



VERFÜGUNG

vom 8. Juni 2011

Illnau-Effretikon. Revision privater Gestaltungsplan «Oberkempttal»

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Grosse Gemeinderat von Illnau-Effretikon hat am 9. September 2010 der Revision des privaten Gestaltungsplans „Oberkempttal“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde kein Referendum ergriffen sowie gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Baurekurskommissionen vom 29. Oktober 2010 und des Bezirksrates Pfäffikon vom 28. Oktober 2010 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 26. Oktober 2010 ersucht die Stadt Illnau-Effretikon um Genehmigung der Vorlage.

Das Spinnereiensemble Oberkempttal liegt in einer Industriezone I5.0 mit Gestaltungsplanpflicht. Gemäss Ziff. 1.2.5 der Bau- und Zonenordnung ist das Ziel «eine sorgfältige Einordnung von Neubauten in die bestehende, schutzwürdige Industrieanlage unter Beachtung der Massstäblichkeit und der landschaftlichen Umgebung». Diese Bauzone liegt ausserhalb des im kantonalen Richtplan bezeichneten Siedlungsgebiets. Mit Verfügung ARV/892/1998 hat die Baudirektion am 30. Juli 1998 den privaten Gestaltungsplan «Oberkempttal» über diese Industriezone genehmigt. Die meisten bestehenden Gebäude auf dem gut 2 Hektaren grossen Areal sind Denkmalschutzobjekte, deren Schutzzumfang in einem Schutzvertrag geregelt ist.

Der bisherige Gestaltungsplan lässt zwischen dem Spinnereiensemble und den Kosthäusern ein Neubauvolumen von 23'000 m³ zu, im nördlichen Teil des Perimeters zwei weitere Satteldachbauten mit einem Volumen von 3'000 m³. Mit der Revision wird in erster Linie eine Umlagerung des zulässigen Volumens von der Mitte des Areals in einen Baubereich im nördlichen Teil ermöglicht. Zudem wird die Umgebungsgestaltung und die Parkierung präziser geregelt werden. Der Gestaltungsplanperimeter wird in fünf Abschnitte aufgeteilt:

- Baubereich A: zwei Bebauungsmöglichkeiten zulässig: Hochhaus mit einer maximalen Gebäudehöhe von 42 Metern, Grundfläche max. 450 m² oder Scheibenhause mit Gebäudehöhe von 21 Metern, Grundfläche von 750 m²; Wohnanteil max. 40%;
- Baubereich B: bestehende Schutzobjekte Spinnerei mit Nebengebäuden, Wohnanteil max. 30%;
- Baubereich C: Neubau mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10.5 Metern, mit Möglichkeiten zur Erhöhung bis zu 14 Metern, Grundfläche maximal 18 x 85 Metern; Wohnanteil max. 50%;
- Baubereich D: bestehende Schutzobjekte Kosthäuser, Anbau von Balkonvorbauten erlaubt; Wohnanteil min. 80%.

Bezüglich Umgebungsgestaltung werden namentlich die Lage der ober- und unterirdischen Parkierungsanlagen, die Grünflächen, die Freihalteflächen und Mischverkehrsflächen ausgedehnt.

Die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission hat zum Gestaltungsplanentwurf das Gutachten Nr. 09-2008 erstellt. Sie hat festgestellt, dass der revidierte Gestaltungsplan in Bezug auf gestalterische Qualität und Umgang mit dem historischen Ensemble dem bisherigen Gestaltungsplan weit überlegen ist. Die möglichen Neubauten im Baubereich A sind jedoch äusserst sorgfältig zu projektieren. Die landschaftliche Erscheinung und Dominanz eines allfälligen Hochhauses bzw. die Nähe zum Spinnereiensemble eines allfälligen Scheibenhauses erfordert eine besonders qualitätvolle Gestaltung.

Die Akten, bestehend aus dem Plan 1:1'000, den Gestaltungsplanbestimmungen sowie dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht über die Mitwirkung), sind vollständig. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Revision des privaten Gestaltungsplans «Oberkempttal», welcher der Grosse Gemeinderat von Illnau-Effretikon am 9. September 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'368.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Illnau-Effretikon wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und nach Eintritt der Rechtskraft die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an die Stadt Illnau-Effretikon (unter Beilage von sieben Dossiers), an das Baurekursgericht, an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die ewp AG Effretikon, Rikonerstrasse 4, Postfach, 8307 Effretikon (Nachführungsstelle), sowie an die SBT Real Estate AG, Aathalstrasse 84, 8610 Uster (Rechnungsadressat).

Zürich, den 8. Juni 2011
101826/THA/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:

Ch. Zimmerhald

VERFÜGUNG

vom 30. Juli 1998

Illnau-Effretikon. Privater Gestaltungsplan Ober-Kempttal

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 2. April 1998 stimmte der Stadtrat Illnau-Effretikon dem privaten Gestaltungsplan Ober-Kempttal zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 14. Juli 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. Juli 1998 ersucht die Baubehörde Illnau-Effretikon um Genehmigung der Vorlage.

Das Areal des Gestaltungsplans liegt gemäss kommunaler Bau- und Zonenordnung in der Industriezone und ist gemäss Ziff. 1.2.5 BauO mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Auf dem Areal befindet sich die schutzwürdige Industrieanlage Ober-Kempttal. Mit dem Gestaltungsplan wird die Lage von Neubauten und die Nutzweise von Alt- und Neubauten geregelt.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Stadtrates ausreichend (§ 86 PBG); die über die Bestimmungen der Industriezone hinausgehende Zulassung von Wohnnutzung in den Schutzobjekten 1, 3, 4, 6 und 7 entspricht den bereits heute bestehenden Nutzungen und dem Schutzzweck.

Die Vorlage entspricht den Zielen der Gestaltungsplanpflicht; sie ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

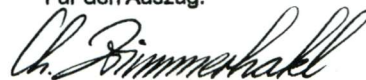
- I. Der private Gestaltungsplan Ober-Kempttal, dem der Stadtrat Illnau-Effretikon am 2. April 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.

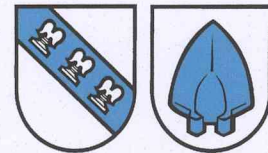
- II. Die Baubehörde Illnau-Effretikon wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- III. Mitteilung an den Stadtrat Illnau-Effretikon (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von 6 Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 30. Juli 1998
981314/Obl/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung

Für den Auszug:





Kanton Zürich
Stadt Illnau-Effretikon

Revision privater Gestaltungsplan Oberkempttal

Situation

1:1'000

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 7.4.10
T. B. Schmid

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 9. September 2010

Namens des Grossen Gemeinderates
Die Präsidentin

Der Sekretär

F. Schneider - Oetzel

W. Müller


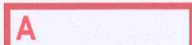

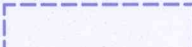

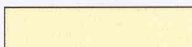
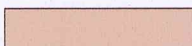

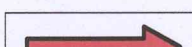


Von der Baudirektion genehmigt am 8. Juni 2011

Für die Baudirektion

BDV Nr. 79/11

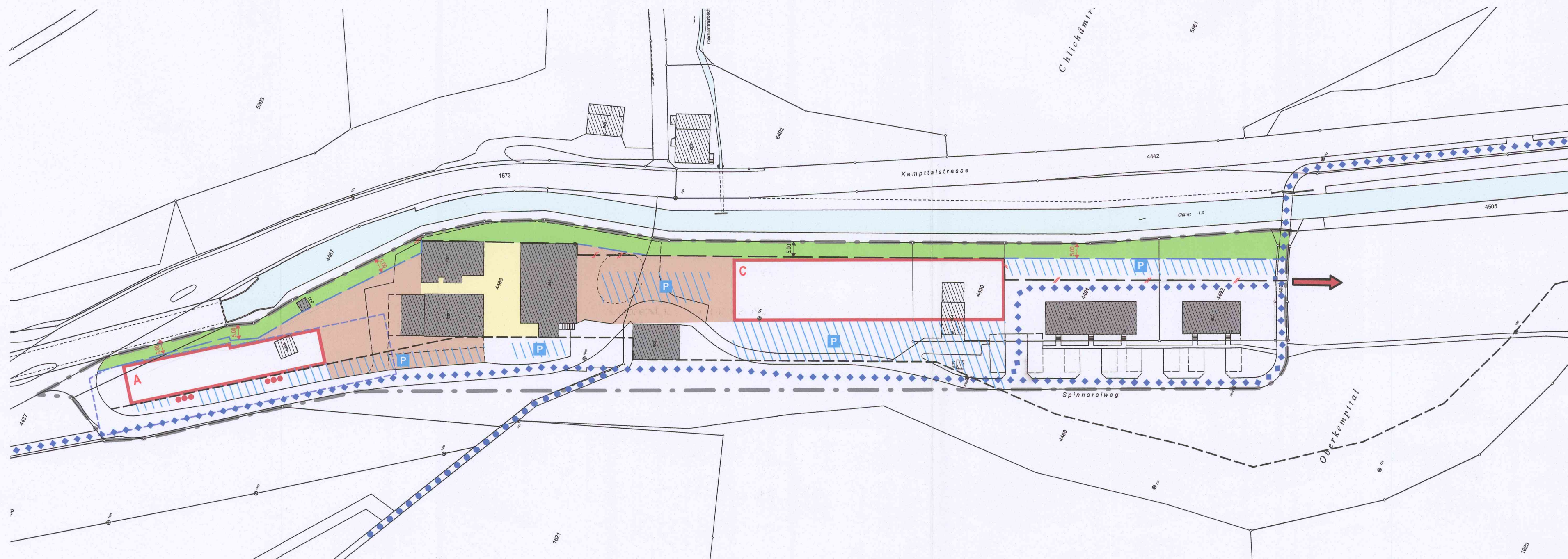
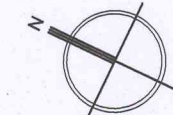
Ch. Zimmermann

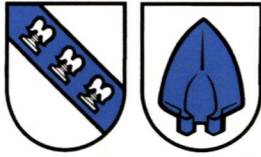
Verbindliche Inhalte

-  Geltungsbereich
-  Baubereich Hauptgebäude
-  Einzelne vorspringende Gebäudeteile zulässig (Lage schematisch)
-  Baubereich Tiefgarage
-  Grünfläche
-  Freifläche
-  Mischverkehrsfläche
-  Lage der Parkplätze (schematisch)
-  Flurwegverbindung zum Otelrainweg
-  Neue Gewässerabstandslinie
-  Aufzuhebende Gewässerabstandslinie

Informative Inhalte

-  Bestehende Gebäude
-  Schutzobjekte
-  Rechtskräftige Waldabstandslinie
-  Rechtskräftige Gewässerabstandslinie
-  Regionaler Fuss- und Radweg
-  Regionaler Fussweg





Kanton Zürich
Stadt Illnau - Effretikon

Privater Gestaltungsplan Oberkempttal

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am

[Handwritten signature] 7.4.10

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am 9. September 2010

Namens des Grossen Gemeinderates

Die Präsidentin

[Handwritten signature: F. Meierpöschel]

Der Sekretär

[Handwritten signature]

Von der Baudirektion genehmigt am **-8. Juni 2011**

Für die Baudirektion:

[Handwritten signature: Ch. Zimmerhalk]

1. Geltungsbereich
 Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes Oberkempttal ist im zugehörigen Plan 1:1000 festgehalten. Dieser ist Bestandteil dieser Bestimmungen.
2. Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung
 Wo der Gestaltungsplan nicht anderes bestimmt, sind die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung von Illnau-Effretikon massgebend.
3. Denkmalschutz
- 3.1 Schutzobjekte
 Die bestehenden, im Plan besonders bezeichneten Gebäude Nr. 1 bis 7 gelten als Schutzobjekte im Sinne von § 203 PBG.
- 3.2 Verhältnis zum Schutzvertrag
 Die Schutzanordnungen gemäss Schutzvertrag gehen den Vorschriften dieses Gestaltungsplanes vor.
 Für die Beurteilung von baulichen Massnahmen an Schutzobjekten und deren Umgebungsgestaltung ist frühzeitig die kantonale Denkmalpflege beizuziehen. Diese Projekte bedürfen einer Bewilligung durch die kantonale Denkmalpflege.

4. Neubauten
- 4.1 Massvorschriften

Hauptgebäude sind innerhalb der festgelegten Baubereiche zu erstellen. Dadurch ergeben sich die zulässigen Abstände, die Gebäudelängen und Gebäudebreiten.

Zusätzlich gelten folgende Massvorschriften:

Baubereich	A	B (Ensemble)	C	D (Kosthäuser)
Baumasse (max. m3)	13'600	gemäss Bestand	15'400	gemäss Bestand
Gebäudehöhe (max. m)	42 oder 21 vgl. Ziff. 4.3	gemäss Bestand	10.50	gemäss Bestand
Wohnanteile				
- minimal	0%	0%	0%	80%
- maximal	40%	30%	50%	100%

- 4.2 Nutzungsverlagerung
 Die Baumasse im Baubereich A kann bis auf höchstens 16'000 m3 erhöht werden, wenn die Baumasse im Baubereich C entsprechend reduziert wird. Die Summe der Baumassen in den Baubereichen A und C darf somit maximal 29'000 m3 betragen.

4.3 Bebauungsmöglichkeiten
im Baubereich A

Im Baubereich A sind alternativ folgende zwei Bebauungsmöglichkeiten zulässig:

- Möglichkeit Hochhaus
 - Gebäudehöhe max. 42 m
 - Gebäudegrundfläche max. 450 m²
- Möglichkeit Scheibenhäuser:
 - Gebäudehöhe max. 21 m
 - Gebäudegrundfläche max. 750 m²

Im Interesse einer hohen städtebaulichen Qualität ist für ein Hochhaus ein qualifizierter Architekturwettbewerb in Anlehnung an die sia-Regeln durchzuführen oder die Projektierung ist durch das zuständige Organ der Stadt sowie die kantonale Natur- und Heimatschutzkommission zu begleiten. Im Falle eines Scheibenhauses genügt die Beurteilung durch das zuständige Organ der Stadt.

Einzelne vorspringende Gebäudeteile, welche der Erschließung des Gebäudes dienen, dürfen das Baufeld A an den schematisch bezeichneten Stellen um höchstens 5.50 m überschreiten. Die Gesamtlänge dieser vorspringenden Gebäudeteile darf insgesamt höchstens 20 m betragen.

4.4 Baubereich C

Im Baubereich C darf die bebaute Fläche höchstens 18 m x 85 m betragen. Die Gebäudehöhe darf auf der Hälfte der Baubereichsfläche um höchstens 3.5 m oder auf der gesamten Baubereichsfläche um höchstens 1.75 m überschritten werden.

Die Bauten müssen eine Gebäudezeile bilden und eine einheitliche Gestaltung aufweisen.

4.5 Baubereich D

Die Kosthäuser im Baubereich D dürfen mit Balkonvorbauten ausgestattet werden.

4.6 Besondere Gebäude

Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche unter Beachtung der Gewässer- und Waldabstandslinien zulässig.

5. Nutzung

5.1 Schutzobjekte

Die Nutzung der Schutzobjekte hat sich dem Schutzzweck unterzuordnen.

5.2 Nutzweise

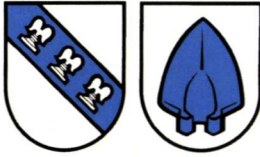
In allen Gebäuden sind höchstens mässig störende Betriebe zulässig. Wohnungen sind im festgelegten Mass zulässig beziehungsweise vorgeschrieben.

Im Gestaltungsplanperimeter sind maximal 2000 m² Verkaufsfläche zulässig. Davon dürfen maximal 400 m² dem Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs dienen.

- 5.3 Nutzung der Grünflächen Die im Plan bezeichneten Grünflächen dürfen weder als Lagerplatz noch als Parkplatz genutzt werden.
- 5.4 Freiflächen Die im Plan bezeichneten Freiflächen dürfen nicht als Parkplatz oder permanenten Lagerplatz genutzt werden.
- 5.5 Mischverkehrsflächen Die im Plan bezeichneten Bereiche sind vielseitig nutzbare Mischverkehrsflächen, die beispielsweise als Anlieferungsbereich, als Wendepplatz, für die Parkierung, als Tiefgaragenzufahrt, als Gartensitzplatz für einen Gastrobetrieb u. dgl. genutzt werden dürfen.
6. Erschliessung und Parkierung
- 6.1 Zu- und Wegfahrt Die Zu- und Wegfahrt darf nur über die von Westen ins Areal führende Erschliessungsstrasse erfolgen.
- 6.2 Wendemöglichkeit Auf dem Areal ist eine Wendemöglichkeit für Lastwagen sicherzustellen.
- 6.3 Fuss- und Radwege Die im Plan dargestellten Rad- und Fusswegverbindungen sind sicherzustellen und dauernd öffentlich zugänglich zu halten. Im Bereich der Kosthäuser ist eine Wegführung südlich oder nördlich der bestehenden Gebäude zulässig.
Der ehemalige Kanal mit dem begleitenden Fussweg dürfen durch bauliche Massnahmen am Hangfuss nicht gefährdet werden.
- 6.4 Flurweg Für land- und forstwirtschaftliche Nutzungen ist ein unentgeltliches Wegrecht von der Kempttalstrasse bis zum Otelrainweg einzuräumen. Bau und Unterhalt dieses Flurweges sind Sache der Berechtigten. Die Wegführung bestimmt die belastete Grundeigentümerin.
- 6.5 Abstellplätze für Personenwagen Im gesamten Gestaltungsplangebiet dürfen oberirdisch höchstens 190 Autoabstellplätze angeordnet werden.
Oberirdische Abstellplätze sind innerhalb der bezeichneten Bereiche sowie innerhalb der Baubereiche A und C zu realisieren.
Die zulässigen Baumassen dürfen um diejenige Baumasse von Untergeschossen überschritten werden, welche bis zu 1.5 m über dem gewachsenen Boden liegen, sofern solche Untergeschosse zumindest zur Hälfte als Autogarage genutzt werden.

- 6.6 Technische Infrastruktur Alle Anlagen der Feinerschliessung (Wasser, Abwasser, Energie usw.) sowie die öffentliche Beleuchtung sind von den Bau-trägern nach den Vorgaben der Stadt zu erstellen und können von der Stadt übernommen werden, sofern sie den städtischen Anforderungen entsprechen.
- 6.7 Öffentlicher Verkehr Allfällige für eine Buserschliessung erforderliche Flächen inner-halb des Areals (Wendemöglichkeit, Raum für ein Buswarte-häuschen) werden seitens der Bau-träger zur Verfügung gestellt.
7. Gestaltung
- 7.1 Grundsatz Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und ihrem Zu-sammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umge-bung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 7.2 Umgebung Baubereich B Die Umgebungsgestaltung im Baubereich B, insbesondere die zentrale Platzgestaltung hat sich in ihrer Geometrie, Materiali-sierung, Bepflanzung und den Ausstattungselementen ans Gestaltungskonzept der Landschaftsarchitekten Rotzler Krebs Partner vom 22. September 2009 zu halten.
- 7.3 Freifläche Die bezeichnete Freifläche ist als Platzbereich sorgfältig zu ge-stalten. Sie ist mit einer Chaussierung oder einer Naturstein-pflasterung zu versehen oder zu begrünen.
- 7.4 Mischverkehrsflächen Die bezeichneten Mischverkehrsflächen sind sorgfältig zu gestalten. Sie sollen als Plätze in Erscheinung treten, in Bezug zu den angrenzenden Gebäuden stehen und einen multifunktio-nalen Charakter (Zirkulationsfläche, Parkierung, Zufahrt, Be-gegnungsraum, Lager) erhalten.
- 7.5 Beläge bei den Abstell-plätzen Für oberirdische Aussenparkplätze - ausser bei den Besucher-parkplätzen - sind sickerfähige Beläge vorzusehen.
- 7.6 Grünfläche Die bezeichneten Flächen längs der Kempt sind naturnah zu gestalten und extensiv zu nutzen. Für die Begrünung sind stan-dortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- Längs dem Baubereich A darf ein chaussierter Unterhaltsweg im Gewässerabstand erstellt werden.

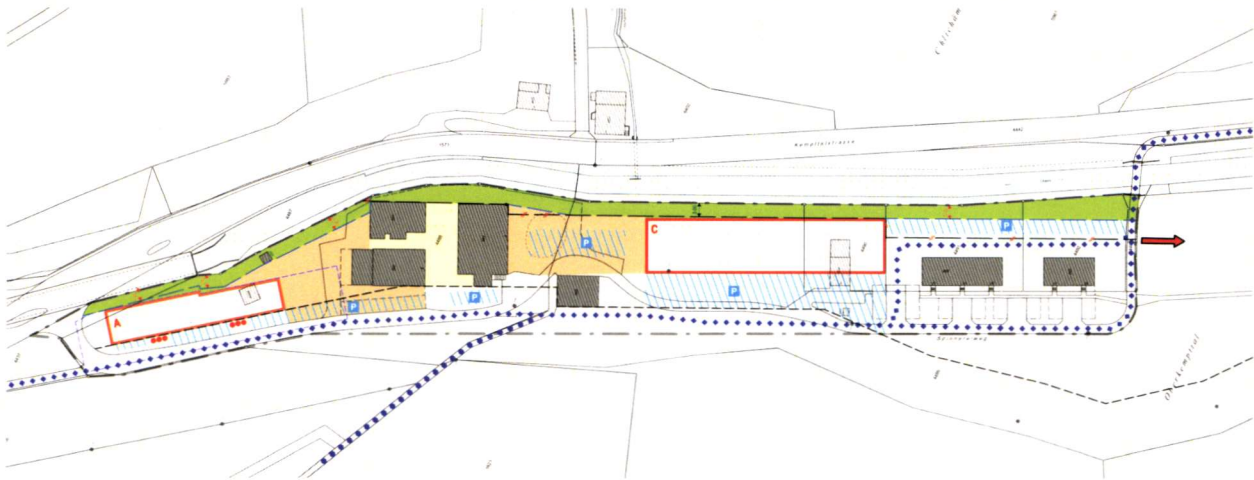
- 7.7 Reklamen
Es sind nur arealbezogene und betriebseigene Reklamen gestattet.
- 7.8 Zäune
Auf Einzäunungen ist soweit als möglich zu verzichten.
8. Umwelt
- 8.1 Lärmschutz
Im gesamten Gestaltungsplangebiet gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.
- 8.2 Energie
Neubauten haben entweder dem Minergie-Qualitätslabel zu entsprechen oder ihren Energiebedarf für Heizung und Warmwasser zu mindestens 60% mit erneuerbaren Energieträgern zu decken.
Bei Umbauten sind diese Qualitätsstandards anzustreben. Bei Umbauten im Baubereich B sind die bestehenden Öl-Heizungen spätestens dann stillzulegen, wenn die beiden benachbarten Baubereiche A und C bebaut und genutzt sind. Bei Umbauten im Baubereich D sind die bestehenden Öl-Heizungen spätestens dann stillzulegen, wenn der Baubereiche C bebaut und genutzt sind.
- 8.3 Ökologische Bauweise
Bauten sind nach Möglichkeit in ökologischer Bauweise zu erstellen.
- 8.4 Nistplätze
Bei Schutzobjekten sind durch geeignete Massnahmen Nistplätze für hausbewohnende Tierarten (Mauersegler, Schwalben, Fledermäuse usw.) zu erhalten oder herzustellen.
- 8.5 Hochwasser - Altlasten - Bodenschutz
Den Belangen des Hochwasserschutzes sowie dem Umgang mit Altlasten und dem Boden ist im Baubewilligungsverfahren die nötige Beachtung zu schenken.
9. Inkrafttreten
Der private Gestaltungsplan Oberkempttal tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich
Stadt Illnau - Effretikon

Revision privater Gestaltungsplan
Oberkempttal

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

32124 – 9.9.2010

Inhalt	1. Einleitung	3
	2. Bebauungskonzept	5
	3. Erläuterungen der Vorschriften und des Plans	8
	3.1 Zweck und Geltungsbereich	8
	3.2 Verhältnis zu anderen Bauvorschriften	8
	3.3 Schutzobjekte	8
	3.4 Neubauten	9
	3.5 Nutzung	11
	3.6 Erschliessung und Parkierung	11
	3.7 Gestaltung	12
	3.8 Umwelt	14
	4. Mitwirkung	16
	5. Verfahrensablauf	17

1. Einleitung

Ausgangslage

Für das Areal Oberkempttal besteht gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau - Effretikon eine Gestaltungsplanpflicht. Die bisherigen Eigentümer waren dieser Pflicht nachgekommen, es liegt ein rechtskräftiger Gestaltungsplan vor. Dieser gültige Plan sieht eine starke Konzentration der Baumasse in der Mitte des Areals vor.

Die neue Eigentümerschaft hat sich entschlossen, das Gebiet mit einem verbesserten baulichen Konzept zu nutzen. Zu diesem Zweck soll die Baumasse volumetrisch besser auf dem Areal verteilt werden, das heisst die Baumasse soll aus dem mittleren, sehr intensiv nutzbaren Bereich in den vorderen Teil verlagert werden. Dadurch kann der Körnigkeit der historischen Substanz der Spinnerei und der Kothäuser besser Rechnung getragen werden.

Ziel

Mit der Revision des Gestaltungsplans sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des neuen, verbesserten Bebauungskonzeptes geschaffen werden.

Geltungsbereich

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die gesamte Industriezone I5 Oberkempttal zwischen der Chämt und dem Chämtenrain.

Der Private Gestaltungsplan Oberkempttal bezweckt namentlich

- eine verbesserte städtebauliche Einordnung der Neubauten in die bestehende, schutzwürdige Industrieanlage,
- eine hohe Aussenraumqualität,
- eine energieeffiziente Überbauung,
- eine Erhöhung des Wohnanteils
- sowie die Schaffung der Voraussetzungen zur Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

Zonenplanausschnitt

Kantonale Nutzungszone

 Landwirtschaftszone §§ 36ff PBG

Kommunale Nutzungszonen

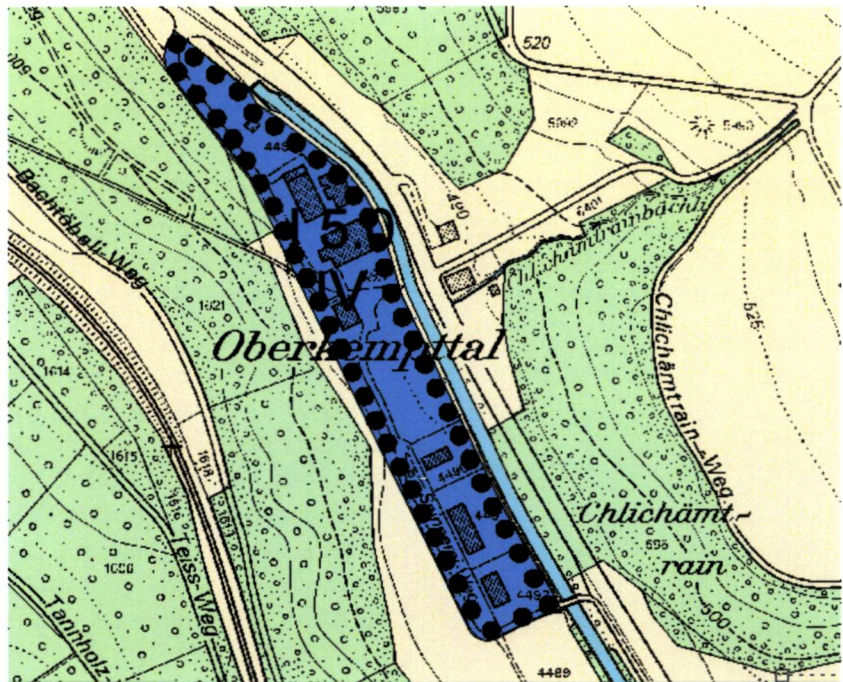
 15.0 Industriezone III

 Bereich mit Gestaltungsplanpflicht

Informelle Angaben

 Gewässer

 Wald



Grundlage

Für das Areal liegt ein Bebauungskonzept des Architekturbüros moos. giuliani. herrmann. architekten vor, das als Grundlage für den vorliegenden Privaten Gestaltungsplan dient.

Die kantonale Heimatschutzkommission hat in ihrem Gutachten vom 5. November 2008 dieses Konzept gewürdigt und als sehr gut beurteilt.

Schutzobjekt

Für den Schutz der ehemaligen Spinnerei besteht ein Schutzvertrag. Änderungen an diesem Schutzvertrag bedürfen der Zustimmung durch die kantonale Denkmalpflege und des Stadtrates von Illnau Effretikon.

Verfahren

Der Private Gestaltungsplan wird von den Grundeigentümern aufgestellt. Da der Rahmen der Bau- und Zonenordnung nicht eingehalten wird, muss der Gestaltungsplan dem Grossen Gemeinderat zur Zustimmung vorgelegt werden. Plan und Bestimmungen sind anschliessend der Baudirektion zur Genehmigung einzureichen.

2. Bebauungskonzept

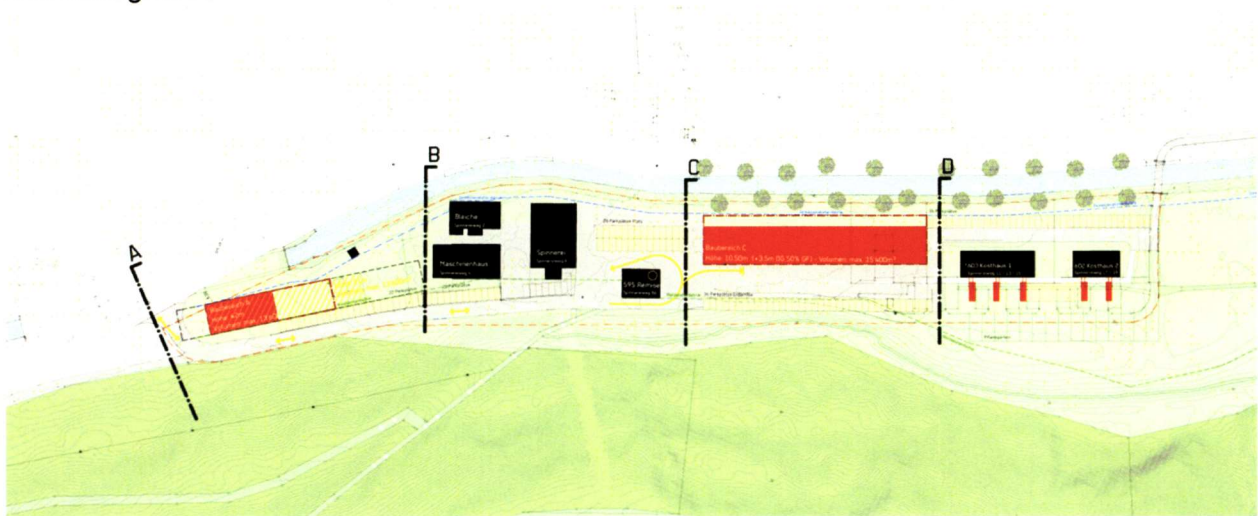
Grundideen

Das verbesserte Bebauungskonzept sieht vor, die bestehende Anlage um drei Neubaubereiche zu ergänzen. Das Areal gliedert sich in vier Baubereiche:

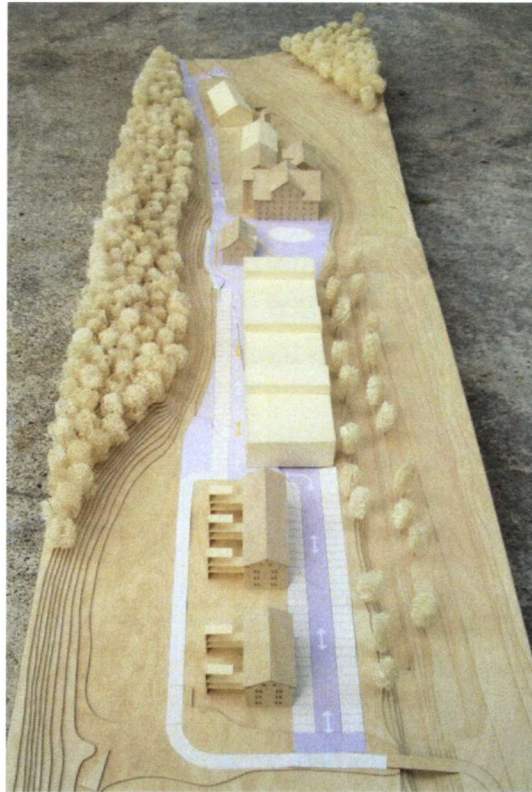
- Baubereich A: als Auftakt des gesamten Areals
- Baubereich B: schutzwürdiger Komplex der Spinnerei
- Baubereich C: Schwerpunkt Gewerbepark
- Baubereich D: schutzwürdige Kosthäuser

Die Bauten in den Baufeldern A und C sollen die bestehende und geschützte Bebauung der Bauten in den Baufeldern B und D verbinden und zu einem gesamtheitlichen Ensemble zusammenfügen.

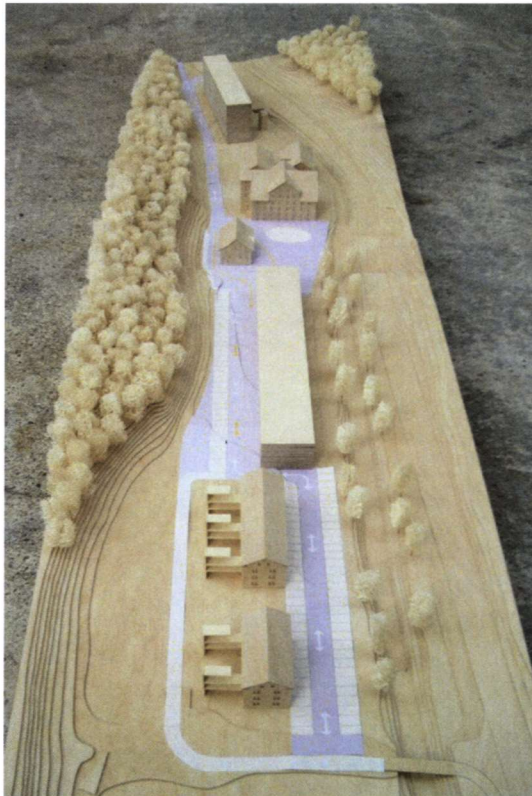
Bebauungsidee



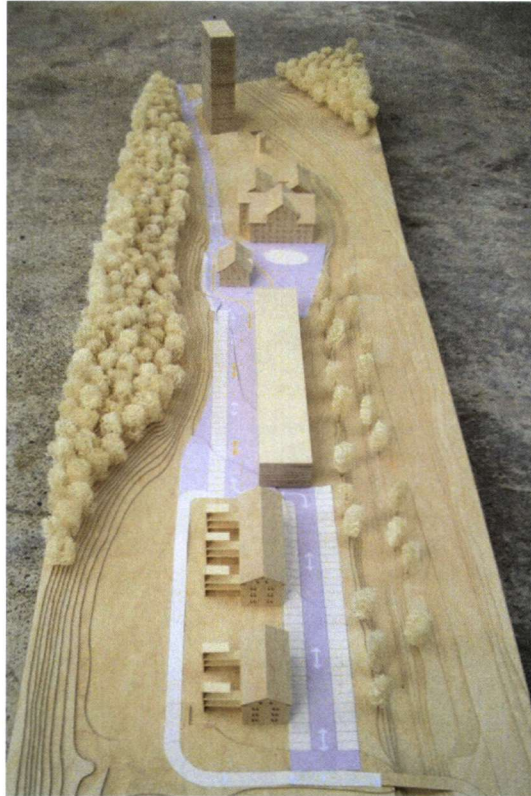
Visualisierungen
Bestehender Gestaltungsplan



Möglichkeit Scheibenhaus
Baubereich A



Möglichkeit Hochhaus,
Baubereich A



Umsetzung in
Gestaltungsplan

Die konzeptionellen Grundzüge der Bebauungsidee werden in abstrakter Form im Gestaltungsplan grundeigentümerverschreiblich festgelegt. Dabei soll der späteren Projektierung der nötige Spielraum offen gehalten werden.

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:1000 und den Bestimmungen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

3. Erläuterungen der Vorschriften und des Plans

3.1 Zweck und Geltungsbereich

Zweck	Der Private Gestaltungsplan Oberkempttal bezweckt die Sicherstellung einer hohen gestalterischen und architektonischen Qualität der ganzen Überbauung und der einzelnen Gebäude sowie deren besonders gute Einordnung in die bestehende, schutzwürdige Industrieanlage.
Bestandesgarantie	Die bestehenden Bauten haben Bestandesgarantie. Der Gestaltungsplan beinhaltet keine Verpflichtung, sondern ein Recht, Bauten zu realisieren, die den Bestimmungen des Gestaltungsplanes entsprechen.
Geltungsbereich	Der Geltungsbereich umfasst die ganze Industriezone Oberkempttal gemäss Situationsplan. Die Arealfläche beträgt rund 17'700m ² .

3.2 Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

Bau- und Zonenordnung	Der Gestaltungsplan erfüllt die Gestaltungsplanpflicht gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Illnau-Effretikon. Wo der Gestaltungsplan nicht etwas anderes zulässt, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend.
-----------------------	---

3.3 Schutzobjekte

Schutzobjekte	<p>Die im Plan besonders gekennzeichneten Gebäude Nr. 1 bis 7 sind Schutzobjekt im Sinne von § 203 PBG. Die Schutzanordnungen gemäss Schutzvertrag gehen den Bestimmungen dieses Gestaltungsplanes vor.</p> <p>Die Projekte benötigen im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens auch eine Bewilligung der kantonalen Denkmalpflege.</p>
---------------	--

3.4 Neubauten

Baubereiche

Oberirdische Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baubereiche zulässig, welche durch Mantellinien definiert sind. Die Mantellinien sind mit Abstandslinien vergleichbar. Es sind insgesamt vier Baubereiche (A, B, C, D) festgelegt.

Baubereich A

Der Baubereich A wird gegenüber den bisherigen Abmessungen vergrössert, womit die Voraussetzungen für ein Hochhaus oder ein Scheibenhause geschaffen werden. Die Hauptbauteile darf eine Baumasse von maximal $13'600\text{m}^3$ aufweisen. Die Baumasse darf auf höchstens $16'000\text{m}^3$ erhöht werden, wenn die Baumasse im Baubereich C entsprechend reduziert wird und die Summe der Baumassen der Baubereiche A und C $29'000\text{m}^3$ nicht überschreitet.

Im Baubereich A sind zwei Bebauungsmöglichkeiten zulässig.

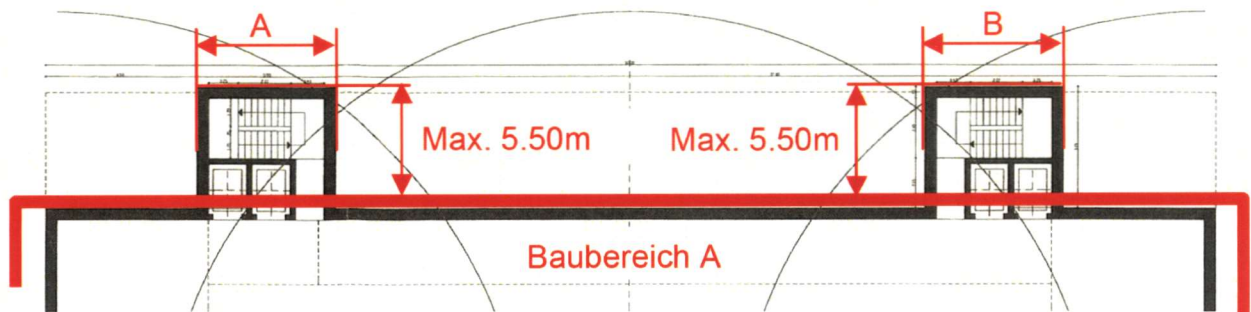
Bei der Realisierung eines Hochhauses darf die Gebäudehöhe maximal 42m betragen. Die Gebäudegrundfläche ist mit 450m^2 festgelegt. Als Qualitätssicherung wird vorgeschrieben, dass ein solches Hochhaus nur auf Grund eines Wettbewerbes oder im Rahmen eines begleiteten Verfahrens - Stadtentwicklungskommission sowie kantonale Natur- und Heimatschutzkommission - bewilligt werden darf.

Bei der Projektierung eines Scheibenhauses ist eine Gebäudehöhe von maximal 21m zulässig. Die maximale Gebäudegrundfläche von 750m^2 darf dabei nicht überschritten werden. Die Qualitätssicherung ist durch eine Beurteilung der Stadtentwicklungskommission sicherzustellen.

Mit rund 13m Bautiefe ist im Baufeld A keine rationelle Bauweise möglich. Daher dürfen Treppenhäuser die Mantellinie respektive die rechtskräftige Waldabstandslinie um maximal 5.50m überragen. Die Gesamtlänge der vorspringenden Bauteile ist auf 20m beschränkt. Das ALN hat eine Ausnahmebewilligung für das Überschreiten der Waldabstandslinie in Aussicht gestellt.

Prinzipskizze zu Ziffer 8.7

A + B = maximal 20m



Bereich B

Der Bereich B mit dem Spinnerei-Ensemble bleibt unverändert.

Baubereich C

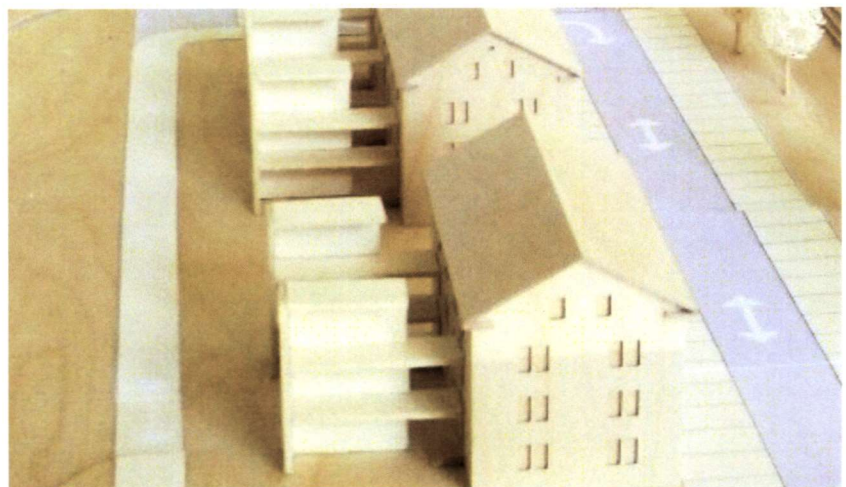
Die Fläche des Baubereiches C wird gegenüber der bisherigen Regelung verringert und die Baumasse in den Baubereich A umgelagert. Die neu festgesetzte Baumasse im Baubereich C beträgt nun $15'400\text{m}^3$. Die Grundfläche ist mit maximal $18\text{m} \times 85\text{m}$ festgelegt und darf nicht überschritten werden. Die Höhe der Hauptbauten beträgt 10.50m . Diese Höhe kann auf der Hälfte der Baubereichsfläche um höchstens 3.5m überschritten werden, was eine Gesamthöhe von 14.0m ergibt. Alternativ darf die Gebäudehöhe auf der gesamten Baubereichsfläche um höchstens 1.75m überschritten werden, was eine Gesamthöhe von 12.25m ergibt.

Gemäss Bauordnung wären demgegenüber eine Gebäudehöhe von 13.5m und eine Firsthöhe von 7.0m zulässig, was eine Gesamthöhe von 20.5m ergäbe. Der Gestaltungsplan nimmt somit besser Rücksicht auf die bestehenden Bauten. Damit sich diese Neubauten gut ins Schutzensemble einfügen wird eine einheitlich gestaltete Gebäudezeile vorgeschrieben.

Bereich D

Die beiden Kosthäuser im Bereich D können im Interesse einer Wohnwertsteigerung mit Balkonanbauten ergänzt werden.

Modellfoto von möglichen
Balkonanbauten



Besondere Gebäude Besondere Gebäude für Veloabstellplätze, Kleintierställe oder Holzlager usw. sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

3.5 Nutzung

Gewerbe und Wohnen Das Areal gehört zur Industriezone, in der Wohnnutzung nur im Sinne von § 56 Abs. 4 PBG erlaubt ist. Damit nicht aus Renditegründen ein reines Wohngebäude erstellt wird, wird die erlaubte Wohnnutzung durch vorgeschriebene minimale und maximale Wohnanteile in den entsprechenden Baubereichen begrenzt. In allen Gebäuden sind nicht störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie mässig störende Betriebe zulässig.

Wegen der ungenügenden Erschliessung mit öffentlichem Verkehr des Areals wird die zulässige Verkaufsfläche, insbesondere für Güter des täglichen Bedarfs eingeschränkt.

Durch die Aufteilung in verschiedene Baubereiche mit entsprechenden Nutzweisen soll ein angemessenes Verhältnis von Wohnen und Arbeiten erreicht werden.

3.6 Erschliessung und Parkierung

Fahrverkehr Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr muss gesamthaft über die von Westen ins Areal führende Erschliessungsstrasse (Spinnerei-Weg) erfolgen.

Fuss- und Radweg Die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung durch das Areal gemäss Plandarstellung muss jederzeit gewährleistet werden. Für Fussgänger ist das Areal von Westen her erschlossen

Auf dem Areal gilt das Mischverkehrsprinzip. Aufgrund der tiefen Fahrgeschwindigkeiten und geringen Verkehrsmengen können alle Verkehrsteilnehmer die bestehenden Strassenflächen gemeinsam nutzen.

Flurwegverbindung Zwischen dem Spinnerei-Weg und dem Otelrainweg ist eine Flurwegverbindung für land- und forstwirtschaftliche Zwecke vorgesehen. Die im Plan bezeichnet Anschlussstelle ist schematisch und zu konkretisieren. Die Wegführung hat in Rücksprache mit den Grundeigentümern zu erfolgen.

Parkierung

Die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze richtet sich nach den Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung und hängt von der jeweiligen Nutzung ab. Aus gestalterischen Gründen dürfen jedoch nicht mehr als 190 oberirdische Parkplätze angeordnet werden.

Die Parkierung muss möglichst oberirdisch angelegt werden. Tiefgaragen an dieser Lage sind für Investoren äusserst unattraktiv, da sie unmöglich rentabel betrieben werden können. Ausserdem bergen sie das Risiko der latenten Überflutungsgefahr der Chämt bei anhaltenden Niederschlägen. Der weitgehende Verzicht auf Untergeschosse schont überdies die intensiven Grundwasserströme im Kempttal.

Die Baufelder (A, B, C und D) werden in Zukunft unterschiedliche Eigentumsverhältnisse aufweisen. Für jedes Baufeld sollte die Parkierung unabhängig vom benachbarten Feld gelöst werden können. Falls die bezeichneten Flächen nicht ausreichen können auch innerhalb der Baubereiche A und C Abstellplätze realisiert werden.

3.7 Gestaltung

Gestaltung

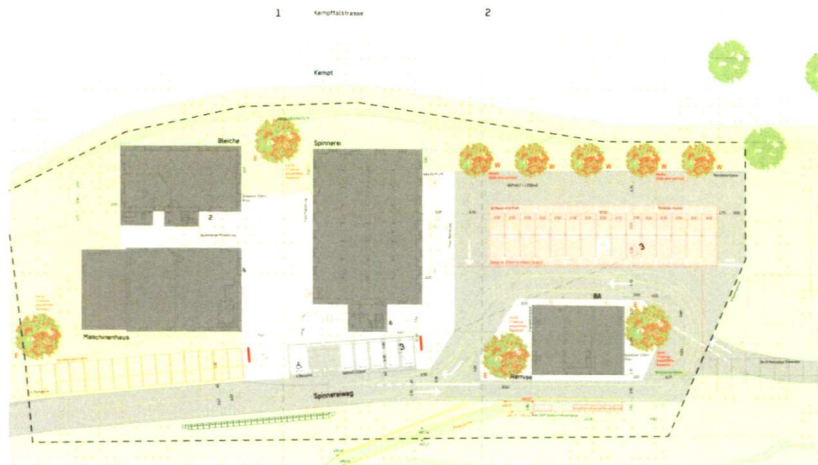
Bei der Gestaltung der Überbauung der Liegenschaft soll darauf geachtet werden, dass eine besonders gute Gesamtwirkung mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung erzielt wird. Materialien und Farben sind dabei eingeschlossen. Es gelten die erhöhten gestalterischen Anforderungen gemäss § 71 PBG. Die Besonderheiten der Qualitätssicherung sind bei den jeweiligen Baubereichen festgehalten.

Wichtige Teile der Gestaltung bilden die Grünflächen, Freiflächen und Mischverkehrsflächen, für die unterschiedliche Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften gelten.

Umgebung Baubereich B

Für die Umgebungsgestaltung des Baubereich B liegt ein Konzept der Landschaftsarchitekten Rotzler Krebs vor, das einzuhalten ist.

Konzept Umgebung Baubereich B
Projekt
moos giuliani hermann, architekten
Beratung Rotzler Krebs Partner



Beläge bei den
Abstellplätzen

Ausser Besucherparkplätze müssen oberirdische Aussenparkplätze über sickerfähige Beläge verfügen.

Reklamen

Um eine gute Gesamtwirkung der Anlage sicherzustellen, sind nur arealbezogene und betriebseigene Reklamen zugelassen.

Bäume innerhalb des
Gestaltungsplanperimeters

Der Gestaltungsplanperimeter ist einerseits von der Baum-Bestockung längs der Kempf und andererseits von Wald umgeben. Diese Wirkung einer "Waldlichtung" soll erhalten bleiben. Daher wird bewusst darauf verzichtet, die Pflanzung von zusätzlichen Bäumen vorzuschreiben.

Grünflächen

Die Nutzung und Gestaltung des Gewässerraumes muss so erfolgen, dass dieser seine Funktion hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann. Der Gewässerraum soll möglichst extensiv genutzt und gestaltet sein.

Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken muss gewährleistet sein.

3.8 Umwelt

Energie

Die Wärmeversorgung der Überbauung soll bei Neubauten entweder dem Minergie-Qualitätslabel entsprechen oder zu mindestens 60% mit erneuerbarer Energie erfolgen. Damit ein wesentlicher Beitrag zum Energiesparen geleistet wird, sind auch bei Umbauten diese Qualitätsstandards anzustreben.

Die Ölheizungen im Bereich B sind bei Umbauten zu ersetzen. Sobald der Baubereich C bebaut und genutzt wird, sind die Ölheizungen im Bereich D bei Umbauten ebenfalls zu ersetzen.

Ökologische Bauweise

Anzustreben ist, dass sich die Bauweise an ökologischen Grundsätzen orientiert (Materialien, Art der Verarbeitung usw.).

Nistplätze

Die bestehenden Liegenschaften dienen als Nistplätze für verschiedene einheimische Tierarten. Diese Nistplätze sind zu erhalten.

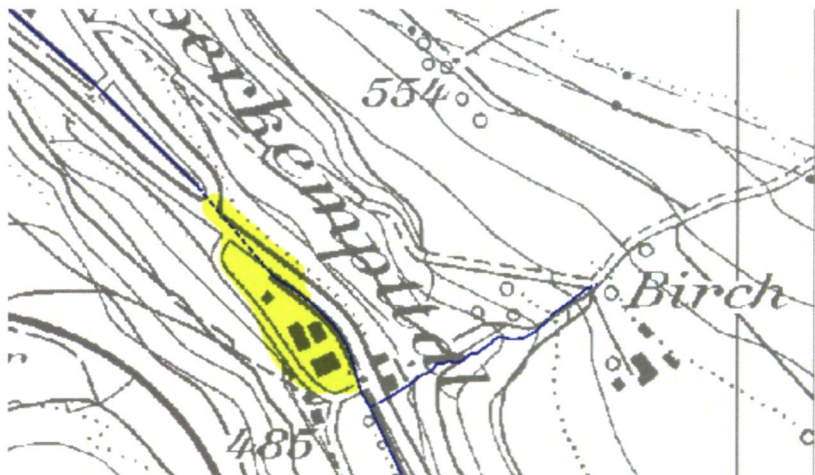
Altlasten - Bodenschutz

Den Themen Altlasten und Bodenschutz muss im Baubewilligungsverfahren die nötige Beachtung geschenkt werden. Zu diesen Themen gibt es eine umfangreiche kantonale Praxis, sodass sich zusätzliche Bestimmungen im Gestaltungsplan erübrigen, dies gilt namentlich auch für die Gestaltung im Bereich des Gewässerabstands.

Hochwasserschutz

Gemäss Gefahrenkarte gilt für den nördlichen Teil des Gestaltungsplanareals eine geringe Gefährdung durch Hochwasser, während im südlichen Teil dank dem bestehenden Damm keine Hochwassergefahr ausgewiesen ist.

Ausschnitt Gefahrenkarte



Auflagen im
Baubewilligungsverfahren

Von der geringen Gefährdung betroffen sind vor allem die bestehenden Bauten, welche zurzeit renoviert und umgebaut werden. Weil diese Bauten unter Schutz gestellt sind und Schutzanordnungen dem Gestaltungsplan vorgehen, macht es keinen Sinn im Gestaltungsplan eine Regelung zu treffen.

Zusätzlich betroffen ist der Baubereich A und eine allfällige Tiefgarage in diesem Bereich. Es wird Sache des Baubewilligungsverfahrens sein, die im Interesse des Hochwasserschutzes nötigen Auflagen zu machen. In Frage kommen Auflagen bezüglich Höhenlage der Eingänge, der Einfahrten und von anderen Öffnungen zu allfälligen Untergeschossen usw.

Auf eine Regelung im Gestaltungsplan wird mangels Projektreife verzichtet.

4. Mitwirkung

Anhörung

Die Revision des privaten Gestaltungsplanes wurde allen Nachbargemeinden zur Stellungnahme zugestellt. Alle Nachbargemeinden haben geschrieben, dass sie zur Revision des Gestaltungsplans keine Einwendungen oder Bemerkungen zu machen haben.

Öffentliche Auflage - Bericht zu den Einwendungen

Der Gestaltungsplan wurde während 60 Tagen, nämlich zwischen dem 19. Februar 2010 und dem 19. April 2010, öffentlich aufgelegt.

Während dieser Zeit hatte jedermann Gelegenheit, die Unterlagen zu studieren und allfällige Einwendungen vorzubringen. Innert dieser Frist sind keine Einwendungen eingegangen. Damit erübrigt sich ein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen.

5. Verfahrensablauf

25.9.2008	Verabschiedung zuhanden Stadtrat in der Stadtentwicklungskommission
25.9.2008	Eingabe sämtlicher Unterlagen für den Stadtrat
23.10.2008	Beschluss Stadtrat und Verabschiedung zuhanden Vorprüfung Kanton
Anfangs 2009	Vorprüfung durch den Kanton
Bis Ende Januar 2010	Anpassen des Gestaltungsplanes gemäss Auflagen aus der Vorprüfung
Februar – April 2010	Öffentliche Auflage 60 Tage (19.2.2010 – 19.4.2010)
	Anpassen des Gestaltungsplanes auf Grund von berücksichtigten Einwendungen (keine)
April 2010	Einreichen des überarbeiteten, aufgestellten Gestaltungsplanes an den Stadtrat zuhanden der Zustimmung
9. September 2010	Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat und Publikation der Zustimmung
	Rekursfrist 30 Tage
	Rechtskraftbescheinigung
	Kantonale Genehmigung
	Publikation der Genehmigung (Inkrafttreten)