



### BESCHLUSS

VOM 21. FEBRUAR 2023

BAUGESUCH-NR. S10  
BESCHLUSS-NR. 2023-19

SIGNATUR **05 BAUPOLIZEI**  
**05.03 Bauten**  
**05.03.00 Baurechtliche Entscheide nach Strassennamen / Hausnummer**

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Gupfen Illnau, Effretikerstrasse 6, 8308 Illnau,  
Kat. Nr. IE7555, Antrag überwiegendes Interesse gegenüber Lärmschutz**

Der Private Gestaltungsplan Gupfen hat im Sommer 2022 das Vorprüfungsverfahren beim Kanton durchlaufen. Für die Rahmenbedingungen beim Lärmschutz sind Gesuchstellerin und die Stadt Illnau-Effretikon auf Grund der Zonenzuteilung und der Mischnutzung mit dem Gewerbeanteil von der Empfindlichkeitsstufe (ES) III ausgegangen. Entgegen dieser Annahme kommt gemäss Kanton beim Gebäude entlang der Kempt und im Einflussbereich des Strassenlärms der Kempttalstrasse, die strengere Empfindlichkeitsstufe ES II zur Anwendung. Dies hat umfangreiche Umplanungen bei den Wohnungsgrundrissen erforderlich gemacht. Die Lärmsituation ist in den beiden Lärmschutzgutachten und im separaten Bericht umfassend dargelegt und die vorgeschriebene Lärmoptimierung beschrieben. Obschon nun alle planerischen Massnahmen ausgeschöpft sind, zeigt das Lärmschutzgutachten immer noch einzelne Räume auf, die den hohen Anforderungen nicht genügen. Wenn die Immissionsgrenzwerte trotz ergriffener Massnahmen nicht eingehalten werden können, darf nach Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutzverordnung (LSV) eine Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde dem kommunalen Antrag zustimmt.

Für den Nachweis des überwiegenden Interesses muss beim Kanton das Zusatzformular «Lärmschutz und überwiegendes Interesse» mit der Zustimmung der Baubehörde eingereicht werden.

Die Baubehörde bestätigt, dass sie anerkennt, dass alle Massnahmen ausgeschöpft wurden und ein überwiegendes Interesse an der Erstellung der Überbauung besteht. Die Baubehörde beantragt beim Kanton eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 31 Abs. 2 LSV. Die Stadt Illnau-Effretikon hat das Grundstück der Bauträgerin Genossenschaft Sonnenbühl, Uster, abgetreten, damit diese eine Alterssiedlung mit 47 Wohnungen, zwei Pflegewohngruppen für 22 Menschen, ein Entlastungsangebot für Angehörige und einen Quartierladen realisiert. Sämtliche Nutzungen werden in Illnau dringend benötigt.

### DIE BAUBEHÖRDE ILLNAU-EFFRETIKON

#### BESCHLIESST:

1. Die Baubehörde bestätigt, dass in Bezug auf den Lärmschutz beim Privaten Gestaltungsplan Gupfen alle planerischen Massnahmen ausgeschöpft wurden. Dennoch können die hohen Anforderungen nicht vollends erreicht werden. Da ein überwiegendes Interesse an der Erstellung der Überbauung besteht, wird beim Kanton beantragt, einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 31 Abs. 2 Lärmschutzverordnung zu erteilen.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Genossenschaft Sonnenbühl, Sonja Jenny, Sonnentälweg 8, 8610 Uster
  - b. Archipel GmbH, Andreas Wirz, Hardturmstrasse 261, 8005 Zürich
  - c. Suter von Känel Wild AG, Reto Wild, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
  - d. Abteilung Hochbau



**BESCHLUSS**

VOM 21. FEBRUAR 2023

GESCH.-NR. 2021-2122  
BESCHLUSS-NR. 2023-19

**Stadtverwaltung Illnau-Effretikon**

Rosmarie Quadranti  
Stadträtin Ressort Hochbau

Liliane Roth  
Fachleiterin Baubewilligungen

Versandt am: 24.02.2023



## Lärmschutz und überwiegendes Interesse

(Lärmschutz-Verordnung LSV insbes. Art. 31)

Gemeinde: Illnau-Effretikon  
Bauvorhaben: Privater Gestaltungsplan Gupfen, Illnau  
Gesuchsteller: Genossenschaft Sonnenbüel, Uster

### 1. Nutzungsplanung / Vorschriften Lärmschutz

- Quartierplan Name / Jahr \_\_\_\_\_  
Vorschriften Lärmschutz  keine  
 erfüllt
- Gestaltungsplan Name / Jahr Gupfen Illnau, kant. Vorprüfung 2022, Genehm. voraussichtl. 2023  
Vorschriften Lärmschutz  keine  
 erfüllt

### 2. Lärmschutzmassnahmen

- Gestalterische Massnahme: Anordnung der Baukörper optimiert  
 Gestalterische Massnahme: Anordnung der lärmempfindlichen Wohnräume optimiert  
 Bauliche Massnahme: Lärmschutzdamm bzw. Lärmschutzwand ist Projektbestandteil.  
 Die Gemeinde stimmt dieser Massnahme zu.
- Keine Massnahmen

### 3. Überschreitung Immissionsgrenzwerte (IGW)

- Belastung an einem oder mehreren Fenstern von lärmempfindlichen Wohnräumen über IGW

### 4. Überwiegendes Interesse gegenüber Lärmschutz

- An der Ausführung des Projektes besteht ein den Lärmschutz (Einhaltung IGW) überwiegendes Interesse.  
Begründung: Die Stadt hat das Grundstück einer genossenschaftlichen Bauträgerin abgetreten, damit diese eine Alterssiedlung mit rund 47 Wohnungen, zwei Pflegewohngruppen, für 22 Menschen, ein Entlastungsangebot für Angehörige und einen Quartierladen realisiert. Sämtliche Nutzungen werden in Illnau dringend benötigt.

### 5. Zustimmung und Bewilligung

Da alle Massnahmen ausgeschöpft sind und ein überwiegendes Interesse besteht, beabsichtigt die Gemeinde, für das Bauvorhaben eine Bewilligung zu erteilen, und ersucht die kantonale Behörde um Zustimmung.

Baubehörde, Datum, Unterschrift: