

Privater Gestaltungsplan  
"Effi-Märt"

## ERLÄUTERNDER BERICHT

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG

Fassung öff. Auflage und kant. Vorprüfung



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

32830 – 2.7.2025

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Verfahren und Bestandteile	6
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>7</b>
2.1	Richtplanung und Konzepte	7
5.2	Nutzungsplanung	12
5.3	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	14
5.4	Umwelt	16
5.5	Grundbuch	21
<b>3</b>	<b>BEGLEITETES VERFAHREN</b>	<b>23</b>
<b>4</b>	<b>RICHTPROJEKT</b>	<b>26</b>
<b>5</b>	<b>ERLÄUTERUNG VON BESTIMMUNGEN UND PLAN</b>	<b>32</b>
5.1	Allgemeine Bestimmungen	32
5.2	Bebauung	33
5.3	Nutzung	36
5.4	Freiraum	36
5.5	Verkehrerschliessung und Parkierung	38
5.6	Umwelt	40
5.7	Ver- und Entsorgung	42
5.8	Etappierung	42
5.9	Schlussbestimmung	42
<b>6</b>	<b>MEHRWERTAUSGLEICH</b>	<b>43</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG</b>	<b>44</b>
7.1	Umsetzung der Richt- und Nutzungsplanung	44
7.2	Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte	45
7.3	Fazit	46
<b>8</b>	<b>PLANUNGSABLAUF</b>	<b>47</b>

## Beilagen

- Richtprojekt,  
Baumschlager Eberle Architekten GmbH und USUS Landschafts-  
architektur, 26. Juni 2025
- Schlussbericht Begleitetes Verfahren,  
Suter von Känel Wild, 15. Januar 2025
- Beschrieb Verkehrsplanung,  
B+S AG, 13. Mai 2025
- Lärmprognose Strassenlärm,  
Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH, 17. Juni 2024
- Energiekonzept,  
EK Energiekonzepte AG, 13. Mai 2025
- Baumassenziffer und Parkplatzberechnung,  
Baumschlager Eberle Architekten GmbH, 14. Mai 2025
- Grobkonzept Entsorgung,  
Baumschlager Eberle Architekten GmbH, 26. Juni 2025
- Bestandespläne,  
Baumschlager Eberle Architekten GmbH, 23. Juni 2025
- Städtebaulicher Vertrag, 2. Juli 2025

**Auftraggeberin**

SISKA Immobilien AG

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Luca Imoberdorf

**Titelbild**

Visualisierung Richtprojekt  
Quelle: Baumschlager Eberle Architekten

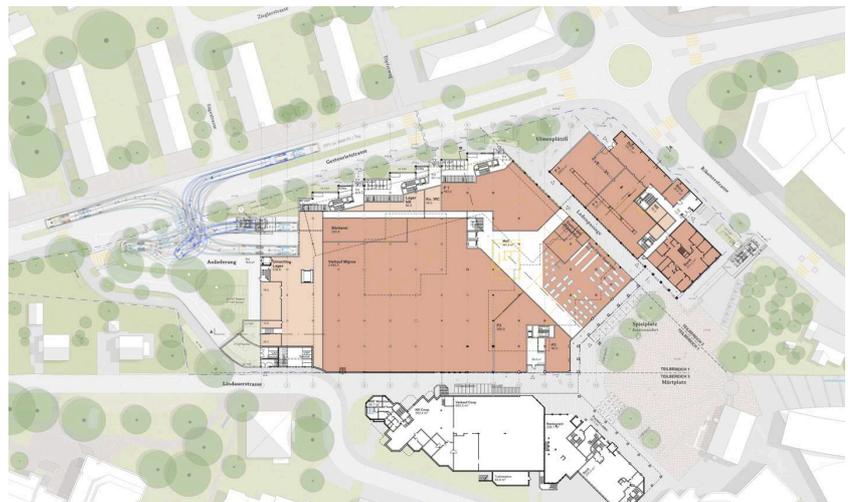
# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Anlass

Die Teilbereiche 1 und 2 des Effi-Märts sollen saniert und im Teilbereich 1 durch neue Wohnbauten auf dem Dach des Sockelgebäudes ergänzt werden. Da im Bestand bereits eine Übernutzung gegenüber dem erlaubten Volumen gemäss Grundordnung besteht, kann eine weitere Baumassenerhöhung nicht im Rahmen des normalen Baubewilligungsverfahrens gelöst werden, sondern ist nur über ein Gestaltungsplanverfahren möglich.

Erdgeschoss Richtprojekt  
Quelle: Baumschlagler Eberle Architekten



### Ziel

Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine bewilligungsfähige Gesamtbebauung des Effi-Märts geschaffen werden.

Die Anforderungen an den Gestaltungsplan ergeben sich aus den nachfolgend formulierten allgemeinen Bedingungen gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Illnau-Effretikon und § 71 PBG sowie aus den spezifischen Vorgaben für das Areal gemäss kommunalem Richtplan:

Allgemeine Bedingungen  
(gemäss Art. 11.1.1 BZO)

- Hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld
- Vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit vorwiegend standortgerechter einheimischer Bepflanzung
- Platzsparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen
- Überdurchschnittliche Infrastruktur für Fahrräder und Fussgänger
- Nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung
- Erhöhter Lärmschutz, so dass bei Gebäuden mit einem Wohnanteil von mehr als 80 % auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist
- Qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen

Spezifische Anforderungen

Gemäss kommunalem Richtplan sind zudem die folgenden spezifischen Zielsetzungen zu verfolgen:

<b>C – Effimärt</b>	
Dichte und Struktur	Sehr hohe bauliche Dichte (Baumassenziffer >4.5) Anordnung der Bauten und Freiräume an Bestand orientieren Modernisierung Effimärt Möglichst zusammenhängende einseitige Baumreihen entlang Bahnhofstrasse
Nutzung	Gemischte Nutzung: Einkaufsnutzung, öffentliche Nutzungen, Wohnen Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen am Märtplatz
Motorisierter Verkehr	Erschliessung Effimärt über Gestenrietstrasse Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung entlang der Bahnhofstrasse und Gestenrietstrasse
Fuss- und Veloverkehr	Erstellung einer attraktiven Veloverbindung vom Nordwesten zum Bahnhof Fusswegnetz entlang Gestenrietstrasse ergänzen
Massnahmen	Kontaktaufnahme Eigentümer Effimärt, um Möglichkeiten für Weiterentwicklung zu diskutieren Projektierung und Realisierung der geplanten Verbindungen für Fuss- und Veloverkehr

## 1.2 Verfahren und Bestandteile

### Privater Gestaltungsplan

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

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

Projektierungsspielraum

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

### Bestandteile

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

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Richtplanung und Konzepte

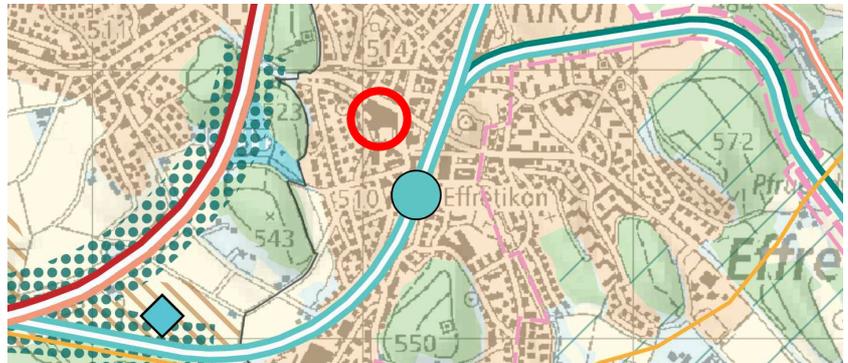
#### Kantonaler Richtplan Raumordnungskonzept

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

Siedlung und Landschaft/Verkehr

Im kantonalen Richtplan wird der Bearbeitungsperimeter als bestehendes Siedlungsgebiet bezeichnet. Es bestehen keine weiteren spezifischen Festlegungen.

Ausschnitt kant. Richtplan mit Planungsperimeter (rot), Stand: 11. März 2024



#### Regionaler Richtplan Raumordnungskonzept

Im regionalen Raumordnungskonzept Regio-ROK ist Effretikon als Nebenzentrum (regionales Zentrumsgebiet) definiert.

Siedlung und Landschaft

Gemäss Richtplankarte befindet sich das Planungsgebiet im Zentrumsgebiet von Effretikon (Nr. 2) und im Gebiet hoher baulicher Dichte (Nr. 36). Im Zentrumsgebiet sollen die bestehenden Strukturen weiterentwickelt, die bauliche Dichte massvoll erhöht und attraktive, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen etabliert werden. Der Perimeter befindet sich zudem im Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen (Nr. 32). Das Entwicklungsziel resp. Hauptfunktion ist die Bereitstellung von Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft mit Planungsperimeter (rot)



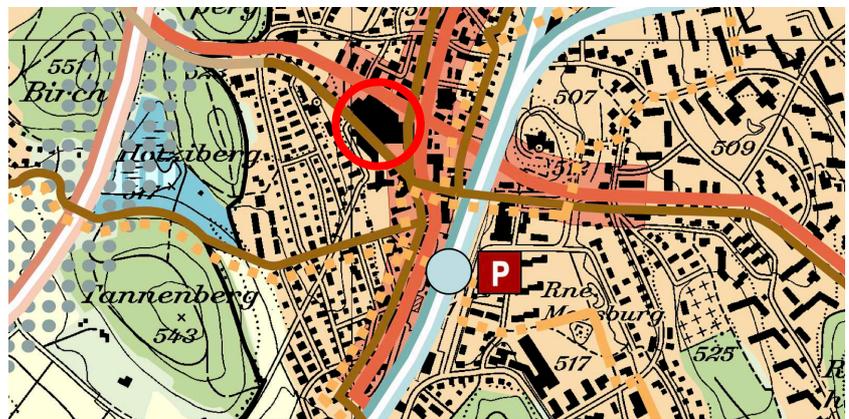
Verkehr

Für die Strassenabschnitte Bahnhof-, Rikonerstrasse und Illnauer-, Gestenriedstrasse ist kurzfristig eine Sanierung und Aufwertung des Strassenraums geplant. Das Strassenprojekt befindet sich derzeit in Erarbeitung. Im Bereich des Effi-Märts soll künftig ein zusätzliches Trottoir südseitig der Strasse erstellt werden (s. Abbildung unten). Ebenso wurde die Möglichkeit einer zusätzlichen Fussgängerquerung beim Töpferweg geprüft. Im Rahmen der Entwicklung des Effi-Märts soll auch die heutige Zufahrtssituation verbessert werden. Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage und der zentralen Anlieferung wird dabei entflechtet.

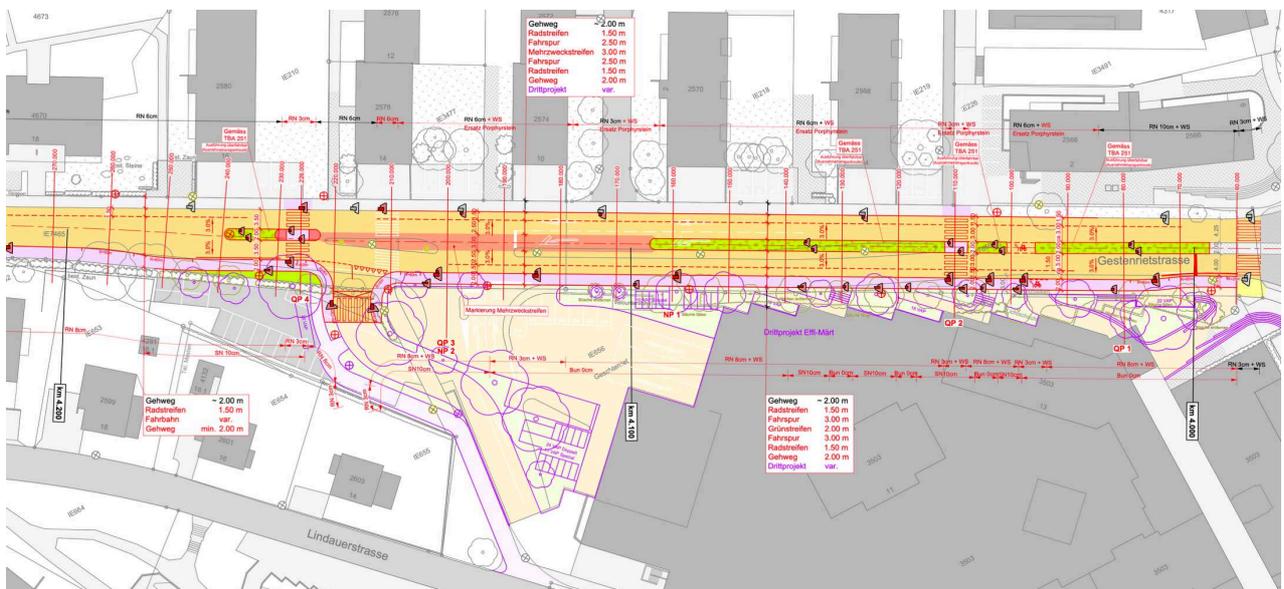
Östlich sowie durch das Areal verläuft zudem Veloverbindungen (Nebenverbindung).

Ausschnitt Karte Verkehr mit Planungssperimeter (rot)

- |                                  |                                  |                               |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Kantonal<br>bestehend<br>geplant | Regional<br>bestehend<br>geplant | <b>Verkehr</b>                |
|                                  |                                  | Verbindungsstrasse            |
|                                  |                                  | Umgestaltung Strassenraum     |
|                                  |                                  | Radweg                        |
|                                  |                                  | Fuss-/Wanderweg mit Hartbelag |



Geplante Umgestaltung Gestenrietstrasse, Stand Entwurf Vorprojekt öffentliche Auflage, Mai 2025 (Quelle: Tuffli & Partner AG)



## Kommunaler Richtplan

Das strategische Planungsinstrument des kommunalen Richtplans verfeinert die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne, stimmt diese auf die Bedürfnisse, Zielsetzungen und Strategien der Stadt Illnau-Effretikon ab, konkretisiert das stadträtliche Leitbild «Stadtentwicklung 2015» und nimmt die zentralen Elemente des Masterplans Bahnhof West auf. Der kommunale Richtplan bildet somit die grundlegende Basis für die kommunale Nutzungsplanung.

### Teil Siedlung

Der Planungsperimeter befindet sich im Gebiet mit sehr hoher baulicher Dichte (Baumassenziffer  $>4.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ). In diesen Gebieten ist grundsätzlich auf eine gemischte Nutzung, eine hohe städtebauliche Qualität und eine gute Vernetzung mit den Erholungs- und Freiräumen zu achten.

Ausschnitt kommunaler Richtplan, Teil Siedlung mit Planungsperimeter (rot)

-  Sehr hohe Dichte ( $>4.5 \text{ BMZ}$ )
-  Hohe Dichte (2.5 - 4.5 BMZ)
-  Mittlere Dichte (1.6 - 2.5 BMZ)
-  Niedrige Dichte ( $< 1.6 \text{ BMZ}$ )



Die Siedlung ist so weiterzuentwickeln, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen vorwiegend mit dem öffentlichen Verkehr abgewickelt wird.

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

### Zentrum Effretikon

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

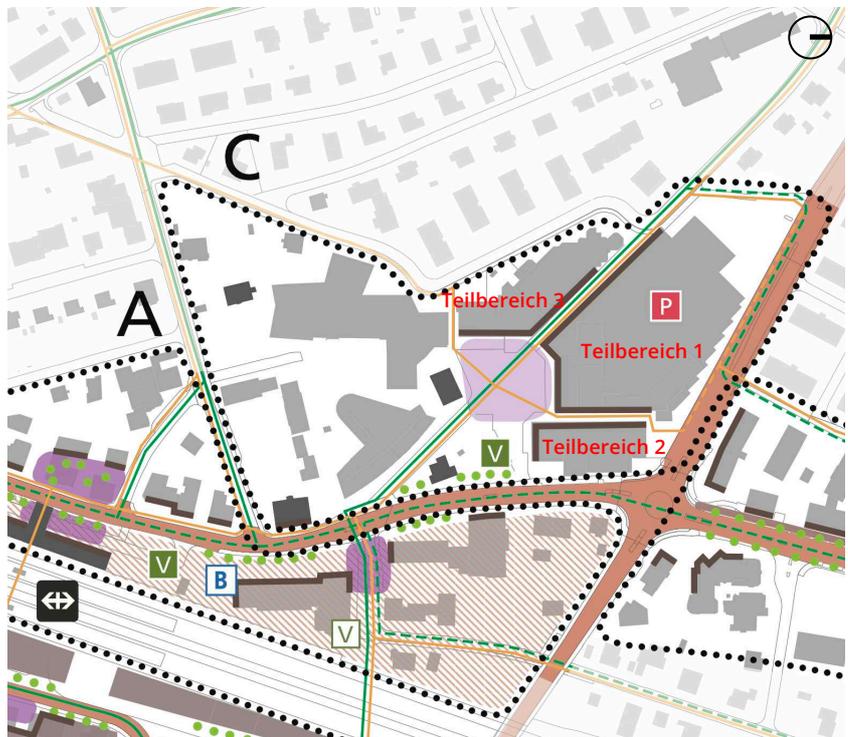
Beim Gebiet «Effimärt» handelt es sich um die folgenden Punkte:

Festlegungen und Massnahmen innerhalb des Perimeters Teilbereich C – Effimärt

C – Effimärt	
Dichte und Struktur	Sehr hohe bauliche Dichte (Baumassenziffer >4.5) Anordnung der Bauten und Freiräume an Bestand orientieren Modernisierung Effimärt Möglichst zusammenhängende einseitige Baumreihen entlang Bahnhofstrasse
Nutzung	Gemischte Nutzung: Einkaufsnutzung, öffentliche Nutzungen, Wohnen Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen am Märtplatz
Motorisierter Verkehr	Erschliessung Effimärt über Gestenrietstrasse Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung entlang der Bahnhofstrasse und Gestenrietstrasse
Fuss- und Veloverkehr	Erstellung einer attraktiven Veloverbindung vom Nordwesten zum Bahnhof Fusswegnetz entlang Gestenrietstrasse ergänzen
Massnahmen	Kontaktaufnahme Eigentümer Effimärt, um Möglichkeiten für Weiterentwicklung zu diskutieren Projektion und Realisierung der geplanten Verbindungen für Fuss- und Veloverkehr

Ausschnitt Zentrumsrichtplan Effretikon  
 Teilbereich C – Effimärt

- 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)
- Öffentlicher Verkehr**
-  Busterminal (bestehend / geplant)
  -  Bahnstation
- Bedeutende Fuss- und Veloverbindungen**
-  geplante Fussgängerverbindung
  -  bestehende Fussgängerverbindung
  -  geplante Veloverbindung
  -  bestehende Veloverbindung
  -  Veloparkierungsanlage (bestehend / geplant)



## Masterplan Bahnhof West

Im Masterplan Bahnhof West aus dem Jahr 2018 (Revision Baufeld E 2019) wird die koordinierte Entwicklung des Quartiers westlich des Bahnhofs aufgezeigt. Als zentrales städtisches Entwicklungsgebiet soll das Quartier in Einklang mit den übergeordneten Interessen der Stadtplanung als Gesamtes aufgewertet werden.

Der Effi-Märt liegt ausserhalb aber direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Masterplans.

Übersicht Masterplan Bahnhof West mit Planungspereimeter (rot)  
 (Quelle: ILEF / Stauer Hasler)

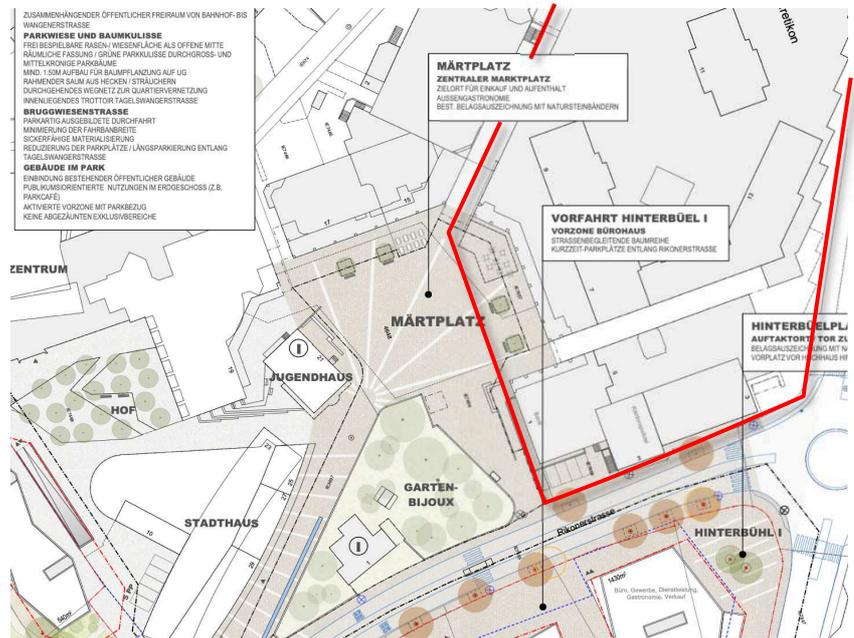


## Freiraumkonzept

Im Freiraumkonzept zur Zentrumsentwicklung Bahnhof West werden die im Masterplan formulierten freiraumgestalterischen Leitideen konkretisiert und ihre Machbarkeit nachgewiesen.

Dabei wurde auch der direkt beim Effi-Märt gelegene Märtplatz in den Betrachtungspereimeter einbezogen. Dieser wird im Freiraumkonzept als «zentraler Marktplatz» bezeichnet und soll ein Zielort für Einkauf und Aufenthalt mit Aussengastronomie sein. Die bestehende Belagsauszeichnung mit Natursteinbändern soll beibehalten werden.

Ausschnitt Freiraumkonzept Bhf. West mit Planungspereimeter (rot)  
 (Quelle: ILEF / Krebs und Herde)



## 5.2 Nutzungsplanung

### Bau- und Zonenordnung

Gemäss Zonenplan befindet sich der Planungsperimeter in der Zentrumszone Z 4.0 mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Es sind die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG und BZO zu erfüllen, das heisst Bauten und Anlagen sowie Umschwung müssen besonders gut gestaltet, zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften in der Zone Z 4.0 sind:

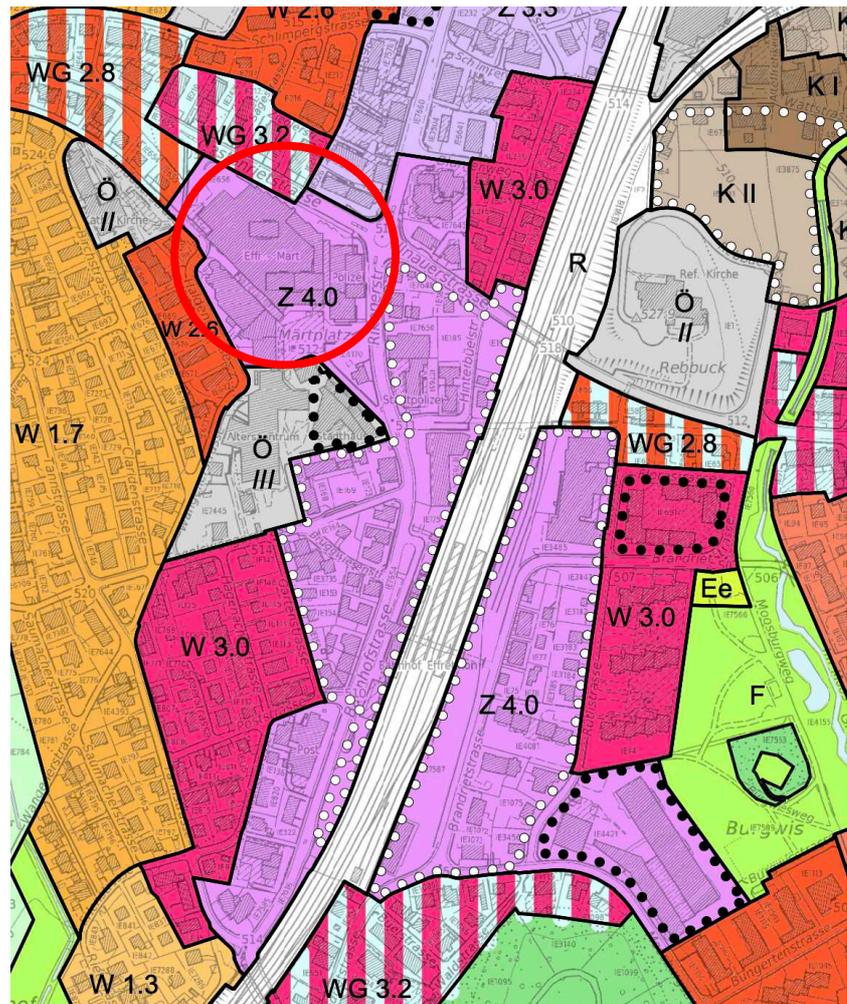
- Baumassenziffer für Hauptgebäude [ $m^3/m^2$ ] max. 4.0
- Kleiner Grenzabstand min. 5 m
- Grosser Grenzabstand min. 10 m
- Traufseitige Fassadenhöhe max. 18 m

Im Planungsperimeter ist die Arealüberbauung zulässig. Für die Baumassenziffer der Hauptgebäude erhöht sich die Baumassenziffer gemäss Ziff. 11.1.3 BZO auf  $4.2 m^3/m^2$  und für die Gebäudehöhe gilt gemäss Ziff. 11.1.5 BZO 21.5 m als Höchstwert.

Auszug Zonenplan  
 mit Planungsperimeter (rot)

#### Kommunale Festlegungen

Kommunale Festlegungen	ES*
K I Kernzone I	III
K II Kernzone II	III
K III Kernzone III	III
Z 4.0 Zentrumszone	III
Z 3.3 Zentrumszone	III
W 1.3 Wohnzone	II
W 1.7 Wohnzone	II
W 2.2 Wohnzone	II
W 2.6 Wohnzone	II
W 3.0 Wohnzone	II
WG 2.8 Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
WG 3.2 Wohnzone mit Gewerbebeileichterung	III
I 5.0 Industriezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe	III / IV
I 8.0 Industriezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe	IV
I 8.0 Industriezone ohne Handels- und Dienstleistungsgewerbe	IV
ö Zone für öffentliche Bauten	



## Abstellplätze

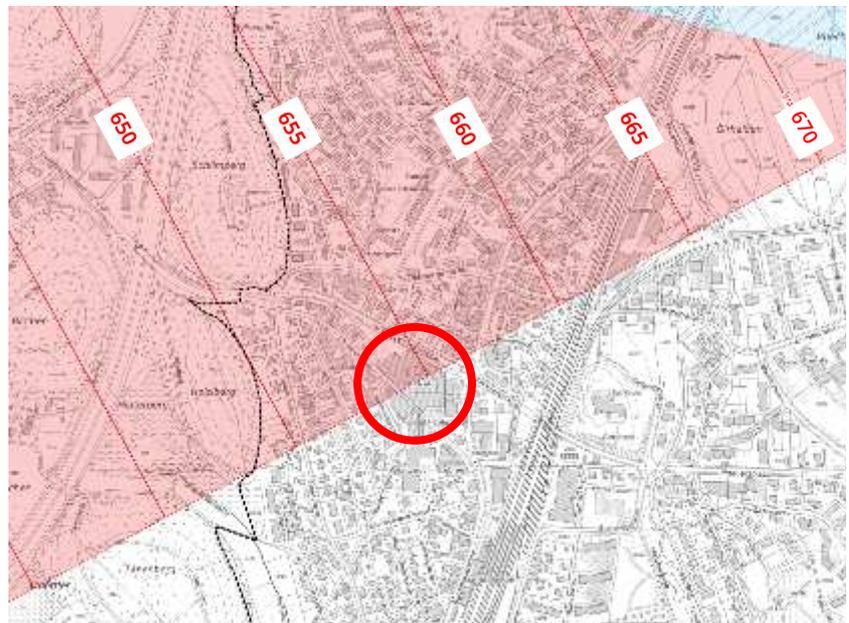
Die Berechnungsweise der Abstellplätze ist in der BZO unter Ziffer 10 geregelt. Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge kann aufgrund der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) reduziert werden (Ziff. 10.1.2 BZO). Die Zuteilung zu einer Güteklasse erfolgt gemäss der Zuteilungstabelle in der BZO und nicht gemäss dem ÖV-Güteklassen-Plan aus dem GIS des Kantons Zürich. Das Planungsgebiet liegt jedoch in beiden Fällen im Bereich der Güteklasse resp. dem Reduktionsgebiet A. Gemäss Masterplan werden weitergehende autoarme Nutzungen im Sinne von Ziff. 10.1.4 BZO unterstützt.

Der Bedarf an Motorradabstellplätzen beträgt gemäss Ziff. 10.2 BZO minimal 10 % der zu erstellenden Zahl an Autoabstellplätzen. Der Bedarf für Fahrradabstellplätze wird in Ziff. 10.3 BZO nutzungsspezifisch geregelt.

## Sicherheitszonenplan Flughafen Zürich

Gemäss Sicherheitszonenplan des Flughafens Zürich für die Stadt Illnau-Effretikon vom 3. September 2018 wird der Planungsperimeter im Norden leicht durch die Abflug-Hindernisbegrenzungsfläche tangiert. Gebäude dürfen in diesem Bereich eine Kote von ca. 655 m ü. M. nicht überschreiten. Das Terrain liegt auf ca. 513 m ü. M., entsprechend wäre theoretisch eine Gebäudehöhe von ca. 142 m möglich. Da die geplanten Gebäude maximal 25 m hoch sind, ist die Höhenbeschränkung für das Projekt nicht weiter relevant.

Ausschnitt Sicherheitszonenplan mit Planungsperimeter (rot)  
(Quelle: Flughafen Zürich)



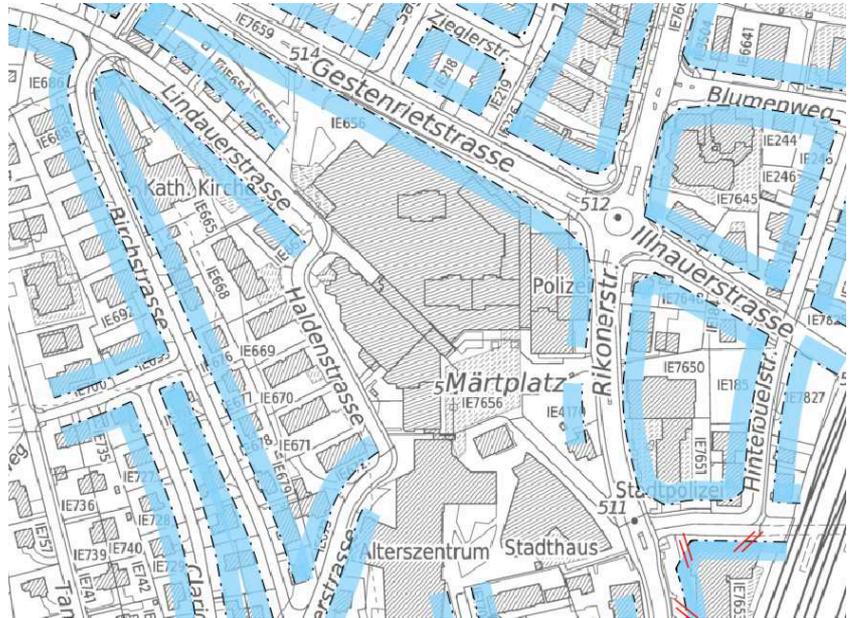
### 5.3 Erschliessung, Ver- und Entsorgung

#### Verkehrsbaulinien

Entlang der umliegenden Strassen (Gestenriet- und Rikonerstrasse) sind kommunale und kantonale Verkehrsbaulinien ausgeschieden, welche innerhalb des Planungsperimeters verlaufen.

Diese werden teilweise durch die geplanten Treppen/Rampen, Bäume, Unterflurcontainer und Veloabstellanlagen tangiert. Es ist daher ein Beseitigungsrevers vorzusehen. Die Planung des Effi-Märts wurde laufend auf die neue Ausgestaltung der Gestenrietstrasse abgeglichen. Es besteht somit kein räumlicher Konflikt mit der geplanten Strasse.

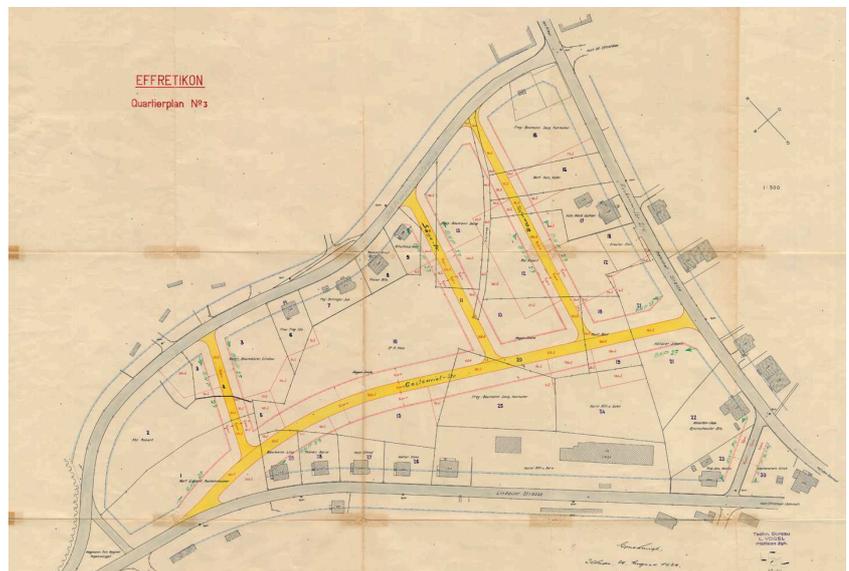
Verkehrsbaulinien  
(Quelle: maps.zh.ch)



#### Quartierplan

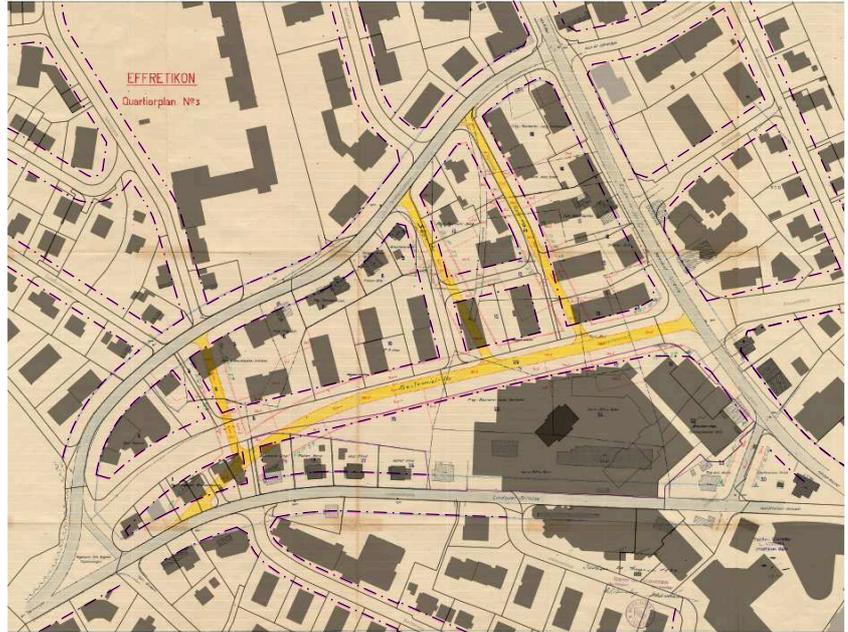
Das Planungsareal liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Quartierplans Nr. 3 «Gestenriet» vom 15. Februar 1940 (Gebiet Lindauer-, Bahnhof- und Schlimperstrasse).

Quartierplan Gestenriet, 1940



Die im Quartierplan festgelegten vier Strassen/Wege (Gestenrietstrasse, Sägestrasse, Töpferweg, westlicher Weg ohne Namen) wurden inzwischen alle realisiert. Die Strassen/Wege weisen jedoch nicht (oder nicht mehr) genau die Dimensionen und Verläufe gemäss Quartierplan auf. Ebenso wurden inzwischen neue oder angepasste Baulinien festgesetzt. Beim Effi-Märt wurde die Baulinie entlang der Gestenrietstrasse weiter nach Süden verschoben. Der Quartierplan hat daher für die vorliegende Planung keine Relevanz.

Überlagerung heutige Strassen, Bebauung und Baulinien (pink) mit Quartierplan



## 5.4 Umwelt

### Kommunale Energieplanung

Gemäss der kommunalen Energieplanung liegt der GP-Perimeter innerhalb des im Zentrum von Effretikon geplanten Verbundgebiets V03. Ziel für das Gebiet ist die Umstellung auf erneuerbare Energien mittels effizienter Wärme- und Kältenutzung im Verbund. Das Verbundgebiet weist eine hohe Energiebedarfsdichte auf, wird mittel- bis langfristig neu bebaut und weist mit dem Alterszentrum und dem Effi-Märt auch Kühlbedarf auf.

Im Gestaltungsplan sind entsprechend ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung sowie Energievorgaben gemäss den Zielsetzungen der Energieplanung (SIA-Effizienzpfad oder Minergie-P inkl. Anforderungen an die graue Energie aus dem Minergie-ECO-Zusatz) umzusetzen.

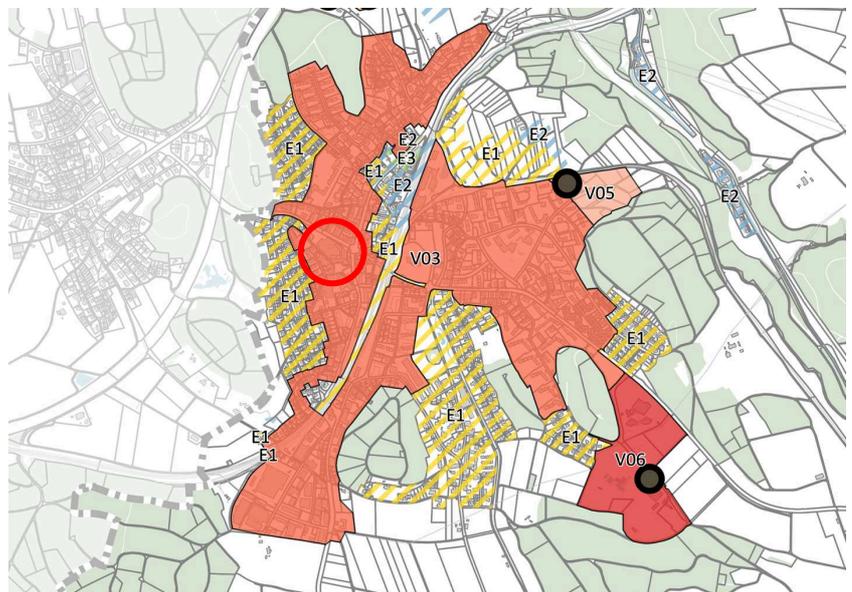
Ausschnitt Energieplankarte,  
 Teilrevision 2024 mit Perimeter (rot)  
 (Quelle: ILEF)

#### Standorte Energiezentrale

- Heizzentrale

#### Verbundgebiet

- in Betrieb
- in Planung
- in Prüfung



### Störfall

Der Gestaltungsplanperimeter liegt nicht innerhalb eines Konsultationsbereichs für die Störfallvorsorge. Es sind somit keine Massnahmen zur Störfallvorsorge nötig.

Risikokataster mit Planungsperimeter  
 (rot)  
 (Quelle: gjs.zh.ch)

- Störfallrelevante Strecken
- Konsultationsbereich Eisenbahnen





## Wärmenutzung

Das Areal liegt teilweise in der Zone D. Erdsonden sind in dieser Zone grundsätzlich zulässig (vgl. Planungshilfe "Energienutzung aus Untergrund und Grundwasser", 2010).

Die Bohrtiefenbegrenzung im Bereich des Gestaltungsplanareals liegt bei rund 390 m (vgl. Bericht "Tiefenbeschränkung von Erdwärmesonden zum Schutz der Felsaquifere Obere Meeresmolasse und Malm (Mineralwasservorkommen)", April 2015).

Der Westen des Areals liegt ausserhalb nutzbarer Grundwasservorkommen (Zone F). Die Energienutzung aus dem Untergrund ist in diesem Bereich grundsätzlich zulässig.

Wärmenutzungsatlas  
 mit Planungsperimeter (rot)  
 (Quelle: gis.zh.ch)

Gebiet gemäss Grundwasserkarte	Gewässerschutzbereich, Grundwasserschutzzone	Zone
Schotter-Grundwasservorkommen, geeignet für Trinkwassergewinnung	S	A
	Au	B
Schotter-Grundwasservorkommen, ungeeignet für Trinkwassergewinnung	Au	C
	i.d.R. Au	D
Quellwassergebiete geeignet für Trinkwassergewinnung	Au	E
Ausserhalb nutzbarer Grundwasservorkommen	i.d.R. üB	F



## Klima

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung. Die Wärmebelastung für die Bevölkerung ist insbesondere im Bereich von dichter Bebauung und einer Vielzahl von versiegelten Flächen erheblich. Die aktuelle Situation präsentiert sich im Gebiet der Umzonung sowie der näheren Umgebung wie folgt:

### Tagessituation

Das Gebiet ist tagsüber während einer sommerlichen Schönwetterphase sehr stark überwärmt. Im Vergleich zum kantonalen Mittel hat das Gebiet durchschnittlich viele Hitzetage pro Jahr. An solchen Tagen steigt das Thermometer über 30°C. Hinzu kommt, dass überdurchschnittlich viele Menschen oder sensible Nutzungen betroffen sind. Grünräume sind gut erreichbar.

### Nachtsituation

Das Gebiet ist nachts nicht überwärmt und weist im Vergleich zum kantonalen Mittel durchschnittlich viele Tropennächte pro Jahr auf. Während solchen Nächten fällt das Thermometer nicht unter 20°C.

### Durchlüftung

Das Gebiet befindet sich in einem Einwirkungsbereich von nächtlicher kalter Luft.

### Empfehlungen

Aufgrund der starken Wärmebelastung am Tag wird empfohlen, das Areal künftig stärker zu begrünen und lokale Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen.

Trotz der schwachen Wärmebelastung in der Nacht wird ausserdem empfohlen, die Grünraumversorgung zu erhalten resp. zu verbessern und Massnahmen zur Verbesserung der Auskühlung zu prüfen.

Aufgrund der Lage in einem Einwirkungsbereich von nächtlicher kalter Luft wird zudem empfohlen, bei der Planung die Durchlüftungssituation zu berücksichtigen. Es sollten verstärkt durchströmbare Freiflächen geschaffen und Gebäuderiegel vermieden werden, vor allem solche quer zur Windrichtung. Im vorliegenden Areal ist bei der vorherrschenden Windrichtung (80°) eine Ausrichtung der Gebäude Ost-West-Richtung empfehlenswert.

Ergänzend werden bei der Arealentwicklung die folgenden allgemeinen Massnahmen empfohlen:

- Kaltluftzirkulation sicherstellen
- Unterbauung von Freiflächen reduzieren
- Fassaden beschatten
- Freiräume durch Gebäude beschatten
- Kaltluftzirkulation sicherstellen
- Unterbauung von Freiflächen reduzieren
- Fassaden beschatten
- Freiräume durch Gebäude beschatten
- Dächer begrünen
- Dächer klimaangepasst konstruieren und gestalten
- Fassaden begrünen
- Fassaden klimaangepasst konstruieren und gestalten
- Grünflächen planen und gestalten
- Begehbare und befahrbare Oberflächen entsiegeln
- Wärmespeicherung von Oberflächen reduzieren
- Grosskronige Bäume erhalten und pflanzen
- Beschattungselemente vorsehen
- Innovative Bewässerungslösungen umsetzen
- Regenwassermanagement planen
- Wasser erlebbar machen

Massnahmen bei der Arealentwicklung

Massnahmen am Gebäude

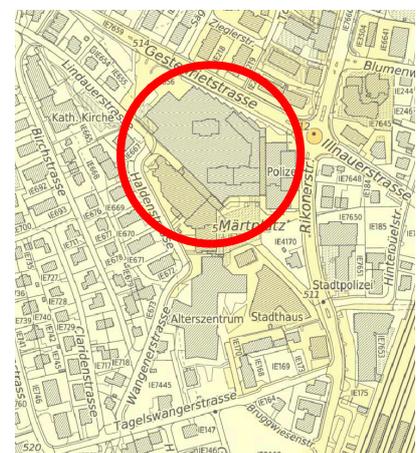
Massnahmen im Aussenraum

Planhinweiskarte Klimamodell  
 mit Planungsperimeter (rot)  
 (Quelle: gjs.zh.ch)

Wärmebelastung	Überwärmung
keine	keine
schwach	schwach
mässig	mässig
stark	hoch
sehr stark	sehr hoch
extrem	sehr hoch



Tagsituation (14 Uhr)



Nachtsituation (4 Uhr)

**Boden**

Für das Planungsgebiet besteht im Osten ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS). Der Standort «Effi-Märt», Nr. 0174/I.0012 bezieht sich auf eine chemische Reinigung / Färberei. Der Standort wurde von der Behörde als belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig beurteilt. Im Rahmen der weiteren Projektierung sind allfällig nötige Massnahmen zu evaluieren.

Kataster der belasteten Standorte (KbS) mit Planungsperimeter (rot)  
 (Quelle: gis.zh.ch)

-  Betriebsstandort belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig



**Naturgefahren**

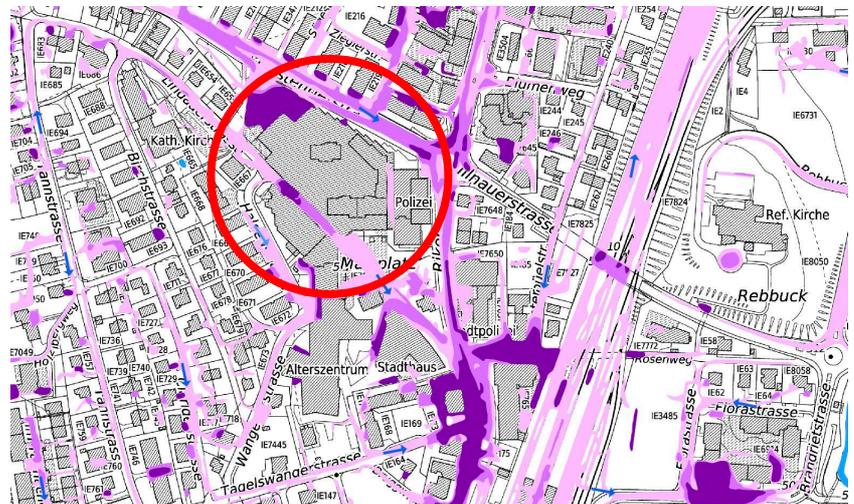
Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters besteht keine bzw. eine vernachlässigbare Gefährdung bezüglich Hochwasser und Massenbewegungen.

**Oberflächenabfluss**

Innerhalb des Planungsperimeters sind Flächen mit Oberflächenabfluss ausgeschieden. Unter Oberflächenabfluss wird derjenige Niederschlagsanteil verstanden, welcher nach dem Auftreffen auf den Boden nicht unmittelbar abfließt. Diesen Flächen gilt es im Rahmen der Freiraumplanung besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Dies betrifft insbesondere den Bereich der Tiefgaragenzufahrt und Anlieferung sowie die Lindauerpassage.

Oberflächenabfluss mit Planungsperimeter (rot)  
 (Quelle: gis.zh.ch)

-  0 < h <= 0.1 Fliesstiefe in [m]
-  0.1 < h <= 0.25 Fliesstiefe in [m]
-  0.25 <= h Fliesstiefe in [m]
-  Gletscher
-  Gewässer



## 5.5 Grundbuch

### Grundstück Kat. Nr. IE656

Im Grundbuch sind folgende Anmerkungen und Dienstbarkeiten eingetragen:

#### Anmerkungen

- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung z.G. Stadt Illnau-Effretikon, Pflicht zu Kinderspielplätzen, Dat. 25.05.1976, Beleg 321 Disp. 20  
*Wortlaut: «Die Bauherrschaft wird verpflichtet, abseits vom Verkehr gelegene, möglichst besonnte Kinderspielplätze anzulegen, wenn möglich für kleine und grössere Kinder getrennt.»*
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung z.G. Stadt Illnau-Effretikon, bauliche Ausnutzungsbeschränkung, Dat. 25.05.1976, Beleg 321 Disp. 4  
*Wortlaut: «Die gesamte Geschossfläche beträgt 14'981 m<sup>2</sup>. Auf die in der zweigeschossigen Wohnzone sowie in der Kernzone liegenden Grundstücke von total 13'642 m<sup>2</sup> ergibt dies eine Ausnutzungsziffer von 1.09. Zur Sicherstellung der Gesamtüberbauung, im Sinne einer differenzierten Bauweise und der bewilligten Ausnutzungsziffer, hat die Bauherrschaft vor Baubeginn eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung in Form einer Bauvorschrift, zugunsten der Stadt Illnau-Effretikon, im Grundbuch, zulasten des Überbauungsareales, anmerken zu lassen. Aus dem Eintrag muss ersichtlich sein, dass auch bei einer allfälligen Parzellierung nur das gemäss vorstehender Baubewilligung bewilligte und genehmigte Projekt ausgeführt werden darf, unter Einhaltung der bewilligten Ausnutzungsziffer von 1.09, und dass die Überbauung ausdrücklich auf die baubewilligten Objekte, ohne jede spätere Ausdehnung irgendwelcher Art, beschränkt bleibt.»*
- öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Baugesetzgebung z.G. Kanton Zürich, Beseitigungsrevers betr. Parkplätze und Minderwertsrevers, Dat. 29.05.1981, Beleg 302 Disp. II  
*Wortlaut: «Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, die Parkplätze innerhalb der rechtsgültigen Baulinien (RRB.Nr. 2316/1955) auf eigene Kosten und ohne Entschädigung seitens des Staates oder der Gemeinde zu beseitigen, wenn der Ausbau der Staatsstrasse dies erfordert. Der Minderwert, den die Gebäulichkeiten und der Betrieb erleiden, wird nicht entschädigt.»*

#### Vormerkungen

- Heimfallbestimmungen über Baurecht, Vormerkungsdauer bis 31. Dezember 2070, Dat. 14.05.1976, Beleg 120 Art. 11 bis 13 in II
- div. Nachrückrechte zum Grundpfandrecht

Dienstbarkeiten

- Last:  
Mitbenützungsrecht an Garagenein- und -ausfahrt sowie Grenz-  
Anbaurecht an unterirdischer Garage,  
Dat. 11.07.1977, SP IE404
- Last:  
Fusswegrecht z.G. Stadt Illnau-Effretikon für die Öffentlichkeit,  
Dat. 10.04.1979, SP IE551
- Last:  
Fusswegrecht z.G. Stadt Illnau-Effretikon für die Öffentlichkeit,  
Dat. 10.04.1979, SP IE552
- Recht:  
Überbaurecht für Strassenüberdachung,  
Dat. 16.07.1981, SP IE675
- Last:  
Recht, den Raum für die Energieerzeugungsanlage und die darin  
installierten Anlagen und die 5 Unterstationen zu benutzen;  
Durchleitungsrecht für Leitungen; Zugangsrecht zum Heizraum,  
den Unterstationen und den dazugehörigen Fernleitungen mit  
Nebenleistungspflicht, übertragbar, z.G. Energie 360 Energie AG,  
Zürich, CHE-106.839.415,  
Dat. 05.02.2015, SP IE 3741
- Last:  
Mitbenützungsrecht an Garagenein- und -ausfahrt mit Neben-  
leistungspflicht.  
Dat. 17.12.2015
- Last:  
Fusswegrecht für die Öffentlichkeit mit Nebenleistungspflicht  
z.G. Stadt Illnau-Effretikon.  
Dat. 17.12.20215, SP IE3802
- Last:  
Mitbenützungsrecht an Notausgang und Fusswegrecht.  
Dat. 17.12.2015, SP IE3805
- Last:  
Übertragbares Baurecht bis 31.12.2070 für beliebige Bauten  
samt Benützung der gesamten nicht überbauten Flächen für be-  
liebige Nebeneinrichtungen (Als Grundstück aufgenommen Il-  
nau-Effretikon Blatt IE1423).  
Dat. 14.05.1976, SP IE344
- Durchleitungsrecht (Kabelleitungen) z.G. der EKZ, 8002 Zürich,  
übertragbar,  
Dat. 19.05.2006, SP IE2464

Grundlasten

- keine Eintragungen

### 3 BEGLEITETES VERFAHREN

#### Anlass und Verfahren

Die Siska Immobilien AG und die Stadt Illnau-Effretikon haben sich darauf geeinigt, das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Projekt im gemeinsamen Austausch im Rahmen eines begleiteten Verfahrens zu erarbeiten. Aufgrund der hohen betrieblichen Komplexität war kein übliches Konkurrenzverfahren möglich.

Die Entwicklung erfolgt aus dem Bestand heraus und unter laufendem Betrieb. Dies bedingt eine besonders enge Zusammenarbeit zwischen Planer und Bauherrschaft, weshalb sich das begleitete Verfahren im vorliegenden Fall als geeignetstes Vorgehen herausgestellt hat. Im Unterschied zu einem Projektwettbewerb oder einem Studienauftrag wird das Planungsteam im begleiteten Verfahren nicht über ein Konkurrenzverfahren ausgewählt, sondern mittels einer direkten Arbeitsvergabe beauftragt. Die Projekterarbeitung wurde durch Fach- und Sachexperten begleitet. Mit dem Projekt wurde anhand einer Gegenüberstellung von Varianten ein ortsbaulich, architektonisch und funktionell überzeugendes Konzept entwickelt, das den Vorgaben der Auftraggeberin, der Nutzer und der Stadt optimal entspricht.

#### Perimeter

Ursprünglich umfasste der Bearbeitungsperimeter nur den Teilbereich 1 zwischen den beiden Passagen. Für Teilbereich 2 war mittelfristig ein Wettbewerb für ein mögliches Hochhaus mit Sockelbau sowie eine Überdachung der Passage zwischen den Teilbereichen 1 und 2 vorgesehen. Im Rahmen des begleiteten Verfahrens sollten für den Teilbereich 2 anhand des entwickelten Projekts lediglich die Rahmenbedingungen wie Erschliessung, Dichte, Höhe etc. festgelegt werden und daraus die wichtigsten Programmpunkte für den Wettbewerb im Teilbereich 2 abgeleitet werden können. Im Verlauf des Verfahrens hat sich jedoch gezeigt, dass ein Hochhaus im Teilbereich 2 nicht der richtige städtebauliche Ansatz ist und die Teilbereiche 1 und 2 stattdessen gemeinsam, als Einheit entwickelt werden müssen. Der Bearbeitungsperimeter wurde daher auf beide Teilbereiche ausgeweitet.

Im Teilbereich 3 ist zum heutigen Zeitpunkt noch keine konkrete Entwicklung vorgesehen, weshalb dieser nicht Bestandteil des begleiteten Verfahrens war und somit auch nicht Teil des Gestaltungsplans ist.

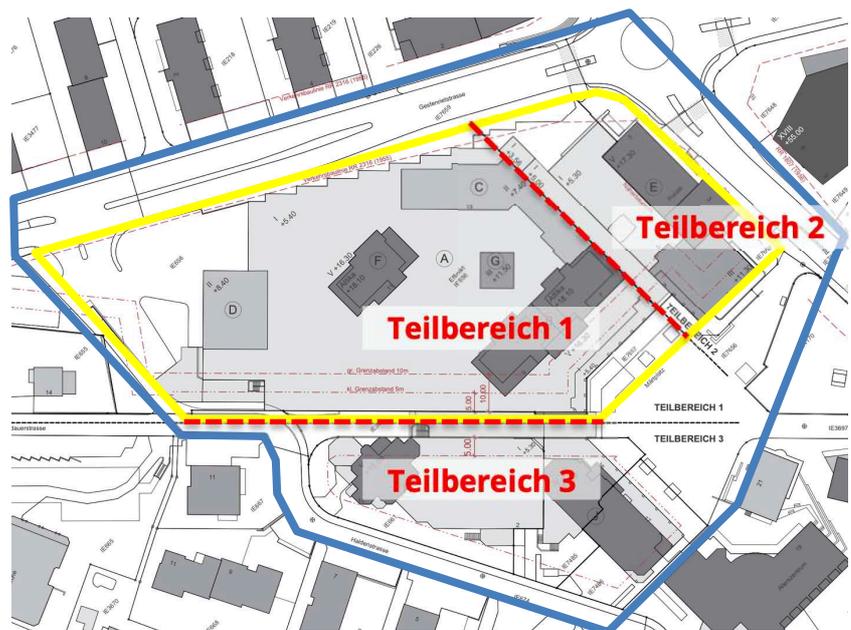
#### Zielsetzung

Basierend auf der Restrukturierung und Modernisierung des Einkaufszentrums, der Wohnbauten und der Tiefgarage wurden im begleiteten Verfahren die folgenden Ziele angestrebt:

- Verbesserung der stadträumlichen Bezüge
- entsprechend der freiraumgestalterischen Leitidee soll die Zentrumswirkung des Märtplatzes architektonisch und städtebaulich akzentuiert werden

- Nutzungsorientierung und Fassadengestaltung reagieren im EG mit Aussenbezügen auf Plätze, Strasse und Passagen
- Die Erdgeschossfassade zur Gestenrietstrasse wird zum neu geplanten Trottoir aufgewertet und zum vorgesehen siedlungsorientierten Strassenraum adäquat gestaltet
- die Fassade an der Passage zum Teilbereich 2 erfährt eine architektonische Klärung, als wesentliche Schnittstelle zur nachfolgenden Etappe Teilbereich 2
- die bestehenden, nicht zeitgemässen Wohnungsbauten werden hinsichtlich des möglichen Erhalts oder eines allfälligen Ersatzes durch - in Bezug auf Wohnqualität, Architektur und Energieeffizienz - zukunftstaugliche Neubauten überprüft
- die Aussenräume erhalten eine Aufwertung hinsichtlich Aufenthaltsqualität, Gestaltung, Ökologie und Funktion. Neben den öffentlichen Vorzonen im EG liegt ein Schwerpunkt auf dem Dachgarten über dem Einkaufszentrum, als Aussenraum für die Bewohner
- Verbesserung der Tiefgarage

Bearbeitungsperimeter (gelb)  
Betrachtungsperimeter (blau)



### Beteiligte

Begleitgremium

Folgende Personen waren am begleiteten Verfahren beteiligt:

Marco Nuzzi, Stadtpräsident,  
Stadt Illnau-Effretikon

Rosmarie Quadranti, Stadträtin Ressort Hochbau,  
Stadt Illnau-Effretikon

Jonathan Roider, Architekt,  
Roider Giovanoli Architekten GmbH, Zürich

Astrid Stauer, Architektin  
Stauer + Hasler Architekten AG, Frauenfeld

Sonja Müller, Landschaftsarchitektin,  
META Landschaftsarchitektur GmbH, Basel

Dieter Fuchs, Leiter Tiefbau,  
Stadt Illnau-Effretikon

Ivana Vallarsa, Stadtplanerin,  
Stadt Illnau-Effretikon

Günter Heuberger,  
Geschäftsführer SSKA Immobilien AG, Winterthur

Planungsteam

Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Zürich

Baumschlager Eberle Architekten, Zürich

USUS Landschaftsarchitektur, Zürich

B+S AG, Zürich

Steigmeier Akustik und Bauphysik GmbH, Baden

Innoplan AG, Kreuzlingen

CONTI Swiss AG, Zürich

EK Energiekonzepte AG, Zürich

## Ablauf

21. März 2024

Startsitzung mit Begleitgremium

30. April 2024

1. Zwischenbesprechung mit Begleitgremium  
(Begehung Effi-Märt, Analyse Bestand, Varianten)

4. Juni 2024

2. Zwischenbesprechung mit Begleitgremium  
(Präsentation/Diskussion Vorabzug Bestvariante)

9. Juli 2024

Schlusspräsentation mit Begleitgremium  
(Präsentation/Diskussion Bestvariante)

28. August 2024

1. Nachbesprechung  
(Präsentation/Diskussion bereinigte Bestvariante)

2. Oktober 2024

2. Nachbesprechung  
(Vorbereitung Begleitgremium, abschliessende Diskussion/  
Empfehlungen für die Weiterbearbeitung)

Dezember 2024

Schlussbericht durch Begleitgremium

16. Januar 2025

Stadtratsbeschluss zum Resultat des begleiteten Verfahrens  
als Grundlage für den Gestaltungsplan

ab Januar 2025  
(detaillierter Ablauf siehe Kapitel 8)

Gestaltungsplanverfahren  
(inkl. Weiterentwicklung zum Richtprojekt)

## 4 RICHTPROJEKT

### Bestand

Der Effi-Märt liegt zentral am Märtplatz, ist diesem aber, aufgrund der im Bestand tangential zum Platz verlaufenden Mall, funktional abgewandt. Die Fassade ist zum Platz zugeklebt und wirkt abweisend, hat aber, mit der den Platz fassenden kolonnadenartigen Backsteinstruktur im Erdgeschoss, ebenso wie das benachbarte Gebäude Teilbereich 2 an der Rikonerstrasse, städtebauliche und architektonische Qualität. Beides soll bestehen bleiben und wird weitergebaut im Sinne von «Verdichten und Erhalten».

Der Effi-Märt heute  
(Quelle: SSKA)



### Leitideen Richtprojekt

- Mit dem geplanten Projekt öffnet sich der Effi-Märt zum Märtplatz hin, der Haupteingang und die Gastronomie werden hierher verlegt.
- Im Inneren werden die Erschliessungen der unterschiedlichen Nutzungen entflochten.
- Die Wohnbauten auf dem Effi-Märt werden ersetzt, sie erhalten separate Eingänge an der Gestenrietstrasse.
- Der neu entstandene Dachgarten verbindet die Teilbereiche 1 und 2.
- Das Gebäude an der Rikonerstrasse bleibt erhalten und wird um zwei Geschosse aufgestockt.
- Die Zufahrten ab Gestenrietstrasse werden getrennt in die Anlieferung für das Gewerbe und die Zufahrt zur Tiefgarage.
- Die neue Konstruktion der Wohnbauten erfolgt im Sinne der Nachhaltigkeit als Holzhybridbauweise und die Aufstockungen, im Prinzip von Re-Use, aus dem Abbruchziegel des Bestandsbaus.

## Präzise Eingriffe

Mit dem Projekt wird die Neuorientierung und Öffnung der Mall zum Märtplatz hin erreicht, die Interaktion von innen und aussen, ebenfalls durch die Neuordnung von Gastronomienutzung an der Platzfront, die auch auf dem Platz zum Verweilen einlädt.

Ziel im Inneren ist zudem die Entflechtung der Nutzungen und Zugänge. Die Gewerbeflächen im Erdgeschoss werden flexibler nutzbar gemacht. Die Wohnungseingänge erhalten eine klare Adressierung und die Fluchtwegsituation wird gelöst.

Vom Kreisel Gestenriestrasse aus wird ein zweiter, angemessener Zugang geschaffen.

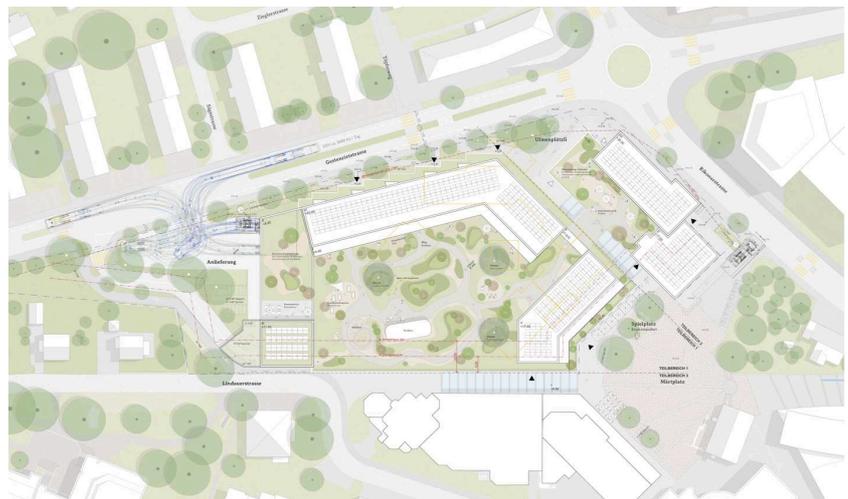
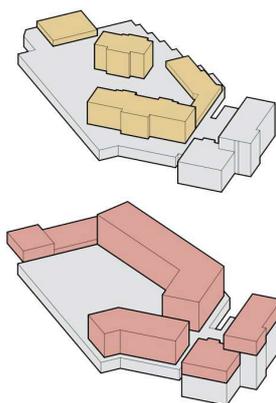
Städtebaulich soll mit dem Projekt eine Verdichtung entlang der Strassen erfolgen, die Kubaturen der Teilbereiche 1 und 2 werden ausgewogen verteilt. Mit der Aufstockung von Teilbereich 2 an der Rikonerstrasse und der neuen Anordnung der Wohnbauten, wird der Märtplatz stadträumlich gefasst.

Zum Wohnquartier im Westen hin treppen sich die Gebäude ab und betten sich sanft in den Kontext des angrenzenden Quartiers ein.

Die neue Anordnung der Wohnbauten an den Rändern schafft Freiraum auf dem Dach des Einkaufszentrums für einen neuen, lärmgeschützten Dachgarten - eine grüne Lunge.

Durch die Neubauten wird inkl. dem Grundstück der Siska im Teilbereich 3 eine Baumassenziffer von 7.0 erreicht. Das Grundstück der ZKB wird dabei nicht berücksichtigt und behält sein Entwicklungspotential.

Situationsplan (rechts)  
Axonometrie Bestand und neu (unten)



## **Neue Erschliessung und klare Adressierung**

Die Gestenrietstrasse wird von Kanton und Stadt siedlungsnah umgestaltet, mit neuem Gehweg entlang des Effi-Märts und verbesserter Führung des Veloverkehrs. Angestrebt wird Tempo 30, was sowohl aus Sicht der Aufenthaltsqualität und Sicherheit wie auch bezüglich der Lärmbelastung für die Wohnungen sehr zu begrüssen ist. Folgerichtig werden hier die neuen Zugänge zu den Wohnungen angeordnet.

Das Einkaufszentrum erfährt, neben der erwähnten Entflechtung von anderen Nutzungen und der Neuorganisation sowie der erwähnten Öffnung zum Märtplatz, eine übersichtlicher gestaltete innere Erschliessung über den zentralen Verbindungskern in die Tiefgarage. Das ganze Untergeschoss mit der Tiefgarage wird übersichtlicher strukturiert, die Verkehrsführung und die Parkierung wird heutigen Anforderungen angepasst.

Im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses wird die Zugänglichkeit zu Nebenräumen und Anlieferung effizient reorganisiert, mit innerer Anbindung für alle Mieteinheiten.

Die Zufahrten ab der Gestenrietstrasse werden für Individual- und Lieferverkehr neu getrennt geführt, was zu höherer Sicherheit und reibungslosen Abläufen führt.

Der Wohnbau entlang der Gestenrietstrasse erhält neu deutlich ablesbare Adressierungen. Die drei Eingänge werden farblich und materiell mit vorgefertigten Betonelementen vom bestehenden Backsteinsockel abgesetzt. Horizontal gegliedert mit weit öffnender Eingangsfront samt Sitzfenster, sind die Erschliessungen grosszügig und urban gestaltet. Der Wohnbau am Märtplatz erhält einen angemessen gestalteten separaten Eingang.

Beim Gebäude Teilbereich 2 an der Rikonerstrasse bekennen sich die Verfasser und die Eigentümerin zu der bestehenden Architektur mit den Fensterbändern im Klinkermauerwerk. Zur Betonung des Einganges werden eine Kolonnade und eine einladende Freitreppe ab der Rikonerstrasse eingeführt. Damit entsteht eine gut wahrnehmbare, neue Adresse an der Rikonerstrasse.

## **Konstruktionsweise und Fassadengestaltung**

Konstruiert werden die auf dem bestehenden massiven Sockel des Einkaufszentrums neu aufgestockten Wohnbauten in leichter und umweltfreundlicher Holzhybridbauweise, die Fassaden werden mit Holz verkleidet.

Die neuen Wohnaufbauten erhalten an der Gestenrietstrasse eine eigene, zum Backsteinsockel unterschiedene Tektonik, mit leicht auskragenden Loggien, welche die Fassade, zusammen mit den das Treppenhaus belichtenden Bullaugen, ruhig rhythmisieren. Die auch dem Lärmschutz dienenden Loggien korrespondieren mit der Form des gezackten Sockels und verweben die neuen Wohnaufbauten mit diesem.

Farblich werden sie vom Backsteinsockel abgesetzt, mit der Komplementärfarbe Olive. Die hintere Fassadenebene wird heller gehalten. Es entsteht ein lebendiges Bild.

Die Fassade des Wohnbaus am Märtplatz ist mit den geschlossenen Brüstungsbändern betont horizontal gegliedert.

Die Gartenfassade wiederum mit ihrer grosszügigen, stringent durchlaufenden Balkonschicht zum Dachgarten, wird mit den als überhohe Loggien akzentuierten Gartenzugängen aufgelockert. Die additiv vor die Balkonschicht gestellten Doppelstützen werden farblich abgesetzt von der weiss lasierten Fassade. Es entsteht eine raumhaltige Schicht sowie ein Spiel zwischen Vorne und Hinten.

Es wurden also drei verschiedene Fassaden entwickelt, die alle mit ähnlichen Elementen arbeiten, welche wie ein Werkzeugkasten unterschiedlich eingesetzt werden. Sie treten mit dem bestehenden Kontext in Dialog und bereichern die Architektur der 70er Jahre mit zeitgemässen Elementen und Materialien an.

Die Aufstockung beim Bestand im Teilbereich 2 an der Rikonerstrasse wird mit den architektonischen Mitteln des Bestandes gestaltet: Klinker und Fensterbänder. Die Klinkerelemente für die Aufstockung kommen vom Abbruch der Wohnbauten im Teilbereich 1, d.h. das wertvolle Abbruchmaterial wird im Sinne von Re-Use weiterverwendet.

Die beiden neuen Geschosse werden leicht überhöht, um die Aufstockung erlebbar zu machen und die maximale Gebäudehöhe von 25 m zu erreichen. Neue eingeführte Loggien rhythmisieren die Fassade.

Ansicht vom Märtplatz her



Ansicht von der Gestenrietstrasse her



## Grüner Dachgarten

Das Potenzial des Flachdaches als Dachgarten über dem Einkaufszentrum, wird durch den Rückbau der Bestandsbauten und die Neupositionierung der Neubauten als Lärmschutzriegel entlang des Sockelrandes zur Gestenrietstrasse, nutzbar gemacht.

Es entsteht ein lärmabgewandter Aussenraum, ein qualitätvoller, öffentlicher Dachgarten für die Bewohnenden, Beschäftigten und die Bevölkerung. Eine grüne Oase mit einem Beitrag zum Thema Retention und Schwammstadt.

Die Dachgärten der Teilbereiche 1 und 2 werden über eine Brücke verbunden.

Visualisierung Dachgarten



## Differenzierter Wohnungsspiegel

Insgesamt ist mit den 80 neuen Wohnungen ein differenzierter Wohnungsspiegel entstanden.

Die Wohnungsgrössen reichen von einer kompakten 1.5-Zimmer-Wohnung für Singles bis hin zu einer grosszügigen 4.5-Zimmer-Wohnung für Familien. Die Wohnungen haben eine optimale Nord-Süd- und Ost-West-Orientierung.

Die grosszügige hofseitige Balkonschicht erstreckt sich über die ganze Breite der Wohnung und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität, mit dem direkten Bezug zum grünen Dachgarten.

Beim bestehenden, aufgestockten Gebäude Teilbereich 2, sind grosszügige Clusterwohnungen als neue Wohnform angedacht, sei es für Alterswohnen oder für berufstätige Menschen, die gemeinschaftlich wohnen möchten.

## Freiraum

Die Freiräume entlang der Gestenrietstrasse werden siedlungsorientiert gestaltet und durch neue Zugänge für die Bewohner aufgewertet. Der Versiegelungsgrad bleibt gering, während die Grünflächen mit einer ökologisch wertvollen Bepflanzung gestaltet werden. Ein kleiner Platz an der Schnittstelle von Rikoner- und Gestenrietstrasse bildet den Auftakt zum Zentrum und verbindet durch eine barrierefreie Rampe die unterschiedlichen Höhenlagen. Im Erdgeschoss dominieren bei Neupflanzungen über 90 % einheimische Pflanzen, bestehende Bäume werden durch klimaangepasste Arten ergänzt, um das Mikroklima zu verbessern. Der Märtplatz wird als öffentlicher Raum gestärkt, durch Gastronomieangebote belebt und der Spielplatz in Abstimmung mit der Stadt in gleichwertiger Grösse innerhalb vom Märtplatz verlegt. Die Dachterrasse bietet einen hochwertigen, biodiversen Grünraum mit intensiver Begrünung und einem Mindestanteil von 70 % einheimischer Pflanzen. Sie schafft einen attraktiven Begegnungsraum und umfasst verschiedene Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungen, darunter einen Gemeinschaftspavillon, eine Spiel- und Liegewiese sowie einen Spielplatz.

## 5 ERLÄUTERUNG VON BESTIMMUNGEN UND PLAN

### 5.1 Allgemeine Bestimmungen

#### Zweck Art. 1

Der Zweckartikel des privaten Gestaltungsplans "Effi-Märt" orientiert sich an den Festlegungen aus der BZO der Stadt Illnau-Effretikon sowie sinngemäss dem Masterplan Bahnhof West.

#### Bestandteile und Geltungsbereich Art. 2

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient den Behörden der Stadt und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. IE656, IE7657 und IE7657 mit einer Fläche von insgesamt 12'177 m<sup>2</sup>. Die Parzellen Kat.-Nrn. IE7657 befinden sich im Eigentum der Siska Immobilien AG. Die Parzelle Kat.-Nr. IE656 im Eigentum von Hurni's Erben & Co. und im Baurecht der Siska Immobilien AG.

#### Verhältnis zum übrigen Baurecht Art. 3

Für die Beurteilung der Baubewilligungen ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

Da die BZO an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst ist, gelten im Gestaltungsplan die Baubegriffe gemäss PBG in der Fassung ab dem 1. März 2017.

#### Gestaltung Art. 4

Mit dem durchgeführten Verfahren wurden die Voraussetzungen für eine qualitativ hochstehende Überbauung vollumfänglich erfüllt. Die in § 71 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich beschriebenen Kriterien sowie die Mehranforderungen nach Ziffer 11.1.1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon sind eingehalten.

Das aus dem begleiteten Verfahren hervorgegangene Projekt zeigt auf, wie die Gebäude und der Aussenraum auf dem Areal gestaltet werden. Das Richtprojekt hat wegleitenden Charakter und gilt als Beurteilungsstandard im Baubewilligungsverfahren und bei Auslegungsfragen. Die Bauprojekte müssen mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Abweichungen vom Richtprojekt sind jedoch möglich, sofern sie ausreichend begründet werden und nachweislich zu einem gleichwertigen oder besseren Gesamtergebnis führen.

## 5.2 Bebauung

### Baubereich

Art. 5

Die Hauptgebäude müssen innerhalb der Baubereiche errichtet werden. Die Baubereiche A und B werden in einzelne Teilbereiche gegliedert, um die Höhenstaffelung zu regeln. Der Gestaltungsplan umfasst gegenüber dem Richtprojekt jeweils einen geringen Projektierungsspielraum.

Untergeordnete Vorsprünge

Analog der Berechnung zur Baumasse dürfen untergeordnete Vorsprünge wie die Lisenen, Simse und dergleichen geringfügig über die Mantellinien der Baubereiche hinausragen. Ebenso dürfen Balkone und Loggien auf einem Teil der Fassade über den Baubereich hinausragen.

Unterirdische Gebäude /  
Unterniveaubauten /  
Klein- und Anbauten

Während die Hauptgebäude innerhalb der definierten Baubereiche erstellt werden müssen, sind Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Gebäude und Unterniveaubauten auch ausserhalb dieser gestattet.

### Bauliche Dichte

Art. 6

Der Effi-Märt (Teilbereiche 1-3) weist heute eine bauliche Dichte von  $5.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  auf. In der Zentrumszone ist eine maximale Dichte von  $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  zulässig, bei einer Arealüberbauung erhöht sich diese auf  $4.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

Der Masterplan Bahnhof West definiert für das Gesamtareal eine durchschnittliche Dichte von rund  $7.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Den beiden an den Effi-Märt angrenzenden Baufelder D und E wurde eine maximale Baumassenziffer (BMZ) von 5.0 respektive 9.3 zugewiesen. Aus diesem Grund wurde für die Entwicklung des an das Masterplangebiet angrenzenden Effi-Märts zu Beginn des begleiteten Verfahrens ein Richtwert von BMZ 7.0 definiert (Durchschnitt des Gesamtgebiets und der beiden angrenzenden Baufelder). Dieser wurde im Rahmen des Verfahrens kritisch geprüft und vom Planungsteam und Begleitemium als städtebaulich verträglich beurteilt. Diese BMZ wird der weiteren Entwicklung nun entsprechend auch im Gestaltungsplan als Maximalmass zugrunde gelegt. Sie bezieht sich auf alle Teilbereiche 1-3. Der Teilbereich 3 grenzt direkt an die Wohnzone 2.6, weshalb hier eine tendenziell tiefere Dichte angestrebt wird. Die BMZ für nur die im Gestaltungsplanperimeter gelegenen Teilbereiche 1 und 2 fällt daher leicht höher als 7.0 aus (7.07). Das Entwicklungspotenzial von Teilbereich 3 muss in einem separaten Verfahren nochmals überprüft werden. Der Gestaltungsplan «Effi-Märt» lässt für diesen Teilbereich jedoch bewusst einen Entwicklungsspielraum offen (BMZ total unter 7.0).

Baumasse  
 Teilbereich 1+2 (GP-Perimeter)

Teilbereich	Eigentum/ Baurecht	Parzellen	Grundstücks- fläche	Bau- volumen	BMZ
1	SISKA	IE656 (teilw.)	9'507	64'664 (Baubereich A)	6.80
2	SISKA	IE656 (teilw.) IE7658	2'329	21'430 (Baubereich B)	9.20
1/2	SISKA	IE7657	341	0 (Märtplatz)	0
<b>Zwischentotal GP-Perimeter</b>			<b>12'177</b>	<b>86'094</b>	<b>7.07</b>
Teilbereich 3					
3	SISKA	IE661, IE7485	2'448	13'931	5.69
<b>Zwischentotal SISKA</b>			<b>14'625</b>	<b>100'025</b>	<b>6.84</b>
3	ZKB	IE7486	792	4'543	5.74
3	ILEF	IE3003	572	1'632 (Passage)	2.85
<b>Total</b>			<b>15'989</b>	<b>106'200</b>	<b>6.64</b>

Diese Baumassenverteilung für die Baufelder A und B wird im Gestaltungsplan grundeigentümergebunden gesichert.

Offene Gebäudeteile

Volumina offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (Wände) umgrenzt sind, werden nicht an die Baumasse angerechnet.

Vor- und Rücksprünge

Gemäss den Erläuterungen zum IVHB (Dokument des IVHB-Konkordates vom 3.9.2013) werden aus Gründen der Praktikabilität kleine, zur üblichen Gebäudegestaltung gehörende Vor- und Rücksprünge wie beispielsweise normale Vordächer, Kamine, Brüstungen usw. vernachlässigt, da sie nicht volumenbildend sind (vgl. Fritzsche / Bösch / Wipf: Zürcher Planungs- und Baurecht, Zürich 2011, Ziff. 14.1.6.2).

Kleinbauten und Anbauten

Einzelne Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV wie zum Beispiel überdachte Veloabstellanlagen werden nicht zur Baumasse gerechnet. Da der gemeinschaftliche Pavillon auf dem Dach die für Kleinbauten zulässige Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> überschreitet, wird dieser separat ausgenommen. Die Verbindung der beiden Dachgärten wird ebenfalls von der Baumasse ausgenommen.

## **Gesamt-/Fassadenhöhe, massgebendes Terrain und Sockelgeschoss**

Art. 7

Abgestimmt auf das Richtprojekt legt der Gestaltungsplan für jeden Baubereich das massgebende Terrain und eine Gesamthöhe mittels Höhenkoten über Meer fest. Gegenüber dem Richtprojekt wird ein angemessener Projektierungsspielraum gewährt (ca. 0.5 m). Die im begleiteten Verfahren eruierte Maximalhöhe beträgt 25 m im Osten des Areals. Nach Westen zur Wohnzone hin wird eine zunehmend tiefere Gebäudehöhe definiert.

Die Gesamthöhe (GH) entspricht der Differenz zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem massgebenden Terrain, das heisst inklusive Dachgeschoss/-terrasse jedoch ohne technisch bedingte Aufbauten (z.B. Liftüberfahrt). Die definierte Gesamthöhe entspricht auch gleichzeitig der zulässigen Fassadenhöhe.

Gemäss § 5 Abs. 1 ABV gilt grundsätzlich der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens als massgebendes Terrain. Mit dem Gestaltungsplan besteht jedoch die Möglichkeit, den gewachsenen Boden neu festzulegen (vgl. § 5 ABV). Zur Klärung der Randbedingungen für die künftige Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan das massgebende Terrain (mT) verbindlich festzulegen.

Technisch bedingte Aufbauten

Über der definierten Höhenkote für die Gesamthöhe sind nur technisch bedingte Aufbauten sowie Aufbauten für die Terrassennutzung zulässig. Diese sind aus optischen Gründen zusammenzufassen und von der Fassade zurückzusetzen (45° Winkel).

Erdgeschoss

Im Sinne einer grosszügigen Wirkung des Erdgeschosses im Bereich der publikumsorientierten Nutzungen wird eine minimal einzuhaltende Höhe festgelegt. Da im Sinne der Nachhaltigkeit bewusst möglichst viel mit dem Bestand gearbeitet wird, sind Geschosse resp. Flächen, welche heute stellenweise bereits eine geringere Höhe aufweisen von diesem Minimalmass ausgenommen.

## **Dachgestaltung**

Art. 8

Entsprechend dem Richtprojekt sind nur Flachdächer zulässig. Im Interesse der Wasserretention und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind sie grundsätzlich, und nach ihren Nutzungen unterschieden, zu begrünen. Von der Vorschrift ausgenommen sind Bereiche, in denen eine Begrünung technisch oder betrieblich nicht möglich ist. Der Bereich unter PV-Anlagen ist jedoch grundsätzlich extensiv zu begrünen.

Die Dachausflächen sollen den Bewohnenden und Beschäftigten zudem als grosszügige und attraktive Freifläche (Dachgarten) dienen. Durch eine Verbindung der beiden Gärten kann von allen jeweils der gesamte Bereich genutzt werden. Die Dachgärten stehen zusätzlich auch der Bevölkerung offen. Dazu wird im Südwesten ein Treppenaufgang realisiert. Aus Sicherheitsgründen kann dieser Zugang z.B. nachts geschlossen werden. Dazu wird eine Nutzungsvereinbarung mit der Stadt erstellt.

## 5.3 Nutzung

### Nutzweise

Art. 9

Gemäss Bau- und Zonenordnung ist die Zentrumszone Z 4.0 für die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums bestimmt, das vor allem der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben dient. Sie ermöglicht ausserdem die Realisierung von Wohn- und Verwaltungsnutzungen sowie Bauten und Anlagen des öffentlichen Verkehrs. Der Masterplan Bahnhof West sieht im gesamten Geltungsbereich einen Mindestanteil von 35 % Gewerbe/ Dienstleistung vor (Kap. 2.3 Nutzungen, S.19). Dieser wird analog auch für den angrenzenden Effi-Märt im Gestaltungsplan verankert. Das Richtprojekt sieht einen Gewerbeanteil von rund 40 % vor.

Wie im Masterplan vorgesehen (Kap 2.3 Nutzungen, S.19), werden im Rahmen des Gestaltungsplans zur Belebung des öffentlichen Raums analog zur Rikonerstrasse, zum Märtplatz und den Passagen hin publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben. Das Richtprojekt sieht im Erdgeschoss hauptsächlich Retail-/Detailhandelsflächen und mehrere kleingewerbliche publikumsorientierte Nutzungen vor.

Gemäss dem städtischen Leitbild zur Stadtentwicklung wird eine ausgewogene Bevölkerungsdurchmischung angestrebt. Im Rahmen der Erstüberbauung darf der Anteil Kleinwohnungen ( $\leq$  2.5-Zimmer-Wohnung) nicht mehr als einen Drittel aller Wohnungen betragen. Das Richtprojekt entspricht den städtischen Anforderungen.

## 5.4 Freiraum

### Grundsatz

Art. 10

Der Freiraum ist ein wichtiger Aufenthaltsort. Dieser muss unter Berücksichtigung der zwingend zu gewährleistenden Funktionalität (z.B. Erschliessung Tiefgarage, Anlieferung, Entsorgung, Feuerwehrezufahrt) über das gesamte Gestaltungsplangebiet einheitlich und im Sinne des städtischen Massnahmenplans Klimawandel (SRB 2023-179) möglichst klimagerecht gestaltet werden. Zudem hat er auch eine ökologische Funktion. Trotz den zwingend der Funktionalität dienenden Elementen muss daher darauf geachtet werden, dass ein Maximum an Bäumen und weiteren Begrünungselementen sowie sickerfähigen Bereichen geschaffen wird. Schwerpunkt für diese Interventionen bilden hier die geplanten Dachterrassen und Platzbereiche. Diese Qualitäten sicherzustellen, ist gestützt auf das Richtprojekt Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

### Ökologische Anforderungen

Art. 11

Im Sinne der Nachhaltigkeit sind Bauten und Umschwung in ökologischer Bauweise zu erstellen, sprich wo möglich einheimische, nachwachsende Rohstoffe und einheimische, standortgerechte Pflanzarten zu verwenden. Es sind zudem genügend Nistgelegenheiten für gebäudebrütende Tierarten bereitzustellen. Als Grundlage dient das Konzept für die Förderung einer naturnahen Umgebung in der Stadt Illnau-Effretikon «Natur im Siedlungsraum».

**Platz**  
Art. 12

Die öffentlichen Platzbereiche sollen aus den örtlichen Begebenheiten entwickelt und durch geeignete Belagsauszeichnungen geprägt werden.

Der Platz am Kreisel (im Richtprojekt im Sinne eines Arbeitstitels als «Ulmenplätzli» bezeichnet) soll der nördliche Auftakt des Effi-Märts und auch des Stadtzentrums sein.

Der Märtplatz bildet den wichtigsten Platz im Zentrum und soll einerseits durch die angrenzenden Nutzungen belebt werden, andererseits in sich selbst eine hohe Aufenthaltsqualität bieten (Begrünung, Sitzgelegenheiten, Spielplatz, temporäre Nutzungen).

**Anschlussbereich Strasse**  
Art. 13

Aufgrund der parallel zum Gestaltungsplan laufenden Strassenplanungen kann die Gestaltung der nördlichen und östlichen Perimeterländer noch nicht abschliessend geklärt werden. Im Gestaltungsplan wird deshalb ein direkt an die Strassen angrenzender Bereich ausgeschieden, der unterschiedliche Nutzungen zulässt, damit nach Abschluss der Strassenprojekte auf die definitive Gestaltung der Gestenriet- und Rikonerstrasse reagiert werden kann.

**Bepflanzung**  
Art. 14

Aufgrund der Tiefgarage sind die Bepflanzungsmöglichkeiten mit Bäumen stark eingeschränkt. Bäume sollen daher wie bereits im Bestand entlang der Strasse, neu aber auch im Bereich der Plätze und auf dem Dachgarten gepflanzt respektive erhalten werden. Die im Gestaltungsplan gesicherten drei Bäume auf dem Dachgarten wurden im Bereich der heutigen Aufbauten angeordnet, da dort bereits die statischen Voraussetzungen für einen erhöhten Dachaufbau (ca. 80-100 cm Überdeckung) gegeben sind.

**Terrainveränderungen**  
Art. 15

Im Sinne einer attraktiven und durchgehenden Stadtebene ist Terrainveränderungen besondere Aufmerksamkeit zu schenken und Abgrabungen sind minimal zu halten.

## 5.5 Verkehrserschliessung und Parkierung

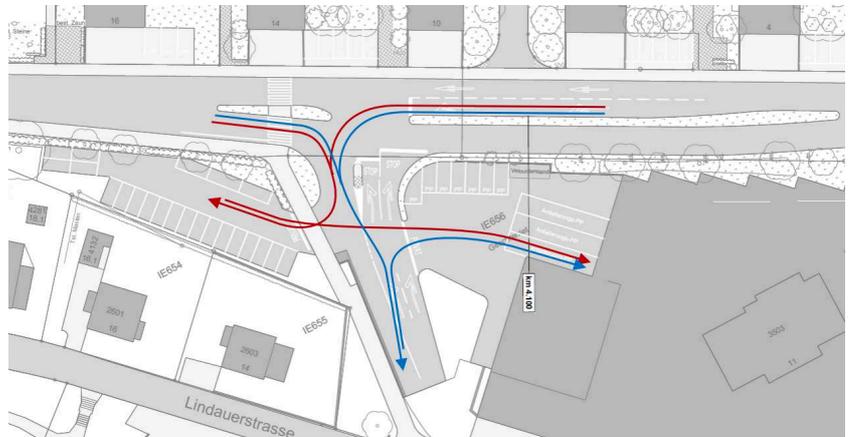
### Zu- und Wegfahrt

Art. 16

Die Zu-/Wegfahrt zur Tiefgarage wird weitgehend wie im Bestand beibehalten.

Neu wird die gesamte Anlieferung des Effi-Märts im nördlichen Bereich direkt ab der Gestenrietstrasse abgewickelt. Anlieferungen wie heute über den Märtplatz sollen künftig zugunsten der Aufenthaltsqualität auf dem Platz nicht mehr gestattet werden. Die heutige Anlieferungssituation wird zudem optimiert, indem diese möglichst von den übrigen Verkehrsflächen auf dem Areal entflechtet wird (siehe Abbildungen). Die getrennten Zu-/Wegfahrten werden im Situationsplan verankert.

Heutige Zufahrt zur Anlieferung mit gefährlichen Rückwärtsmanöver über die Zufahrt Tiefgarage sowie Fuss-/Radweg



## Veloabstellplätze

Abs. 18

Parameter zur Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze gemäss Ziff. 10.3 BZO

Die Zahl der Abstellplätze für Velos berechnet sich nach den Vorgaben gemäss Ziff. 10.3 BZO.

<b>Wohnen</b>	1 Abstellplatz / 40 m <sup>2</sup> mBGF
<b>Verkaufsgeschäfte</b>	
– Lebensmittel	1 Abstellplatz / 40 m <sup>2</sup> mBGF
– Nicht Lebensmittel	
<b>Gastbetriebe</b>	
– Restaurant, Café	1 Abstellplatz / 50 m <sup>2</sup> mBGF
– Konferenzräume, Säle	
– Hotel	
<b>Dienstleistungen, Kleingewerbe</b>	
– publikumsintensive Schalterbetriebe wie Post, Bank, öffentl. Verwaltung, etc.	1 Abstellplatz / 40 m <sup>2</sup> mBGF
– publikumsorientierte Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe, etc.	1 Abstellplatz / 70 m <sup>2</sup> mBGF
– nicht publikumsorientierte reine Bürobetriebe, etc.	1 Abstellplatz / 100 m <sup>2</sup> mBGF
<b>Gewerbe- und Industriebetriebe</b>	1 Abstellplatz / 200 m <sup>2</sup> mBGF
<b>Andere Nutzungen</b>	Der Bedarf für weitere, in dieser Tabelle nicht definierte Nutzungen wird unter Beachtung der einschlägigen Normen, Wegleitungen und Merkblätter ermittelt.

Gemäss der dem Bericht beiliegenden Berechnung sind basierend auf dem Richtprojekt insgesamt rund 410 Veloabstellplätze zu realisieren. Davon sind gemäss VSS-Norm 167 Abstellplätze als Kurzzeit- und 243 als Langzeitabstellplätze zu erstellen.

Im Richtprojekt sind 420 Veloabstellplätze ausgewiesen (353 oberirdisch, 67 unterirdisch). Bezüglich Lage, Parkiersystem, Flächenbedarf und Geometrie sind die jeweiligen kantonalen Merkblätter zur Veloparkierung zu beachten.

## Autoabstellplätze und Mobilitätskonzept

Art. 19

Der zulässige Bedarf an Abstellplätzen wird gemäss Art. 10 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon bemessen. Dieser beträgt für das Richtprojekt mindestens 157 bis 360 Abstellplätze. Im Gestaltungsplan wird das Minimum gemäss BZO entsprechend den Festlegungen des Masterplans als zulässiges Maximum definiert.

Das Richtprojekt weist 145 Autoabstellplätze aus. Da damit das Minimum gemäss BZO unterschritten wird, ist im Rahmen des Baugesuchs ein Mobilitätskonzept einzureichen.

Elektromobilität

Damit den Bewohnern in Einklang mit Ziff. 10.1.6 BZO bei entsprechender Nachfrage die Möglichkeit geboten werden kann schadstoffarme Fahrzeuge zu nutzen, sind mit dem Bau der Tiefgarage zumindest die technischen Voraussetzungen für die Nachrüstung der nötigen Infrastruktur (z.B. Ladestationen) zu schaffen. Als

Planungsgrundlage dient die SIA-Norm 2060 und die darin umschriebene Ausbaustufe A.

### **Motorradabstellplätze**

Art. 20

Zusätzlich zu den Autoabstellplätzen soll auch ein angemessenes Angebot an Motorradabstellplätzen geschaffen werden. Der Bedarf beträgt minimal 10 % der zu erstellenden Anzahl Autoabstellplätze. Für das Richtprojekt entspricht dies 16 Abstellplätzen.

## **5.6 Umwelt**

### **Nachhaltigkeit/Energie**

Art. 21

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. Im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens wurde aber bereits ein Energiekonzept ausgearbeitet. Dieses wurde mit Energie 360°, welche von der Stadt Illnau-Effretikon mit dem Aufbau des Energieverbands im Zentrum beauftragt wurde, besprochen und bildet damit eine solide Basis für die weitere Projektierung.

Es wurden 3 verschiedene Versorgungsvarianten (reine Erdsonden-Lösung (V1), Kombination Fernwärme + Erdsonden (V2) und reine Fernwärme-Variante (V3) geprüft. Die reine Versorgung mit Erdsonden (V1) aller drei Teilbereiche, ist platztechnisch nicht möglich. Wird das Areal rein über die Fernwärme (V3) versorgt, muss die Nutzkälte und die anfallende Abwärme anderweitig erzeugt, bzw. vernichtet werden. Eine Kombination von Fernwärme und einigen Erdsonden (V2), bietet die Möglichkeit die Abwärme zu nutzen und einen Teil des Kältebedarfs effizient mit Free-Cooling zu decken. Dabei werden die Sonden nach der anfallenden Abwärme und dem Kältebedarf ausgelegt. Aus dem Sonden-Feld wird so viel Wärme entzogen, wie auch eingebracht wird (keine Auskühlung). Die fehlende Wärme wird über den Fernwärmeanschluss abgedeckt. In Absprache mit Energie 360° wird deshalb eine Kombination der beiden Varianten Fernwärme und Erdsonden-Feld angestrebt, welche die Vorteile beider Lösungen kombiniert.

Gemäss der vorliegend angewandten Vorgabe im Masterplan bildet die Basis für die Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich das Merkblatt SIA-Effizienzpfad Energie. Gemäss Gestaltungsplan müssen die geplanten Bauten mindestens diese Anforderung erfüllen oder einem vergleichbaren Energiemodell entsprechen.

**Lärm**  
Art. 22

Der Gestaltungsplanperimeter ist gemäss Bau- und Zonenordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Es gelten die Immissionsgrenzwerte von 65 dB(A) tags und 55dB(A) nachts.

Im vorliegenden Fall wird im Gestaltungsplan ein minimaler Gewerbeanteil von 35 % festgelegt, womit die Zuordnung der ES III auch den Anforderungen gemäss Ziff. 11.1.1 BZO und der kantonalen Praxis (min. 20 % Gewerbe) entspricht.

**Lichtemissionen**  
Art. 23

Lichtimmissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) "Einwirkungen von Strahlen". Sie können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtemissionen vermieden werden. Das ARE empfiehlt, hierzu die vom BAFU bereitgestellte "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen", das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt "Lichtverschmutzung vermeiden" sowie die technische Norm SIA 491 "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu berücksichtigen.

Es sind unter anderem die folgenden fünf Grundsätze zu beachten:

- **Notwendigkeit:** Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.
- **Ausrichtung:** Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.
- **Lichtlenkung:** Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.
- **Helligkeit:** Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.
- **Lichtsteuerung:** Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.

Die geplanten Aussenraumbeleuchtungen müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden.

## 5.7 Ver- und Entsorgung

### Entwässerung

Art. 24

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Gemäss Art.7 Abs. 2 Gewässerschutzgesetz ist nicht verschmutztes Abwasser nach den Anordnungen der kantonalen Behörden versickern zu lassen. Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser (Dach- und Platzwasser) ist so weit wie möglich in geeigneter Form über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

### Abfallentsorgungsanlage

Art. 25

Für die Entsorgung des Siedlungsabfalls sind eine oder mehrere Sammelstellen zu erstellen, sofern die Stadt in zumutbarer Entfernung keine ausreichend grosse Quartiersammelstelle realisiert.

## 5.8 Etappierung

### Etappen

Art. 26

Die geplanten baulichen Massnahmen können etappiert umgesetzt werden. Die Eingriffstiefe unterscheidet sich stark (Sanierung, Aufstockung, Abbruch/Neubau) und die einzelnen Massnahmen sind teilweise aneinander gekoppelt, daher wird die Umsetzung auch nur zeitlich gestaffelt erfolgen können.

## 5.9 Schlussbestimmung

### Inkrafttreten

Art. 27

Der Gestaltungsplan tritt mit der Rechtskraft der Genehmigung (und der Festsetzung) in Kraft. Aufgrund der Rechtskraftbescheinigung publiziert die Stadt das Datum der Inkraftsetzung

## 6 MEHRWERTAUSGLEICH

### Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und dessen Umsetzung in der Bau- und Zonenordnung Illnau-Effretikon wird auf Aufzonungen eine Mehrwertabgabe erhoben.

Der Ausgleich des Mehrwerts auf kommunaler Stufe mittels städtebaulicher Verträge anstelle der Abgabe ist zulässig. Mit städtebaulichen Verträgen werden Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens geregelt.

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um eine kommunale Sondernutzungsplanung. Die Erhebung der Mehrwertabgabe fällt in die Kompetenz der Stadt (Art. 19 Abs. 1 MAG). Die Bauherrschaft und die Stadt Illnau-Effretikon haben im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan einen städtebaulichen Vertrag ausgehandelt, mit dem der durch die Planungsmassnahme entstehende Mehrwert ermittelt und dessen Ausgleich geregelt werden. Der städtebauliche Vertrag liegt dem Gestaltungsplan als Entwurf bei.

### Mehrwertberechnung

Die Mehrwertberechnung erfolgt durch die Stadt Illnau-Effretikon gestützt auf Ziff. 12.1 BZO (Mehrwertabgabebesatz 25 % des um Fr. 100'000.– gekürzten Mehrwerts, Freifläche 2'000 m<sup>2</sup>).

Die durch den Gestaltungsplan erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen zu einem abgabepflichtigen planungsbedingten Mehrwert.

### Städtebaulicher Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag erfolgen die detaillierten Regelungen zur Bestimmung der Mehrwert- und Infrastrukturabgabe sowie deren Verwendung. Zudem werden Nutzungsrechte (Plätze, Fusswegrechte) geregelt.

## 7 AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG

### 7.1 Umsetzung der Richt- und Nutzungsplanung

#### Umsetzung Handlungsbedarf

Der Gestaltungsplan "Effi-Märt" setzt den Handlungsbedarf, der im kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplan sowie in der Nutzungsplanung beschrieben ist, um:

- Die Erhöhung der baulichen Dichte an dieser sehr gut erschlossenen zentralen Lage in nächster Nähe zum Bahnhof Effretikon.
- Mit dem Gestaltungsplan wird die städtebauliche Qualität der geplanten Verdichtung auf Basis des durchgeführten begleiteten Verfahrens gesichert.
- Die Bestimmungen im Gestaltungsplan schaffen die Voraussetzung für die Entstehung eines hochwertigen Aussenraums, welcher die Bedürfnisse der Bewohnerschaft und der allgemeinen Bevölkerung befriedigt.
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen werden vermindert, indem die Erzeugung der Fahrten von Motorfahrzeugen dank der guten Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln klein gehalten wird.

#### Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Karte des regionalen Richtplans am westlichen Rand des Zentrumsgebiets von Effretikon und im Gebiet hoher baulicher Dichte. Für Effretikon ist die Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen, die moderate Erhöhung der baulichen Dichte und die Etablierung von attraktiven, publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen anzustreben. Hauptfunktion des Gebiets rund um den Bahnhof westlich der Gleise ist die Bereitstellung von Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Der Gestaltungsplan sieht Massnahmen zur Umsetzung dieser Entwicklungsziele vor, indem die zulässige bauliche Dichte erhöht wird und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorgeschrieben werden.

Die Verdichtung erfolgt aufgrund der mit dem ÖV gut erschlossenen Lage am richtigen Ort in Anlehnung an den angrenzenden übergeordneten Masterplan.

#### Kommunaler Richtplan

Abgestimmt auf die übergeordnete Richtplanung liegt der Planungsperimeter gemäss kommunalem Richtplan im Gebiet mit sehr hoher baulicher Dichte (Baumassenziffer >4.5). Es ist grundsätzlich auf eine gemischte Nutzung, eine hohe städtebauliche Qualität und eine gute Vernetzung mit den Erholungs- und Freiräumen zu achten. Für das Planungsgebiet wird auf die Strategie "Umstrukturieren" gesetzt.

Der Gestaltungsplan setzt die Vorgaben der kommunalen Richtplanung vollumfänglich um, indem die erlaubte bauliche Dichte auf ein nachweislich verträgliches Mass erhöht wird.

### Masterplan Bahnhof West

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Masterplans Bahnhof West. Nichtsdestotrotz werden die im Masterplan gemachten Stossrichtungen und allgemein gültigen Vorgaben umgesetzt.

## 7.2 Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte

### Bauliche Dichte

Der Gestaltungsplan "Effi-Märt", Effretikon lässt grundsätzlich eine bauliche Verdichtung auf rund  $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$  zu. Diese kann durch die äusserst zentrale Lage und die koordinierte Weiterentwicklung des gesamten Zentrums Effretikon mittels qualitätssichernden Verfahren (Masterpläne, Konkurrenzverfahren, Gestaltungspläne) begründet werden. Daraus resultiert eine Baumasse von rund  $86'000 \text{ m}^3$ .

Die mit dem vorliegenden Gestaltungsplan realisierbare bauliche Dichte ist mit der Vorgabe für den Planungssperimeter im kommunalen Richtplan (Baumassenziffer  $>4.5$ ) und im regionalen Richtplan (Nebenzentrum mit hoher baulichen Dichte, Baumassenziffer min. 2.5) konform.

Das durch den Gestaltungsplan generierte bauliche Potenzial (Ausbaugrad) wird mit dem Richtprojekt vollständig ausgeschöpft. Das Richtprojekt und der darauf basierende Gestaltungsplan gewährleisten somit eine optimale und städtebaulich gut verträgliche Ausnutzung des Planungsgebiets und tragen dadurch zu einem haushälterischen Umgang mit der knappen Ressource Boden bei.

### Nutzungsdichte

Gemäss der Quartieranalyse für Siedlungserneuerung (GIS ZH) besteht im Planungsgebiet heute eine Nutzungsdichte von 242 Personen/ha (Einwohner: 86 Personen/ha, Beschäftigte: 156 Personen/ha). Mit dem Gestaltungsplan kann das Areal je nach Belegungsgrad der rund 80 Wohnungen ( $10'202 \text{ m}^2$  BGF) und Gewerbeart ( $6'760 \text{ m}^2$  BGF, davon  $963 \text{ m}^2$  Büro- und  $5'797 \text{ m}^2$  Verkaufsflächen) rund 400 Bewohnende und Beschäftigte aufnehmen (ca. 260 Bewohnende und 140 Beschäftigte).

Dies entspricht ausgehend von einer Arealfläche von insgesamt rund  $12'200 \text{ m}^2$  einer Nutzungsdichte von etwa 330 Personen/ha. Die Vorgaben bezüglich einer hohen Nutzungsdichte gemäss regionalem Richtplan werden somit vollumfänglich erfüllt.

### Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

## 7.3 Fazit

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

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

## 8 PLANUNGSABLAUF

### Begleitetes Verfahren

21. März 2024	Startsitzung mit Begleitgremium
30. April 2024	1. Zwischenbesprechung mit Begleitgremium (Begehung Effi-Märt, Analyse Bestand, Varianten)
4. Juni 2024	2. Zwischenbesprechung mit Begleitgremium (Präsentation/Diskussion Vorabzug Bestvariante)
9. Juli 2024	Schlusspräsentation mit Begleitgremium (Präsentation/Diskussion Bestvariante)
28. August 2024	1. Nachbesprechung (Präsentation/Diskussion bereinigte Bestvariante)
2. Oktober 2024	2. Nachbesprechung (Vorbesprechung Begleitgremium, abschliessende Diskussion/ Empfehlungen für die Weiterbearbeitung)
Dezember 2024	Schlussbericht durch Begleitgremium
16. Januar 2025	Stadtratsbeschluss zum Resultat des begleiteten Verfahrens als Grundlage für den Gestaltungsplan

### Gestaltungsplan

Januar bis April 2025	Weiterentwicklung zum Richtprojekt und Entwurf Gestaltungsplan
April/Mai 2025	1. Besprechung Gestaltungsplan mit Stadt am 23. April 2025 und Behandlung in Stadtplanungskommission am 15. Mai 2025
10. Juli 2025	Verabschiedung durch Stadtrat z.H. öffentliche Auflage / kantonale Vorprüfung
August bis November 2025	Öffentliche Auflage / kantonale Vorprüfung
Dezember 2025 bis Januar 2026	Auswertung Einwendungen / Bereinigung Gestaltungsplan
Januar 2026	Verabschiedung durch Stadtrat z.H. Zustimmung Stadtparlament
Juli 2026	Behandlung Stadtparlament
Ende 2026	Genehmigung Baudirektion / Rechtsmittel

## Projektierung

ab Mitte 2025

Ausarbeitung Vorprojekt  
(nach vertieften Statik-/Erdbebensicherheitsabklärungen)

ab 2026

Ausarbeitung Bauprojekt (Baueingabe)

Ende 2026

Baubewilligungsverfahren Baubehörde

ab 2027

Realisierung