Stadt Illnau-Effretikon

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan
"Bahnhof West - Baufeld E"

BESTIMMUNGEN

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am 6. Juni 2025

Kat. Nrn. IE183, IE184, IE185, IE7648, IE7649, IE7650 –
Seewarte AG (CHE-107.888.178)

Kat.-Nrn. IE186, IE187 – Stadt Illnau-Effretikon

Kat.-Nr. IE7651 – Bereuter Totalunternehmung AG (CHE-115.160.883)

Vom Stadtparlament zugestimmt am 6. November 2025

Namens des Stadtparlaments

Der Parlamentspräsident: Der Parlamentssekretär:

Anpassungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in Kompetenz des Stadtrates

Vom Stadtrat festgesetzt am 20. August 2026

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.

SUTER
VON KÄNEL
WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32790 – 6.6.2025, rev. 12.8.2026

1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1
Zweck

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

- Die Umsetzung der arealspezifischen Vorgaben des Masterplans Bahnhof West vom 18. Januar 2018 (rev. 14. November 2019) und des dazugehörigen Freiraumkonzepts vom 21. Februar 2019 bezüglich Perimeter, Dimensionierung der Bauten, Nutzung, öffentliche Infrastrukturen, Verkehrserschliessung, Freiraumgestaltung sowie Umweltanforderungen,
- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Überbauung,
- 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 des gesamten Gebiets Hinterbüel Süd (Baufelder C, E und F) 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,
- die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Ziffer 1.2.2 BZO.

Art. 2
Bestandteile und Geltungsbereich

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

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

Art. 3
Verhältnis zum übrigen Baurecht

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

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

Art. 4
Gestaltung

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

[2] Das Richtprojekt von BDE Architekten GmbH und Uniola AG vom 6. Juni 2025 (rev. 12.8.2026) 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 vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

2. BEBAUUNG

Art. 5
Baubereich

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

[2] Pro Baubereich (E1/E2) ist nur ein Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude. Die Gebäudelänge ist frei.

[3] Zwischen den Baubereichen E1 und E2 ist ein Gebäudeabstand von mindestens 5.5 m einzuhalten. Die Gebäude können darüber hinaus 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 ab dem 2. Obergeschoss eine Überschreitung von max. 2.0 m auf einer Länge von bis zu einem Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts zulässig.

[5] Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind mit Ausnahme von Versickerungsanlagen nur innerhalb des bezeichneten Bereichs zulässig. Kleinbauten und Anbauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Art. 6
Bauliche Dichte

[1] Die maximal zulässige oberirdische Baumasse beträgt:

Baubereich	Baumasse Hauptgebäude	Baumasse energiesparende Bauteile
E1	18'300 m^3	1'714 m^3
E2	45'890 m^3	3'604 m^3
Total	64'190 m^3	5'318 m^3

[2] Die maximal zulässige oberirdische Baumasse darf um höchstens 10 % unterschritten werden. 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 sowie ins Gebäude integrierte Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage und gedeckte Anlieferungsbereiche sind nicht an die Baumasse anzurechnen. Klein- und Anbauten sind auf eine Grundfläche von insgesamt maximal 100 m^2 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. Die für das Hochhaus im Baubereich E2 definierte Gesamt-/Fassadenhöhe darf um maximal 5 m unterschritten werden.

[2] Technisch bedingte Aufbauten dürfen die zulässige Gesamthöhe um max. 1.5 m überschreiten, in einem Abstand von 3.5 m ab Fassadenflucht ist eine Überschreitung von bis zu 3.5 m zulässig. 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 zurückzuversetzen.

[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 4.2 m (OK-OK) im Baubereich E1 und von 4.5 m im Baubereich E2 aufzuweisen.

Art. 8
Dachgestaltung

[1] Es sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind mit PV-Anlagen auszurüsten und mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder für technisch bedingte Dachaufbauten genutzt werden.

[2] Die im Plan bezeichneten Dachaussenflächen haben den Bewohnern und Beschäftigten als attraktiv gestaltete und ausgestattete Gemeinschaftsfläche zu dienen, soweit diese nicht für technisch bedingte Dachaufbauten benötigt werden. Die nutzbare Fläche hat mindestens 200 m^2 (Baufeld E1) respektive 450 m^2 (Baufeld E2) zu betragen. Davon ist jeweils mindestens die Hälfte zu begrünen.

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. Serviced Apartments und dergleichen werden nicht an den Mindestanteil angerechnet.

[2] Im ersten Vollgeschoss sind keine Wohnnutzungen zulässig. Im ersten Vollgeschoss zur Rikonerstrasse und zum Rosenweg hin sind darüber hinaus 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 35 % der Anzahl Wohnungen betragen. Im Hochhaus im Baubereich E2 darf dieser nicht mehr als 50 % betragen und der Anteil an Kleinstwohnungen (≤ 1.5-Zimmer- Wohnung) darf gleichzeitig maximal 20 % 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 Platz am Rosenweg ist im Sinne des übergeordneten Freiraumkonzepts strassenübergreifend in Abstimmung mit der Gestaltung im Baufeld C auszugestalten.

Art. 13
Anschlussbereich Strasse

[1] Die an die Rikonerstrasse und Hinterbüelstrasse angrenzenden Bereiche sind bezüglich Nutzung und Gestaltung auf den jeweiligen Strassenraum oder das jeweilige Betriebs- und Gestaltungskonzept abzustimmen.

[2] Entlang der Rikonerstrasse ist eine Baumreihe im Sinne des übergeordneten Freiraumkonzepts zu pflanzen. Es ist genügend Wurzelraum für Bäume zu schaffen. Der Bereich hat zudem der Fussgängerzirkulation entlang der Rikonerstrasse zu dienen.

Art. 14
Terrainveränderungen

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

5. VERKEHRSERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 15
Zu- und Wegfahrt

[1] Die Zufahrt zum Areal und zur Tiefgarage hat ab der Illnauerstrasse über den im Situationsplan bezeichneten Anschluss ausserhalb der Verkehrsbaulinie als Einbahnstrasse zu erfolgen. Die Anforderungen an die neu zu erstellende Strasse richten sich nach dem Erschliessungskonzept. Die Wegfahrt von der Tiefgarage und eines allfälligen Anlieferungsbereichs im Bereich zwischen den Baubereichen E1 und E2 erfolgt an der bezeichneten Stelle in die Rikonerstrasse. Die übrige Wegfahrt erfolgt via Hinterbüelstrasse in die Rikonerstrasse. Bei der Zu- und Wegfahrt sind die Anforderungen gemäss der Verkehrserschliessungsverordnung und den relevanten VSS-Normen einzuhalten.

[2] Die Tiefgarage ist so zu organisieren, dass sie auch der Erschliessung der Tiefgaragen der Baufelder C und F an den im Plan bezeichneten Stellen dient. Der Anschluss an die Tiefgarage des Baufelds C ist so zu konzipieren, dass ein künftiger Ausbau der Personenunterführung Rosenweg möglich ist.

[3] Der oberirdische Warenumschlag hat in den bezeichneten Bereichen zu erfolgen. Die Zu- und Wegfahrt hat in den jeweils bezeichneten Fahrtrichtungen zu erfolgen. In Absprache mit der Stadt können alternativ auch Flächen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters für den Warenumschlag vorgesehen werden.

Art. 16
Fussverkehr

Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten sind barrierefreie Arealquerungen für die Öffentlichkeit zur erstellen. Im Bereich zwischen den Baubereichen E1 und E2 ist eine minimale Durchgangsbreite von 3 m respektive bei Anordnung eines Anlieferungsbereichs im Bereich zwischen den Baubereichen E1 und E2 3.5 m freizuhalten. Das unentgeltliche öffentliche Fusswegrecht ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

Art. 17
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 (mindestens Ausbaustufe A gemäss SIA 2060).

[3] In den im Plan bezeichneten Bereichen sind oberirdische Veloabstellplätze für Kunden und Besuchende (Kurzzeitparkierung) zu erstellen. Es ist ausreichend Platz für Anhänger und Spezialvelos bereitzustellen. Innerhalb des Verkehrsbaulinienbereichs angeordnete Veloabstellanlagen sind mit einem Beseitigungsrevers zu versehen und bei einer Beanspruchung der Baulinie auf Kosten der Grundeigentümerschaft zu verlegen.

Art. 18
Autoabstellplätze und Mobilitätskonzept

[1] Für die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze ist die Bau- und Zonenordnung massgebend. Der daraus ermittelte Minimalbedarf gilt als zulässiger Maximalwert. Davon ausgenommen sind Verkaufsgeschäfte, bei denen der Normbedarf als zulässiger Maximalwert gilt.

[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 (mindestens Ausbaustufe A gemäss SIA 2060).

[4] Der öffentlich zugängliche Teil der Tiefgarage ist mit einem Parkleitsystem und einer Restparkplatzanzeige auszurüsten.

Art. 19
Motorradabstellplätze

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

6. UMWELT

Art. 20
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 Energieversorgung mit Erdwärme oder eine Kombination von Fernwärme und Erdwärme möglich. Bei Erdwärmenutzung 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, wird zum Zeitpunkt der PV-Erneuerung ein Monitoring vorgenommen und ein entsprechend angepasstes Regenerationskonzept eingereicht.

Art. 21
Lärm

Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 22
Störfallvorsorge

Hinsichtlich der Störfallvorsorge sind innerhalb des Konsultationsbereichs Eisenbahnen gemäss Risikokataster (CRK) die folgenden Massnahmen zu prüfen und soweit verhältnismässig umzusetzen:

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

Art. 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. Der Regenwasserabfluss aus dem Gestaltungsplanperimeter beträgt maximal 15 % des jährlichen Niederschlags. Dabei können rund 30 l/s in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Die Regenwasserbehandlung, wie Versickerungs- und Retentionsmöglichkeiten sind im Entwässerungskonzept aufzuzeigen.

Art. 25
Abfallentsorgungsanlage

[1] Für die arealinterne Entsorgung ist an mindestens einem der bezeichneten Standorte eine Abfallentsorgungsanlage für Hauskehricht zu erstellen.

[2] Im Falle einer Etappierung ist diese im Rahmen der ersten Etappe (Baufeld E2) zu erstellen.

[3] Sofern die Stadt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters eine genügend grosse Quartiersammelstelle für Hauskehricht erstellt, die auch das Volumen des Baufelds E aufnehmen kann, ist auf die im Situationsplan bezeichneten Anlagen zu verzichten.

[4] 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 zwei Etappen (1. Etappe Baubereich E2, 2. Etappe Baubereich E1) 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 "Bahnhof West - Baufeld E" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.