

Privater Gestaltungsplan
"Bahnhof West - Baufeld C"

BESTIMMUNGEN

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am 14. Juli 2023

Kat.-Nr. IE7653 – 1291 Die Schweizer Anlagestiftung
(CHE-230.322.751)

Kat.-Nrn. IE175 und IE7830 – Schweizerische Bundesbahnen SBB
(CHE-102.909.703)

Vom Stadtparlament zugestimmt am 1. Februar 2024

Namens des Stadtparlaments

Der Parlamentspräsident:

Der Parlamentssekretär:

Anpassungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in der Kompetenz des
Stadtrats verabschiedet am 20. Februar 2025

Namens des Stadtrats

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skww.ch

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan "Bahnhof West - Baufeld C", Effretikon bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- Die Umsetzung der arealspezifischen Vorgaben des Masterplans Bahnhof West vom 18. Januar 2018 (rev. 14. November 2019) und des dazugehörigen Freiraumkonzepts vom 21. Februar 2019 bezüglich Perimeter, Dimensionierung der Bauten, Nutzung, öffentliche Infrastrukturen, Verkehrserschliessung, Freiraumgestaltung sowie Umweltanforderungen,
- den Bau eines Bushofes als ÖV-Drehscheibe,
- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Überbauung,
- die Ermöglichung einer baulichen Verdichtung (Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg) an zentraler Lage,
- die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität inklusive Brunnen und Baumgruppe,
- die Gewährleistung einer gemischten Nutzung,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung,
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise,
- die Gewährleistung des Lärmschutzes,
- die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 1.2.2 BZO.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus diesen Bestimmungen und dem Situationsplan 1:500.

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

Art. 3 Verhältnis zum übrigen Baurecht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete kantonale Recht und eidgenössische Recht massgebend.

² Innerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Verkehrsbaulinien sind während der Dauer der Gültigkeit des Gestaltungsplanes suspendiert.

**Art. 4
Gestaltung**

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich sowie die Mehranforderungen nach Ziffer 11.1.1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon sind zu erfüllen.

² Das Richtprojekt für das Hochhaus von pool Architekten und Kuhn Landschaftsarchitekten vom 14. Juli 2023 und das Richtprojekt für den Bushof von huggenbergerfries architekten, raderschallpartner Landschaftsarchitekten und dsp Ingenieure + Planer vom 24. Januar 2025 erfüllen die Anforderungen gemäss Art. 4 Abs. 1 GP und sind für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck) und der Freiräume richtungsweisend. Bauprojekte müssen mindestens die Qualität der Richtprojekte erreichen. Von den Richtprojekten darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

2. BEBAUUNG

**Art. 5
Baubereich**

¹ Zahl, Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen. Die bezeichnete Erdgeschosslinie darf bis in eine Höhe von 2.35 m nur lokal durch aus statischen Gründen notwendige Gebäudestützen überschritten werden.

² Pro Baubereich ist nur ein Hauptgebäude zulässig. Die Gebäudelänge ist frei.

³ Die Gebäude können unabhängig von Grenzabständen auf die Mantellinie des Baubereichs gestellt werden. Allfällige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind nicht zu beachten.

⁴ Untergeordnete Vorsprünge dürfen geringfügig über die Mantellinien der Baubereiche hinausragen. Bei Balkonen und Loggien ist eine Überschreitung von max. 2.0 m auf einer Länge von bis zur Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts zulässig.

⁵ Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Kleinbauten inklusive dem Betrieb des Bushofs dienende Gebäude (Technik-, WC-Anlage Buschauffeure o.ä.) sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

⁶ Im bezeichneten Bereich ist zusätzlich eine Lärmschutzwand und Pergola inkl. Zugängen zum Perron Gleis 1 mit einer Gesamthöhe von max. 5.00 m zulässig.

Art. 6
Bauliche Dichte

¹ Die maximal zulässige oberirdische Baumasse beträgt:

Baubereich	Baumasse Hauptgebäude	Baumasse Balkone/Loggien
A	37'015 m ³	3'700 m ³ , davon max. 1'200 m ³ unverglast
B	0 m ³	0 m ³
Total	37'015 m ³	3'700 m ³

² Einzelne Kleinbauten im Sinne von § 2a ABV sind nicht an die Baumasse anzurechnen.

Art. 7
Gesamthöhe, massgebendes Terrain und Sockelgeschoss

¹ Die zulässige Gesamthöhe und das massgebende Terrain pro Baubereich betragen:

	Gesamthöhe (m ü. M.)	massgebendes Terrain (m ü. M.)
Baubereich A	max. 570.00	511.00
Baubereich B	max. 519.00	511.00

² Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Gesamthöhe um max. 1.5 m überschreiten. Sie sind zusammengefasst als Einheit zu gestalten, in ihrer Höhe auf das nötige Minimum zu beschränken und von den Fassaden um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen.

³ Unter Einhaltung der maximalen Gesamthöhe ist die Anzahl an Geschossen frei.

⁴ Das Sockelgeschoss (Oberkante Fertigboden Erdgeschoss bis Unterkante Fertigdecke Galeriegeschoss) hat eine minimale lichte Höhe von 5.70 m aufzuweisen. Das Galeriegeschoss ist auf 230 m² HNF beschränkt.

Art. 8
Dachgestaltung

¹ In den Baubereichen A und B sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

² Die Dachausserfläche im Baubereich A dient den Bewohnern und Beschäftigten als attraktiv gestaltete und ausgestattete Gemeinschaftsfläche, soweit diese nicht für technisch bedingte Dachaufbauten benötigt wird. Die nutzbare Fläche hat min. 200 m² und die begrünte Fläche min. 100 m² zu betragen.

3. NUTZUNG

Art. 9 Nutzweise

¹ Im Baubereich A sind Wohnungen und maximal mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es ist ein Mindestanteil von 35% Gewerbe/Dienstleistung einzuhalten.

² Im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Nebenräume.

³ Bei Erstbezug darf der Anteil an Kleinwohnungen ($\leq$ 2.5-Zimmer-Wohnung) nicht mehr als 50 % der Gesamtwohnungsanzahl betragen. Der Anteil an Kleinstwohnungen ($\leq$ 1.5-Zimmer-Wohnung) darf gleichzeitig maximal 20% der Gesamtwohnungsanzahl betragen.

⁴ Im Baubereich B ist ein Bushof und dazugehörige Nebennutzungen zulässig.

4. FREIRAUM

Art. 10 Grundsatz

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass neben der erforderlichen Funktionalität einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Es ist eine möglichst klimagerechte Gestaltung anzustreben.

Art. 11 Ökologische Anforderungen

Es sind die städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum zu berücksichtigen, soweit dies mit der zwingend erforderlichen Funktionalität in Einklang gebracht werden kann.

Art. 12 Rosenwegplatz

Der im Plan bezeichnete Rosenwegplatz dient als öffentlich zugänglicher Platz. Die Fläche ist mittels Belagsauszeichnung mit Natursteinbändern, Bepflanzung, Sitzgelegenheiten und einem Brunnen oder Wasserspiel so auszugestalten, dass sie eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufweist. Es ist eine Bauminselform mit hochstämmigen Bäumen zu erstellen. Es ist ein genügend grosser Wurzelraum zu schaffen.

Art. 13 Anschlussbereich Bahnhofstrasse

¹ Der an die Bahnhofstrasse angrenzende Bereich ist bezüglich Nutzung und Gestaltung auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse abzustimmen.

² Entlang der Bahnhofstrasse ist eine Baumreihe gemäss dem übergeordneten Freiraumkonzept zu pflanzen. Es ist ein genügend grosser Wurzelraum für hohe Bäume zu schaffen.

³ Die Baumreihe hat einen Mindestabstand von 1.50 m gegenüber dem Staatsstrassengebiet einzuhalten. Die Bäume bzw. Wurzeln sind mit einer Wurzelsperre zu versehen.

Art. 14
Anschlussbereich Bahnhof

Der Anschlussbereich zum Bahnhof ist als öffentliche Verkehrs- und Erschliessungsfläche für den Fussverkehr und/oder soweit erforderlich für die Anlieferung, Entsorgung sowie Parkierung auszugestalten.

Art. 15
Bushof

¹ Der Bushof dient als publikumsintensiver Ankunfts- und Abfahrtsort und ist als einladender Ort auszugestalten. In der südlich an den Bushof angrenzenden Insel ist mindestens ein Hochstammbaum zu pflanzen.

Art. 16
Terrainveränderungen

Die Terrainveränderungen haben sich besonders gut in die Umgebung einzufügen. Es sind nur Abgrabungen bis zu 1 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Zugänge zu den Gebäuden.

5. VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 17
Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage für den Baubereich A kann provisorisch an der im Situationsplan bezeichneten Stelle erfolgen. Die Tiefgarage ist so zu organisieren, dass zu einem späteren Zeitpunkt die unterirdische Erschliessung über das Baufeld E gemäss Masterplan erfolgt. Diese Erschliessung ist spätestens zusammen mit dem Bau von Baufeld E1 fertigzustellen und in Betrieb zu nehmen.

² Die Zu- und Wegfahrten der Busse haben im bezeichneten Bereich zu erfolgen. Die Schleppkurven dürfen dabei das westliche Trottoir entlang der Bahnhofstrasse nicht überwischen. Sämtliche erforderlichen Sichtbereiche sind gemäss § 23 VerV dauernd freizuhalten. Beim Bushof und auf der Bahnhofstrasse ist zudem eine Punktmeldeanlage zu erstellen.

³ Der oberirdische Warenumschlag für den Baubereich A hat im bezeichneten Bereich zu erfolgen. Die Zu- und Wegfahrt für den Warenumschlag ist nur im bezeichneten Bereich zulässig.

⁴ Die Wegfahrt des MIV vom Bahnhof her hat mittels Signalisierung «Linksabbiegen» (Art. 24 SSV) im südlichen Bereich des Bushofs direkt auf die Bahnhofstrasse zu erfolgen und ist bei Bedarf mittels Busbevorzugungsanlage auf die Zu- und Wegfahrt der Busse abzustimmen.

Art. 18
Fussverkehr

¹ Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten sind barrierefreie Arealquerungen für die Öffentlichkeit zu erstellen. Das unentgeltliche öffentliche Fusswegrecht ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen. Auf Höhe des Bushofs ist keine Fussgängerführung entlang und über die Bahnhofstrasse zulässig. Diese ist mit geeigneten Mitteln zu unterbinden.

² Innerhalb des Geltungsbereichs ist spätestens mit Aufhebung der provisorischen Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage gemäss Art. 17 Abs. 1 eine hindernisfreie Verbindung mit Rampe oder Treppe/Lift zum Rosenweg zu realisieren.

**Art. 19
Veloabstellplätze**

¹ Für Velos inkl. Spezialvelos und Anhänger, Mofas und Kinderwagen sind gut zugängliche Abstellplätze vorzusehen. Für die Bemessung der Veloabstellplätze im Baubereich A ist die Bau- und Zonenordnung massgebend, wobei mindestens 10 % mehr Abstellplätze als der Standardbedarf zu realisieren sind.

² Zur sicheren Aufbewahrung der Velos für Bewohnende sind mindestens zwei Drittel der Veloabstellplätze vor Witterungseinflüssen zu schützen und in den Gebäuden anzuordnen.

³ In dem im Plan bezeichneten Bereich können zusätzlich Veloabstellplätze für Kunden und Besuchende des Baubereichs A erstellt werden.

**Art. 20
Autoabstellplätze und
Mobilitätskonzept**

¹ Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze im Baubereich A ist die Bau- und Zonenordnung massgebend. Der daraus ermittelte Minimalbedarf gilt als zulässiger Maximalwert.

² Mit einem zusammen mit dem ersten Baugesuch einzureichenden Mobilitätskonzept kann die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze für die Bewohnenden und Beschäftigten des Baubereichs A unter das Minimum gemäss BZO reduziert werden sofern sichergestellt ist, dass die reduzierte Parkplatzzahl dauerhaft ausreicht und dass keine Missstände auftreten. Es ist der städtische Leitfaden Mobilitätskonzepte vom 25.8.2022 zu beachten.

³ Im Rahmen eines Controllings gemäss dem Mobilitätskonzept ist durch die Grundeigentümerschaft gegenüber der Stadt zu belegen, dass die Anzahl der vorhandenen Autos der Bewohnenden die Anzahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze nicht überschreitet.

⁴ Die Autoabstellplätze sind mit Ausnahme der im Plan bezeichneten maximal vier oberirdischen Abstellplätze unterirdisch anzuordnen. Die Zu- und Wegfahrt der oberirdischen Abstellplätze hat über die Hinterbühlstrasse zu erfolgen.

⁵ Bei den unterirdischen Autoabstellplätzen sind die technischen Voraussetzungen für die Infrastrukturen zur Nutzung von schadstofffreien Fahrzeugen (z.B. Elektrofahrzeuge) zu schaffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren. Ein entsprechender Nachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen.»

⁶ Die Tiefgarage ist so auszurüsten, dass bei der gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt der Baufelder C, E und F eine dynamische Restparkplatzanzeige realisiert werden kann.

**Art. 21
Motorradabstellplätze**

Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorräder im Baubereich A ist die Bau- und Zonenordnung massgebend.

6. UMWELT

Art. 22 Nachhaltigkeit/Energie

¹ Neubauten müssen zusätzlich zu den kantonalen Energievorschriften die Zielwerte und Zusatzanforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040, Ausgabe 2017) oder einen gleichwertigen Standard erfüllen. Der Nachweis durch eine unabhängige Fachperson ist mit dem Baugesuch einzureichen. Das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg (Baubereich A) ist zusätzlich nach SNBS Stufe Gold oder höher zu zertifizieren.

² Die Energieversorgung hat gemäss kommunaler Energieplanung über die Fernwärmeversorgung zu erfolgen. Für den Fall, dass eine Fernwärmeversorgung nicht möglich ist, wird als Energieträger Erdwärme in Kombination mit Eigenstromerzeugung (Solar) eingesetzt. Bei Erdwärmennutzung darf die Abkühlung des Erdreichs auch in 50 Jahren nur so gross sein, dass umliegende Parzellen keine massgebliche Einschränkung in der Nutzung von Erdwärme haben. Ein entsprechender Nachweis ist mit einem Regenerationskonzept, das auch zukünftige Regenerationsmassnahmen berücksichtigt, spätestens mit Einreichen des Baugesuchs zu erbringen. Liegt keine ausgeglichene Energiebilanz vor, muss ein Monitoring Konzept umgesetzt werden, welches bei Bedarf die Temperaturen im Erdreich aufzeigt.

Art. 23 Lärm

Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 24 Störfallvorsorge

Hinsichtlich der Störfallvorsorge sind die folgenden Massnahmen zu prüfen und soweit verhältnismässig umzusetzen:

- Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen sind nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass diese im Störfall ausreichend geschützt sind. Der entsprechende Nachweis muss durch das Bundesamt für Verkehr beurteilt werden.
- empfindliche Aussenflächen wie Spielplätze oder Aussenflächen mit personenintensiven Nutzungen sind in hinreichender Distanz zur Bahnlinie und/oder an geschützten Orten anzuordnen.
- die Fluchtwege sind so anzuordnen, dass bei einem Störfall im Gleisbereich die sichere Evakuation auf die bahnabgewandte Gebäudeseite möglich ist.
- die Gebäudeteile sind so auszugestalten, dass sie Hitzeeinwirkungen so lange standhalten, wie für die Evakuation des Gebäudes notwendig ist.
- Lüftungsanlagen sind so auszugestalten, dass die Ansaugstellen auf der bahnabgewandten Seite zu liegen kommen.
- Es sind Zugangsmöglichkeiten für Ereignisdienste zu schaffen.

Art. 25 Lichtemissionen

Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Art. 26 Entwässerung

Die Entwässerung hat im Trennsystem, mit vorgängiger Retention des Regenwassers (Dach- und Platzwasser), zu erfolgen.

Art. 27 Elektrizitätsversorgung

Es ist der erforderliche Raum für eine ober- oder unterirdische Trafostation freizuhalten. Sofern das Elektrizitätswerk ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters eine entsprechende Trafostation erstellt, kann auf eine Anlage im Geltungsbereich verzichtet werden.

Art. 28 Abfallentsorgungsanlage

¹ Für die arealinterne Entsorgung ist am bezeichneten Standort eine Abfallentsorgungsanlage für Hauskehricht zu erstellen. Die Zu- und Wegfahrt für die Abfallentsorgung hat im bezeichneten Bereich zu erfolgen.

² Sofern die Stadt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters eine genügend grosse Quartiersammelstelle für Hauskehricht erstellt, die auch das Volumen des Geschäfts- und Wohnhauses aufnehmen kann, kann auf die im Situationsplan bezeichnete Anlage verzichtet werden. Für die Bereitstellung von Sperrgut, Betriebskehricht, Papier, Karton und Grüngut ist ein genügend grosser Bereitstellungsplatz an geeigneter Lage vorzusehen.

8. ETAPPIERUNG

Art. 29 Etappen

¹ Die Bauten und Anlagen können in zwei Etappen "Baubereich A" (Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg) und "Baubereich B" (Bushof) realisiert werden.

² Bei einer etappenweisen Realisierung sind jeweils die für die einzelnen Bauvorhaben vorgesehenen Anlagen und Ausstattungen zu realisieren.

³ Bei einer Realisierung in Etappen kann der Stadtrat Übergangslösungen bewilligen.

9. SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 30 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Bahnhof West - Baufeld C" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.