



Stadt Illnau-Effretikon

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan
"Effi-Märt"

BESTIMMUNGEN

Fassung öff. Auflage und kant. Vorprüfung

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am

Kat. Nrn. IE7657, IE7658 – SSKA Immobilien AG (CHE-107.896.485)

.....

Kat. Nrn. IE656 – Hurni's Erben & Co. (CHE-103.472.057)

.....

Vom Stadtparlament zugestimmt am

Namens des Stadtparlaments

Der Parlamentspräsident:

Der Parlamentssekretär:

.....

.....

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

.....

.....

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

32830 – 2.7.2025

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

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

- Die Umsetzung der für das Areal sinngemäss adaptierten Vorgaben des Masterplans Bahnhof West vom 18. Januar 2018 (rev. 14. November 2019) und des dazugehörigen Freiraumkonzepts vom 21. Februar 2019 bezüglich baulicher Dichte, Nutzung, öffentliche Infrastrukturen, Verkehrserschliessung, Freiraumgestaltung sowie Umweltauforderungen,
- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Gewerbe- und Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Bestandes,
- die Ermöglichung einer baulichen Verdichtung an zentraler Lage,
- die Schaffung von öffentlichen und gemeinschaftlichen Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Gewährleistung einer gemischten Nutzung,
- die Sicherung einer zweckmässigen ober- und unterirdischen Erschliessung sowie einer der zentralen Lage angemessenen Parkierung auf dem Areal,
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise,
- die Gewährleistung des Lärmschutzes,
- die Umsetzung einer klimaangepassten Umgebungsgestaltung nach dem «Schwammstadt»-Prinzip,

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

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

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

Art. 3 Verhältnis zum übrigen Baurecht

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

**Art. 4
Gestaltung**

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

² Das Richtprojekt von Baumschlagler Eberle Architekten und USUS Landschaftsarchitektur vom 26. Juni 2025 erfüllt die Anforderungen gemäss Art. 4 Abs. 1 GP und ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck) und der Freiräume richtungsweisend. Bauprojekte müssen mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

2. BEBAUUNG

**Art. 5
Baubereich**

¹ Zahl, Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Bauten ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen.

² Die Gebäudelänge ist frei.

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

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

⁵ Klein- und Anbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 6
Bauliche Dichte

¹ Die maximal zulässige oberirdische Baumasse beträgt:

Baubereich	Baumasse
A1	64'664 m ³
A2	
A3	
A4	
A5	
B1	21'430 m ³
B2	
B3	
Total	86'094 m ³

² Baumassenverlagerungen zwischen den einzelnen Baubereichen sind zulässig, sofern die Erhöhung oder Reduktion 10 % der Baumasse des jeweiligen Baubereichs nicht übersteigt.

³ Einzelne Klein- und Anbauten im Sinne von § 2a ABV, der Pavillon auf dem Dachgarten sowie die Passage zwischen den Baubereichen A und B sind nicht an die Baumasse anzurechnen. Klein- und Anbauten sind auf eine Grundfläche von insgesamt maximal 100 m² beschränkt.

Art. 7
Gesamt-/Fassadenhöhe, massgebendes Terrain und Sockelgeschoss

¹ Pro Teilbereich gelten die im Situationsplan für das massgebende Terrain (mT) und die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) bezeichneten Koten in m ü. M. Die festgelegte Gesamthöhe entspricht der maximalen Fassadenhöhe.

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

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

⁴ Das erste Vollgeschoss hat im Bereich der publikumsorientierten Nutzungen eine minimale Geschosshöhe von 4.5 m (OK-OK) aufzuweisen. Davon ausgenommen sind bestehende Geschosse, die im Rahmen von Umbauten in ihrer Höhe (OK-OK) beibehalten werden.

**Art. 8
Dachgestaltung**

¹ Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen, auch in Verbindung mit PV-Anlagen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

² Die Dachausserflächen dienen den Bewohnenden, Beschäftigten und der Bevölkerung in den beiden als Dachgarten bezeichneten Bereichen als attraktiv gestaltete und ausgestattete Freifläche, soweit diese nicht für technisch bedingte Dachaufbauten benötigt werden.

³ Die öffentlich nutzbare Fläche der Dachgärten hat min. 2'000 m² (Baufeld A) respektive 200 m² (Baufeld B) zu betragen. Die öffentlichen Flächen sind grundbuchrechtlich zu sichern und deren Nutzung in einer Vereinbarung zwischen der Stadt und der Grundeigentümerin detailliert zu regeln.

⁴ Im bezeichneten Bereich ist ein Aufgang zum Dachgarten zu realisieren. Der Zugang kann über die Nutzungsvereinbarung mit der Stadt zeitlich einschränkt werden.

⁵ Die beiden Dachgärten sind im bezeichneten Bereich hindernisfrei zu verbinden.

3. NUTZUNG

**Art. 9
Nutzweise**

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

² Im Erdgeschoss zur Rikonerstrasse, zum Märtplatz und den beiden Passagen hin sind nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig. Davon ausgenommen sind jeweils Treppenhäuser und Nebenräume.

³ Bei Erstbezug darf der Anteil an Kleinwohnungen (≤ 2.5-Zimmer-Wohnung) nicht mehr als ein Drittel der Gesamtwohnungsanzahl betragen.

4. FREIRAUM

Art. 10 Grundsatz

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass neben der erforderlichen Funktionalität einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Es ist eine möglichst klimagerechte Gestaltung anzustreben. Es ist das übergeordnete Freiraumkonzept von Krebs und Herde GmbH vom 21. Februar 2019 zu beachten.

Art. 11 Ökologische Anforderungen

¹ Es sind die städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum zu berücksichtigen.

² Die Freiräume sind nach den Schwammstadtprinzipien anzulegen, so dass sie bei Starkregen als Retentionsvolumen dienen und bei Hitze und Trockenheit zur Kühlung und Wasserversorgung beitragen.

Art. 12 Platz

¹ Die im Plan bezeichneten Bereiche dienen als öffentlich zugängliche Plätze. Die Flächen sind mittels Bepflanzungen und Sitzgelegenheiten so auszugestalten, dass sie eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufweisen. Es sind wo möglich Baum-/Pflanzgruben in ausreichender Anzahl und Grösse zu schaffen. Der Platzbelag ist wo möglich versickerungsfähig auszugestalten und das anfallende Niederschlagswasser in den Baum-/Pflanzgruben versickern zu lassen.

² Der zum Märtplatz gehörende Teil der Parzelle Kat.-Nr. 7657 ist im Sinne des übergeordneten Freiraumkonzepts und in Zusammenarbeit mit der Stadt auszugestalten.

Art. 13 Anschlussbereich Strasse

Die an die Gestenrietstrasse und Rikonerstrasse angrenzenden Bereiche sind bezüglich Nutzung und Gestaltung auf das jeweilige Betriebs- und Gestaltungskonzept abzustimmen.

Art. 14 Bepflanzung

An den im Situationsplan schematisch bezeichneten Standorten sind standortgerechte und einheimische Bäume zu pflanzen.

Art. 15 Terrainveränderungen

Die Terrainveränderungen haben sich besonders gut in die Umgebung und insbesondere in die Höhenlage der angrenzenden Strassen einzufügen. Höhendifferenzen in der Fusswegführung sind wo möglich behindertengerecht auszubilden.

5. VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 16 Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrt des Areals und der Tiefgarage hat für den motorisierten Verkehr ab der Gestenrietstrasse über den im Situationsplan bezeichneten Anschluss zu erfolgen. Bei der Zu- und Wegfahrt sind die Anforderungen gemäss den relevanten VSS-Normen einzuhalten.

³ Die oberirdische Anlieferung hat im bezeichneten Bereich zu erfolgen.

Art. 17 Fussverkehr

Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten sind barrierefreie Arealquerungen für die Öffentlichkeit zu erstellen. Das unentgeltliche öffentliche Fusswegrecht ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

Art. 18 Veloabstellplätze

¹ Für Velos inkl. Spezialvelos und Anhänger, Mofas und Kinderwagen sind gut zugängliche Abstellplätze vorzusehen. Für die Bemessung der Veloabstellplätze ist die Bau- und Zonenordnung massgebend.

² Zur sicheren Aufbewahrung der Velos für Bewohnende sind mindestens zwei Drittel der Veloabstellplätze vor Witterungseinflüssen zu schützen und mit einem Diebstahlschutz auszurüsten. Es sind die technischen Voraussetzungen für die Infrastrukturen zur Nutzung von Elektrofahrzeugen zu schaffen (min. Ausbaustufe A gemäss SIA 2060).

³ In den im Plan bezeichneten Bereichen sind oberirdische Veloabstellplätze für Kunden und Besuchende (Kurzzeitparkierung) zu erstellen. Diese sind nach Möglichkeit zu überdachen und es ist ausreichend Platz für Anhänger und Spezialvelos bereitzustellen.

Art. 19 Autoabstellplätze und Mobilitätskonzept

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

² Mit einem zusammen mit dem ersten Baugesuch einzureichenden Mobilitätskonzept kann die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze mit Ausnahme der Abstellplätze für Besucher unter das Minimum gemäss Bau- und Zonenordnung reduziert werden, sofern sichergestellt ist, dass die reduzierte Parkplatzzahl dauerhaft ausreicht und dass keine Missstände auftreten. Es ist der städtische Leitfaden Mobilitätskonzepte vom 25.8.2022 zu beachten.

³ Bei den Autoabstellplätzen sind die technischen Voraussetzungen für die Infrastrukturen zur Nutzung von Elektrofahrzeugen zu schaffen (Ausbaustufe A gemäss SIA 2060).

⁴ Die Tiefgarage ist so auszurüsten, dass bei der Tiefgaragenzufahrt eine dynamische Restparkplatzanzeige realisiert werden kann.

Art. 20 Motorradabstellplätze

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

6. UMWELT

Art. 21 Nachhaltigkeit/Energie

¹ Neubauten müssen zusätzlich zu den kantonalen Energievorschriften die Zielwerte und Zusatzanforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040, Ausgabe 2017) oder einen gleichwertigen Standard erfüllen. Der Nachweis durch eine unabhängige Fachperson ist mit dem Baugesuch einzureichen.

² Die Energieversorgung soll gemäss kommunaler Energieplanung durch einen Anschluss an eine Fernwärmeversorgung erfolgen. Alternativ ist eine Kombination von Fernwärme und Erdwärme möglich. Bei Erdwärmennutzung darf die Abkühlung des Erdreichs auch in 50 Jahren nur so gross sein, dass umliegende Parzellen keine massgebliche Einschränkung in der Nutzung von Erdwärme haben. Ein entsprechender Nachweis ist mit einem Regenerationskonzept, das auch zukünftige Regenerationsmassnahmen berücksichtigt, spätestens mit Einreichen des Baugesuchs zu erbringen. Liegt keine ausgeglichene Energiebilanz vor, muss ein Monitoring Konzept umgesetzt werden, welches bei Bedarf die Temperaturen im Erdreich aufzeigt.

Art. 22 Lärm

Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 23 Lichtemissionen

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

7. VER- UND ENTSORGUNG

Art. 24 Entwässerung

¹ Die Entwässerung hat im Trennsystem, mit vorgängiger Retention des Regenwassers (Dach- und Platzwasser), zu erfolgen.

² Nicht verschmutztes Regenwasser ist nach den aktuellen Vorgaben der Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser (Kanton Zürich, Baudirektion, AWEL Regenwasserbewirtschaftung Version 2022 und neuer) zu behandeln und zu bewirtschaften. Die Regenwasserbehandlung, wie Versickerungs- und Retentionsmöglichkeiten sind im Entwässerungskonzept aufzuzeigen.

Art. 25 Abfallentsorgungsanlage

¹ Für die arealinterne Entsorgung sind an den bezeichneten Standorten Abfallentsorgungsanlagen für Hauskehricht zu erstellen. Zusätzlich ist im Bereich der Anlieferung eine Sammelstelle für Betriebskehricht zu erstellen.

² Sofern die Stadt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters eine genügend grosse Quartiersammelstelle für Hauskehricht erstellt, die auch das Volumen des Effi-Märts aufnehmen kann, kann auf die im Situationsplan bezeichneten Anlagen verzichtet werden und gegen Entschädigung die städtische Sammelstelle benutzt werden.

³ Für die Bereitstellung von Sperrgut, Betriebskehricht, Papier, Karton und Grüngut ist ein genügend grosser Bereitstellungsplatz an geeigneter Lage vorzusehen.

8. ETAPPIERUNG

Art. 26 Etappen

¹ Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

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

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

9. SCHLUSSBESTIMMUNG

Art. 27 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Effi-Märt" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.