

# Privater Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A

Erläuternder Bericht

Stadt Illnau-Effretikon

28. August 2019



**Auftraggeberin**

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

**Bearbeitet durch**

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

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

PRN 40010

# Inhalt

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

## Beilagen

Richtprojekt Bebauung, Stücheli Architekten AG, Zürich vom 16.1.2019

Richtprojekt Freiraum, BRYUM GmbH, Basel vom 16.1.2019

2 Lärmgutachten, Mäder Bauphysik GmbH, Winterthur vom 1.2.2019

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

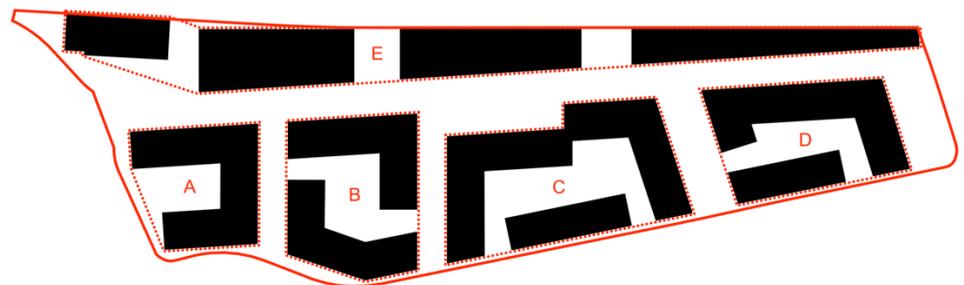
# 1. Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

### Masterplan Bahnhof Ost

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

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



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

## Planungsperimeter

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

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

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



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

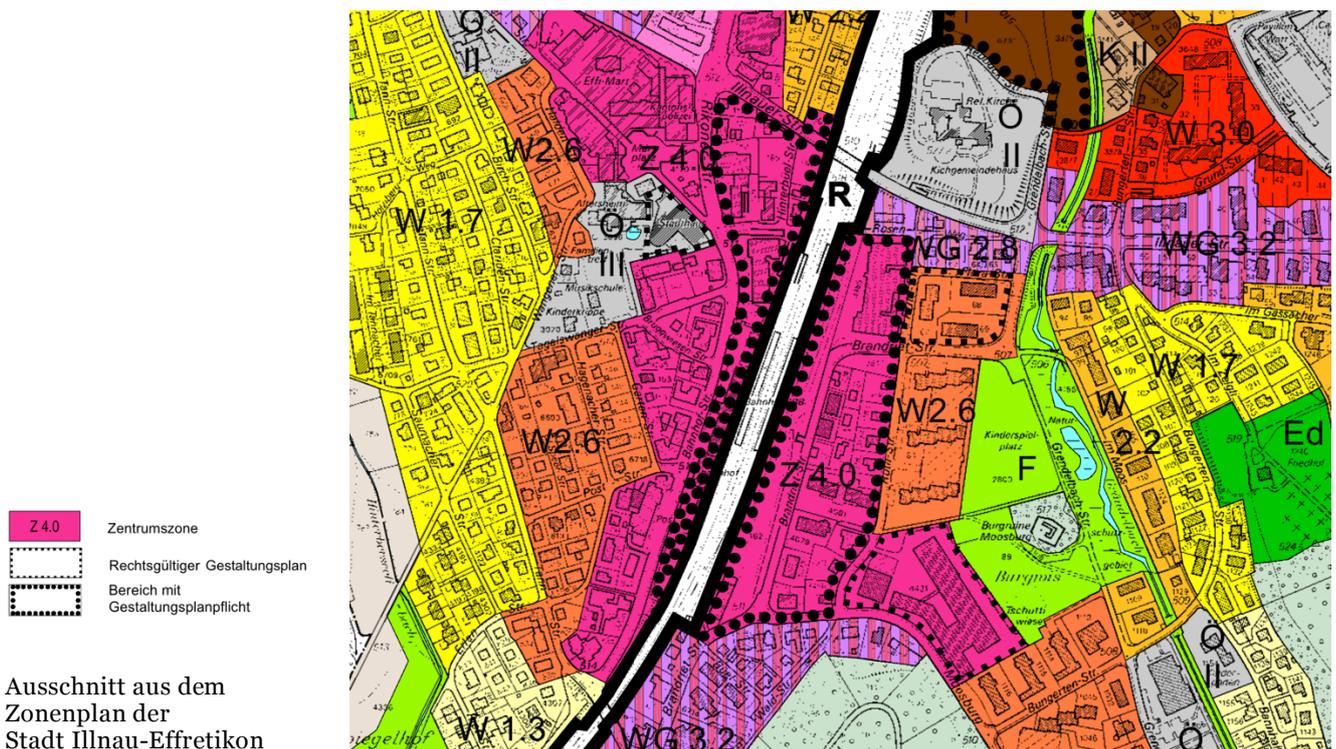


## Bau- und Zonenordnung

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

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

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



## **Voraussetzung für die Gestaltungsplanung**

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

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

## 1.2 Konkurrenzverfahren

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

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



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

## 1.3 Aufgabe

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

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

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

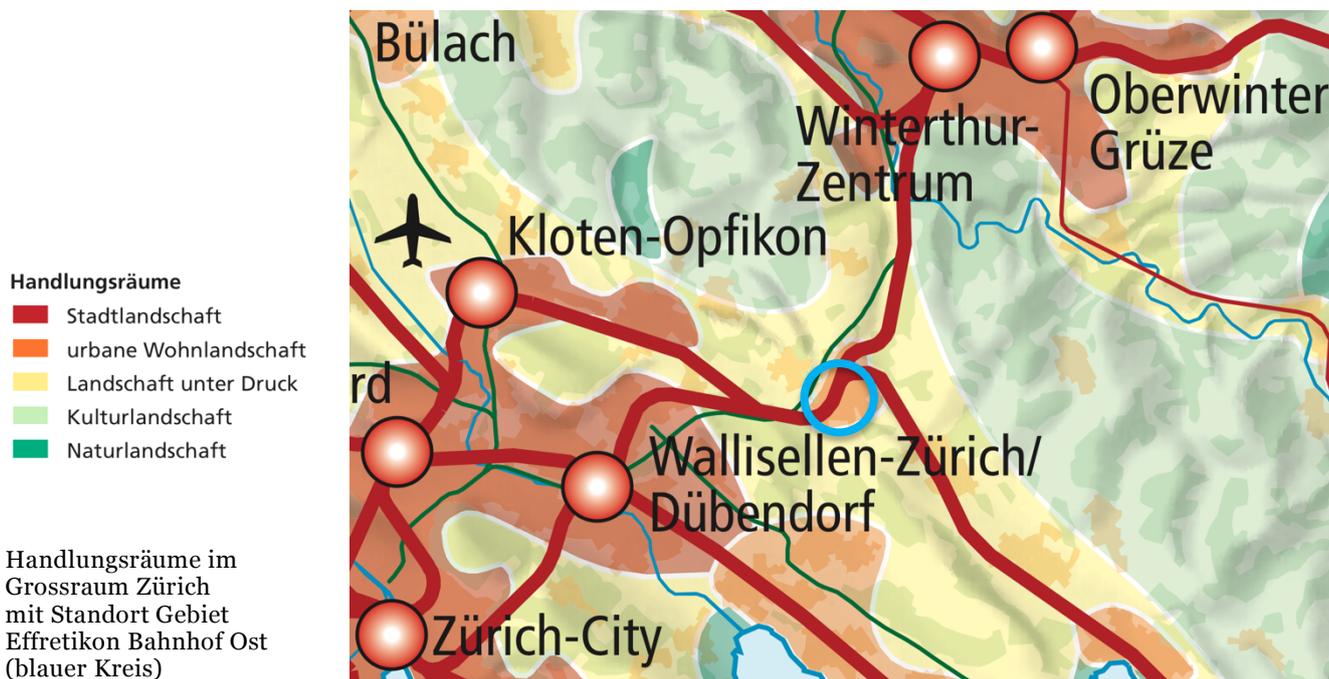
Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan, der gestützt auf § 85 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) von der Grundeigentümerin aufgestellt wird. Mit dem Gestaltungsplan wird der in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon festgelegten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

# 2. Planerische Grundlagen

## 2.1 Überkommunale Vorgaben

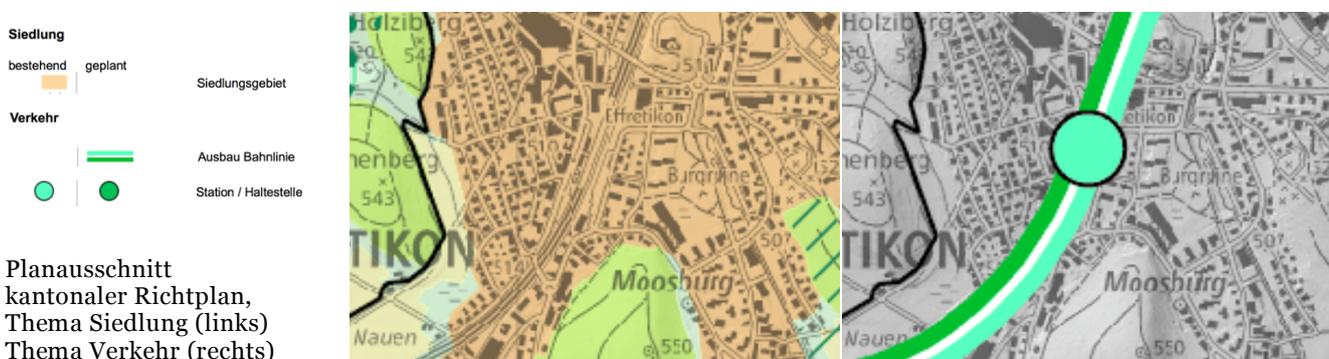
### Kantonales Raumordnungskonzept

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



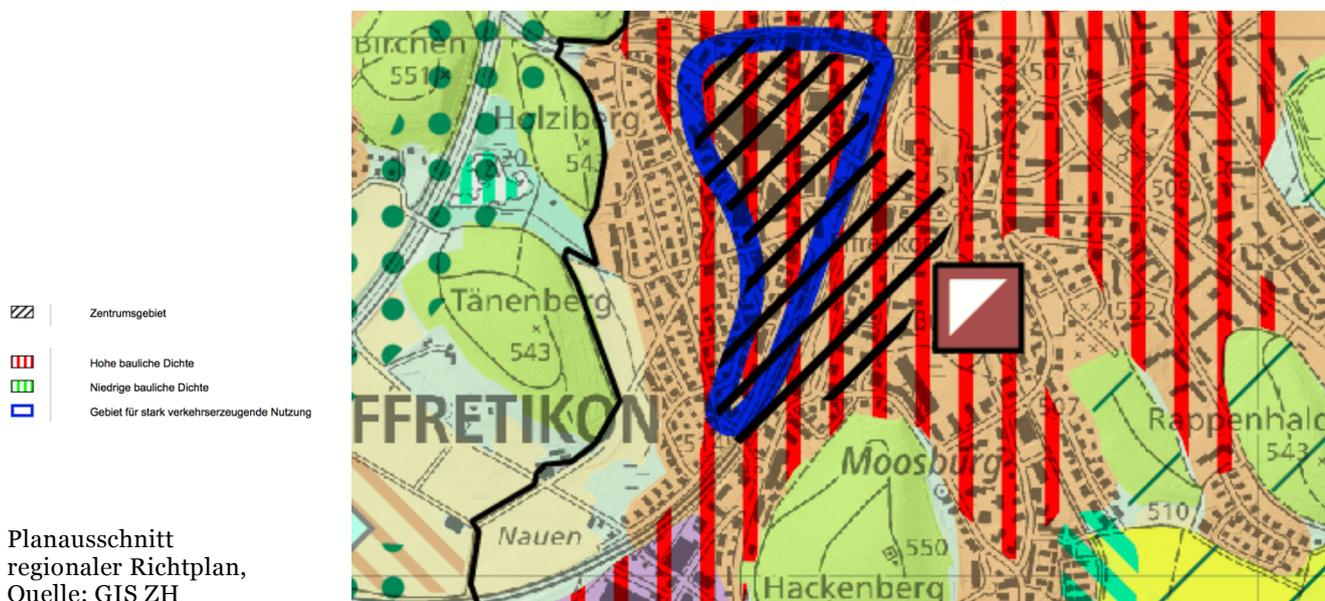
### Kantonaler Richtplan

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



## Regionaler Richtplan

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



Planausschnitt regionaler Richtplan, Quelle: GIS ZH

## Störfallvorsorge

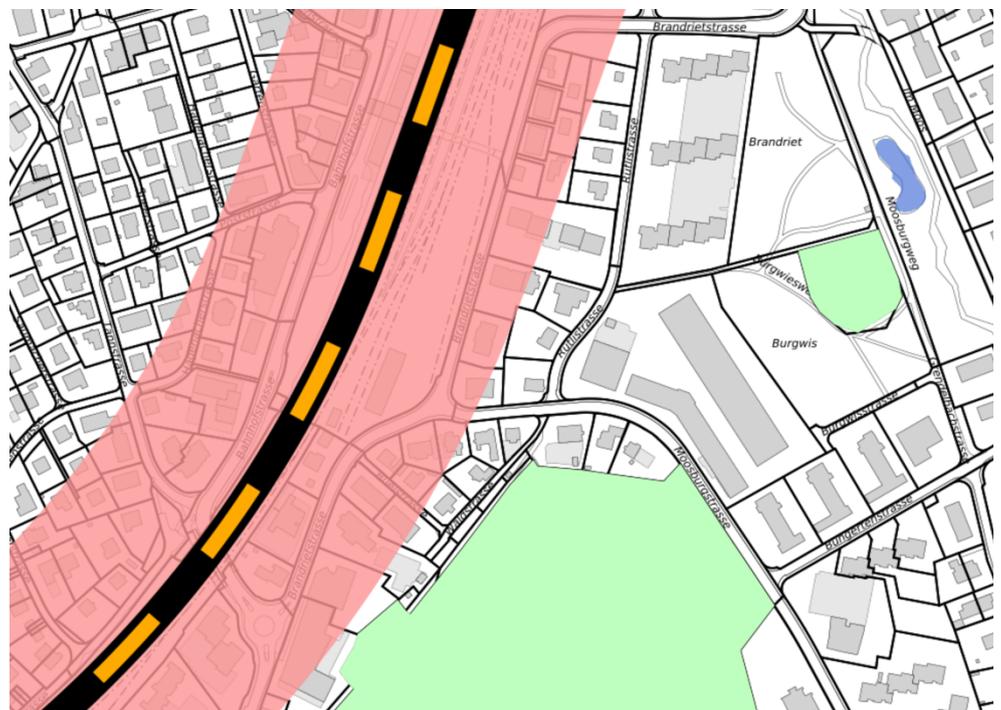
Das Gestaltungsplangebiet liegt im Einflussbereich der störfallrelevanten Anlage der Bahnlinie Winterthur – Dietlikon/Bassersdorf und befindet sich innerhalb des Konsultationsbereichs Eisenbahnen. Innerhalb des Konsultationsbereichs von 100 m ab der Gleisachse des arealnächsten Bahngleises sind bei Neubauten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

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

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

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

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



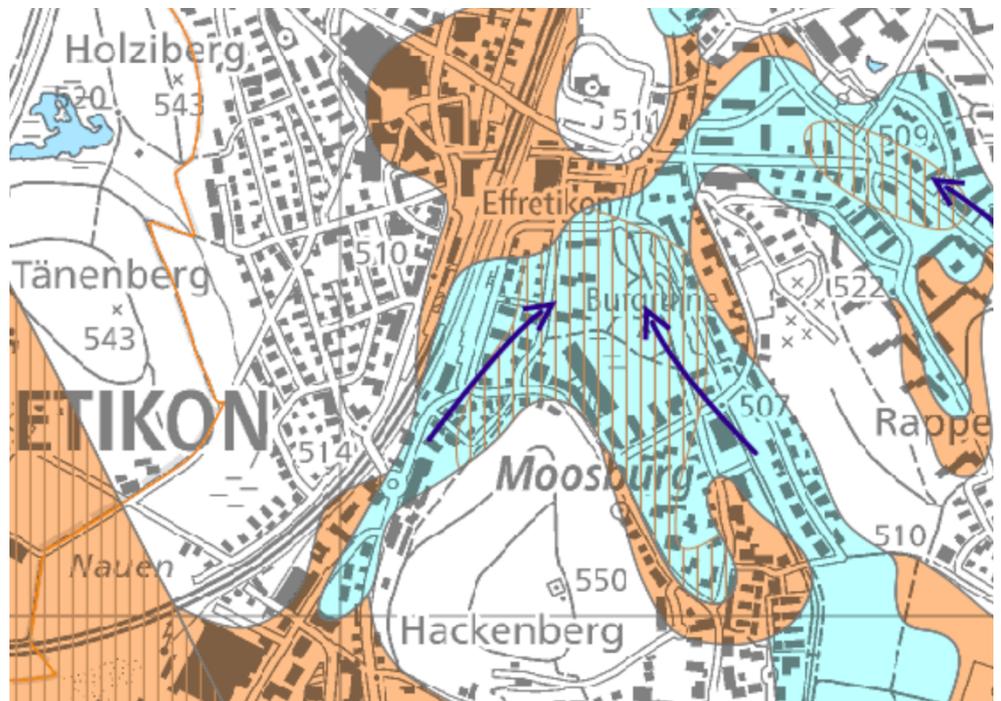
## Naturgefahren

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

## Grundwasser

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

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



Ausschnitt  
Grundwasserkarte  
Hochwasserstand,  
Quelle: GIS-ZH

## Wärmenutzungsatlas

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

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

## 2.2 Kommunale Vorgaben

### Kommunaler Richtplan

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

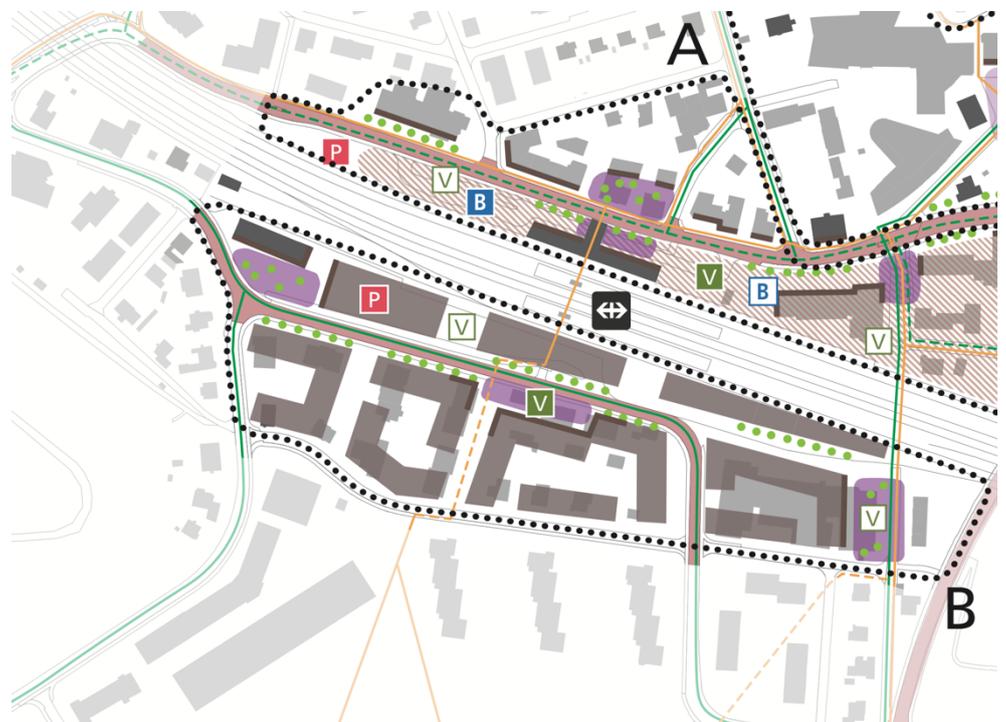
- Das regionale Zentrum ist gemäss Regio-ROK gestärkt.
- Das Zentrum Effretikon deckt die Bedürfnisse der Stadt und der umliegenden Gemeinden ab. Es weist eine hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität auf.
- An bahnhofsnahe Lage besteht eine dichte städtische Situation mit lebendiger Durchmischung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

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

Motorisierter Verkehr	
	Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung
	öffentliche Parkierung (bestehend / geplant)

Ausschnitt des  
Zentrumsrichtplans  
Effretikon



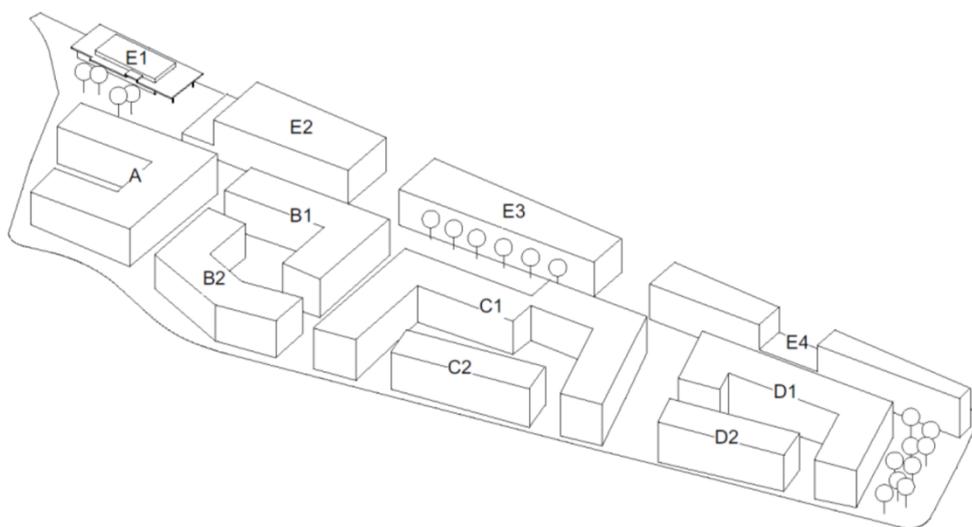
Um die Ziele zu erreichen, wird für die Entwicklung des Zentrumsbereichs B – Bahnhof Ost folgende Festlegungen getroffen und mit geeigneten Massnahmen verfolgt.

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

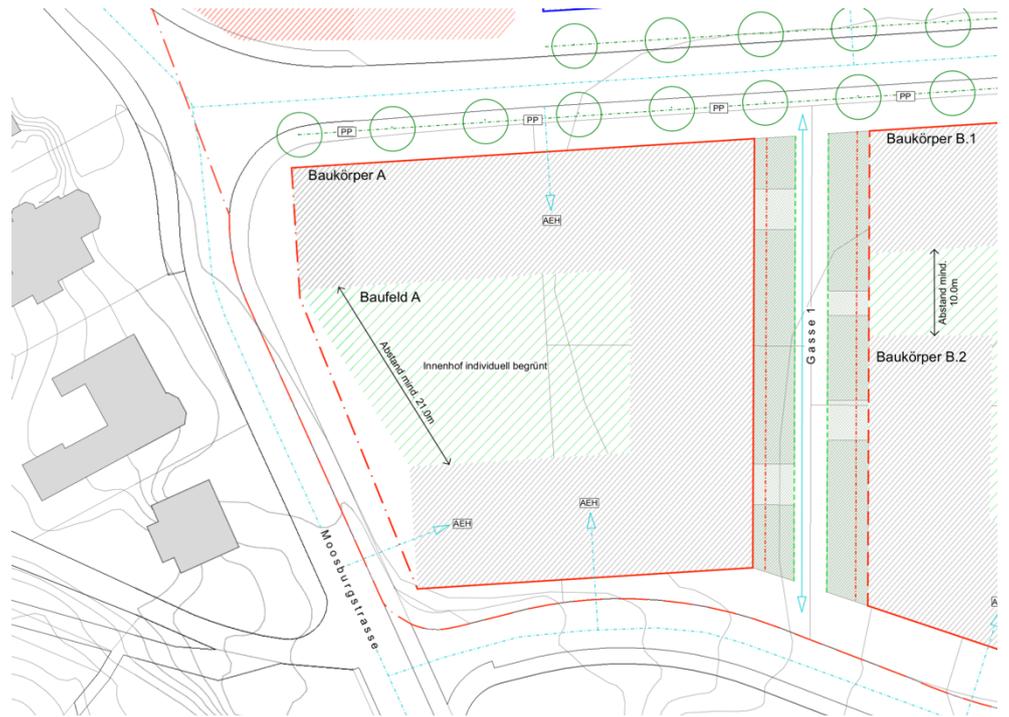
Festlegungen und Massnahmen innerhalb des Perimeters Teilbereich B – Bahnhof Ost

### Masterplan Bahnhof Ost

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



Aufteilung der Baufelder im Gebiet Bahnhof Ost



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

Planausschnitt Masterplan im Bereich Baufeld A mit Planlegende

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

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

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

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

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

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

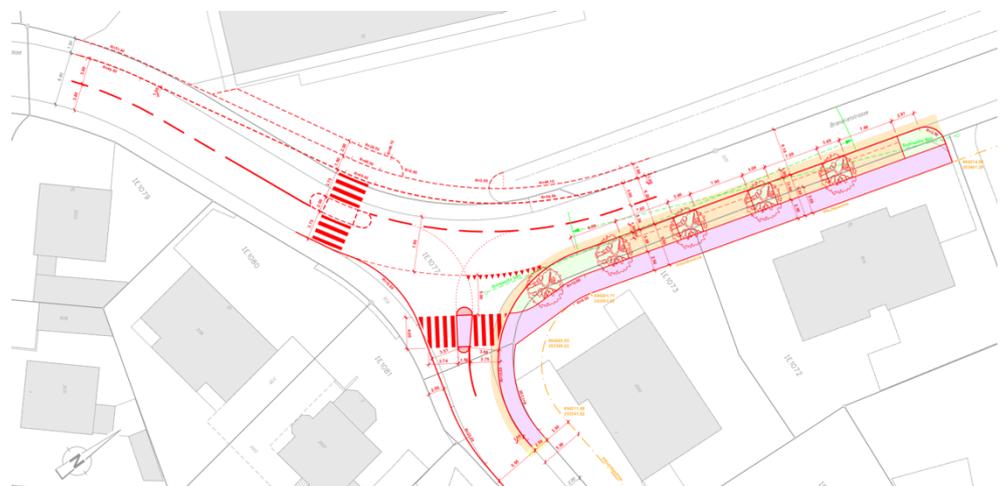
Fassade mit Grenzwertüberschreitung erfordern entsprechende Grundriss-typologien (Durchwohnen, Loggien zur indirekten Lüftung auf lärm-belasteter Seite). Da das Baufeld E voraussichtlich einen längeren Realisierungshorizont hat, muss das Baufeld A die gesetzlichen Lärmschutzanforderungen auch ohne Bebauung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

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

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

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

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



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

## 2.3 Geschichte

### Lage

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

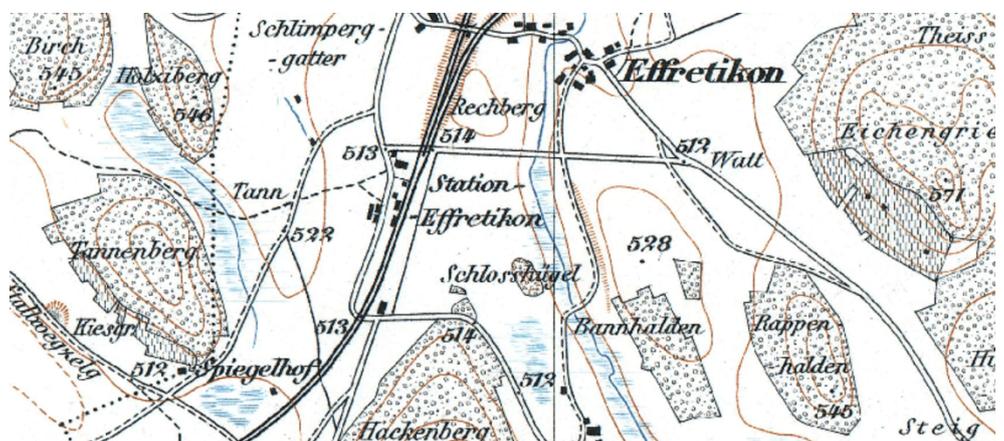
Die Moosburg lag auf einem Moränenhügel in einer sumpfigen Ebene, Moos genannt. Der Hügel war von Süden her über eine Brücke erreichbar. Die Anlage war von einem breiten und tiefen Wassergraben umgeben. Die Burg wurde um 1254 von Graf Hartmann IV. von Kyburg erbaut. Während des Alten Zürichkrieges wurde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

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

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



Planausschnitt Siegfriedkarte 1880  
Quelle: GIS-ZH



# 3. Richtprojekt

## 3.1 Bebauung und Nutzung

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

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

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



Erdgeschoss Richtprojekt  
Bebauung der Stücheli  
Architekten AG, Zürich

## 3.2 Freiraum

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

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



Richtprojekt Freiraum  
der BRYUM GmbH, Basel

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

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

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

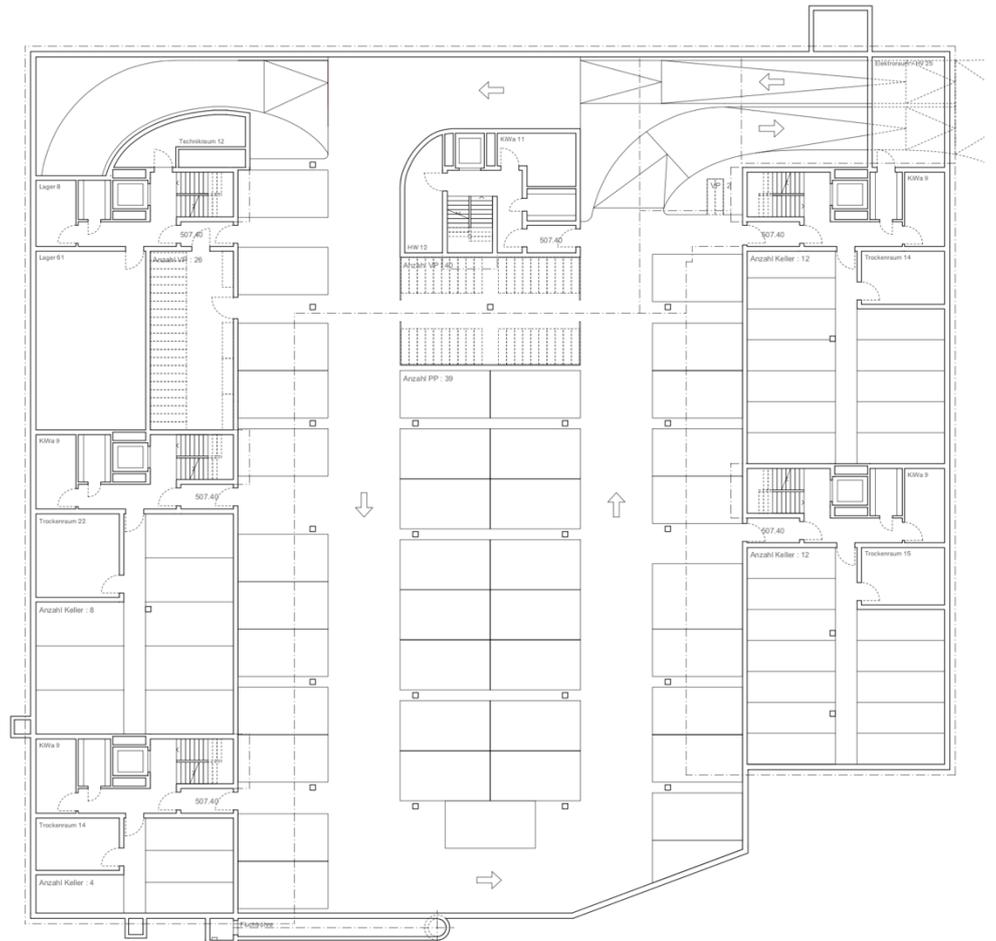
### 3.3 Erschliessung und Parkierung

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

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

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

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



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

# 4. Festlegungen des Gestaltungsplans

## 4.1 Allgemeine Bestimmungen

### **Zweck**

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

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

### **Bestandteile und Geltungsbereich**

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

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

## **Verhältnis zum übrigen Baurecht**

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

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

## **Masterplan Bahnhof Ost**

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

# **4.2 Bau- und Nutzungsbestimmungen**

## **Gestaltung**

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

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

## **Richtprojekt**

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

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

### **Bestehende Gebäude**

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

### **Baubereich**

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

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

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

### **Bauliche Dichte**

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

## **Gesamthöhe**

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

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

## **Technische Aufbauten**

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

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

## **Geschosszahl**

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

## **Gebäudelänge**

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

## **Bauten ausserhalb des Baubereichs**

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

## **Gewachsener Boden**

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

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



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

### Nutzweise

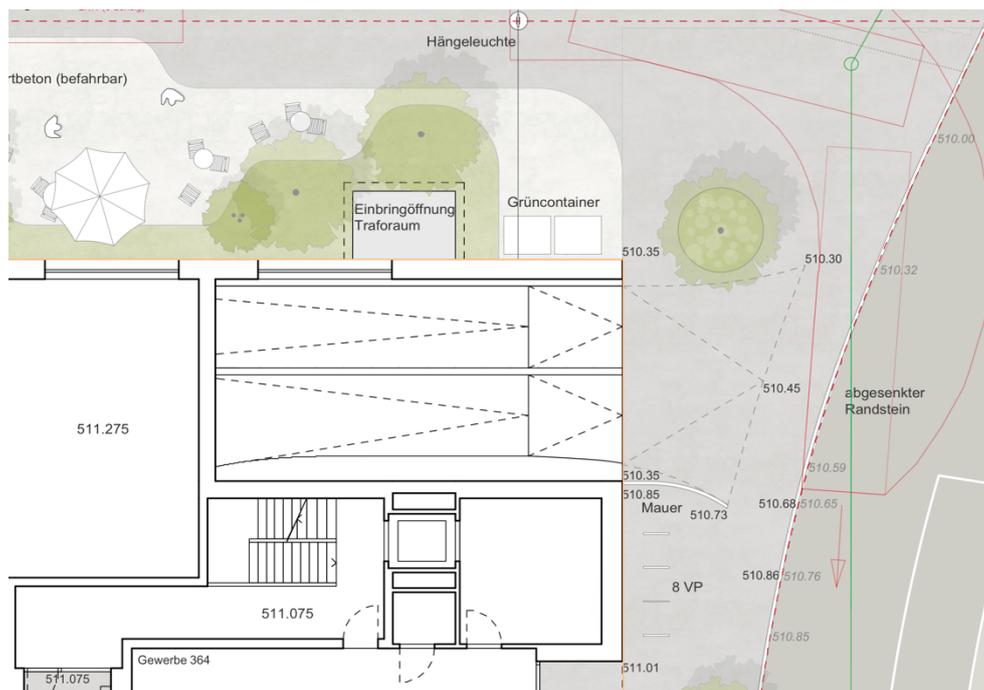
Die Zentrumszone Z 4.0 ist für die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums bestimmt. Gemäss Ziffer 1.2.2 Bau- und Zonenordnung soll im Gebiet Brandriet (Bezeichnung des Gebietes Bahnhof Ost gemäss BZO) mit einer Neuüberbauung in diesem Bereich ein Dienstleistungsschwerpunkt im Nahbereich des Bahnhofes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

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

## 4.3 Verkehrserschliessung und Parkierung

### Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage wird an den im Richtprojekt vorgehener Stelle an der Rütlistrasse festgelegt. Bei der effektiven Lage der Rampe ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen und damit die Verkehrssicherheit gewährleistet sind. Die Rampe ist gemäss Richtprojekt zweispurig ausgestaltet.



Ausschnitt zweispurige Tiefgaragenrampe, BRYUM GmbH, Basel

### Anlieferung

Aufgrund der geplanten Nutzungen wie Verkaufsgeschäfte, Büros, Dienstleistungsbetriebe etc. ist mit einem gewissen Anteil an Anlieferungsverkehr am Gesamtverkehrsaufkommen zu rechnen. Die Anlieferung erfolgt von der Brandrietstrasse über die Quergasse sowie über die Moosburgstrasse an den beiden bezeichneten Stellen im Situationsplan. Die Anforderungen gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung sind zu erfüllen.

### Durchgangsbereich im Erdgeschoss

Der Durchgangsbereich dient als halböffentliche Fusswegverbindung für die Bewohner und Beschäftigte im Baufeld A. Dadurch ist der Innenhof von der Quergasse und der Moosburgstrasse her direkt und hindernisfrei erreichbar.

## Öffentlicher Fuss- und Veloweg / Notzufahrt

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

## Parkierung

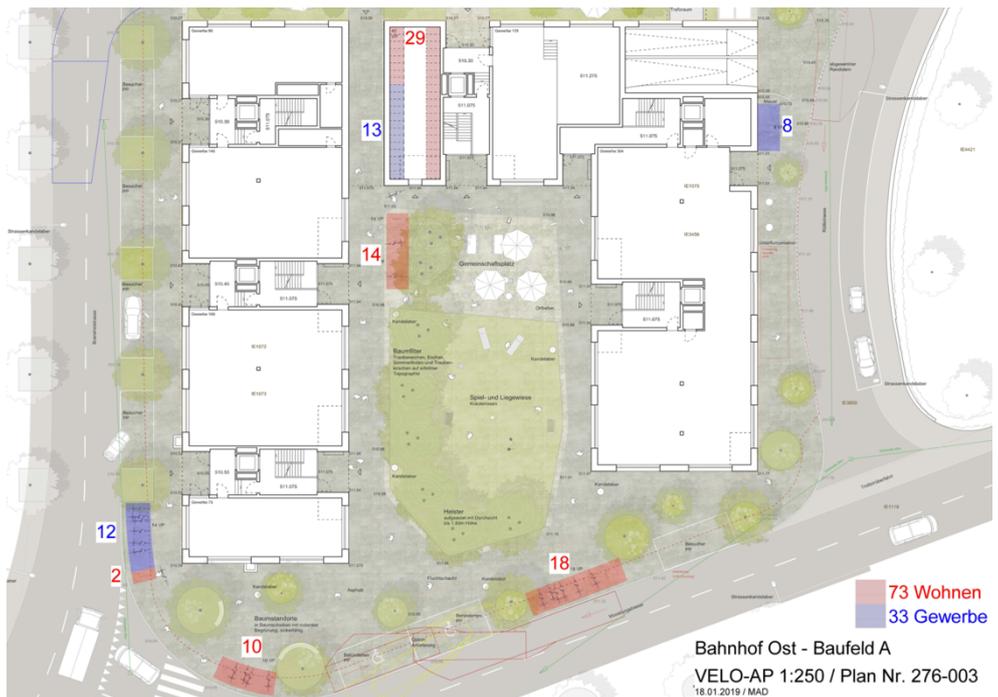
Der Masterplan Bahnhof Ost verlangt eine überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos, weshalb jedes Gebäude über ebenerdig zugängliche Veloräume verfügen soll. Zusätzliche dezentrale Platzierungen von Veloparkplätzen entlang der Strassen sind möglich. Für die Bemessung der benötigten Anzahl Veloabstellplätze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

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

Gewerbe			
Nutzung	Normbedarf***		Richtprojekt / Anzahl AP
Beschäftigte EG (publikumsorientiert)	1 AP / 100 m <sup>2</sup> =	9.69	10
Beschäftigte OG (nicht publikumsorientiert)	1 AP / 100 m <sup>2</sup> =	7.36	7
Kunden EG (publikumsorientiert)	1,5 AP / 100 m <sup>2</sup> =	14.54	14
Kunden OG (nicht publikumsorientiert)	0,25 AP / 100 m <sup>2</sup> =	1.84	2
<b>Total Gewerbe</b>		<b>33.43</b>	<b>33</b>

Wohnen (inkl. Besucher)			
	Normbedarf I*	Normbedarf II**	Richtprojekt / Anzahl AP
48 Wohnungen	"genügend gross"	k.A. 1 Velo-AP / Zimmer	140
<b>Total Wohnen</b>		k.A.	<b>140</b>



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



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

#### Parkplätze PW

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

#### Besucher / Kunden

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

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

#### Zusammenstellung nach Nutzung

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

#### Anordnung der Parkplätze

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

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



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



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

## 4.4 Freiraum

### Grundsatz

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

### Anforderungen ökologischer Ausgleich

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

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

### Strassenräume

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



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

## **Innenhof**

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

## **Bepflanzung**

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

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

# 4.5 Umwelt

## **Energie**

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

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

### **Lärmschutz**

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

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

### **Störfallvorsorge**

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

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

## **4.6 Versorgung und Entsorgung**

### **Trafostation**

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

### **Infrastrukturen**

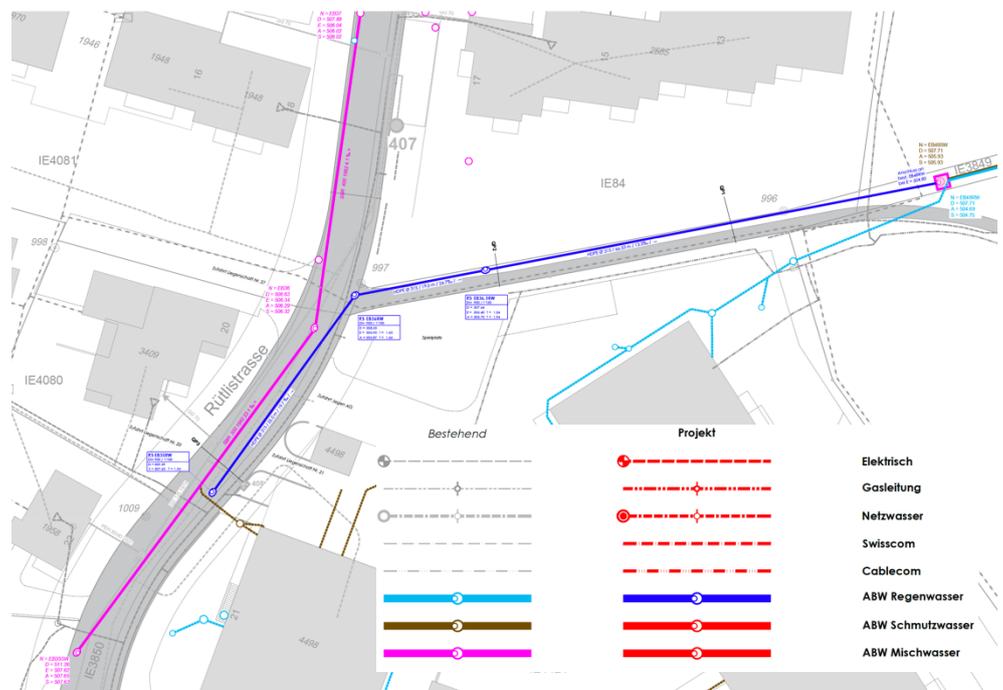
Mit Blick auf die zukünftigen Entwicklungen in der Mobilität sind die technischen Voraussetzungen der Infrastrukturen zur Nutzung von schadstofffreien Fahrzeugen (z. B. Elektrofahrzeuge) zu schaffen.

## Entwässerung

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

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

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



Situationsplan Neubau Meteorwasserkanal,  
Quelle: CSD ENVIROTEC,  
Brugg

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

### **Entsorgungsanlagen**

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

## **4.7 Schlussbestimmung**

### **Inkrafttreten**

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

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

# 5. Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplans

## **Kantonale Vorgaben**

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

## **Regionale Vorgaben**

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

## **Kommunale Vorgaben**

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

## **Fazit**

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

# 6. Verfahrensablauf

## 6.1 Übersicht Gesamtablauf



Verfahrensablauf

## 6.2 Öffentliche Auflage

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

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

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

## 6.3 Anhörung

### Nachbargemeinden

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

### Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU)

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

## 6.4 Kantonale Vorprüfung

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

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

## 6.5 Stadträtliche Stellungnahme

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