

Kanton Zürich
Stadt Illnau-Effretikon

Privater Gestaltungsplan Rosenhof

Erläuternder Bericht

Gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



Inhalt		
	1. Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Verfahren und Bestandteile	6
	2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
	2.1 Konzepte und Richtplanung	7
	2.2 Nutzungsplanung	13
	2.3 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen	15
	3. Entwicklungskonzept	18
	3.1 Begleitetes Verfahren	18
	3.2 Richtprojekt	19
	4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	22
	4.1 Zweck	22
	4.2 Bestandteile und Geltungsbereich	22
	4.3 Ergänzendes Recht	22
	4.4 Masterplan Bahnhof Ost	23
	4.5 Gestaltung	23
	4.6 Bebauung	24
	4.7 Nutzung	25
	4.8 Freiraum	26
	4.9 Verkehrserschliessung und Parkierung	28
	4.10 Umwelt	30
	4.11 Entsorgung	31
	4.12 Schlussbestimmung	31
	5. Auswirkungen und Beurteilung	32
	5.1 Umsetzung der Richtplanung	32
	5.2 Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte	33
	5.3 Mehrwertausgleich	34
	5.4 Fazit	35
	6. Verfahrensablauf	36

Beilagen:

- Beilage 1: Richtprojekt (6.7.2018 / Rev. 18.6.2019)
- Beilage 2: Empfehlungen für die Bereinigung des Richtprojekts (15.7.2018)
- Beilage 3: Baumassenberechnung Richtprojekt (28.7.2018)
- Beilage 4: Berechnung Abstellplätze für Motorfahrzeuge (18.6.2019)
- Beilage 5: Berechnung Veloabstellplätze (18.6.2019)
- Beilage 6: Lärmgutachten Schallschutz gegen Aussen (6.9.2018)

Auftraggeberin

OMGprojekt AG, St. Gallerstrasse 15, 8400 Winterthur

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Luca Imoberdorf

1. Einleitung

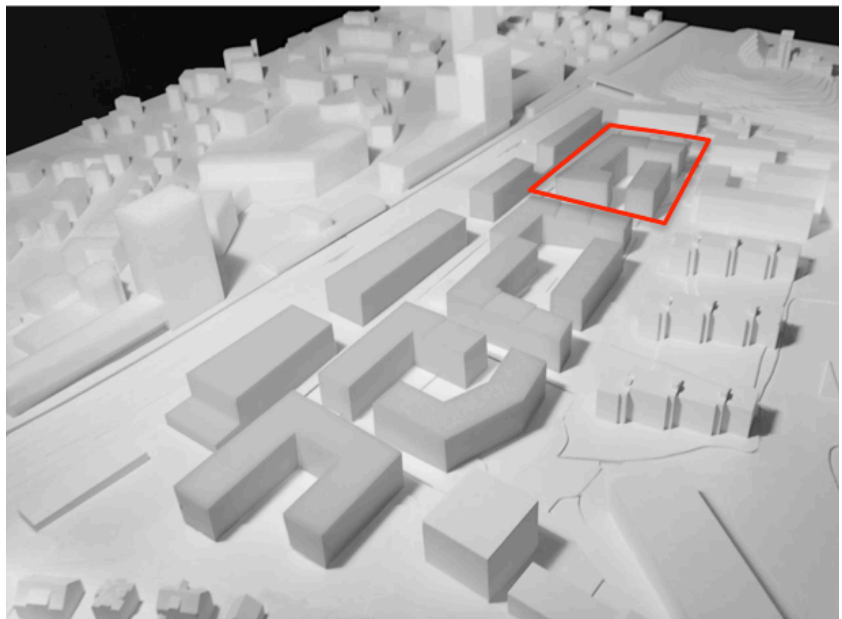
1.1 Ausgangslage

Anlass

Das Areal Bahnhof Ost soll gesamtheitlich weiterentwickelt und erneuert werden. Um eine koordinierte Entwicklung zu ermöglichen, hat die Stadt den Masterplan "Arealentwicklung Bahnhof Ost Effretikon" lanciert. Der Masterplan schafft die Grundlage für die weitere Planung (Teilgestaltungspläne), weist aber bewusst einen gewissen Spielraum für sich ändernde Rahmenbedingungen auf. Die Festsetzung des Masterplans erfolgte an der Stadtratssitzung vom 3. Dezember 2015.

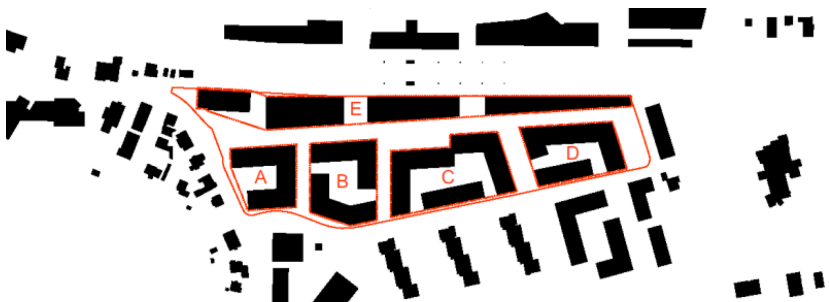
Städtebauliches Konzept, "Masterplan Arealentwicklung Bahnhof Ost Effretikon", 3.12.2015 mit Baufeld D (rot)

Der städtebauliche Entwurf aus dem Masterplan sieht eine homogene Bebauungsstruktur bestehend aus Rand- bzw. Blockrandbebauungen mit einer Baumassenziffer von $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ vor.



Aufteilung Baufelder, "Masterplan Arealentwicklung Bahnhof Ost Effretikon", 3.12.2015

Das Planungsgebiet wird unter Berücksichtigung der Grundeigentumsverhältnisse in fünf Baufelder A bis E unterteilt. Die einzelnen Baufelder sollen unabhängig voneinander in Etappen realisiert werden können.



Heutige Situation Baufeld D

Auf dem Baufeld D steht heute eine 1918 erbaute ehemalige Fabrik mit Verwaltungsgebäude. Mit einer Baumasse von $5.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ist das Areal bereits heute sehr dicht bebaut.

Nutzungskonzept/Richtprojekt Baufeld D, Kat. Nr. 3485

Aufbauend auf den Grundsätzen des Masterplans wurde für das Baufeld D durch die OMGprojekt AG, Winterthur ein Nutzungskonzept erarbeitet. Gemäss Nutzungskonzept ist eine fünfgeschossige Randbebauung angedacht. Im Erdgeschoss sowie im gesamten nördlichen Kopfbau zum Quartierplatz sind Dienstleistungen und Gewerbenutzungen vorgesehen. In den weiteren Obergeschossen sollen Wohnungen integriert werden. Das heute bestehende Fabrik- und Verwaltungsgebäude auf dem Grundstück Kat. Nr. 3485 soll komplett rückgebaut werden.

Ziel

Gemäss kommunaler Nutzungsplanung ist der Perimeter des Masterplans Bahnhof Ost mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Folglich erfordert die Bebauung des Baufelds D die Aufstellung eines privaten Gestaltungsplans. Das zu einem Richtprojekt konkretisierte Nutzungskonzept bildet die Grundlage des privaten Gestaltungsplans.

Allgemeine Bedingungen (gem. BZO Art. 11.1.0)

- Hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld, die sich bezüglich Struktur und Körnung an das gebaute und geplante Umfeld anfügt
- Vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung
- Platzsparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen
- Nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung
- Erhöhter Lärmschutz, so dass für die Wohnnutzung der Immissionsgrenzwert (IGW) der Empfindlichkeitsstufe (ES) II sichergestellt ist. *
- Der Ökologie im Siedlungsraum ist die notwendige Beachtung zu schenken

* Hinweis:

Der Entwurf der revidierten BZO sieht unter Art. 11.1.0 die Streichung der Auflage zur Verschärfung der Empfindlichkeitsstufen vor. Daher soll gemäss Stellungnahme des Stadtrats bereits heute für Gestaltungspläne, welche in der Zentrumszone liegen und einen höheren Anteil als 20 % Gewerbeanteil beinhalten, die gültige kantonale und künftig vorgesehene kommunale Praxis angewendet und die Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet werden.

1.2 Verfahren und Bestandteile

Privater Gestaltungsplan

Mit einem Gestaltungsplan wird die nutzungsplanerische Grundordnung für ein bestimmt umgrenztes Gebiet ergänzt und detailliert, indem die wesentlichen Qualitäten der Bebauung bindend festgelegt werden. Der Gestaltungsplan enthält deshalb Bestimmungen über die Situierung, Erscheinung und Nutzweise der zulässigen Bauten und soweit erforderlich auch über die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung (§§ 83 ff PBG).

Mit einem Gestaltungsplan wird die Grundeigentümerin nicht zum Bauen verpflichtet. Es wird lediglich festgelegt, in welchem Ausmass Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche bauliche und betriebliche Veränderungen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung der Stadt Illnau-Effretikon.

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offenbleibt (§ 83 Abs. 2 PBG). Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden.

Bestandteile

Als verbindliche Planungsteile beinhaltet der Gestaltungsplan Rosenhof den Situationsplan 1:500 sowie die dazugehörigen Bestimmungen. Der vorliegende erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) dient der Erläuterung und ist nicht verbindlich.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Konzepte und Richtplanung

Kantonaler Richtplan Raumordnungskonzept

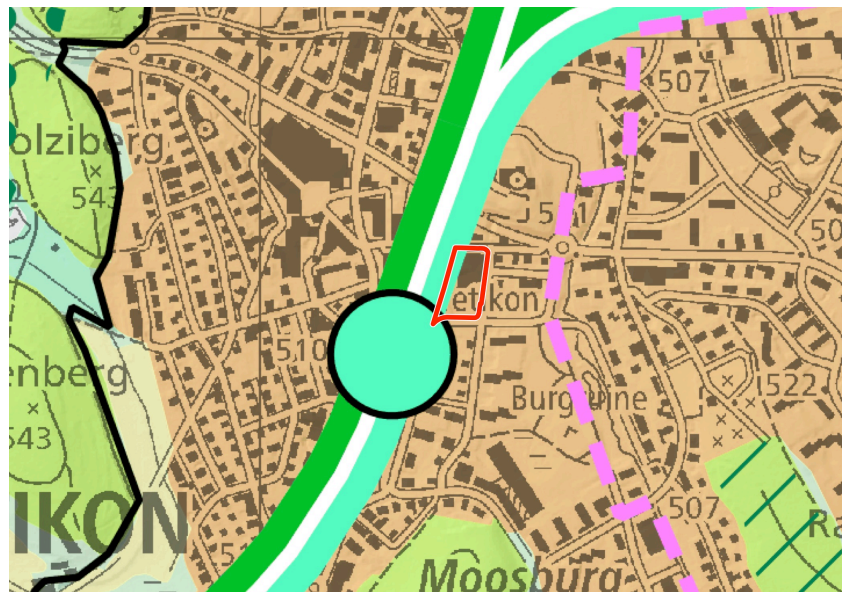
Effretikon gehört gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept zum Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft", in dem die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund steht. Weitere Handlungsschwerpunkte bilden unter anderem die Siedlungsentwicklung nach innen und der Erhalt klarer Siedlungsränder.

Siedlung und Landschaft / Verkehr

Im kantonalen Richtplan wird der Bearbeitungsperimeter als Siedlungsgebiet bezeichnet.

Westlich des Planungsperimeters ist ein Ausbau der Bahnlinie vermerkt. Bei diesem geplanten Ausbau auf vier Spuren (Karteneintrag Nr. 27b) handelt es sich jedoch nur um eine Ersatzvariante, falls der Brüttenertunnel nicht realisiert werden kann (Eintrag 27a).

Ausschnitt kantonalen Richtplan mit GP-Perimeter (rot) (Quelle: maps.zh.ch)



Regionaler Richtplan Raumordnungskonzept

Im regionalen Raumordnungskonzept Regio-ROK ist Effretikon als Nebenzentrum definiert.

Siedlung und Landschaft

Gemäss Richtplankarte befindet sich das Planungsgebiet am östlichen Rand des Zentrumsgebiets von Effretikon und im Gebiet hoher baulicher Dichte. Im Zentrumsgebiet sollen die bestehenden Strukturen weiterentwickelt, die bauliche Dichte moderat erhöht und attraktive, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen etabliert werden.

Ausschnitt regionaler Richtplan mit
GP-Perimeter (rot)
(Quelle: www.rwu-planung.ch)

Kantonal	Regional	Siedlung
bestehend geplant	bestehend geplant	
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
		Arbeitsplatzgebiet
		Hohe bauliche Dichte
		Niedrige bauliche Dichte



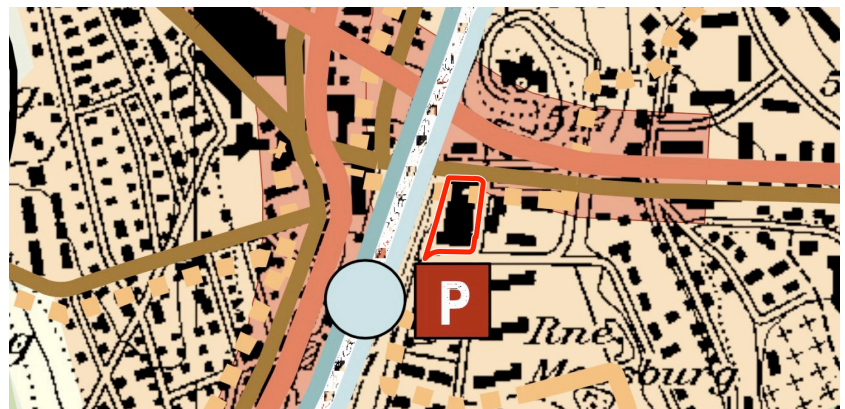
Verkehr

Der Verkehrsrichtplan zeigt den entlang des Rosenwegs verlaufenden bestehenden Fuss-/Wanderweg mit Hartbelag. Ausserdem verläuft an gleicher Stelle eine geplante Velohauptverbindung. Es handelt sich um den Abschnitt «Illnau-Effretikon, Illnauerstrasse» mit langfristigem Realisierungshorizont:

Nr.	Gemeinde, Abschnitt	Vorhaben	Realisierungshorizont
12	Illnau-Effretikon, Effretikonerrasse	Veloweg erstellen	langfristig

Ausschnitt regionaler Richtplan mit GP-Perimeter (rot)

Kantonal	Regional	Verkehr
bestehend geplant	bestehend geplant	
		Verbindungsstrasse
		Umgestaltung Strassenraum
		Parkierungsanlage
		Radroute von nationaler Bedeutung
		Radweg
		Variante / zu prüfende Linienführung
		Reitweg
		Fuss-/Wanderweg
		Fuss-/Wanderweg mit Hartbelag
		Ausbau Bahnlinie



Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan verfeinert die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne, stimmt diese auf die Bedürfnisse, Zielsetzungen und Strategien der Stadt Illnau Effretikon ab, konkretisiert das stadträtliche "Leitbild Stadtentwicklung 2015" und nimmt die zentralen Elemente des Masterplans Bahnhof Ost auf. Der kommunale Richtplan bildet somit die grundlegende Basis für die kommunale Nutzungsplanung.

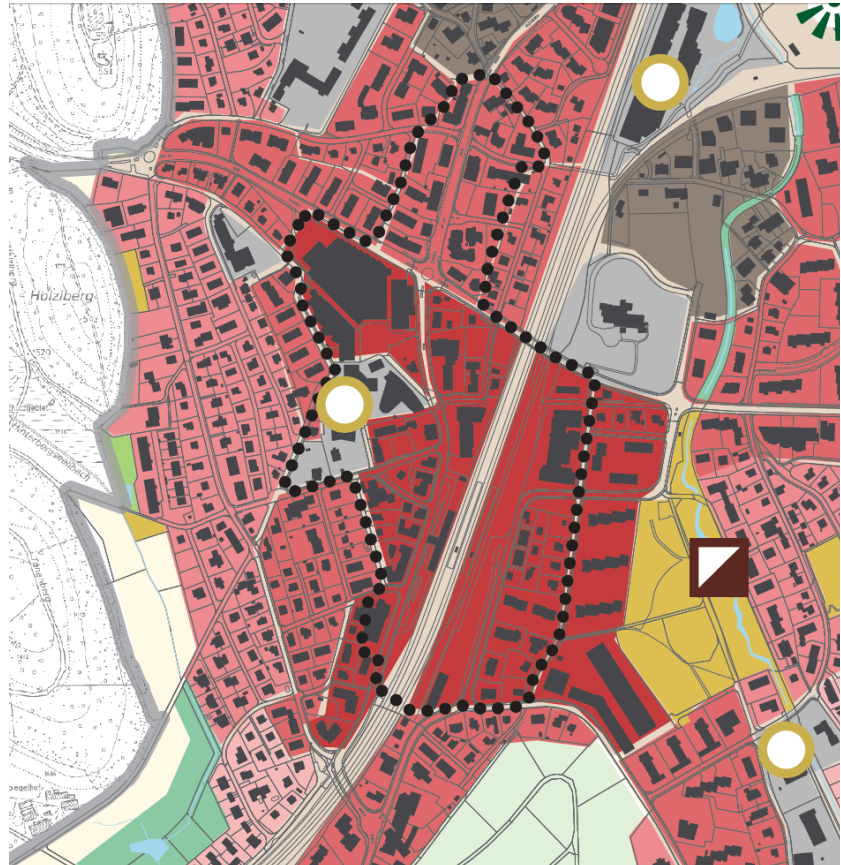
Teil Siedlung

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im Gebiet mit sehr hoher baulicher Dichte (Baumassenziffer > 4.5 m³/m²). In diesen Gebieten ist grundsätzlich auf eine gemischte Nutzung, eine hohe städtebauliche Qualität und eine gute Vernetzung mit den Erholungs- und Freiräumen zu achten. Die Siedlung ist so weiterzuentwickeln, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen vorwiegend mit dem öffentlichen Verkehr abgewickelt wird.

Für das Planungsgebiet ist in der Siedlungsentwicklung als Gesamtstrategie "Umstrukturieren" vorgesehen. Als Massnahmen ist der langfristige Ersatz der bestehenden Strukturen und die Schaffung von hohen baulichen Dichten und attraktiven Aussenräumen aufgelistet.

Ausschnitt kommunaler Richtplan, Teil Siedlung
(Stand: Festgesetzt vom Grossen Gemeinderat, 14.6.2018)
(Quelle: www.ilef.ch)

- Sehr hohe Dichte (>4.5 BMZ)
- Hohe Dichte (2.5 - 4.5 BMZ)
- Mittlere Dichte (1.6 - 2.5 BMZ)
- Niedrige Dichte (< 1.6 BMZ)



Zentrum Effretikon

Bis 2030 soll das Zentrum von Effretikon als regionales Zentrum gestärkt werden. Es soll die Bedürfnisse der Stadt und der umliegenden Gemeinde abdecken und eine hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität aufweisen. An bahnhofs-naher Lage soll eine dichte Durchmischung von Dienstleistung, Detailhandel, Gastronomie, Wohnen und qualitätsvollen Aussenräumen entstehen. Um diese Ziele zu erreichen, wurde für die Entwicklung der verschiedenen Zentrumsbereiche spezifische Festlegungen und Massnahmen definiert.

Beim Gebiet Bahnhof Ost handelt es sich um die folgenden Punkte:

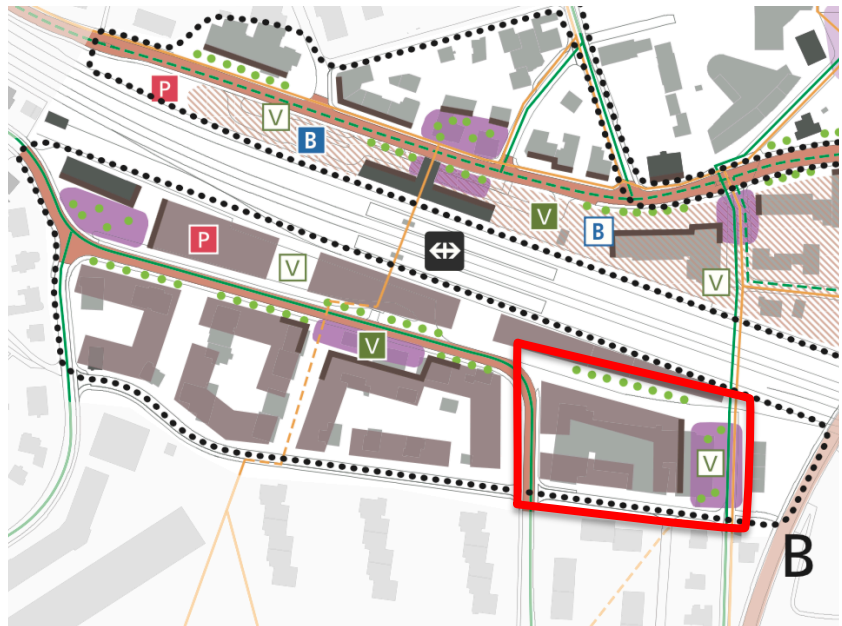
Festlegungen und Massnahmen
innerhalb des Perimeters Teilbereich B –
Bahnhof Ost

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)

Ausschnitt Zentrumsrichtplan Effretikon
mit Planungsperimeter (rot)

Dichte und Nutzung

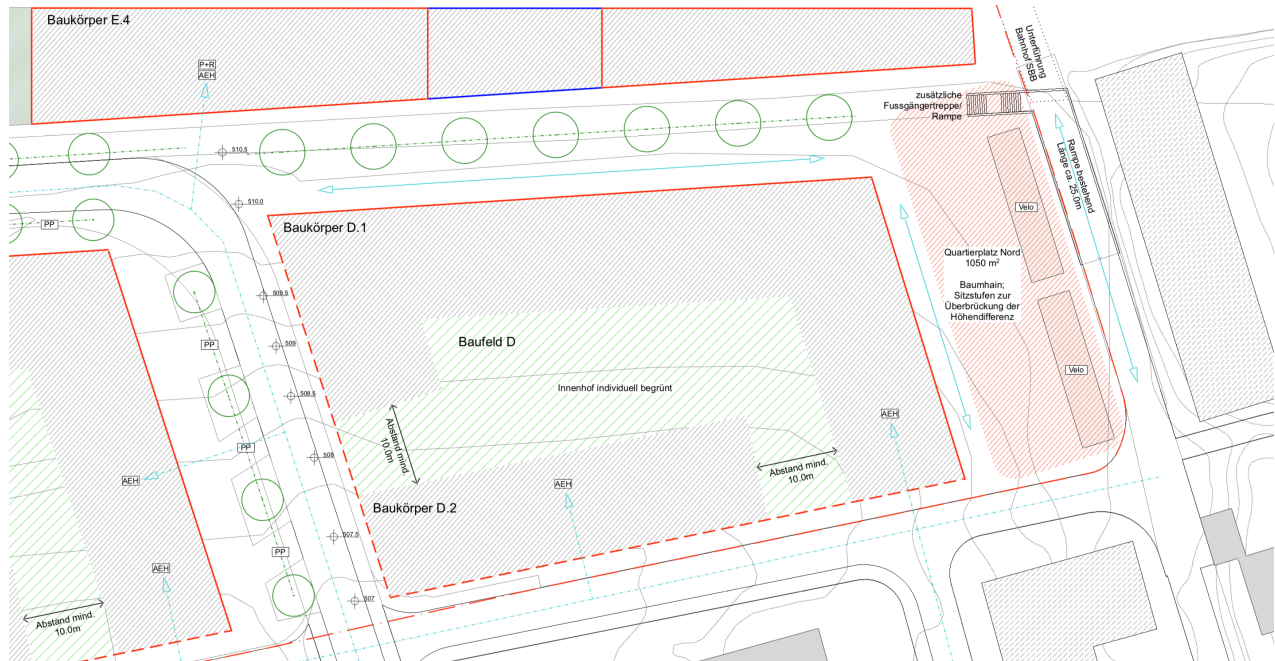
- Baubereiche Gebäude Bahnhof Ost
- Gebiet für Hochhäuser
- bestehende Plätze
- geplante Plätze
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen
- Arkadenbereich
- Baumreihe/ Baumgruppe



Masterplan Bahnhof Ost

Im Masterplan Bahnhof Ost aus dem Jahr 2015 wird die koordinierte Entwicklung des Quartiers östlich des Bahnhofs aufgezeigt. Als zentrales städtisches Entwicklungsgebiet soll das Quartier in Einklang mit den übergeordneten Interessen der Stadtplanung als Gesamtes aufgewertet werden.

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.



Ausschnitt Masterplan Bahnhof Ost

	Perimeter Masterplan		Baulinie Moosbachstrasse		Öffentliche Plätze mit Aufenthaltsqualitäten
	Bestand erhalten, neue Nutzung zuführen		Achse Baumreihe (Allee)		Unterstellplätze Velo öffentlich
	Baukörper Baufelder A, B, C, D, E. Max. 5 Vollgeschosse. Hochparterre: Wohngeschosse im EG müssen mind. 0.6m über Terrain liegen.		Achse Baumreihe Ideenperimeter		Parkfelder PW öffentlich. Lage schematisch
	Baukörper Ideen-Perimeter		Baumsetzung. Position und Abstände zu definieren		Autoeinstellhalle unterirdisch
	Pflichtbaulinie: Muss bebaut werden.		Private Innenhöfe, individuell begrünt		Park + Ride unterirdisch Perimeter SBB
	Pflichtbaulinie: Muss bebaut werden.		Baulinie Vorzone / Vorgärten		Erschliessung motorisierter Verkehr. Lage schematisch
	Pflichtbaulinie: Muss zu 70-80% bebaut werden		Vorzone / Vorgärten bei Wohnnutzung im EG. Breite 5.0m		Erschliessung für Anliegerparkierung unterirdisch. Lage schematisch
			Eingangsbereich und Durchgang frei einteilbar		Erschliessung Langsamverkehr (Fussgänger und Velo). Autofrei, Anlieferung möglich

Nutzung	Der Masterplan sieht vor, dass im Baufeld D rund 70% Wohnen und 30% Dienstleistung/Gewerbe realisiert werden sollen. Im Erdgeschoss in Richtung des Quartierplatzes Nord sollen ausserdem publikumsorientierte Nutzungen angeordnet werden.
Infrastruktur	Im Zuge der Entwicklung des Areals sollen auch öffentliche Infrastrukturen geschaffen werden. Im Baufeld D ist dies ein öffentlicher Platz, 200 gedeckte Veloabstellplätze bei der Unterführung sowie die Aufwertung der Zugänglichkeit der Unterführung. Für Hauskehricht sind auf den Baufeldern ausserdem Unterfluranlagen zu erstellen.
Verkehrerschliessung	Die Hauseingänge haben sich am öffentlich zugänglichen Strassenraum zu orientieren. Die Parkierung erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Oberirdische Parkplätze sind nur punktuell vorgesehen. Die Tiefgarageneinfahrt ist innerhalb des Gebäudes an der im Masterplan bezeichneten Lage anzuordnen. Die Anzahl Privatparkplätze darf max. 1 PP / Wohnung betragen.
Dimensionierungen	Das Gebiet befindet sich in der Zentrumszone Z4 mit einer zulässigen Dichte von $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Die Testplanung 2014 hat gezeigt, dass diese Dichte angehoben werden kann. Im Masterplan wird eine maximale Baumasse von $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ definiert.
Umwelt	Der SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) bildet die Basis für die Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft, welche sich die Stadt mit ihrer Energiestrategie als Oberziel gesetzt hat. Gestaltungspläne haben bezüglich erneuerbarer Energien mindestens dessen Anforderungen oder die eines vergleichbaren Energiemodells zu erfüllen. Die Bauten sind in ökologischer Bauweise gemäss Empfehlung „Nachhaltiges Bauen – Hochbau“ (SIA 112/1) zu erstellen. Ausserdem ist im Rahmen des Gestaltungsplans die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte (ES III) nachzuweisen.

2.2 Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Gemäss Zonenplan befindet sich der Planungsperimeter in der Zentrumszone Z4.0 mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Es sind die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG und BZO zu erfüllen, das heisst Bauten und Anlagen sowie Umschwung müssen besonders gut gestaltet, zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

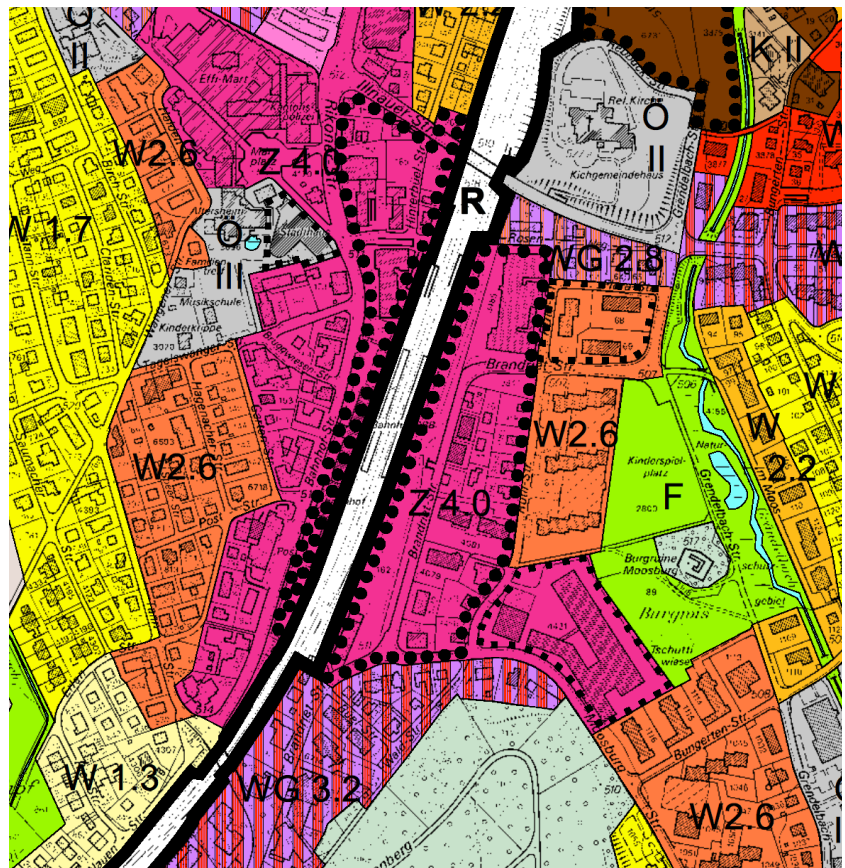
Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften in der Zentrumszone Z4.0 sind:

- Baumassenziffer für Hauptgebäude [m^3/m^2]: 4.0
- Zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone etc. [m^3/m^2]: 0.2
- Grundabstand [m]
 - klein 5.0
 - gross (exkl. EG ohne Wohnnutzung) 10.0
- Gebäudehöhe max. [m] 18.0
- Firsthöhe max. [m] 7.0

Im Planungsperimeter ist die Arealüberbauung zulässig. Für die Baumassenziffer der Hauptgebäude erhöht sich die Baumassenziffer gemäss Ziffer 11.1.2 BZO auf $4.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und für die Gebäudehöhe gilt 21.5 m als Höchstwert. Die Festlegungen des Masterplans gehen den Grundmassen gemäss BZO vor.

Auszug Zonenplan

K I	Kernzone I
K II	Kernzone II
Z 4.0	Zentrumszone
Z 3.3	Zentrumszone
W 1.3	Wohnzone
W 1.7	Wohnzone
W 2.2	Wohnzone
W 2.6	Wohnzone
W 3.0	Wohnzone
WG 2.8	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
WG 3.2	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung
I 5.0	Industriezone
I 8.0	Industriezone
Ö	Zone für öffentliche Bauten
F	Freihaltezone
Ex	Erholungszone Sport/Spiele/Freizeit
Eb	Erholungszone Familiengärten
Ec	Erholungszone Freizeiterhaltung
Ed	Erholungszone Friedhof
	Bereich mit Gestaltungsplanpflicht
L	Landwirtschaftszone
R	Reservezone



Parkplatzverordnung

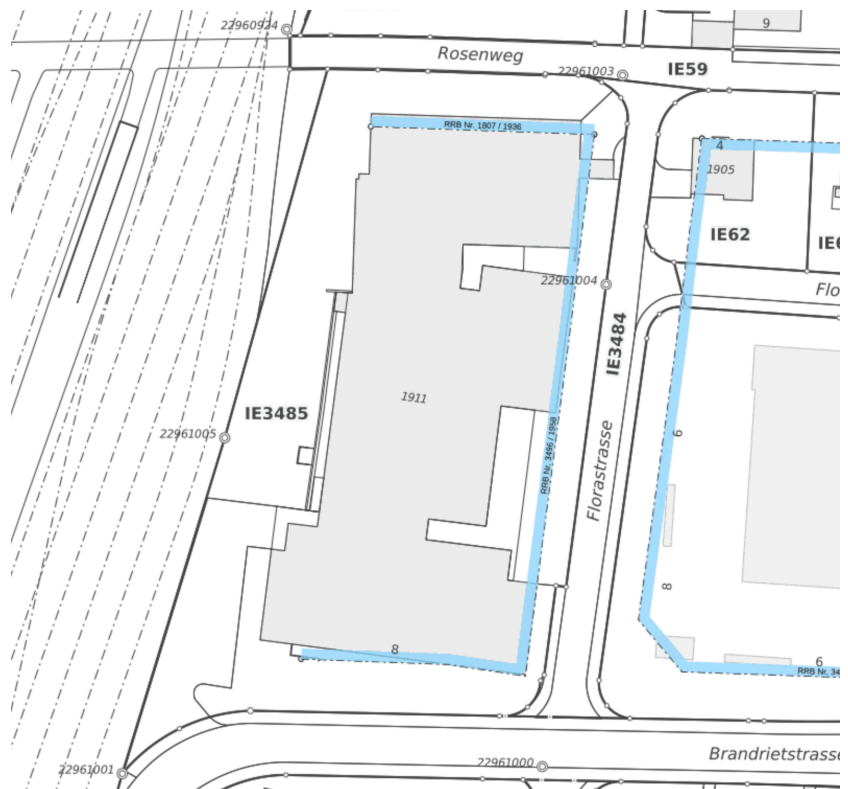
Die Berechnungsweise der Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist in der BZO unter Ziffer 10 geregelt. Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze kann aufgrund der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) reduziert werden. Die Zuteilung zu einer Güteklasse erfolgt gemäss der Zuteilungstabelle in der BZO und nicht gemäss dem ÖV-Güteklassen-Plan aus dem GIS des Kantons Zürich. Das Planungsgebiet liegt jedoch in beiden Fällen in der Güteklasse A. Für Bewohner darf gemäss Masterplan maximal 1 PP/Wohnung realisiert werden.

Verkehrsbaulinien

Entlang der Florastrasse und dem Rosenweg sind kommunale Verkehrsbaulinien ausgeschieden, welche innerhalb des Planungsperimeters verlaufen. Die im Gestaltungsplan definierten Baubereiche gehen den kommunalen Verkehrsbaulinien vor. Eine allfällige Aufhebung der Verkehrsbaulinien hat in einem separaten Verfahren durch die Stadt Illnau-Effretikon zu erfolgen.

Auszug ÖREB-Kataster,
Verkehrsbaulinien
(Quelle: GIS ZH, maps.zh.ch)

Verkehrsbaulinie



2.3 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen

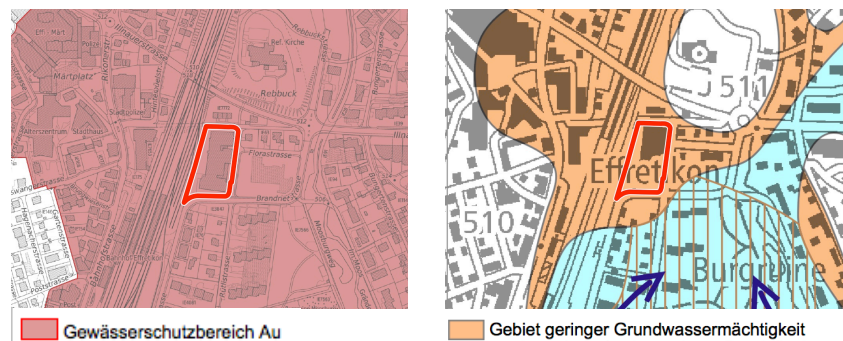
Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u im Bereich eines Grundwasservorkommens mit geringer Mächtigkeit (Grundwasserstrom von Rikon).

Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen gemäss Gewässerschutzverordnung keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen. Ausnahmen sind möglich, sofern die Durchflusskapazität gegenüber dem natürlichen Zustand um höchstens 10% reduziert wird.

In Gebieten mit geringem Flurabstand wird in der Regel ein Untergeschoss zugelassen. Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit (siehe Plan unten). Es ist somit auch mehr als ein Untergeschoss realisierbar. Allenfalls können Ausgleichsmassnahmen erforderlich werden.

Ausschnitt Gewässerschutzkarte (links) und Grundwasserkarte Mittelwasserstand (rechts) mit GP-Perimeter (rot) (Quelle: GIS ZH, maps.zh.ch)



Wärmenutzungsatlas

Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone D (Schotter-Grundwasservorkommen, ungeeignet für Trinkwassergewinnung). Erdwärmesonden, thermoaktive Elemente (Energiepfähle, Bodenplatten usw.), Erdregister und Grundwasser-Wärmenutzung sind grundsätzlich zulässig. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE3485 ist die Erdwärmennutzung mit einer Bohrtiefenbegrenzung bis rund 390 m grundsätzlich zulässig.

Gefahrenkarte

Die Gefahrenkartierung der Stadt Illnau-Effretikon ist zurzeit in Gesamtrevision. Für den Grändelbach, der etwa 125 m östlich des Planungsgebiets fliesst, ist in der alten Gefahrenkarte ein Gefährdungsbereich ausgewiesen. Der Bereich mit einer Restgefährdung endet jedoch ausserhalb des Planungsperimeters.

Kataster der belasteten Standorte

Ablagerungs-standort	Betriebs-standort	Unfall-standort	Belastungsgrad
			Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
			Belastet, untersuchungsbedürftig
			Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
			Belastet, überwachungsbedürftig
			Belastet, sanierungsbedürftig in Bearbeitung

Das Grundstück Kat.-Nr. 3485 an der Brandrietstrasse 8 in Effretikon ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen. Der Eintrag KbS-Nr. 0174/I.0009-001 (oranger Bereich im Plan) betrifft eine Fläche, auf welcher zwischen 1956 bis 1988 eine Entfettungsanlage für Metallteile in Betrieb war, in welcher Chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW) als Lösungsmittel eingesetzt wurden. Auf dem Areal befinden sich weitere KbS-Einträge, für welche jedoch kein altlasten-rechtlicher Handlungsbedarf besteht (gelbe Bereiche im Plan).



Der Untergrund wurde in mehreren Untersuchungsschritten erkundet. Es wurden dafür kleine Rammkernsondierungen eingesetzt, aber auch mehrere Kernbohrungen abgeteuft und zu Grundwasser-Messstellen ausgebaut. Die Sondierungen ermöglichten eine Eingrenzung des CKW-Standortes. Im Bereich der ehemaligen Entfettungsanlage konnten die CKW auf relativ kleiner Fläche (ca. 30 m²) versickern und hinterliessen eine durchgehend starke Belastung bis auf ca. 8 m Tiefe. In tiefer liegenden Schichten auf ca. 6-8 m unter Terrain fand eine gewisse horizontale Ausdehnung (ca. 200 m²) statt.

Hinsichtlich der lokalen Hydrogeologie lassen sich ein oberflächennahes Grundwasservorkommen in Torfschichten und ein tiefer liegendes Vorkommen in gut durchlässigen Kiesschichten unterscheiden. Die beiden Grundwasservorkommen werden durch mächtige, feinkörnige Seeablagerungen getrennt. Die lokale Fliessrichtung des Grundwassers zeigt ungefähr nach Ost bis Süd-Ost, d.h. von Seiten der SBB-Gleise in Richtung der Florastrasse. Das Grundstück befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u.

Das aus dem CKW-Standort abströmende Grundwasser wird aktuell in einer Messstelle überwacht. Die periodischen Messungen seit dem Jahre 2016 ergaben keine Auffälligkeiten.

Die CKW-Konzentrationen lagen bis anhin so tief, so dass der belastete Standort gemäss Altlasten-Verordnung als weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig zu klassieren ist. Die Überwachung wird gemäss Verfügung des AWEL vorerst bis in das Jahr 2020 fortgeführt.

Im Rahmen des geplanten Bauvorhabens wird ein Vorgehens- und Entsorgungskonzept zu erstellen sein, welches im Wesentlichen den fachgerechten Umgang mit belastetem Erdreich und Wasser während den Aushubarbeiten beschreibt.

3. Entwicklungskonzept

3.1 Begleitetes Verfahren

Verfahrensform

Da die Grundeigentümerin gleichzeitig ein Architekturbüro besitzt, beantragte sie beim Stadtrat von Illnau-Effretikon anstelle eines Projektwettbewerbs oder Studienauftrags ein begleitetes Verfahren mit Zwischenpräsentation(en) zur Erlangung eines Richtprojekts durchzuführen.

In Zusammenarbeit mit einem ausgewiesenen Landschaftsarchitekten sowie einem Team von Fachplanern wurde eine attraktive und zukunftstaugliche Arealüberbauung entwickelt und der jeweilige Planungsstand einer unabhängigen Jury zur Beurteilung unterbreitet.

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

Sachverständige
der Stadt Illnau-Effretikon

- Ueli Müller, Stadtpräsident, Illnau-Effretikon
- Ivana Vallarsa, Stadtplanerin, Illnau-Effretikon
- Dieter Fuchs, Leiter Abteilung Tiefbau, Illnau-Effretikon

Fachverständige

Architektur:

- Beat Rothen, dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, Winterthur
- Jakob Steib, dipl. Architekt ETH/BSA, Zürich

Landschaftsarchitektur:

- Christoph Schubert, dipl. Landschaftsarchitekt BSLA, Zürich

Beurteilungskriterien

Das Projekt wurde während des begleiteten Verfahrens auf Basis der folgenden Kriterien geprüft:

- Städtebau und Architektur
- Landschaftsarchitektur und Freiraumgestaltung
- Flexibilität der Nutzflächen für Dienstleistung und Gewerbe
- Qualität der Wohnungsgrundrisse
- Hindernisfreie Erschliessung
- Verkehrskonzept und Parkierung
- Nachhaltigkeit und Energiehaushalt
- Wirtschaftlichkeit

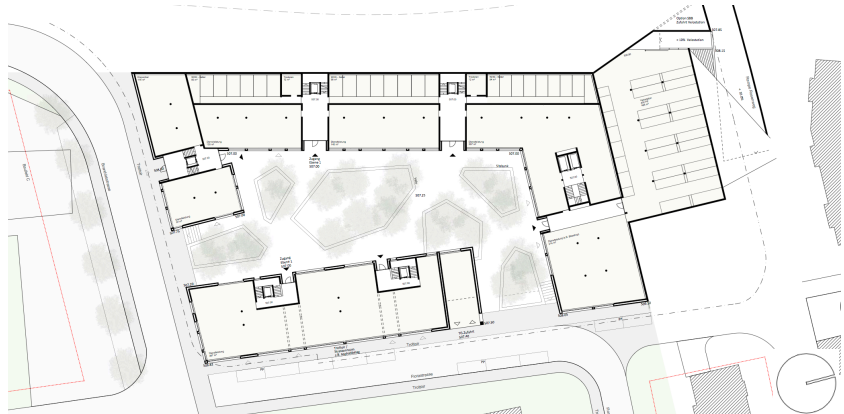
3.2 Richtprojekt

Adressierung

Nebst den Zugängen aus dem Hof sind alle Treppenhäuser im Winkelbau auch ab der Strasse erschlossen.

Die Zugänge zu den Wohnungen im Ost-Gebäude erfolgen ab dem Innenhof. Beidseitig zugängliche Treppenhäuser wären ebenfalls möglich.

Richtprojekt Ebene Hof



Quartierplatz

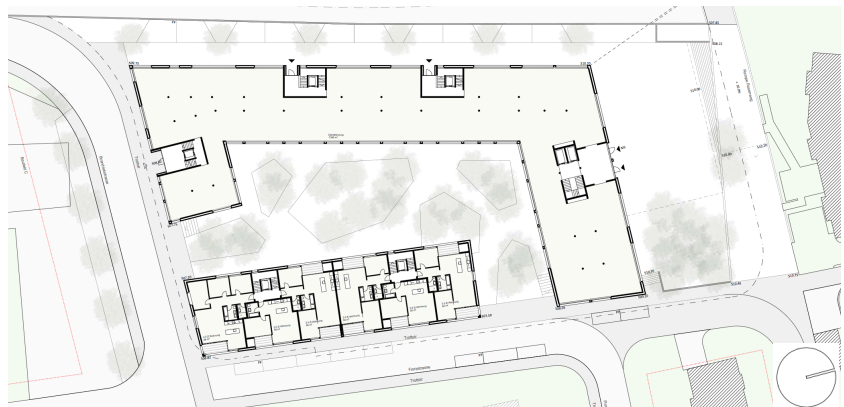
Der Zugang zur unterirdischen Velostation erfolgt am westlichen Rand des Platzes. Daneben befindet sich neu eine breite Treppenanlage, die sich mit der Neigung der Rampe verkürzt und bis auf das Niveau des Platzes ausläuft.

Die Personen-/Velounterführung geht über in eine grosszügige Ausweitung des öffentlichen Raumes. Der Platz ist ausgestattet mit festen Sitzbänken und einer mobilen Bestuhlung sowie mit einer teilweise intensiven, konzentrierten Baumbepflanzung.

Mit dem Verschränken des Platzes mit der Unterführungsfläche und einer einheitlichen Materialisierung entsteht eine optisch grössere Fläche.

Aufgrund der Bedürfnisse der künftigen Nutzer wurde die Gebäudetiefe des Nordtraktes erweitert. Dadurch wird die Mantellinie des Masterplanes um etwa einen Meter überstellt, was von der Stadt akzeptiert wird.

Richtprojekt Ebene Platz



Velostation

Die Velostation soll als zentrale Anlage für sämtliche Nutzer betrieben werden (200 Plätze öffentlich, 260 Plätze für Bewohner, z.B. in einer abschliessbaren Box). Eine natürliche Belichtung der Velostation ist technisch nicht möglich, der Platz würde durch Oblichter funktional zu stark eingeschränkt.

Die Velostation in direkter Nachbarschaft und mit Sichtkontakt zu Bikeshop/Velowerkstatt wirkt belebend und trägt zu einem besseren Sicherheitsgefühl der Nutzer in der unterirdischen Anlage bei.

Parkierung / Erschliessung MIV

Entlang der Bahngeleise entstehen überbreite Längsparkplätze. Die Zufahrt ist auf die Nutzer resp. deren Klienten beschränkt. Für die Ausfahrt wäre eine Wendemöglichkeit auf dem Platz theoretisch möglich, wünschenswert ist jedoch eine Ausfahrt über den Platz auf die Florastrasse. Dies wird aufgrund der geringen Frequenz von der Stadt toleriert.

Zusätzlich finden sich öffentliche Parkplätze in versetzter Anordnung entlang der Florastrasse, welche verkehrsberuhigend wirken. Der Hofzugang bleibt somit autofrei.

Ecke Florastrasse/Brandriet- strasse

Dank der Anordnung eines durchgehenden Trottoirs entlang der Brandrietstrasse erscheint die Florastrasse als untergeordneter Strassenzug. Mit dieser Massnahme wird mehr Platz geschaffen, welches die Situierung der südöstlichen Gebäudeecke an die Strassengrenze ermöglicht.

Hofraum Bepflanzung

Für den Innenhof sind verschiedene Grüninseln mit Baumpflanzungen geplant. Durch die Hochbeete (45 cm erhöht) entstehen Sitzgelegenheiten. Der Innenhof kann wegen des beschränkten Untergrunds (Tiefgarage) nicht so üppig bepflanzt werden wie die Brandrietstrasse (Alleebläume). Durch die Hochbeete entsteht jedoch eine genügend dicke Humusschicht (ca. 1 m).

Richtprojekt Umgebungsgestaltung



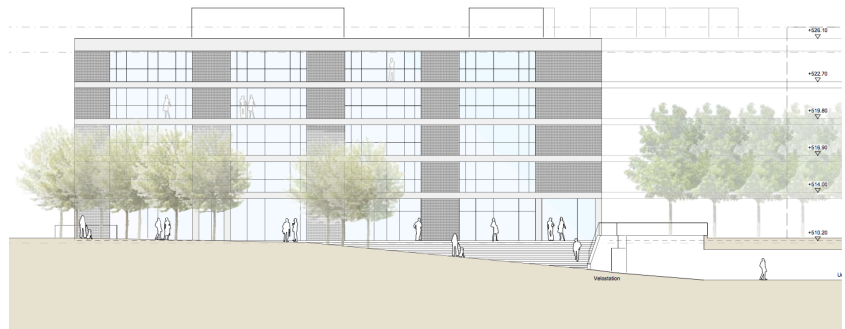
Gebäudestellung

Aufgrund der Bedürfnisse der künftigen Nutzer wurde die Gebäudetiefe des Nordtraktes erweitert. Dadurch wird die Mantellinie des Masterplanes um etwa einen Meter überstellt, was von der Stadt akzeptiert wird. Die Platzsituation wird dadurch nicht beeinträchtigt. Alle übrigen Mantellinien werden exakt eingehalten.

Gebäudehöhen

Zum Platz hin wird die im Masterplan noch vorgesehene Abtreppung der Gebäudehöhe nicht aufgenommen, weil dadurch die Platzfassade an Präsenz verlieren würde.

Nordfassade ohne Abtreppung der
Gebäudehöhe



Geschosshöhen

In den Ebenen 3–6 sind durchgehend 2.9 m Geschosshöhen (OK bis OK Boden) vorgesehen. Für die Erdgeschossnutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie, kleine Läden), Ebene 2 beim Winkelbau und Ebene 1 beim Ostgebäude, sind 3.8 m Geschosshöhe (OK bis OK Boden) geplant.

Materialisierung/Architektur

Es ist eine horizontale Betonstruktur mit Klinker- und Glasanteilen geplant.

4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

4.1 Zweck

Ziele
Ziffer 1

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Effretikon. Der private Gestaltungsplan Rosenhof will an dieser zentralen Lage eine bauliche Verdichtung gemäss Masterplan ermöglichen und gegenüber der Bau- und Zonenordnung eine erhöhte Nutzung zulassen.

Mit dem Gestaltungsplan werden gleichzeitig die gute städtebauliche Einordnung der Neubauten sowie eine hohe Qualität des Aussenraums sichergestellt. Dies sind Anforderungen, welche aufgrund der erhöhten Nutzung zu erfüllen sind. Vorgesehen ist zudem ein vorbildlicher, energieeffizienter Baustandard.

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile
Ziffer 2 Abs. 1

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient der Stadtbehörde Illnau-Effretikon, der kantonalen Genehmigungsbehörde sowie der Bevölkerung als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich
Ziffer 2 Abs. 2

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat.-Nr. IE3485 im Eigentum der OMGprojekt AG (5'706 m²), das Grundstück Kat.-Nr. IE3484 und Teile der Grundstücke Kat.-Nr. IE59 und IE7567, die alle im Eigentum der Stadt Illnau-Effretikon sind. Der Perimeter umfasst damit eine Fläche von rund 7'100 m².

Die nötigen privatrechtlichen Vereinbarungen zu Landumlegungen, Dienstbarkeiten, etc. im Bereich des Platzes sowie entlang den öffentlichen Strassen sind separat mit der Stadt zu regeln und grundbuchamtlich festzulegen.

4.3 Ergänzendes Recht

Verhältnis zum übrigen
Baurecht
Ziffer 3

Im bezeichneten Perimeter finden die Bestimmungen des Gestaltungsplans Anwendung, soweit nicht zwingendes eidgenössisches oder kantonales Recht vorgeht. Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, ist die Bau- und Zonenordnung vom 28.2.2011 der Stadt Illnau-Effretikon massgebend.

In der Bau- und Zonenordnung sind die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB noch nicht angepasst worden. Deshalb gelten für den vorliegenden Gestaltungsplan die Definitionen gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

4.4 Masterplan Bahnhof Ost

Festlegungen Masterplan Ziffer 4

Die das Baufeld D betreffenden Festlegungen aus dem Masterplan Bahnhof Ost (siehe Kapitel 2.1) sowie dem übergeordneten Freiraumkonzept sind verbindlich.

Davon ausgenommen sind die folgenden Abweichungen, welche vom Begleitgremium in der 2. Beurteilung des Richtprojekts (15.7.2018, vgl. Beilage), der Abteilung Hochbau (Vorprüfung Richtprojekt, 11.7.2018) sowie der Stadtentwicklungskommission (Sitzung vom 4.10.2018) gutgeheissen worden sind:

- Überschreitung Mantellinie gegen Rosenweg um ca. 1.0 m
- Hofseitige Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe von 17.0 m

4.5 Gestaltung

Qualitative Anforderungen Ziffer 5 Abs. 1

Mit dem durchgeführten begleiteten Verfahren wurden die Voraussetzungen für eine qualitativ hochstehende Überbauung vollumfänglich erfüllt. Die in § 71 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich beschriebenen Kriterien sowie die Mehranforderungen nach Ziffer 11.1.0 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon sind eingehalten.

Richtprojekt Ziffer 5 Abs. 2

Der aus dem begleiteten Verfahren hervorgegangene Projektvorschlag von OMGprojekt AG und vetschpartner Landschaftsarchitekten AG zeigt auf, wie die Wohnüberbauung auf dem Areal gestaltet wird. Das Richtprojekt vom 6. Juli 2018 mit Revisionsstand 5. November 2018 hat für den Charakter der Überbauung und die Freiraumgestaltung wegleitenden Charakter und gilt als Beurteilungsstandard im Baubewilligungsverfahren sowie bei Auslegungsfragen. Das Bauprojekt muss mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich, sofern sie ausreichend begründet werden und nachweislich zu einem besseren Gesamtergebnis beitragen.

4.6 Bebauung

Baubereiche

Ziffer 6 Abs. 1 und 2

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan ausgehend vom Richtprojekt mit Baubereichen festgelegt. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Im Sinne einer ausreichenden Projektierungsfreiheit werden die Baubereiche mit einem gewissen Spielraum zum Richtprojekt festgelegt.

Wie im Masterplan (siehe Masterplan 1:500) definiert, ist zwischen den einzelnen Baukörpern ein Mindestabstand von 10.0 m einzuhalten.

Die aus den Mantellinien des Masterplanes abgeleiteten Baubereiche des Gestaltungsplanes ersetzen die kommunalen Verkehrsbaulinien als Baubegrenzungslinien. Sollten die bestehenden Baulinien entlang der Brandriet-, Florastrasse und Rosenweg aufgehoben werden, ist dies in einem separaten Verfahren durch die Stadt durchzuführen.

Bauliche Dichte

Ziffer 6 Abs. 3

Gegenüber der Bau- und Zonenordnung lässt der Gestaltungsplan eine dichtere Bauweise zu. Die zonenkonforme Baumassenziffer beträgt $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Bei Arealüberbauungen ist eine Baumassenziffer von $4.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erlaubt. Mit dem Masterplan und dem Gestaltungsplan wird eine maximale bauliche Dichte von $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ definiert.

Da die im Gestaltungsplan definierten Mantellinien gegenüber dem Richtprojekt nur einen sehr kleinen Spielraum gewähren, kann auf eine Definition der maximalen Baumasse pro Bereich verzichtet werden.

Gesamthöhe

Ziffer 6 Abs. 4 und 5

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

Die minimale und maximale Gebäudehöhe von 15.0 respektive 17.0 m gemäss Masterplan (Kap. 2.5 Dimensionierungen, S. 24) werden damit nach aussen überall, ausser an den Gebäudeecken bei den Koordinatenpunkten 3 und 7, eingehalten. Diese Überschreitung resultiert aufgrund des Strassenverlaufs und wird von der Stadt toleriert.

Ebenso wird die Maximalhöhe hofseitig überschritten. Da diese Überschreitung strassenseitig nicht wahrnehmbar ist, wird diese ebenfalls toleriert.

Technische Aufbauten

Ziffer 6 Abs. 6

Technische Aufbauten sind zulässig und dürfen die effektive Dachfläche über der maximalen Gesamthöhe in der Regel um maximal 1.5 m überschreiten. Um eine gute Einordnung sicherzustellen, ist bei technischer Machbarkeit anzustreben, diese als Einheit zu gestalten (z.B. Ummantelung, gebündelte Anordnung).

Raumhöhe im Erdgeschoss

Ziffer 6 Abs. 7

Mit einer minimalen Raumhöhe von 3.2 m im Erdgeschoss wird sichergestellt, dass Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen im Erdgeschoss zweckmässig realisiert werden können.

Gewachsener Boden

Ziffer 6 Abs. 8

Zur Klärung der Randbedingungen für die künftige Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zudem zweckmässig, im Gestaltungsplan den massgebenden gewachsenen Boden verbindlich festzulegen.

Geschosszahl

Ziffer 6 Abs. 9

Die Geschosszahl ergibt sich grundsätzlich aufgrund der maximal zulässigen Gesamthöhe. Das Richtprojekt sieht strassenseitig 5 Vollgeschosse vor.

Gebäudelänge

Ziffer 6 Abs. 10

Die zulässige Gebäudelänge ist nicht beschränkt. Sie ergibt sich durch die Länge der Baubereiche.

Unterirdische Gebäude

Ziffer 6 Abs. 11

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nicht nur in den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen, sondern innerhalb des gesamten Perimeters zulässig.

Dachgestaltung

Ziffer 6 Abs. 12

Die Gebäude sind mit Flachdächern zu konzipieren. Andere Dachformen sind nicht zulässig.

Im Interesse der Retention und des ökologischen Ausgleichs sind alle Flachdächer soweit möglich extensiv zu begrünen (gemäss BZO Art. 9.8.3).

4.7 Nutzung

Nutzweise

Ziffer 7 Abs. 1 und 2

Gemäss Bau- und Zonenordnung ist die Zentrumszone Z 4.0 für die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums bestimmt, das vor allem der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben dient. Der Masterplan sieht für die Baufelder A-D eine Nutzungsverteilung von 70% Wohnen und 30% Dienstleistung und Gewerbe vor. Wohnen und Büro kann getrennt oder gemischt realisiert werden, aufgeteilt auf einzelne Baukörper oder geschossweise getrennt. Dies wird auch im Rahmen des Gestaltungsplans offen gelassen, es wird lediglich ein maximaler Wohnanteil von 70% definiert.

Gemäss dem städtischen Leitbild zur Stadtentwicklung wird eine ausgewogene Bevölkerungsdurchmischung angestrebt. Im Rahmen der Erstüberbauung darf ein Anteil von 33% Kleinwohnungen ($\leq$ 2.5-Zi-Wohnung) nicht überschritten werden. Das Richtprojekt weist einen Anteil von rund 27% Kleinwohnungen aus und entspricht somit den städtischen Anforderungen.

Erdgeschossnutzungen

Ziffer 7 Abs. 3 und 4

Wie im Masterplan vorgesehen (Kap 2.2 Nutzungen, S.17) werden im Rahmen des Gestaltungsplans im Bereich des Quartierplatzes zur Belebung des Platzes publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben. Die vorgesehene Nutzung eines Teils des Erdgeschosses durch eine gemeinnützige Organisation als Empfangsbereich wird von der Stadt als publikumsorientiert anerkannt.

Die nicht an den Quartierplatz angrenzenden Erdgeschossflächen dienen primär der Nutzung als Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, mit Ausnahme der Eingangsbereiche der darüber liegenden Wohnnutzungen.

Sollte aufgrund der aktuellen Marktlage keine Vermietung / Veräusserung der Gewerbeflächen möglich sein kann der Stadtrat Ausnahmeregelungen bewilligen (vgl. Masterplan Kap. 2.2 Nutzungen, S.18).

4.8 Freiraum

Grundsatz

Ziffer 8 Abs. 1 und 2

Das Freiraumkonzept des Richtprojekts dient als Standard für die Beurteilung des Freiraums.

Für die Stadt Illnau-Effretikon hat die Förderung einer naturnahen Umgebung im Siedlungsraum hohe Priorität. Bei der Umgebungsgestaltung sind daher die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum der Stadt Illnau-Effretikon zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um Anforderungen/Richtlinien zu folgenden Themenbereichen:

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

Aufgrund des grossflächigen Quartierplatzes und dem grossen Anteil an Erschliessungsflächen, ist nur ein Teil der Umgebung für Ausgleichsmassnahmen geeignet. Es ist daher im weiteren Verlauf der Planung in Zusammenarbeit mit der Stadt zu bestimmen, welche Massnahmen in welchem Umfang vor Ort effektiv umgesetzt werden können. Zudem ist die Freiraumge-

gestaltung in der Projektierungsphase nochmals mit dem übergeordneten Freiraumkonzept des Masterplans abzugleichen.

Quartierplatz

Ziffer 8 Abs. 3

Der rund 1000 m² grosse Quartierplatz Nord ist öffentlich zugänglich und soll mit einem Baumhain sowie einer grosszügigen Sitztreppe ausgestattet werden. Der Rosenweg wird optisch in den Platz integriert und lässt den Quartierplatz so grösser erscheinen. Der Quartierplatz erfüllt damit die Bedingungen gemäss Masterplan (Kap. 2.1, Plätze, S.15).

Hof

Ziffer 8 Abs. 4

Im internen Hof sind spezielle Freiräume mit attraktiven Spielbereichen und aufenthaltsfreundlichen, nutzungsneutralen Aufenthaltsbereichen vorzusehen. Gemäss dem Masterplan (Kap. 2.1, Freiflächen und Grünräume, S.16) ist der Hof der Nutzung entsprechend zu begrünen. Die detaillierte Gestaltung ist im Bauprojekt nachzuweisen.

Für den Innenhof sind verschiedene Grüninseln mit Baumpflanzungen geplant. Durch die Hochbeete (45 cm erhöht) entstehen Sitzgelegenheiten. Der Innenhof kann wegen des beschränkten Untergrunds (Tiefgarage) nicht so üppig bepflanzt werden wie die Brandrietstrasse (Alleebäume). Durch die Hochbeete entsteht jedoch eine genügend dicke Humusschicht.

Strassenraum

Ziffer 9 Abs. 5

Die Gehwegbereiche entlang der Brandriet- und Florastrasse werden mit Realisierung des Bauvorhabens an die Stadt Illnau-Effretikon abgetreten. Zusammen mit dem öffentlichen Quartierplatz reicht der öffentliche Raum neu bis an die Fassade der Gebäude.

Bei der Ausgestaltung des Rosenwegs gilt es zu beachten, dass entlang dieses Wegs gemäss Velonetzplan und regionalem Richtplan eine Velohauptverbindung und ein kantonaler Wanderweg verläuft. Bei einer Veloverbindung ist vorzusehen, den Fuss- und Veloverkehr zu trennen. Ausserdem muss ein Begegnungsfall 2:1 (Velos) möglich sein.

Baumreihe

Ziffer 9 Abs. 6 und 7

Gestützt auf den Masterplan (Kap. 2.1, Freiflächen und Grünräume, S.16) ist in der Verlängerung der Brandrietstrasse an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage eine Baumreihe zu pflanzen. Die Bepflanzung hat in Abstimmung auf das übergeordnete Freiraumkonzept zu erfolgen und hat den Anforderungen des angrenzenden Bahnbetriebs zu genügen.

Beleuchtung

Ziffer 9 Abs. 8

Lichtimmissionen können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtemissionen vermieden werden. Das ARE empfiehlt, hierzu die vom BAFU bereitgestellte "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen", das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt "Lichtverschmutzung vermeiden" sowie die technische Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu berücksichtigen. Die geplanten Aussenraumbeleuchtungen müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden.

4.9 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

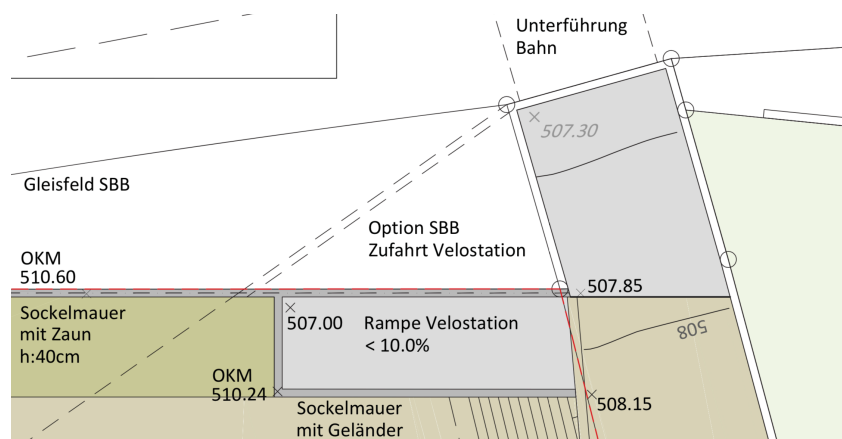
Ziffer 9 Abs. 1 und 2

Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage erfolgen ab der Florastrasse.

Bei der effektiven Lage der Rampe ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen und damit die Verkehrssicherheit gewährleistet sind. Die Rampe ist zweispurig auszugestalten. Die Dimensionierung ist auf ein zweckmässiges Minimum zu beschränken.

Der Eingang zur unterirdischen Velostation ist im Bereich der Bahnunterführung anzuordnen. Parallel zum Gestaltungsplan wird mit der SBB (Eigentümerin angrenzende Parzelle / Baufeld E) auch die Möglichkeit einer verbreiterten Zufahrt abgeklärt.

Option einer grosszügigeren Zufahrt zur Velostation



Öffentliche Fuss- und Velo- verbindung

Ziffer 9 Abs. 3

Die im Plan bezeichnete Fuss- und Veloverbindung muss dauernd zugänglich sein und darf nicht mit einem Zaun oder Tor abgeschlossen werden. Sie muss beleuchtet sein sowie die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen erfüllen.

Veloabstellplätze

Ziffer 9 Abs. 4 und 5

Auf dem Areal sind gemäss Masterplan (Kap. 2.4, Langsamverkehr, S.21) neben den gemäss der dem Erläuterungsbericht beiliegenden Berechnung rund 290 notwendigen privaten auch 200 öffentliche Veloabstellplätze geplant. Der dafür benötigte Raum wird im Gestaltungsplan gesichert.

Autoabstellplätze

Ziffer 9 Abs. 6 bis 9

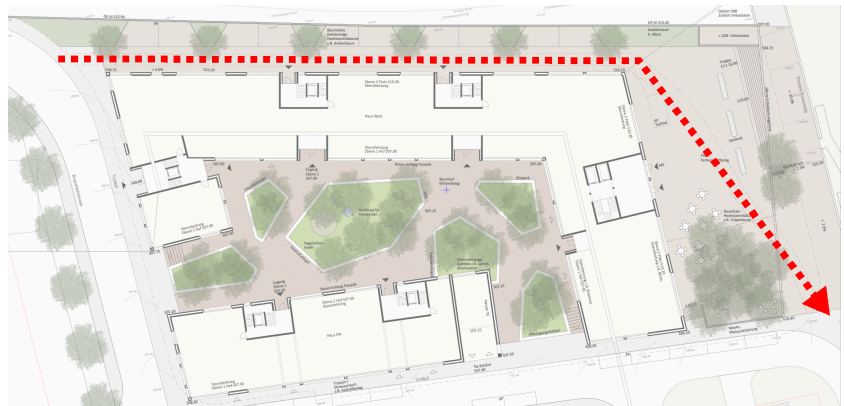
Die Berechnung der Autoabstellplätze richtet sich nach der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon. Der Normalbedarf beträgt dabei 188 Abstellplätze. Aufgrund der zentralen Lage (ÖV-Gütekategorie A) kann die Anzahl Abstellplätze jedoch auf bis 116 reduziert werden. Die detaillierte Berechnung liegt dem Bericht bei. Im Richtprojekt werden in der Tiefgarage insgesamt 104 Abstellplätze ausgewiesen.

Ein Teil der Abstellplätze ist oberirdisch anzuordnen.

Die genaue Anordnung der gemäss Richtprojekt 10 Parkplätze entlang der Florastrasse ist in Absprache mit dem Stadttingenieur in der weiteren Bearbeitung nochmals zu verifizieren.

Entlang der Bahngleise sollen im Zusammenhang mit der Nutzung durch die Schweizerische Multiple Sklerose Gesellschaft gemäss Richtprojekt 10 behindertengerechte überbreite Längsparkplätze entstehen. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt gemäss untenstehendem Plan.

Zu- und Wegfahrt Abstellplätze entlang
Bahngleise



Damit den Bewohnern bei entsprechender Nachfrage die Möglichkeit geboten werden kann schadstofffreie Fahrzeuge zu nutzen, sind mit dem Bau der Tiefgarage zumindest die technischen Voraussetzungen für die Nachrüstung der nötigen Infrastruktur (z.B. Ladestationen) zu schaffen.

4.10 Umwelt

Energie

Ziffer 10 Abs. 1 und 2

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.

Es ist eine CO₂-neutrale Überbauung anzustreben, welche das Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich erfüllt. Dabei muss neben dem Energiebedarf für Raumklima und Warmwasser auch derjenige für Licht und Apparate, für die Erstellung und den Rückbau des Gebäudes (graue Energie) und für die durch das Gebäude induzierte Mobilität mitberücksichtigt werden. Bewertet werden der Verbrauch an nicht erneuerbarer Primärenergie und der CO₂-Austoss.

Soweit keine erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Effizienzpfad 2040 gelten, sind für die energetische Gebäudequalität grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben massgebend.

Lärmschutz

Ziffer 10 Abs. 3

Im Rahmen des Gestaltungsplans werden nach kantonaler Praxis die Empfindlichkeitsstufen nutzungskonform je Baubereich zugeordnet. Wo eine Mischnutzung mit ES III beabsichtigt ist, ist diese durch die Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils (20 %) bzw. eines maximalen Wohnanteils (80 %) auch raumplanerisch sicherzustellen oder aber die Nutzung ist auf Wohnen und nicht störende Betriebe zu beschränken und es ist eine ES II zuzuordnen. Im vorliegenden Fall wird in Ziffer 7 ein maximaler Wohnanteil von 70 % festgelegt, womit die Zuordnung von ES III der kantonalen Praxis entspricht.

Es sind demnach die Immissionsgrenzwerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts einzuhalten. Für Betriebsräume gelten tagsüber um 5 dB(A) erhöhte Grenzwerte.

Dem Gleisfeld zugewandte Wohnräume werden über eine Lärmschutzloggia belüftet. Bei allen gleiszugewandten Schlafräumen, die eine Überschreitung aufweisen, ist eine Lüftungsmöglichkeit über die Loggia vorhanden.

Das in Auftrag gegebene Lärmgutachten (vgl. Beilage) geht im Sinne der lärmoptimierten Anordnung der Grundrisse und des überwiegenden Interesses der Überbauung von einer Bewilligungsfähigkeit aus.

Störfallvorsorge

Ziffer 10 Abs. 4

Das Ziel der Störfallvorsorge besteht darin, die von den Anlagen und Transportachsen ausgehenden Risiken für die Umgebung mit verhältnismässigen Massnahmen zu vermindern. Mit den Massnahmen soll das Ausmass der infolge eines Störfalls entstehenden Einwirkungen auf die Bevölkerung minimiert werden.

Die definierten Massnahmen wurden mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) abgesprochen. Sofern eine Nutzung mit schwer evakuierbaren Personen realisiert wird, ist in Absprache mit der Abteilung betrieblicher Umweltschutz / Störfallvorsorge des AWEL vor Erteilung der Baubewilligung nachzuweisen, dass die Nutzer im Störfall ausreichend geschützt sind.

4.11 Entsorgung

Entwässerung

Ziffer 11 Abs. 1

Gemäss Art. 7.2 des Gewässerschutzgesetzes ist die oberflächliche Versickerung die erste Priorität für die Entsorgung des Regenwassers. Sind die örtlichen Verhältnisse für eine Versickerung nicht vorhanden, so kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.

Es ist vorgesehen, das Dach- und Platzwasser über eine Retention in ein öffentliches Gewässer einzuleiten. Die Zulässigkeit für die Einleitung in ein Oberflächengewässer ist gemäss der VSA-Richtlinie Regenwasserentsorgung (Kap. 3, Tabelle 3.8) zu prüfen.

Entsorgungsanlage

Ziffer 11 Abs. 2

Für die Entsorgung des Siedlungsabfalls ist an einer der im Plan bezeichneten Stellen eine zentrale Sammelstelle vorgesehen. Die vorgesehenen Lagen der Sammelstelle ermöglichen eine optimale Zugänglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge der Stadt direkt ab der Brandriet- oder Florastrasse.

4.12 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Ziffer 12

Der private Gestaltungsplan Rosenhof in Effretikon wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

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

5. Auswirkungen und Beurteilung

5.1 Umsetzung der Richtplanung

Kantonaler Richtplan

Der Gestaltungsplan Rosenhof setzt den Handlungsbedarf, der im kantonalen Richtplan für den Handlungsraum "urbane Wohnlandschaften" beschrieben ist, um:

- Mit der Wohnüberbauung wird die Entwicklung im Bereich Wohnen gestärkt. Mit dem begleiteten Verfahren ist sichergestellt, dass mit der geplanten Überbauung eine hohe Wohnqualität erreicht wird.
- Die Erhöhung der baulichen Dichte an dieser gut erschlossenen Lage im Umfeld des Bahnhofs Effretikon ermöglicht die Aktivierung des bestehenden Potenzials in der bereits überbauten Bauzone.
- Die Bestimmungen im Gestaltungsplan schaffen die Voraussetzung für die Entstehung eines hochwertigen Ausenraums, welcher die Bedürfnisse der Quartierbewohner befriedigt.
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen werden vermindert, indem die Erzeugung der Fahrten von Motorfahrzeugen dank der guten Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln minimiert wird. Zudem trägt das attraktive Wegnetz dazu bei, den Fussverkehr zu fördern.

Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Karte des regionalen Richtplans im östlichen Bereich des Zentrumsgebiets von Effretikon und im Gebiet hoher baulicher Dichte. Für Effretikon ist die Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen, die moderate Erhöhung der baulichen Dichte und die Etablierung von attraktiven, publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen anzustreben. Der Gestaltungsplan setzt Massnahmen zur Umsetzung dieser Entwicklungsziele um, indem die zulässige bauliche Dichte erhöht wird. Die Verdichtung erfolgt aufgrund der mit dem ÖV gut erschlossenen Lage am richtigen Ort. Neben der baulichen Dichte wird durch den Gestaltungsplan auch die gemäss Richtplan angestrebte Nutzungsdichte von 100 bis 200 E+A/ha erreicht.

Kommunaler Richtplan

Abgestimmt auf die übergeordnete Richtplanung liegt der Planungssperimeter gemäss kommunalem Richtplan im Gebiet mit sehr hoher baulicher Dichte (Baumassenziffer > 4.5). Es ist grundsätzlich auf eine gemischte Nutzung, eine hohe städtebauliche Qualität und eine gute Vernetzung mit den Erholungs- und Freiräumen zu achten. Die Siedlung ist so weiterzuentwickeln, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen vorwiegend mit dem öffentlichen Verkehr abgewickelt wird. Für das Planungsgebiet wird auf die Strategie "Umstrukturieren" gesetzt. Der Gestaltungsplan Rosenhof setzt die Vorgaben der kommunalen Richtplanung vollumfänglich um, indem die erlaubte bauliche Dichte auf ein nachweislich verträgliches Mass erhöht.

Masterplan Bahnhof Ost

Die im Masterplan gemachten Vorgaben zum Baufeld D werden im Rahmen des Gestaltungsplans, mit Ausnahme der im Kapitel 4.4 erwähnten Abweichungen, allesamt umgesetzt. Unter anderem wird eine Baumassenziffer von $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, die Realisierung eines öffentlichen Quartierplatzes sowie die einzuhaltenden energetischen Anforderungen verbindlich festgelegt.

5.2 Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte

Bauliche Ausnützung

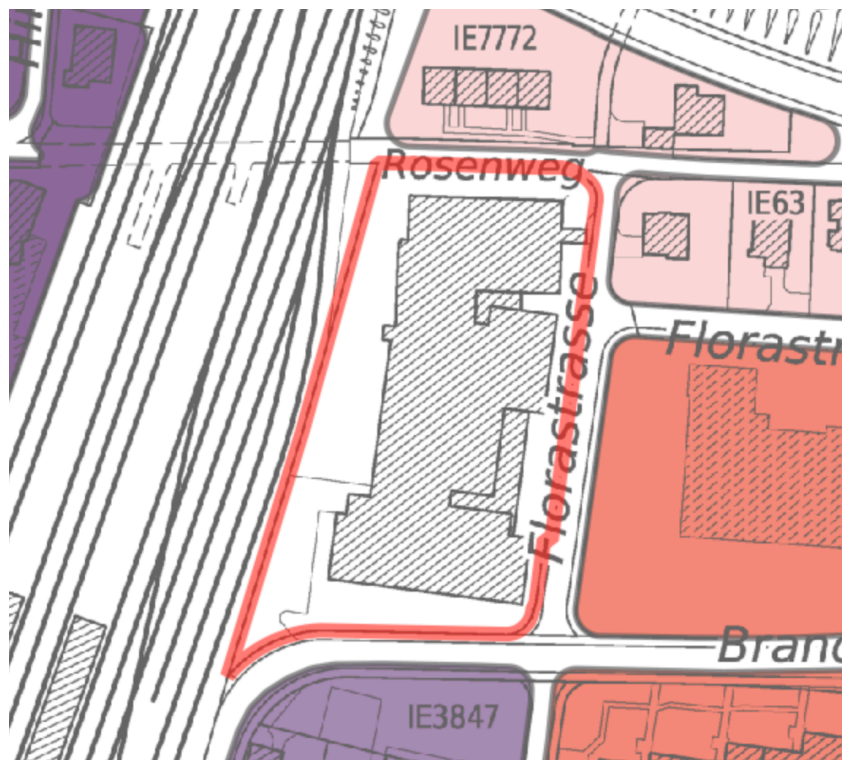
Der Gestaltungsplan Rosenhof lässt grundsätzlich eine bauliche Verdichtung auf $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zu. Daraus resultiert eine Baumasse von maximal rund $37'100 \text{ m}^3$. Die mit dem vorliegenden Gestaltungsplan realisierbare bauliche Dichte ist mit der Vorgabe für den Planungssperimeter im kommunalen Richtplan (sehr hohe Dichte, Baumassenziffer > 4.5) und im regionalen Richtplan (Nebenzentrum mit hoher Dichte, Baumassenziffer > 2.5) konform. Das durch den Gestaltungsplan generierte bauliche Potenzial (Ausbaugrad) wird vollständig ausgeschöpft. Das Richtprojekt und der darauf basierende Gestaltungsplan Rosenhof gewährleisten somit eine optimale und städtebaulich gut verträgliche Ausnützung des Planungsgebiets und tragen dadurch zu einem haushälterischen Umgang mit der knappen Ressource Boden bei.

Nutzungsichte

Gemäss der Quartieranalyse für Siedlungserneuerung (GIS ZH) besteht im Planungsgebiet bereits heute eine relativ hohe Nutzungsichte von 528 Personen/ha, davon sind jedoch nur 36 Personen/ha Einwohner. Mit dem Gestaltungsplan kann je nach Belegungsgrad der Wohnungen eine Nutzungsichte von schätzungsweise 500 bis 700 Personen/ha erreicht werden. Die Vorgaben zur Nutzungsichte gemäss regionalem Richtplan werden somit vollumfänglich erfüllt. Demgegenüber wird mit den Bestimmungen des Gestaltungsplans ein gut nutzbarer und qualitativ hochwertiger Freiraum gewährleistet. Die Qualität der Freiraumgestaltung gewinnt mit zunehmender Dichte enorm an Bedeutung.

Auszug Quartieranalyse für Siedlungserneuerung
(Quelle: maps.zh.ch)

Nutzungsichte		
Einwohnerdichte	36	Pers./ha
E. auf bebauten Flächen	36	Pers./ha
Beschäftigtendichte	491	Pers./ha
Nutzungsichte (E. und Besch.)	528	Pers./ha



5.3 Mehrwertausgleich

Verbindliche Regelung

Die verbindliche Regelung des Mehrwertausgleichs erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der OMGprojekt AG.

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

5.4 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Massnahmen und die Koordinationshinweise der übergeordneten Richtpläne werden vollumfänglich umgesetzt.
- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "urbanen Wohnlandschaft", welche die Entwicklung im Bereich Wohnen mit einer hohen Wohnqualität stärkt, wird Rechnung getragen.
- Die Bestimmungen im Gestaltungsplan schaffen die Voraussetzung für die Schaffung eines hochwertigen Aussenraums, welcher im Hinblick auf die höhere Nutzungsdichte von grosser Bedeutung ist.
- Das Planungsgebiet eignet sich aufgrund der gut erschlossenen Lage für die Siedlungsentwicklung nach innen. Mit dem Gestaltungsplan und der Erhöhung der erlaubten Nutzungsdichte wird das Potenzial in der bereits überbauten Bauzone aktiviert. Mit dem Mehrwertausgleich wird die angestrebte räumliche Entwicklung gemäss kantonalem Richtplan weiter unterstützt.
- Die Gestaltungsplanung bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Planungsinhalte nicht mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssen.
- Die Gestaltungsplanung basiert auf den übergeordneten Planungen und befolgt die Vorgaben aus der kommunalen Richtplanung, welche auf einer Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet basiert.

6. Verfahrensablauf

Gestaltungsplan

August bis Oktober 2018

Oktober 2018

November 2018

Dezember 2018

Dezember 2018

Januar bis Februar 2019

März bis April 2019

Mai bis Juni 2019

Mitte Juni 2019

Ende Juni 2019

August bis Oktober 2019

November 2019

Dezember 2019

Januar 2020

Februar 2020

Gestaltungsplan (GP)	Städtebaulicher Vertrag (SV)
Entwurf GP durch Grundeigentümer	Ermittlung Grundstücks-Mehrwert
Beratung Entwurf GP mit Stadt ILEF (STEK)	
Überarbeitung GP durch Grundeigentümerin	Entwurf SV
Verabschiedung durch Grundeigentümerin / Stadtrat (z. Hd. öffentliche Auflage)	Beratung Entwurf SV und Einigung über Grundsätze
Information Mieter (spätestens) und Bevölkerung	
Öffentliche Auflage (60 Tage) Vorprüfung ARE	Vorprüfung Grundbuchamt
Auswertung Einwendungen / Vorprüfung ARE	Auswertung Vorprüfung und Abgleich mit Einwendungen
Bereinigung GP	Bereinigung SV
Unterzeichnung GP durch Grundeigentümerin / Einreichung bei der Stadt ILEF	
Verabschiedung GP durch Stadtrat ILEF (z. Hd. Grosser Gemeinderat)	Unterzeichnung Städtebaulicher Vertrag
Beratung im Grossen Gemeinderat	
Zustimmung durch Grosser Gemeinderat	
Genehmigung BD / Publikation der Genehmigung	
Rekursfrist (30 Tage)	
Publikation Rechtskraft	Inkrafttreten