Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0108 / 25

vom 12. Juni 2025

Referenz-Nr.: KS ARE 25-0108

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 96, www.zh.ch/are

Privater Gestaltungsplan «Bahnhof West, Baufeld C» – Genehmigung

Gemeinde **Stadt Illnau-Effretikon**

Lage Strassengeviert zwischen Bahnhofstrasse ab Höhe Einmündung Bruggwiesenstrasse – Rosenweg – Gleisanlagen (umfassend die Grundstücke Kat.-Nrn. IE7653 und IE175 sowie Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. IE7830)

Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 24. Januar 2025
- Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 24. Januar 2025
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 24. Januar 2025
- Bericht zu den Einwendungen vom 24. Januar 2025

Ergänzende Unterlagen
- Beilage 1, Richtprojekt Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg vom 14. Juli 2023
- Beilage 2, Richtprojekt Bushof Bahnhof West vom 24. Januar 2025
- Beilage 3, Mobilitätskonzept Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg vom 18. Juli 2023
- Beilage 4, Städtebaulicher Vertrag vom 24. August 2023 inkl. Bewertungsbericht vom 10. Oktober 2022
- Beilage 5, Lärmgutachten Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg vom 10. November 2020 bzw. 9. September 2022
- Beilage 6, Lärmnachweis Bushof Effretikon vom 2. Juni 2023
- Beilage 7, Geologisch-geotechnischer Bericht vom 8. Juli 2022
- Beilage 8, Besprechung Störfallvorsorge, Protokoll vom 10. Januar 2022
- Beilage 9, Kurzbericht Bushof Effretikon vom 18. Juni 2024, rev. am 24. Januar 2025
- Beilage 10, Umbau-Szenario 1, Rosenweg-Unterführung, Entsorgung Gewerbecontainer, RDA-Fassung vom 14. Juli 2023
- Beilage 11, Nachtrag Gestaltungsplan – Begründung Baumabstand vom 5. Juni 2024
- Beilage 12, RSA und Technischer Bericht vom 21. Januar 2025

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Mit der Festsetzung des Masterplans «Zentrumsentwicklung Bahnhof West» am 18. Januar 2018 durch den Stadtrat wurden die konzeptionellen städtebaulichen Vorgaben hinsichtlich Dichte und Bebauungsstruktur, Freiräume, Verkehrserschliessung und Nutzung für das Geviert Bahnhofstrasse, Tagelswangerstrasse, Bruggwiesenstrasse sowie südlich Stadthaus definiert. Unter weitgehender Berücksichtigung der Grundeigentümerverhältnisse wurde das vom Masterplan erfasste Gebiet in sechs Baufelder unterteilt, welche unabhängig voneinander einer Entwicklung zugeführt werden sollen. Der Masterplan dient als übergeordnetes Leitbild für die Erarbeitung nachgeordneter Richtprojekte sowie als Grundgerüst für die

konkreten Inhalte der darauf aufbauenden, rechtsverbindlichen Gestaltungspläne. Auf dieser Grundlage wurden für das Baufeld C «Bahnhof Nord inkl. Rosenwegplatz und Bushof» Studienaufträge ausgelobt. Die Richtprojekte, welche sich hinsichtlich Stadtstruktur, baulicher Dichte wie auch dem vorgesehenen Nutzungsmix an den Vorgaben des Masterplans orientieren, dienen als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C». In der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde das Gebiet Zentrum Bahnhof West mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Gemäss den Vorgaben der Gestaltungsplanpflicht soll im Sinne der Leitvorstellungen des Masterplans «Zentrumsentwicklung Bahnhof West» für das nämliche Gebiet ein dichtes städtisches Zentrum mit gemischter Nutzung und hoher städtebaulicher Qualität entstehen. Ebenso liegt der Gestaltungsplanperimeter im regionalen Zentrumsgebiet «Effretikon». Die Bahnhofstrasse und der Rosenweg sind als geplante Velo-Hauptverbindungen wie auch als bestehende Fuss-/Wanderwege verzeichnet. Im Bereich der Station Effretikon ist eine Parkierung im öffentlichen Interesse (Park+Ride- und Bike+Ride-Anlage) verzeichnet. Diese umfasst insgesamt 60 bestehende Autoabstellplätze bzw. 570 bestehende sowie 230 geplante Veloabstellplätze. Da der Gestaltungsplan teils von den Festlegungen der Zentrumszone Z 4.0 abweicht, bedarf es der Zustimmung durch die Legislative.

Zustimmung

Das Stadtparlament Illnau-Effretikon stimmte mit Beschluss vom 1. Februar 2024 dem privaten Gestaltungsplan «Bahnhof West, Baufeld C» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 19. März 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. April 2024 beantragt die Stadt Illnau-Effretikon die Genehmigung der Vorlage. Mit Schreiben vom 17. April 2024 bestätigt die Stadt Illnau-Effretikon, dass die Frist für das Referendum gegen den Stadtparlamentsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Anhörung

Die Genehmigungsprüfung zeigte, dass die Vorlage nicht genehmigungsfähig war. Mit Schreiben vom 15. August 2024 wurde die Stadt Illnau-Effretikon angehört. Der Stadtrat nahm mit Schreiben vom 23. September 2024 Stellung. Er nahm im Rahmen der ihm durch das Stadtparlament eingeräumten Kompetenzdelegation mit Beschluss vom 20. Februar 2025 Anpassungen am Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» vor.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» werden die Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Zentrum Bahnhof West verfolgt. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst ein Areal von insgesamt 4'600 m^2. Abgestimmt auf den Masterplan sowie

das dem Gestaltungsplan zugrunde gelegte Richtprojekt werden zwei Baubereiche A (Hochbaute) und B (Bushof) bezeichnet. Für den Baubereich A wird eine maximale oberirdische Baumasse von 37'015 m^3 für Hauptgebäude festgelegt. In Bezug auf die anrechenbare Geschossfläche ergibt sich eine Baumassenziffer von 8 m^3/m^2. Für Balkone und Loggien darf die Baumasse um zusätzliche 3'700 m^3 erhöht werden, davon haben maximal 1'200 m^3 verglast zu sein. Der offen gestaltete Bushof (Baubereich B) wie auch Klein- und Anbauten sowie dem Bushof dienende Gebäude sind nicht an die Baumassenziffer anzurechnen. Der Geltungsbereich wird zum Perron von Gleis 1 hin mittels einer Lärmschutzwand und Pergola abgegrenzt. Neben einer zulässigen Gesamthöhe von 5 m ist hierfür der bezeichnete Bereich Pergola massgebend.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften

Innerhalb der bezeichneten Abmessungen sowie der zulässigen Gesamthöhe sind die Gebäudelänge wie auch die Anzahl Geschosse frei, wobei für die Abmessung des Sockelgeschosses im Baubereich A neben einer minimalen lichten Höhe von 5.7 m die bezeichnete Erdgeschosslinie massgebend ist. In den jeweiligen Baubereichen A und B darf nur ein Hauptgebäude erstellt werden. Im Baubereich A sind Wohnungen sowie maximal mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet. Es ist ein Mindestanteil von 35% Gewerbe/Dienstleistungsnutzung einzuhalten. Das Erdgeschoss ist neben Treppenhäusern und Nebenräumen ausschliesslich publikumsorientierten Nutzungen vorbehalten. Aufgrund der städtischen Anforderungen an eine ausgewogene Bevölkerungsdurchmischung wird der Anteil an Kleinwohnungen und Kleinstwohnungen im Rahmen der Erstüberbauung beschränkt. Der Baubereich B dient dem Bushof und dazugehörigen Nebennutzungen. Der Geltungsbereich liegt im Konsultationsbereich der Eisenbahnlinie 751, die aufgrund des Transports von Gefahrengut der Störfallverordnung unterstellt ist. Der Gestaltungsplan trifft hierzu weitergehende differenzierte Festlegungen zur örtlichen Verteilung von empfindlichen Nutzweisen. Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten sowie Kleinbauten, inklusive dem Bushof dienende Gebäude (z.B. Technik-, Pausenraum, WC-Anlage) können auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden. Bauten, Anlagen und Freiräume sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung entsteht; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Den jeweiligen Richtprojekten für das Hochhaus wie auch den Bushof kommt richtungsweisender Charakter zu. Die Verkehrserschliessung erfolgt für den motorisierten Individualverkehr temporär ab der Hinterbüelstrasse. Spätestens im Zeitpunkt eines fertiggestellten Baus im Baufeld E1 (ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters) hat die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage wie auch die Erschliessung an der im Situationsplan bezeichneten Stelle unterirdisch zu erfolgen. Die Zahl der Abstellplätze bemisst sich auf der Grundlage der Bau- und Zonenordnung (BZO); der ermittelte Minimalwert stellt gleichzeitig den zulässigen Maximalwert dar. Mit Ausnahme der vier oberirdischen Abstellplätze im Bereich der Hinterbüelstrasse sind sämtliche übrigen Abstellplätze unterirdisch anzuordnen. Auch die Abstellplätze für Motorräder und Velos bemessen sich auf Grundlage der BZO, wobei für Letztere mindestens 10% an Abstellplätzen über dem Standardbedarf bereitzustellen sind. Mit den Fusswegverbindungen wird im Weiteren eine angemessene Durchwegung des Areals sichergestellt. Die Zu- und Wegfahrt der Busse

zum Bushof (Baubereich B) hat ab der Bahnhofstrasse zu erfolgen, wobei der ausgewiesene «Anschlussbereich Bahnhofstrasse» mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept der Bahnhofstrasse abzustimmen ist. Entlang der Bahnhofstrasse ist eine Baumreihe zu pflanzen. Zur Kreuzung Bahnhofstrasse – Rosenweg hin ist der bezeichnete Bereich «Rosenwegplatz» als öffentlicher Raum mit hoher Aufenthaltsqualität auszubilden. Im Weitern trifft der Gestaltungsplan differenzierte Vorgaben zu Nachhaltigkeit/Energie, Lichtemissionen, Ver- und Entsorgung sowie der Etappierung.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 19. April 2024 gestellten Auflagen wurde nur teilweise entsprochen.

Kleinbauten bzw. dem Bushof dienende Gebäude

Anlässlich der Vorprüfung wurde gefordert, gestützt auf § 83 Abs. 1 PBG den Umfang und die Grössenordnung der «dem Bushof dienenden Gebäude» festzulegen und den Begriff zu präzisieren. Der Antrag wurde nicht hinreichend berücksichtigt. Wir verstehen Art. 5 Abs. 5 GPV dahingehend, dass der Begriff der Kleinbauten auch die dem Betrieb des Bushofs dienenden Gebäude umfasst. Deren maximal zulässigen Abmessungen sind in § 2a der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) abschliessend geregelt. Weiter sind gemäss Art. 6 Abs. 2 GPV nur einzelne Kleinbauten gestattet. Demzufolge kann diese Regelung als genehmigungsfähig eingestuft werden.

Autoabstellplätze und Mobilitätskonzept

Gemäss dem Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West Effretikon soll die Zahl der erforderlichen Abstellplätze infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (öV) möglichst stark reduziert werden. Autoarme Nutzungen werden unterstützt und sind im Rahmen der Gestaltungspläne festzulegen. Entsprechend wurde mit der Vorprüfung gefordert, in den Bestimmungen zur Parkierung sei zur Gewährleistung der BZO und den Masterplaninhalten die angestrebte autoarme Nutzung auf Basis eines Mobilitätskonzepts festzuschreiben. Das Mobilitätskonzept zeigt umfassend, wie die Mobilität ohne Auto gewährleistet und sichergestellt werden soll. Art. 20 Abs. 2 GPV wurde auf Stufe der eingeräumten Kompetenzdelegation im Sinne der Vorprüfung angepasst. Die Anzahl zu erstellender Parkplätze für die Bewohnenden und Beschäftigten des Baubereichs A kann sodann unter das Minimum gemäss BZO reduziert werden, sofern zusammen mit dem ersten Baugesuch ein Mobilitätskonzept eingereicht wird. Diese Regelung ist somit genehmigungsfähig.

Im Kurzbericht Verkehr vom 18. Juni 2024 (rev. 24. Januar 2025) wird aufgezeigt, wie die Stadt Illnau-Effretikon der im Bereich der Station Effretikon bezeichneten Parkierung im öffentlichen Interesse (Bike+Ride-Anlage) ausserhalb des Geltungsbereichs des privaten Gestaltungsplans «Bahnhof West – Baufeld C» nachzukommen beabsichtigt. Dies wird zur Kenntnis genommen.

Anschlussbereich Bahnhofstrasse / Bäume (Lage schematisch) / Zu- und Wegfahrten Bus (Lage schematisch) / Fussgängerverbindungen (Lage schematisch)

Gemäss den Festlegungen im kommunalen Richtplan ist entlang der Bahnhofstrasse ein durchgehendes, sicheres Fussgänger- und Velonetz mit genügend sicheren Querungsmöglichkeiten zu schaffen. Davon ausgehend wurde in der Vorprüfung die Aufnahme eines Konzepts für die Fussgängerführung sowie eine detaillierte Darstellung desselben gefordert. Des Weiteren wurde die Stadt angewiesen, die zentralen Fussgängerführungen im Situationsplan zu verorten und mit entsprechenden Bestimmungen zu sichern. Der Situationsplan wie auch die Bestimmungen wurden durch den Stadtrat im Rahmen der durch das Stadtparlament eingeräumten Kompetenzdelegation ergänzt. Unter anderem wurde nun die Zu- und Wegfahrt für den Warenumschlag und die Abfallentsorgung, die Wegfahrt des motorisierten Individualverkehrs im südlichen Bereich des Bahnhofs im Situationsplan entsprechend verortet. Ebenso wurde auf die Fussgängerführung entlang der Bahnhofstrasse verzichtet und die Vorschriften präzisiert, dass diese mit geeigneten Mitteln zu unterbinden ist. Die Vorschriften wurden zudem dahingehend geschärft, dass im bezeichneten Bereich der Zu- und Wegfahrten der Busse die Sichtbereiche auf die Bahnhofstrasse dauernd freizuhalten sind (§ 23 der Verkehrserschliessungsverordnung [VErV]) und die Schleppkurven dabei das westliche Trottoir entlang der Bahnhofstrasse nicht überwischen dürfen. Da der Anschlussbereich des Bahnhofs ein publikumsintensiver Begegnungs- und Aufenthaltsort mit viel Bewegung ist, verstehen wir diese Festlegung so, dass es zum Schutz von Zufussgehenden, Velofahrenden und wartenden Personen erforderlich ist, dass jegliche Fussgängerbereiche weder durch Fahrzeuge überfahren oder überschleppt werden dürfen. Für ein gut funktionierendes Konzept werden sodann auch die weiterführenden Fusswegverbindungen und Anschlusspunkte Richtung Bahnhofsgebäude, Fussgängerquerung Bahnhofstrasse sowie Hinterbüelstrasse wesentlich sein, weshalb diese bei der Ausarbeitung eines Bauprojektes auf Stufe Gestaltungsplan mitzudenken sind. In diesem Sinne wird festgehalten, dass der Bushof nicht auf der Grundlage eines Strassenprojekts gemäss Strassengesetz realisiert werden kann. Unbesehen hiervon wird auf Stufe Gestaltungsplan nun der stufengerechte Nachweis erbracht damit die Sicherheit der Verkehrsteilnehmenden mit den getroffenen Festlegungen gewährleistet werden kann. Weiter wurden die Gestaltungsplanvorschriften dahingehend ergänzt, dass die Baumreihe gegenüber dem Strassengebiet einen Mindestabstand von 1.5 m einzuhalten hat und die Bäume mit einer Wurzelsperre zu versehen sind. Damit wird dem Anliegen von § 240 Abs. 1 PBG Rechnung getragen, wonach die Verkehrssicherheit und der Strassenkörper nicht beeinträchtigt werden dürfen. Die diesbezüglichen Genehmigungsvorbehalte haben sich nach den erfolgten Anpassungen somit erübrigt.

Nachhaltigkeit/Energie - Kommunale Energieplanung

Die kommunale Energieplanung wurde 2024 auf der Grundlage, dass nun auch in Effretikon die neuen Abwärmequelle in Volketswil genutzt werden kann, angepasst. Dieser Umstand und die durch das Stadtparlament eingeräumte Kompetenzdelegation wurde seitens des Stadtrats zum Anlass genommen, Art. 22 GPV (Nachhaltigkeit/Energie) an die sich geänderten Gegebenheiten aus der kommunalen Energieplanung anzupassen. Zur getroffenen Festlegung wonach die Energieversorgung gemäss der kommunalen Energieplanung über die

Fernwärmeversorgung zu erfolgen hat bzw. für den Fall, dass eine Fernwärmeversorgung nicht möglich ist, als Energieträger Erdwärme in Kombination mit Eigenstromerzeugung (Solar) einzusetzen ist, wird zur Kenntnis genommen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

D. Rechtsmittel

Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenauflage gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Stadt zusammen mit der geprüften Planung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan «Bahnhof West, Baufeld C», welchem das Stadtparlament Illnau-Effretikon mit Beschluss vom 1. Februar 2024 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr TBA Strasseninspektorat SI	Fr. 420.60	110 854 / 83100.43.101
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 4'021.50	104 103 / 83100.40.200
Total	**Fr. 4'442.10**	

III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich

beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Stadt Illnau-Effretikon wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation (via KatasterprozesseZH) mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Stadt Illnau-Effretikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)
- Mettler2Invest, Bellerivestrasse 17, 8008 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 12. JUNI 2025

Amt für Raumentwicklung
Für den Auszug: