhindern.



## Öffentlicher Fuss- und Veloweg / Notzufahrt

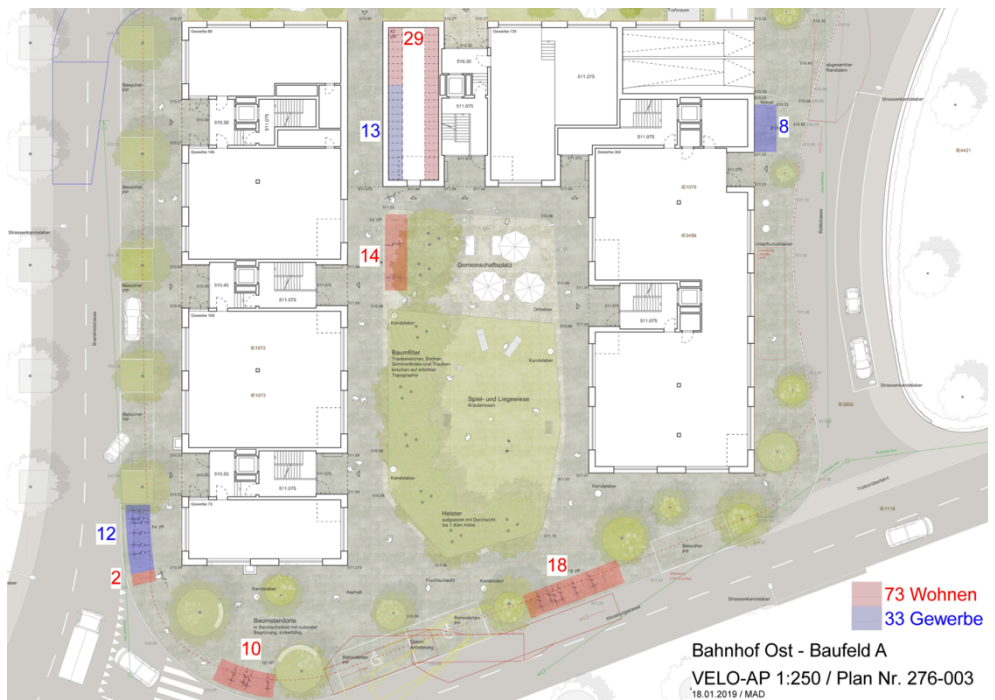
Die "Quergasse" dient als öffentliche Fuss- und Velowegverbindung sowie als Notzufahrt von der Brandrietstrasse bis zur Rütlistrasse. Zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit und zu Lasten Kat. Nrn. IE1072 und IE1075 ist im Grundbuch ein Fuss- und Velowegrecht einzutragen.

## Parkierung

Der Masterplan Bahnhof Ost verlangt eine überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos, weshalb jedes Gebäude über ebenerdig zugängliche Veloräume verfügen soll. Zusätzliche dezentrale Platzierungen von Veloparkplätzen entlang der Strassen sind möglich. Für die Bemessung der benötigten Anzahl Veloabstellplätze werden die Merkblätter "Veloparkierung für Wohnbauten" sowie "Veloparkierung für Gewerbe" der Koordinationsstelle Verkehr des Kantons Zürich verwendet. Die daraus resultierende Gesamtzahl von 173 Veloabstellplätzen wird im Gestaltungsplan festgelegt. Im Richtprojekt werden insgesamt 174 Veloabstellplätze im Erdgeschoss, im 1. Untergeschoss und im Freiraum ausgewiesen.

Berechnung der Veloabstellplätze Richtprojekt Bebauung gemäss Merkblättern der Koordinationsstelle Verkehr des Kantons Zürich, Quelle: R. Fuchs Partner AG

Gewerbe			
Nutzung	Normbedarf***		Richtprojekt / Anzahl AP
Beschäftigte EG (publikumsorientiert)	1 AP / 100 m <sup>2</sup> =	9.69	10
Beschäftigte OG (nicht publikumsorientiert)	1 AP / 100 m <sup>2</sup> =	7.36	7
Kunden EG (publikumsorientiert)	1,5 AP / 100 m <sup>2</sup> =	14.54	14
Kunden OG (nicht publikumsorientiert)	0,25 AP / 100 m <sup>2</sup> =	1.84	2
<b>Total Gewerbe</b>		<b>33.43</b>	<b>33</b>
Wohnen (inkl. Besucher)			
	Normbedarf I*	Normbedarf II**	Richtprojekt / Anzahl AP
48 Wohnungen	"genügend gross"	k.A. 1 Velo-AP / Zimmer	140
<b>Total Wohnen</b>		k.A.	<b>140</b>



Anordnung der Veloabstellplätze im Erdgeschoss und im Freiraum, Quelle: R. Fuchs Partner AG



Richtprojekt		
Nutzung	Anzahl	NF Fläche m2
<b>Wohnungen</b>	<b>48</b>	<b>4080</b>
Gewerbe Erdgeschoss		969
Gewerbe Obergeschosse		736
<b>Total Gewerbe</b>		<b>1705</b>

Parkplätze PW				
Bewohner / Beschäftigte				
Nutzung	Normbedarf*	min. Bedarf**		Richtprojekt / Anzahl PP
Wohnen	1 PP / 80 m2 = 51.00	1 PP / WHG = 48.00		51
Gewerbe	1 PP / 60 m2 = 28.42	30% Normbedarf = 8.53		12
<b>Total Bewohner / Beschäftigte</b>	<b>79.42</b>	<b>56.53</b>		<b>63</b>

Besucher / Kunden				
Nutzung	Normbedarf*	min. Bedarf**		Richtprojekt / Anzahl PP
Wohnen	1 PP / 4 WHG = 12.00	60% Normbedarf = 7.20		8
Gewerbe EG (publikumsorientiert)	1 PP / 100 m2 = 9.69	60% Normbedarf = 5.81		11
Gewerbe OG (nicht publikumsorientiert)	1 PP / 300 m2 = 2.45	60% Normbedarf = 1.47		2
<b>Total Besucher / Kunden</b>	<b>24.14</b>	<b>14.49</b>		<b>21</b>

BZO Ziff. 10.1  
 BZO Ziff. 10.2 (ÖV-Erschliessung Güteklasse A)

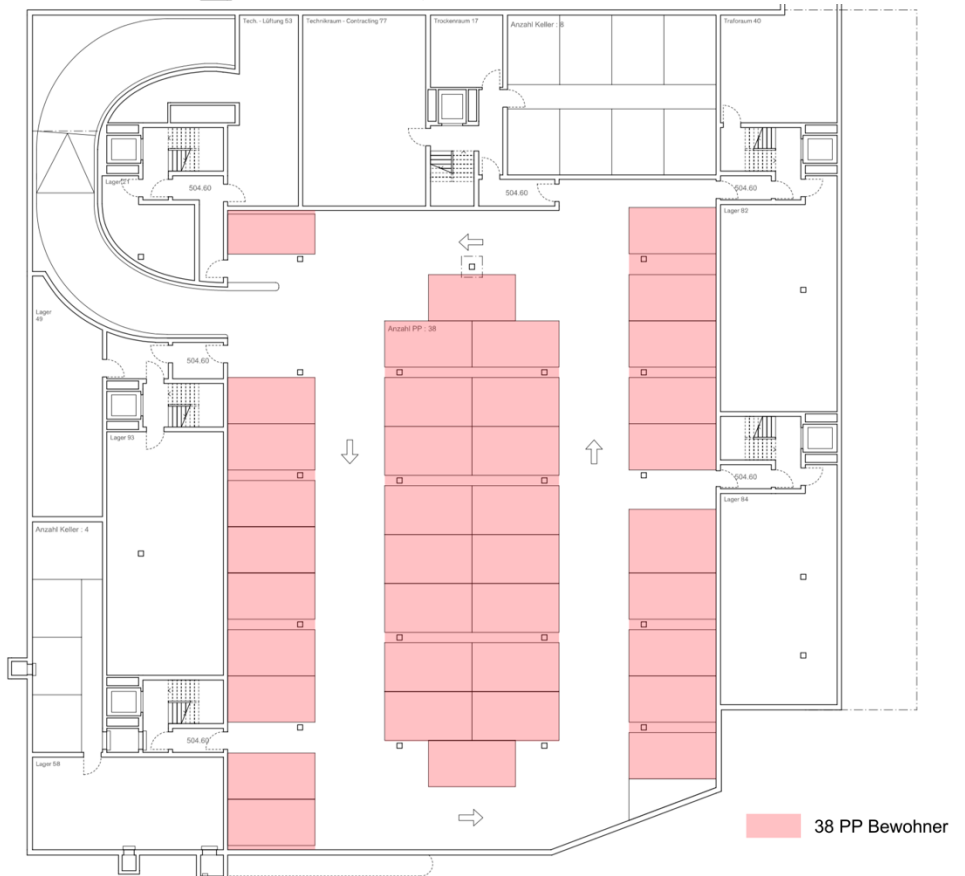
Zusammenstellung nach Nutzung		Richtprojekt / Anzahl PP
Wohnen (inkl. 1 Kurzzeitparkplatz IV an der Moosburgstrasse)		59
Gewerbe (inkl. 6 Kurzzeitparkplätze an Brandriet- resp. Moosburgstrasse)		25
<b>Total</b>		<b>84</b>

Anordnung der Parkplätze					
Standort	Bewohner	Besucher	Beschäftigte	Kunden	Richtprojekt / Anzahl PP
Parkplätze in Einstellhalle	51	7	12	7	77
Parkplätze oberirdisch an Brandrietstrasse	0	0	0	4	4
Parkplätze oberirdisch an Moosburgstrasse	0	1	0	2	3
<b>Total</b>	<b>51</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>84</b>

Berechnung der  
 Autoabstellplätze  
 Richtprojekt Bebauung  
 gemäss BZO, Quelle:  
 R. Fuchs Partner AG



Anordnung der  
 Autoabstellplätze entlang  
 der Brandriet- und der  
 Moosburgstrasse, Quelle:  
 R. Fuchs Partner AG



Anordnung der Autoabstellplätze im 1. und 2. Untergeschoss, Quelle: R. Fuchs Partner AG

## 4.4 Freiraum

### Grundsatz

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen ist. Diese Gestaltungsqualität sicherzustellen, ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren. Das Richtprojekt Freiraum dient als Standard für die Beurteilung des Freiraums.

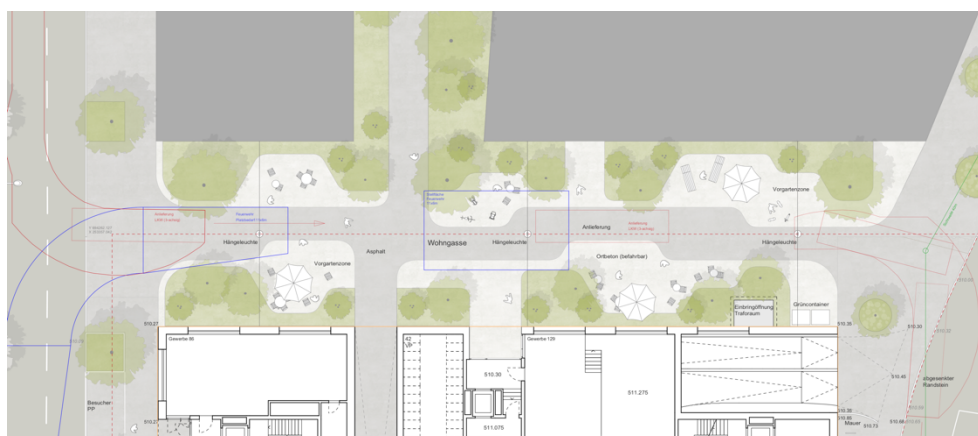
### Anforderungen ökologischer Ausgleich

Mit Beschluss vom 12. Juli 2012 bekräftigte der Stadtrat seine Haltung, die typische Flora und Fauna im Baugebiet zu erhalten und zu fördern. Bei der Umgebungsgestaltung sind die "Anforderungen ökologischer Ausgleich Illnau-Effretikon" sowie die Grundsätze "Natur im Siedlungsraum" zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um Anforderungen/Richtlinien zu folgenden Themen:

- Ökologische Ausgleichsfläche
- Pflanzenauswahl
- Strukturen
- Flachdachbegrünung
- Nistgelegenheiten
- Versickerung und Retention

### Strassenräume

Gemäss Masterplan ist zwischen öffentlichen Strassenräumen und Plätzen, halböffentlichen Quergassen und privaten Innenhöfen zu unterscheiden. Die Quergasse dient als öffentliche Querverbindung, wobei mit dem Bau-feld A erst eine Hälfte der Quergasse erstellt werden kann. Im Sinne eines unverbindlichen Nachweises, wurde ein möglicher Zustand der vollständigen Quergasse skizziert.



Unverbindlicher Nachweis möglicher Endzustand der Quergasse,  
Quelle: BRYUM GmbH,  
Basel

## **Innenhof**

Gemäss Masterplan sind die Innenhöfe maximal, respektive der Nutzung entsprechend zu begrünen. Sämtliche Grünräume müssen den "Anforderungen ökologischer Ausgleich Illnau-Effretikon" entsprechen.

## **Bepflanzung**

Gestützt auf den Masterplan ist entlang der Brandrietstrasse und der Moosburgstrasse an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage eine Baumreihe zu pflanzen.

Die Baumart und Pflanzenbecken sind durch die Stadt zu definieren und zu erstellen. Die Pflanzenauswahl hat den Grundsätzen "Natur im Siedlungsraum" zu entsprechen. Es ist keine Bepflanzung von der schwarzen bzw. "Watch"-Liste zugelassen (InfoFlora).

# 4.5 Umwelt

## **Energie**

Die Stadt Illnau-Effretikon trägt seit 1998 das Label Energiestadt und bekennt sich damit zu einem sparsamen und nachhaltigen Einsatz von Energie und Ressourcen. Die Gestaltungsplanvorschriften können bezüglich Energie – stufengerecht – erst eine grobe Stossrichtung aufzeigen. Die Einhaltung der im Energiebereich geltenden gesetzlichen Bestimmungen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen sein.

Für das Richtprojekt wurde ein Energiekonzept erarbeitet, welches die verschärften Vorgaben hinsichtlich Endenergieverbrauch berücksichtigt. Der Grenzwert wird mit  $30\text{kWh/m}^2$  ausgewiesen. Für die Bereitstellung der notwendigen Wärme für die Raumheizung und Warmwassererwärmung werden Erdsonden-Wärmepumpen und zur Stromproduktion, auf dem Flachdach, eine Photovoltaikanlage installiert. Die erzeugte Energieleistung der PV-Anlage wird in den Elektrogebäudeverteiler des Baufeldes A eingespeist und kann auch für die Aufladung von Elektrofahrzeugen verwendet werden. Mit der vorgesehenen passiven Kühlung über die Fussbodenheizung können die Raumtemperaturen im Sommer gesenkt werden. Die abgeführte Wärme wird über die Erdsonden in das Erdreich zwischengespeichert und für die Warmwasser-Aufbereitung oder im Winter für das Heizen genutzt. Zusätzlich dient die Abwärme der Regeneration des Erdsondenfeldes. Sämtliche im beheizten Perimeter installierten Lüftungsanlagen sind mit einer Wärmerückgewinnung (WRG) ausgestattet. Die überschüssige Abwärme einer allfälligen nutzungsabhängigen aktiven Kühlung von Gewerberäumen wird, soweit möglich, der Regeneration des Erdsondenfeldes dienen.

### **Lärmschutz**

Im Gestaltungsplangebiet gelten die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung. Obwohl im Masterplan auf die IGW ES II verwiesen wird, gilt gemäss der städtischen und der kantonalen Stellungnahme die Immissionsgrenzwerte der ES III.

Die beiliegenden Lärmgutachten der Mäder Bauphysik GmbH, Winterthur vom 1. Februar 2019 erbringen den Nachweis, dass die Lärmschutzverordnung eingehalten wird.

### **Störfallvorsorge**

Im Gestaltungsplangebiet werden die Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken vorgenommen. Zu den vorgenommenen Massnahmen gehören zum Beispiel die Gewährleistung von Fluchtmöglichkeiten auf die bahnausgewandte Seite für den Gebäudeteil entlang der Brandrietstrasse, der Aufenthaltsort für Personen im Freien und die Zufahrt zur Tiefgarage über die Rütlistrasse.

Für das Gebäudeteil entlang der Brandrietstrasse sind im Baubewilligungsverfahren zusätzliche Nachweise zu erbringen. Unter anderem sind Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen (z.B. Kindertagesstätten) nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass diese im Störfall ausreichend geschützt sind.

## **4.6 Versorgung und Entsorgung**

### **Trafostation**

Um das Gebiet Bahnhof Ost mit Strom zu versorgen ist der Bau einer Trafostation durch den Erstbauenden eines Baufelds notwendig. Im Baufeld A ist die Station in der Nordostecke innerhalb des Gebäudes im Untergeschoss vorgesehen. Die Trafostation benötigt eine Grundfläche von ca. 4 x 5 m und sollte eine lichte Höhe von mindestens 2.60 m aufweisen. Die Zugänglichkeit muss gewährleistet sein.

### **Infrastrukturen**

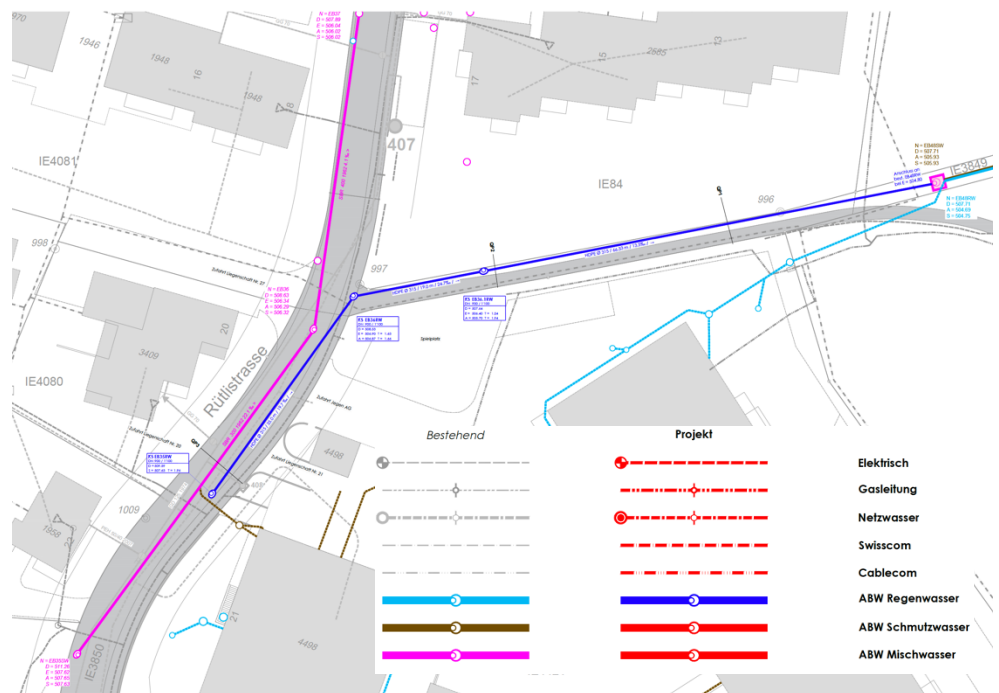
Mit Blick auf die zukünftigen Entwicklungen in der Mobilität sind die technischen Voraussetzungen der Infrastrukturen zur Nutzung von schadstofffreien Fahrzeugen (z. B. Elektrofahrzeuge) zu schaffen.

## Entwässerung

Das Gestaltungsplangebiet gilt bezüglich der Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Elektrizität) als grundsätzlich erschlossen.

Die Stadt Illnau-Effretikon plant im Bereich der Rütlistrasse im Einzugsgebiet des Mischwasserkanals einen Teil vom Mischsystem in ein Trennsystem umzubauen. Damit wird die Mischwasserkanalisation vom KS EB35 – Ortsbetonkanal entlastet. Um die geplante Systemänderung durchführen zu können, muss ein neuer Meteorwasserkanal von KS EB35 bis KS EB48RW realisiert werden. Die CSD ENVIROTEC, Brugg hat im Auftrag der Stadt Illnau-Effretikon ein genehmigungsfähiges Projekt erarbeitet.

Im Bereich der Rütlistrasse verläuft die Regenwasserleitung entlang der bestehenden Schmutzwasserkanalisation bis zum Fuss- und Radweg. Danach folgt der Leitungsverlauf dem Bankett des bestehenden Fuss- und Radweges.



Situationsplan Neubau Meteorwasserkanal, Quelle: CSD ENVIROTEC, Brugg

Es ist vorgesehen, das Dach- und Platzwasser über eine vorgeschaltete Retentionsanlage dem öffentlichen Kanalisationsnetz (geplantes Trennsystem) zuzuführen. Die maximal zulässige Einleitwassermenge für Meteorwasser beträgt 30 l/s.

### **Entsorgungsanlagen**

Die Abfallentsorgungsanlagen sind im Bereich der Rütlistrasse und der Quergasse anzuordnen. Die Unterflur-Abfallentsorgungsanlage an der Rütlistrasse und die Grüncontainer an der Quergasse sind besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen ein Bestandteil des Freiraumkonzepts Baufeld A sein.

## **4.7 Schlussbestimmung**

### **Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A in der Stadt Illnau-Effretikon wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Stadt publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Die erforderliche Regelung zum städtebaulichen Vertrag erfolgt unabhängig, aber parallel zum Gestaltungsplanverfahren.

# 5. Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplans

## **Kantonale Vorgaben**

Im Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» wird eine massvolle Entwicklung angestrebt, wobei auch künftig die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen soll. Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen zur Erreichung dieser Entwicklung geschaffen. Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss erfüllt. Mit dem durchgeführten Studienauftrag erfolgte die architektonische Qualitätssicherung sowie eine Sicherstellung der geforderten hohen Wohnqualität.

## **Regionale Vorgaben**

Mit den Festlegungen im Gestaltungsplan werden die Entwicklungsziele gemäss regionalen Richtplan umgesetzt (hohe bauliche Dichte, bestehende Strukturen weiterentwickeln, bauliche Dichte moderat erhöhen, attraktive und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen etablieren).

## **Kommunale Vorgaben**

Das Richtprojekt und der darauf aufbauende Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A wurden mit Einbezug der Stadtverwaltung an mehreren Sitzungen erarbeitet. Die Anforderungen an die Gestaltungsplanpflicht im Sinne von Ziffer 1.2 der Bau- und Zonenordnung werden mit den vorgenommenen Festlegungen im Gestaltungsplan erfüllt. Die Festlegungen des Masterplans werden mit Art. 4 der Gestaltungsplanbestimmungen grundsätzlich grundeigentümerverbindlich.

## **Fazit**

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die Voraussetzungen zur Erreichung des im Artikel 1 der Bestimmungen umschriebenen Zweck geschaffen. Der Gestaltungsplan schafft die Voraussetzungen für eine Wohn- und Gewerbebebauung, die städtebaulich überzeugend sowie nachhaltig und kostenbewusst ist. Die Beteiligten sind überzeugt, dass der vorliegende Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A angemessen und zweckmässig ist.

# 6. Verfahrensablauf

## 6.1 Übersicht Gesamtablauf



Verfahrensablauf

## 6.2 Öffentliche Auflage

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes und § 7 PBG. Es ist kein Rechtsmittelverfahren. Der private Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A wurde gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 1.3.2019 bis 30.4.2019 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte jede Person Einwendungen einreichen.

Fristgerecht ging eine Einwendung von einer Person ein. Zu dieser Einwendung wird wie folgt Stellung genommen.

Einwendung	Die Erschliessung der Tiefgarage ist von der Brandrietstrasse aus vorzunehmen.
Stellungnahme	Gemäss Masterplan Bahnhof Ost können die privaten Einfahrten zu den Tiefgaragen von der Brandriet-, Moosburg- und Rütlistrasse erfolgen. Der Gestaltungsplan befindet sich jedoch im Konsultationsbereich der Eisenbahnstrecke Zürich-Winterthur, die aufgrund des Transports von jährlich 784'000 Tonen Gefahrgut der Störfallverordnung unterstellt ist. Die Zufahrt zur Tiefgarage hat an der bahnabgewandten Seite zu erfolgen, weshalb diese nicht von der Brandrietstrasse erfolgen kann, sondern folgerichtig von der Rütlistrasse erfolgt.
Beschluss	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## 6.3 Anhörung

### Nachbargemeinden

Vier Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme zum privaten Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A eingereicht. Die Nachbargemeinden haben den privaten Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A wohlwollend zur Kenntnis genommen.

### Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU)

Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) äussert sich in ihrem Schreiben vom 6. Mai 2019 positiv zum Planungsvorhaben und hält fest, dass der private Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A den regionalen Zielen entspricht.

## 6.4 Kantonale Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung wurde der private Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 15. Mai 2019 hält in seiner Gesamtbeurteilung fest, dass das städtebauliche und freiräumliche Konzept überzeugend ist. Die Anträge und Empfehlungen aus dem Vorprüfungsbericht wurden im Rahmen der Überarbeitung der Gestaltungsplanunterlagen nach Möglichkeit berücksichtigt. Folgende Aspekte fanden nur teilweise Aufnahme in den Gestaltungsplan:

- **Wohnanteil (Städtebau/Lärm):**  
Die Forderung des Kantons, Art. 16 Abs. 3 aus den Bestimmungen zu streichen, kann insofern nachvollzogen werden, da gemäss § 51 PBG, Zentrumszonen für dichte Stadtzentren bestimmt sind, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Gewerbe dienen müssen. So wird auch unter Ziffer 4.3.1 BZO verlangt, dass in Zentrumszonen für Wohnen höchstens 80 % der Geschossflächen genutzt werden dürfen. Daraus lässt sich schliessen, dass der Stadtrat zumindest für das Delta von 10 % zwischen Gestaltungsplan (max. 70 % Wohnen) und BZO (max. 80 % Wohnen) vorübergehend eine Lockerung genehmigen kann, was neu im Gestaltungsplan aufgenommen wurde. So kann zumindest vorübergehend ein jahrelanger Leerstand von Gewerberäumen gemildert werden, indem zum Beispiel das "Atelierwohnen" ermöglicht wird.
- **Parkierung:**  
Dem kantonalen Anliegen, die Anzahl Parkplätze aufgrund der Nähe zum Bahnhof zu reduzieren, wird bereits wegen den geologischen Gegebenheiten und den begrenzten Platzverhältnissen in den Planungen rund um den Bahnhof entsprochen. Eine weitere Reduktion im Gestaltungsplan Bahnhof Ost - Baufeld A ist nicht zweckmässig und angemessen. Hingegen wird neu eine maximale Parkplatzanzahl im Gestaltungsplan festgelegt.

## 6.5 Stadträtliche Stellungnahme

In der Stellungnahme des Stadtrates Illnau-Effretikon vom 23. Mai 2019 wird festgehalten, dass einerseits die erweiterten baulichen Möglichkeiten des Masterplans ausgeschöpft werden, aber auch den zahlreichen Auflagen desselben nachgekommen wird. Der Stadtrat erachtet den privaten Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A als gelungen und hat keine Einwendungen vorzubringen.



**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 14.08.2020

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000740

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Stadt Illnau-Effretikon, Märtplatz 29, 8308 Illnau

## **Privater Gestaltungsplan "Bahnhof Ost - Baufeld A", Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8307 Effretikon

Der Private Gestaltungsplan "Bahnhof Ost - Baufeld A" in Effretikon wurde vom Grossen Gemeinderat mit Beschluss vom 12. Dezember 2019 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0304/20 vom 14. Mai 2020 genehmigt.

### **Rechtliche Hinweise:**

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 5. August 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der Private Gestaltungsplan "Bahnhof Ost - Baufeld A" tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

### **Kontaktstelle:**

Stadtrat Illnau-Effretikon  
Märtplatz 29  
8308 Illnau