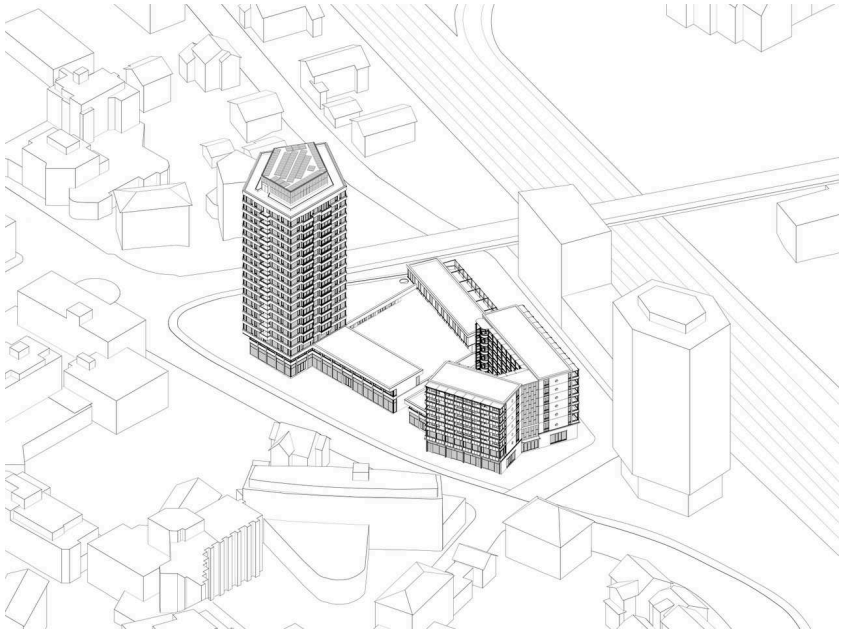
Stadt Illnau-Effretikon

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan
"Bahnhof West - Baufeld E"

ERLÄUTERNDER BERICHT

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



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

Inhalt

1 EINLEITUNG 4
1.1 Ausgangslage 4
1.2 Verfahren und Bestandteile 6

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 7
2.1 Richtplanung und Konzepte 7
2.2 Nutzungsplanung 15
2.3 Erschliessung, Ver- und Entsorgung 17
2.4 Umwelt 19

3 STUDIENAUFTRAG 27

4 RICHTPROJEKT 29
4.1 Städtebau & Architektur 29
4.2 Freiraum 31
4.3 Erschliessung und Parkierung 32

5 ERLÄUTERUNG VON BESTIMMUNGEN UND PLAN 33
5.1 Allgemeine Bestimmungen 33
5.2 Bebauung 34
5.3 Nutzung 38
5.4 Freiraum 39
5.5 Verkehrserschliessung und Parkierung 40
5.6 Umwelt 46
5.7 Ver- und Entsorgung 47
5.8 Etappierung 47
5.9 Schlussbestimmung 47

6 MEHRWERTAUSGLEICH 48

7 AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG 49
7.1 Umsetzung der Richt- und Nutzungsplanung 49
7.2 Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte 51
7.3 Lärm 52
7.4 Fazit 56

Beilagen

- Richtprojekt, BDE Architekten GmbH und Uniola AG, 6. Juni 2025 (rev. 12. August 2026)
- Städtebaulicher Vertrag Baufeld E1, 27. Mai 2025
- Städtebaulicher Vertrag Baufeld E2, 27. Mai 2025
- Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter, 10. Juni 2025
- Geotechnischer Bericht Baufeld E1, FRIEDLIPARTNER AG, 26. Januar 2024
- Geotechnischer Bericht Baufeld E2, FRIEDLIPARTNER AG, 9. November 2020
- vRSA – Auditbericht, AKP Verkehrsingenieur AG, 23. Mai 2025
- vRSA – Monitoringbericht, AKP Verkehrsingenieur AG, 3. Juni 2025
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Hinterbüelstrasse, 27. März 2025
- Gesamtverkehrskonzept Zentrum Effretikon – Bahnhof West, LAJO AG, 12. Mai 2025
- Privater Erschliessungsvertrag, 21. November 2025

Auftraggeberinnen

Mettler Entwickler AG und Bereuter Totalunternehmung AG

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Luca Imoberdorf

Titelbild

Visualisierung Richtprojekt (Stand Studienauftrag)
Quelle: BDE Architekten GmbH

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

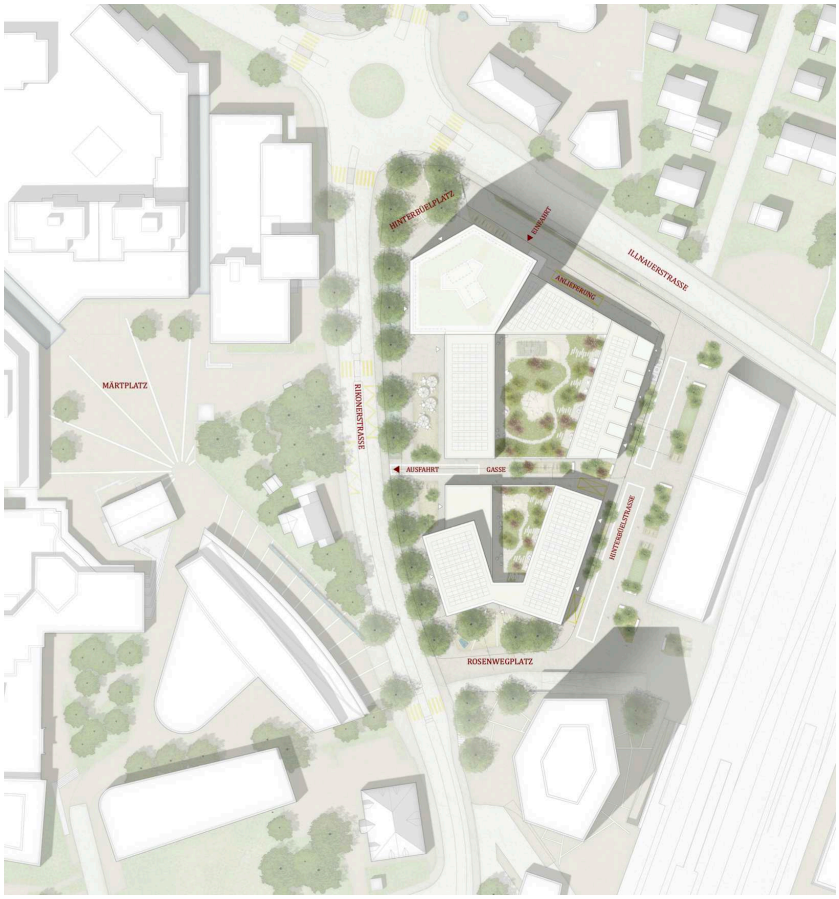
Anlass

Im Zentrum von Effretikon entwickeln die Mettler Entwickler AG, die Bereuter Totalunternehmung AG, die Seewarte AG und die Stadt Illnau-Effretikon auf dem Baufeld E mit den Teilbereichen E1 und E2 eine Überbauung inklusive eines Hochhauses, basierend auf dem Masterplan Bahnhof West.

Auf dem Planungsareal soll ein weiterer städtischer Baustein in der Entwicklung des Gebietes Bahnhof West gelegt werden und eine lebendige und multifunktionale Einheit entstehen.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Überbauung werden mit einem privaten Gestaltungsplan geschaffen.

Umgebungsplan (Stand Studienauftrag)
Quelle: BDE Architekten GmbH



Ziel

Die Grundeigentümerinnen beabsichtigen, die bestehenden Gebäude zurückzubauen und durch Neubauten mit einer optimalen und an dieser zentralen Lage gewollt hohen Dichte zu ersetzen. Mit dem privaten Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine bewilligungsfähige Gesamtbebauung des Baufelds E geschaffen werden.

Die Anforderungen 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 Masterplan Bahnhof West:

Allgemeine Bedingungen
(gemäss Art. 11.1.1 BZO)

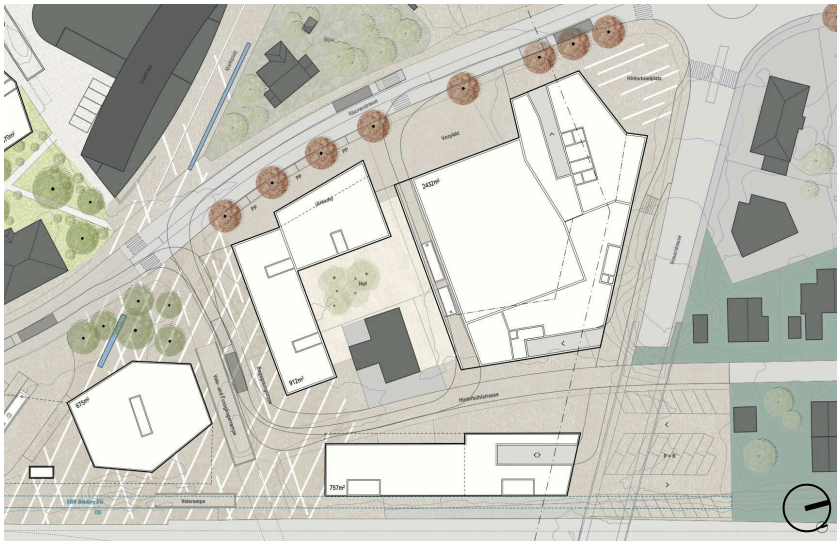
- Hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld
- Vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit vorwiegend standortgerechter einheimischer Bepflanzung
- Platzsparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkierungsanlagen
- Überdurchschnittliche Infrastruktur 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

Auf dem Baufeld E (Hinterbüel) sind, entsprechend Kapitel 5.1 des Masterplans, folgende Punkte im Gestaltungsplan angedacht:

- Hochhaus mit Sockelbau sowie Platzbau mit begrüntem Innenhof und Dachgarten
- Baumreihe sowie Kurzzeit-Parkplätze entlang der Rikonerstrasse (analog Post Bahnhofstrasse)
- Hinterbüelstrasse als Begegnungszone (eventuell Anpassung Strassenverlauf)
- Neue Zufahrt von der Illnauerstrasse ins Quartier Hinterbüel
- Ausfahrt Parkgarage über Rikoner- und Hinterbüelstrasse
- Anlieferung Grossverteiler über Hinterbüelstrasse

Gestaltungsbeispiel Baufeld E
gemäss Kap. 5 Masterplan Bahnhof West
Quelle: Staufer + Hasler Architekten AG



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 "Bahnhof West - Baufeld E" 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 RAHMEN-BEDINGUNGEN

2.1 Richtplanung und Konzepte

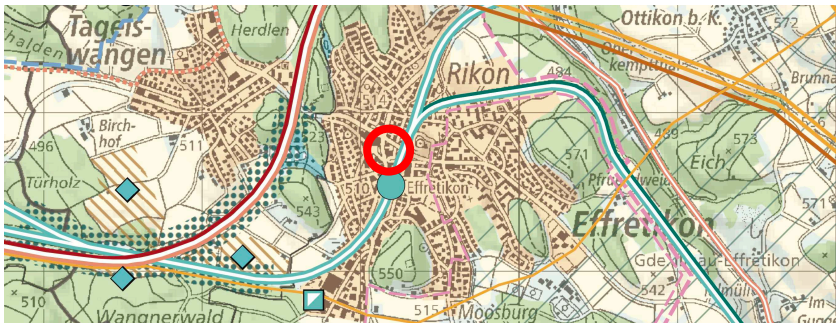
Kantonaler Richtplan
Raumordnungskonzept

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 spezifischen und für das vorliegende Projekt relevanten Festlegungen.

Ausschnitt kantonaler Richtplan mit GP-Perimeter (rot)
Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand: 6. Februar 2023



bestehend geplant
Siedlung
Siedlungsgebiet
Verkehr
Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
Ausbau Bahnlinie
Station / Haltestelle

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 GP-Perimeter (rot)



Kantonal bestehend geplant
Regional bestehend geplant
Siedlung
Siedlungsgebiet
Zentrumsgebiet
Schutzwürdiges Ortsbild
Arbeitsplatzgebiet
Hohe bauliche Dichte
Niedrige bauliche Dichte
Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung

Verkehr

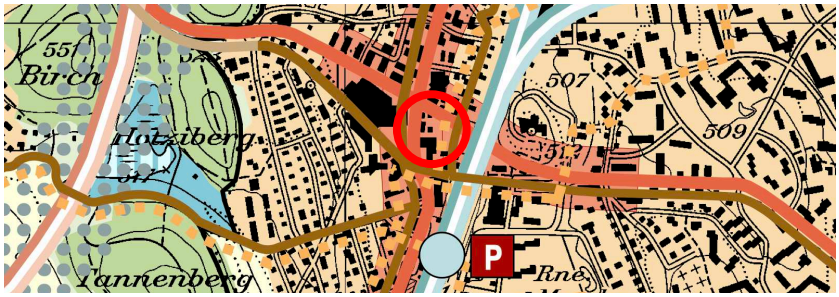
Für die Strassenabschnitte Bahnhof-, Rikonerstrasse und Illnauer-, Gestenriedstrasse ist kurzfristig eine Sanierung und Aufwertung des Strassenraums geplant. Dies wird im Gestaltungsplan berücksichtigt (flexible Anschlussbereiche).

Entlang der Bahnhofstrasse, Hinterbüelstrasse sowie südlich des Areals unter den Bahngleisen hindurch führt ein bestehender regionaler Fuss-/Wanderweg und es ist eine Velohauptverbindung geplant.

Bei der geplanten Veloverbindung handelt sich um den Abschnitt «Illnau-Effretikon, Illnauerstrasse» mit langfristigem Realisierungshorizont (Nr. 12). Bei einer Hauptveloverbindung ist vorzusehen, den Fuss- und Veloverkehr zu trennen und es muss ein Begegnungsfall 2:1 (Velos) möglich sein. Diese Planung betrifft den Planungsperimeter nur indirekt, da dieser von den jeweiligen Strassen begrenzt wird und diese nicht umfasst. Aktuell ist gemäss Bestvariante des BGK vorgesehen, den Veloverkehr entlang des Baufelds F und damit etwas abseits des Baufelds E zu führen. Die Zu- und Wegfahrten des Areals sind aber in jedem Fall so auszugestalten, dass die Verkehrssicherheit auch mit Realisierung der Veloverbindung gewährleistet ist.

Ausschnitt Karte Verkehr
mit GP-Perimeter (rot)





Kommunaler Richtplan

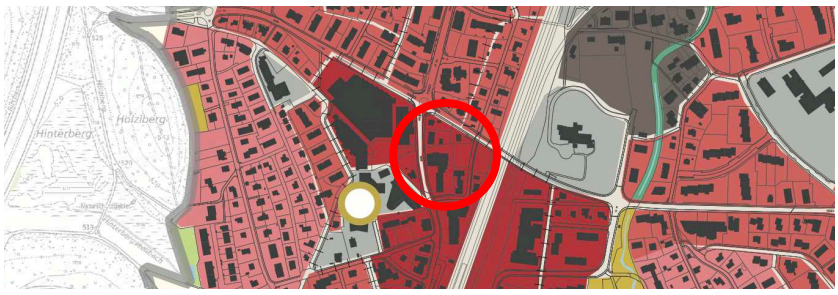
Das strategische Planungsinstrument des kommunalen Richtplans verfeinert die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne, stimmt diese auf die Bedürfnisse, Zielsetzungen und Strategien der Stadt Illnau-Effretikon ab, konkretisiert das stadträtliche "Leitbild Stadtentwicklung 2015" und nimmt die zentralen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

Teil Siedlung

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im Gebiet mit sehr hoher baulicher Dichte (Baumassenziffer >4.5 m^3/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 GP-Perimeter (rot)





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. Dies entspricht auch den Zielsetzungen des vorliegenden Gestaltungsplans.

Zentrum Effretikon

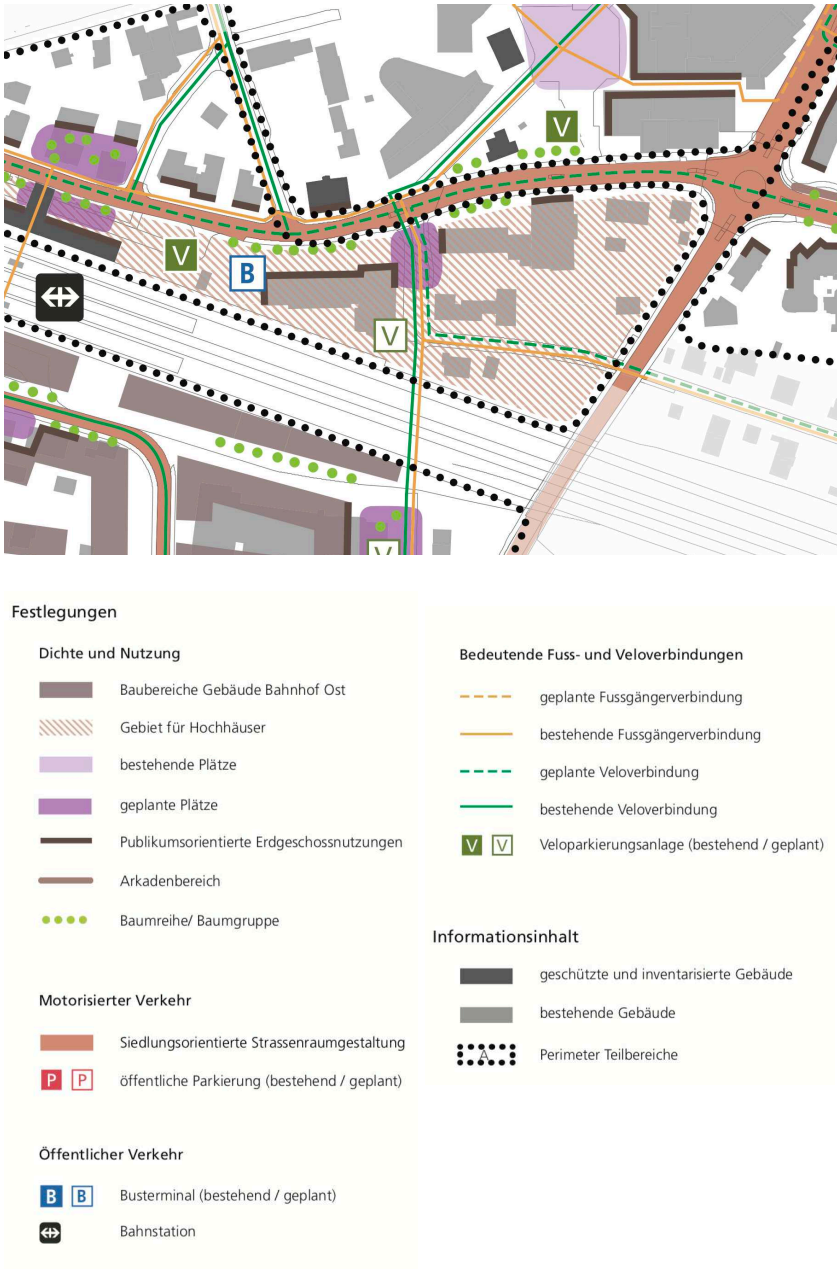
Bis 2030 soll das Zentrum von Effretikon als regionales Zentrum gestärkt werden. Es soll die Bedürfnisse der Stadt und der umliegenden Gemeinde abdecken und eine hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität aufweisen. An bahnhofsnaher Lage soll eine dichte Durchmischung von Dienstleistung, Detailhandel, 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 Bahnhof West handelt es sich um die folgenden Punkte:

Festlegungen und Massnahmen innerhalb des Perimeters Teilbereich A – Bahnhof West

A – Bahnhof West	
Dichte und Struktur	Insgesamt sehr hohe bauliche Dichte (Baumassenziffer > 4.5), geringere Dichte im Bereich westlich der Bahnhofstrasse möglich Hochhäuser > 25m nur in bezeichnetem Bereich Realisierung von neuen Plätzen im Bereich Bahnhofgebäude und Aufgang Fussgängerunterführung Nord Möglichst zusammenhängende, einseitige Baumreihen entlang Bahnhofstrasse Sorgfältige Integration des Bahnhofgebäudes in die neue städtebauliche Situation
Nutzung	Gemischte Nutzung: Anteil Gewerbe/ Dienstleistung min. 35% Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen entlang der Bahnhofsstrasse und an Plätzen
Motorisierter Verkehr	Erschliessung MIV und ÖV über Bahnhofstrasse/ Rikonerstrasse/ Illnauerstrasse Verlegung Busterminal nördlich von Bahnhofgebäude Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung entlang der Bahnhofstrasse/ Gestenriet-strasse/ Illnauerstrasse Unterirdische Realisierung der Parkierung für Erschliessung in wenigen Parkgaragen Oberirdische Kurzfristparkierung entlang der Bahnhofstrasse/ Rikonerstrasse Realisierung von zusätzlichen gedeckten Abstellplätzen für motorisierte Zweiräder
Fuss- und Veloverkehr	Durchgehendes, sicheres Fussgänger- und Velowegnetz entlang Bahnhofstrasse mit genügend sicheren Querungsmöglichkeiten Verbreiterung Fussgänger- und Velounterführungen Ost-West Realisierung von zusätzlichen gedeckten Veloabstellplätzen
Massnahmen	Überprüfung der Zonenvorschriften im Rahmen der BZO-Revision Initiieren einer Masterplanung gemeinsam mit Grundeigentümern zur Klärung der Anordnung von Bauten und Freiräumen und zur Förderung des Umstrukturierungsprozesses Planungsrechtliche Sicherung der baulichen Entwicklung in Sondernutzungsplanungen Projektierung und Realisierung der geplanten Anlagen für Fuss- und Veloverkehr sowie motorisierten Verkehr Aufnahme einer gemeinsamen Planung mit Kanton bezüglich Bahnhofstrasse
Koordinationshinweis	Berücksichtigung Störfallvorsorge (Bahn)

Ausschnitt Zentrumsrichtplan Effretikon
(Quelle: ILEF)



Der Zentrumsrichtplan sieht für das Planungsareal im Bereich des Baubereichs E1 eine Baumreihe entlang der Rikonerstrasse und einen Platz im Bereich Rosenweg vor.

Diese im kommunalen Richtplan definierten Vorgaben wurden im Rahmen des Masterplans bereits umgesetzt und konkretisiert (siehe nächste Seite).

Der Gestaltungsplan basiert auf den Festlegungen des Masterplans und entspricht somit den Zielsetzungen des kommunalen Richtplans.

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.

Beim Masterplan handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument, das rechtlich gesehen keine Verbindlichkeit hat. Er bildet jedoch die übergeordnete Leitidee zur Erstellung von Teilgestaltungplänen, welche dann rechtlich verbindlich sein werden.

Mit der Festsetzung des Masterplans erklärt der Stadtrat diesen für sich selbst als verbindlich. Bei der Beurteilung der Teilgestaltungspläne orientiert sich der Stadtrat an den Festlegungen des Masterplans.

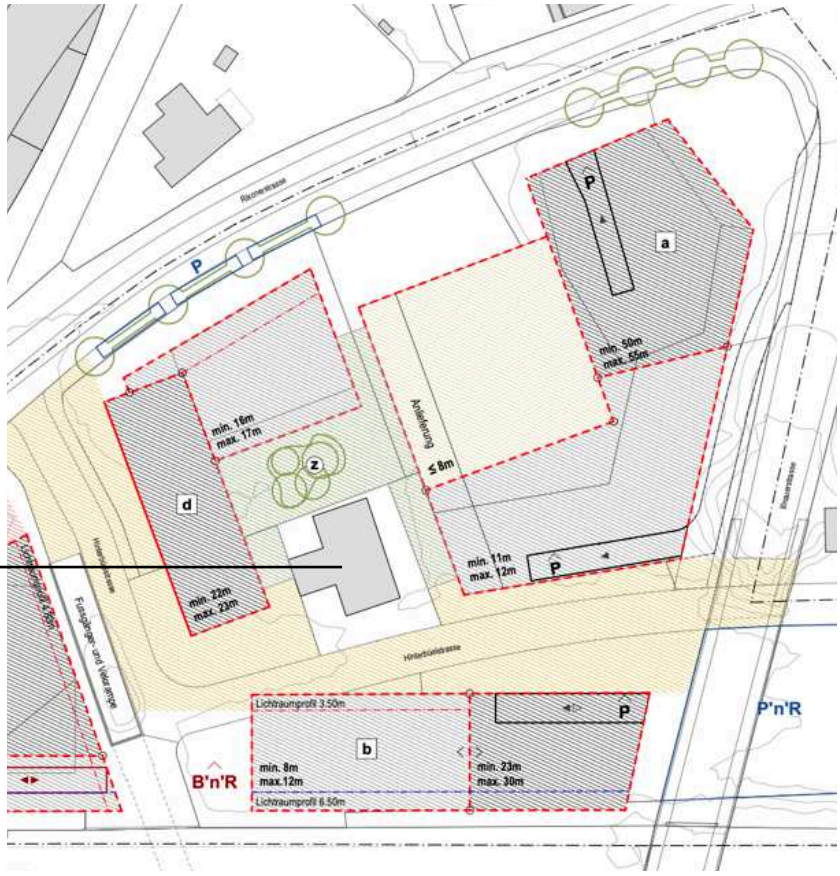
Der Projektperimeter bildet dabei das Baufeld E (Hinterbüel West).

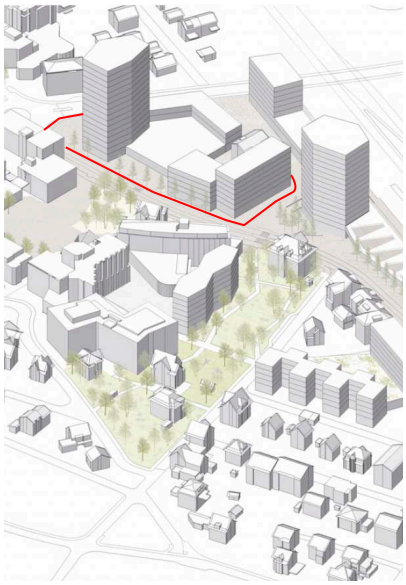
Ursprünglich ging man bei der Erstellung des Masterplans davon aus, dass die Liegenschaft auf der Parzelle Kat.-Nr. IE186 bestehen bleibt. Aufgrund der veränderten Eigentumsverhältnisse sollen nun jedoch alle bestehenden Gebäude im Baufeld E abgerissen werden. Die Stadt Illnau-Effretikon wird den Masterplan aufgrund des Ergebnisses des durchgeführten Studienauftrags (s. Kap. 3) nochmals überarbeiten.

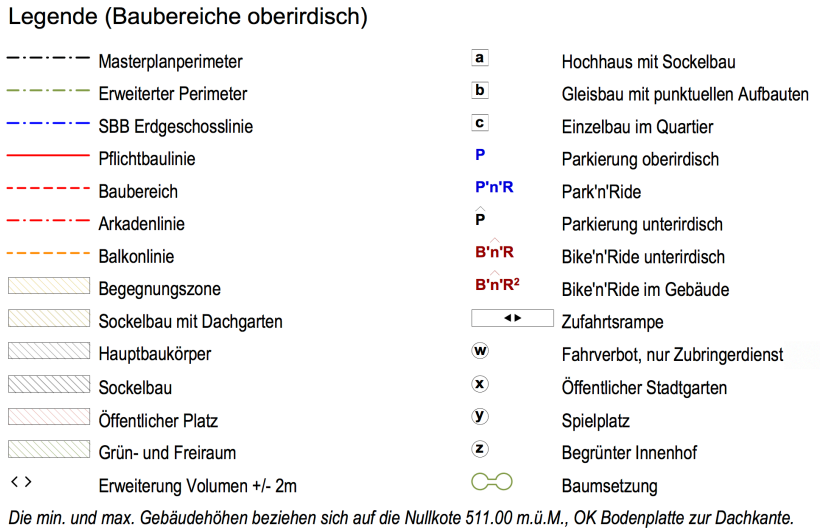
Rechts: Ausschnitt Masterplan Bahnhof West, Baufeld E

Unten: Ausschnitt Stadtmodell Masterplan Bahnhof West mit Perimeter Gestaltungsplan (rot)

(Quelle: ILEF)







Der Masterplan definiert für das Baufeld E die folgenden Rahmenbedingungen, die in das Richtprojekt sowie den Gestaltungsplan miteinzubeziehen sind:

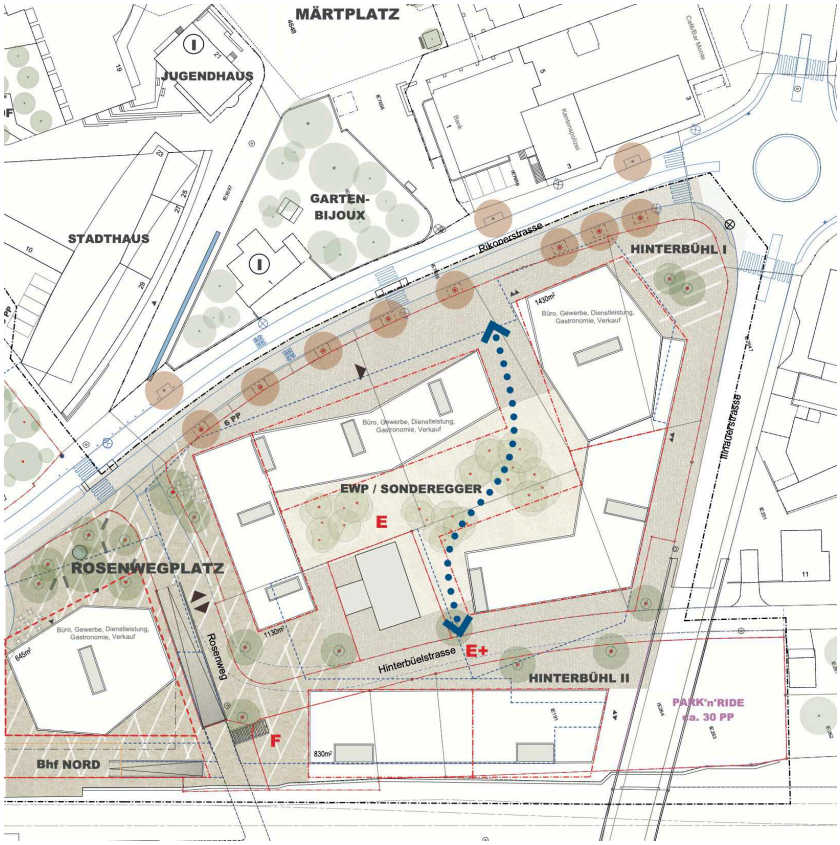
Strassenraum/Platz

Der Vorplatz des Hochhauses beim Kreisel, im Masterplan als «Hinterbüelplatz» bezeichnet soll künftig als Auftaktort respektive Tor zum Zentrum dienen. Die Hinterbüelstrasse soll zur Begegnungszone mit situativ gesetzten Einzelbäumen werden. Es ist ein durchgehender Belag ohne Auszeichnung von Trottoirs zu planen.

Frei- und Grünflächen

Für das Baufeld E ist im Freiraumkonzept eine Baumreihe entlang der Rikonerstrasse sowie eine Baumgruppe mit Sitzgelegenheiten auf dem geplanten Platz am Kreisel vorgesehen. Über dem Untergeschoss ist ein Aufbau von mindestens 1.5 m für die geplante Baumpflanzung vorzusehen. Es ist eine öffentliche Durchwegung durch das Areal zu realisieren.

Freiraumkonzept
(ohne Revision Baufeld E)
(Quelle: Krebs und Herde GmbH)



Nutzungen

Es gilt ein Mindestanteil von 35 % Gewerbe/Dienstleistung. Zur Belebung des Stadtzentrums sind die Erdgeschosse zur Rikonerstrasse und zur Hinterbüelstrasse/Rosenweg hin publikumsorientiert zu nutzen.

Infrastruktur

Für Hauskehricht sind auf den Baufeldern jeweils Unterfluranlagen zu erstellen.

Gemäss Masterplan muss im Rahmen des Gestaltungsplans ausserdem zusammen mit EKZ (Elektrizitätswerke des Kantons Zürich) abgeklärt werden, ob allenfalls eine neue Trafostation vorzusehen ist. Dies wurde bereits im Rahmen des Erschliessungskonzepts Hinterbüel-Süd abgeklärt. Die im Gebiet benötigten Trafostationen werden in den Baufeldern C und F realisiert.

Grundwasser/Störfall

Es sind die Rahmenbedingungen bezüglich Geologie/Grundwasser abzuklären und Abklärungen mit dem AWEL bezüglich Störfallvorsorge zu treffen.

Verkehr

Die Parkierung erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Oberirdische Park- resp. Anlieferungsflächen sind nur punktuell vorgesehen. Die Erschliessung der Tiefgarage des Baufelds E dient im Endzustand auch der unterirdischen Erschliessung der Tiefgaragen in den Baufeldern C und F.

Dimensionierung Bauten

Das Gebiet befindet sich in der Zentrumszone Z4 mit einer zulässigen Dichte von bis zu 4.2 m^3/m^2 (s. Kapitel 2.2). Für das Baufeld E sieht der Masterplan eine Anhebung der Baumassenziffer auf 10 m^3/m^2 vor. Es ist eine Gebäudehöhe von mindestens 50 m und maximal 55 m (Hochhaus) definiert.

Umwelt

Der SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) bildet die Basis für die Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft, welche sich die Stadt mit ihrer Energiestrategie als Oberziel gesetzt hat. Gestaltungspläne haben gemäss Masterplan bezüglich erneuerbarer Energien mindestens dessen Anforderungen oder die eines vergleichbaren Energiemodells zu erfüllen. Der SIA-Effizienzpfad Energie wurde im Februar 2025 durch die SIA-Norm 390/1 (Klimapfad - Treibhausgasbilanz über den Lebenszyklus von Gebäuden) abgelöst. Im Sinne der Gleichbehandlung mit den übrigen Arealen im Gebiet Bahnhof West wird im Gestaltungsplan jedoch weiterhin gemäss den Festlegungen des Masterplans auf die SIA 2040 abgestellt.

Die Bauten sind in ökologischer Bauweise gemäss Empfehlung «Nachhaltiges Bauen - Hochbau» (SIA 112/1) zu erstellen. Ausserdem ist im Rahmen des Gestaltungsplans die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte (ES III) nachzuweisen.

2.2 Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Gemäss Zonenplan befindet sich der Planungsperimeter in der Zentrumszone Z 4.0 mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Es sind gemäss Ziff. 1.2.1 BZO die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss Ziff. 11.1.1 BZO und somit § 71 PBG zu erfüllen, das heisst Bauten und Anlagen sowie Umschwung müssen besonders gut gestaltet, zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

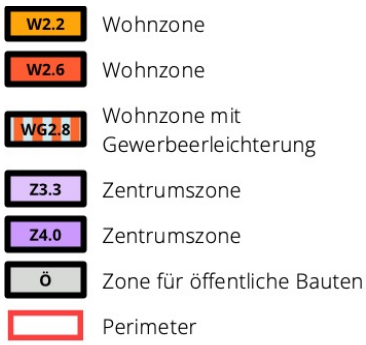
Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften in der Zone Z 4.0 sind:

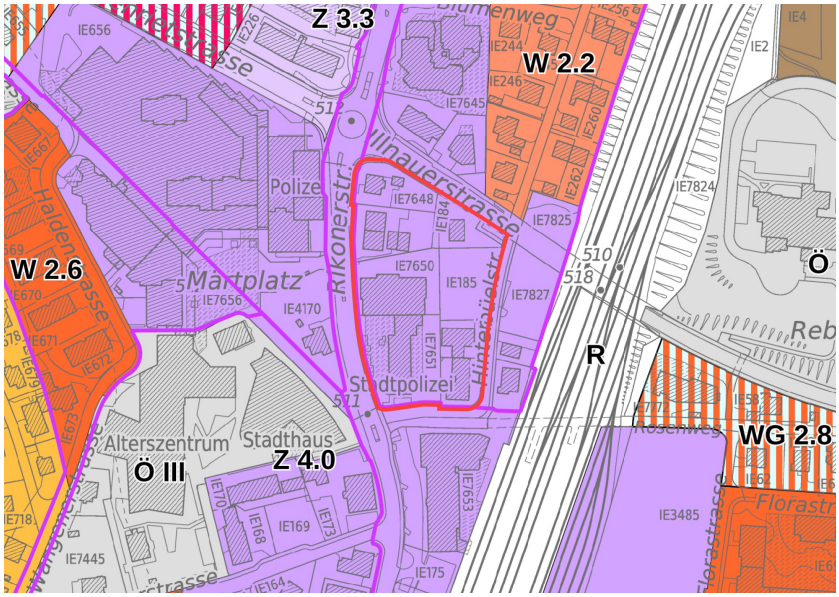
- Baumassenziffer für Hauptgebäude [m^3/m^2] max. 4.0
- Kleiner Grenzabstand min. 5 m
- Grosser Grenzabstand min. 10 m
- Traufseitige Fassadenhöhe max. 18 m

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. Die Festlegungen des Masterplans gehen den Grundmassen gemäss BZO jedoch vor.

Das Areal unterliegt zudem einer Gestaltungsplanpflicht. Es gilt dabei gemäss Ziff. 1.2.2 BZO die Leitvorstellung gemäss Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West. Diese sieht insbesondere auch eine deutlich höhere bauliche Dichte und Gebäudehöhe als die BZO vor.

Ausschnitt Zonenplan
(Quelle: ILEF)





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.

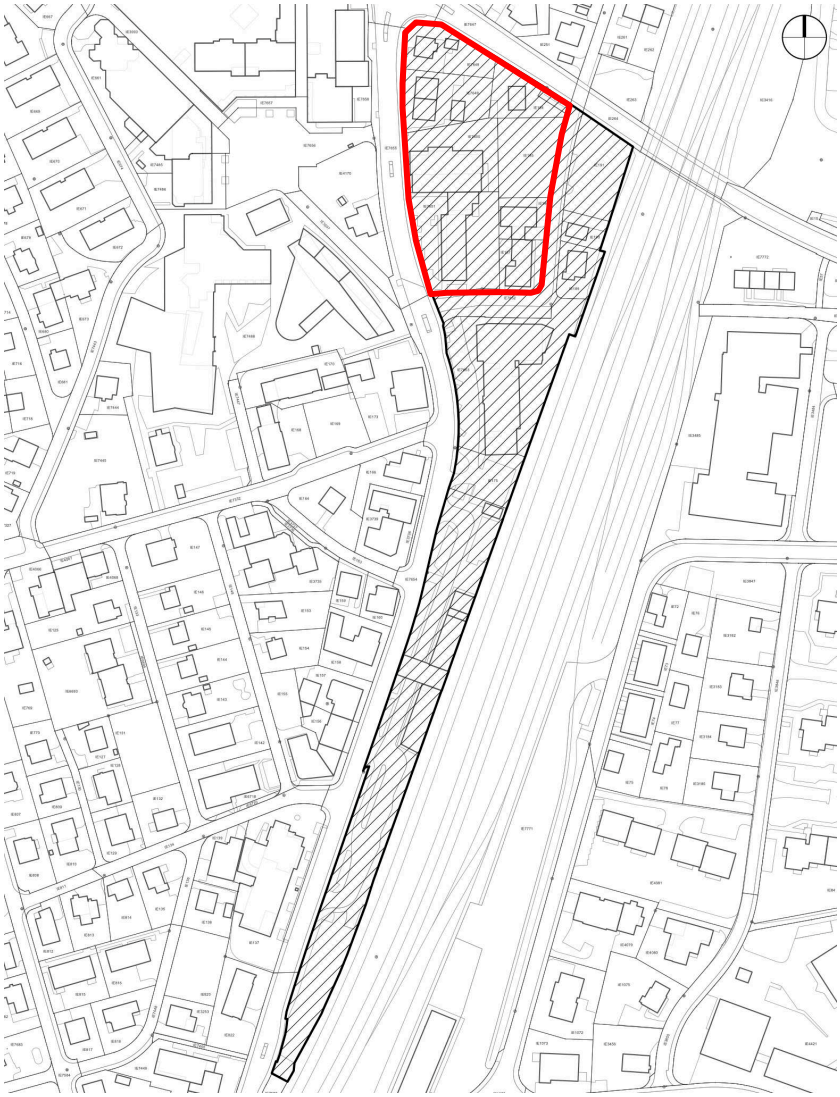
Der Bedarf an Motorradabstellplätzen beträgt gemäss Ziff. 10.2 BZO minimal 10 % der zu erstellenden Zahl an Autoabstellplätzen. Der Bedarf für Fahrradabstellplätze wird in Ziff. 10.3 BZO nutzungsspezifisch geregelt.

Hochhausgebiet

Gemäss Ergänzungsplan Hochhausgebiet sowie Ziff. 9.4 BZO sind im Planungsgebiet Hochhäuser zulässig.

Ergänzungsplan Hochhausgebiet mit GP-Perimeter (rot)
(Quelle: ILEF)

Hochhäuser zulässig (BZO 9.4)



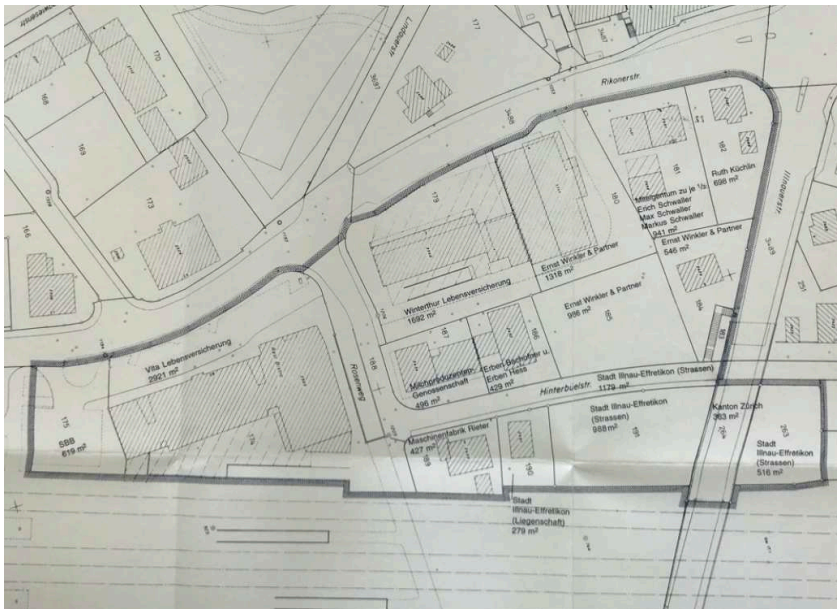
2.3 Erschliessung, Ver- und Entsorgung

Quartierplan

Das Gebiet Hinterbüel-Süd, in dem auch das Areal der vorliegenden Planung liegt, galt als nicht vollumfänglich erschlossen. Bereits 1994 beschloss der Stadtrat Illnau-Effretikon daher die Einleitung eines Quartierplanverfahrens. Ein Quartierplanentwurf wurde im Jahr 1997 dem Kanton Zürich zwar zur Vorprüfung zugestellt, trat aber nie in Kraft.

Über das Gebiet bestand daher ein Quartierplanbann. Die Grundeigentümer haben jedoch entschieden die Erschliessung der Baufelder im Gebiet Hinterbüel-Süd nicht mit einem Quartierplan, sondern mit einem privaten Erschliessungsvertrag auf Basis der Festlegungen des Masterplans Bahnhof West zu lösen. Dieser wurde parallel zum vorliegenden Gestaltungsplan erarbeitet und trat Anfang 2024 in Kraft. Der Quartierplanbann wurde in der Folge aufgehoben. Der Anschluss an das übergeordnete Strassennetz (Kantonsstrasse) ist separat zu regeln.

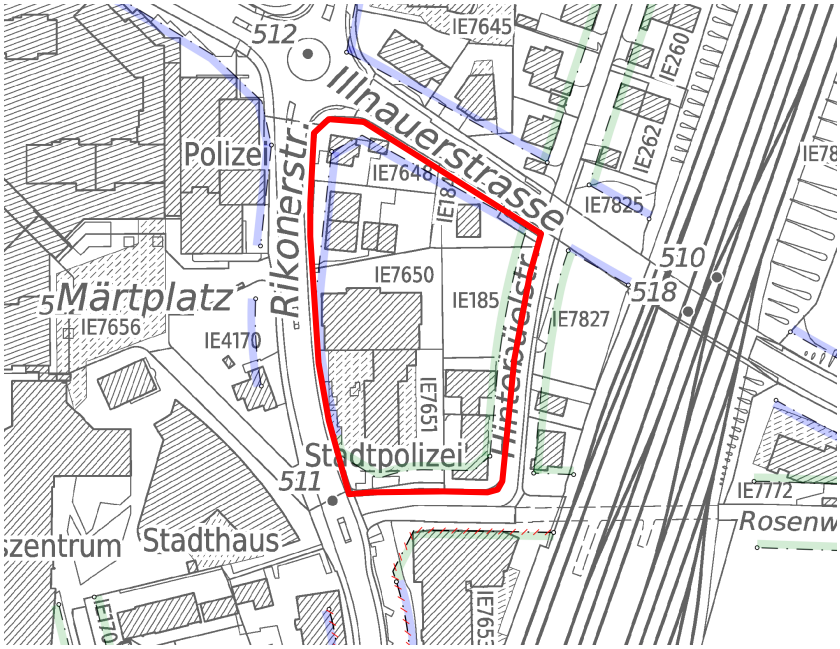
Ausschnitt Perimeterplan Verfahrenseinleitung Quartierplan Hinterbüel-Süd (Quelle: ILEF)



Verkehrsbaulinien

Entlang der umliegenden Strassen sind kommunale und kantonale Verkehrsbaulinien ausgeschieden, welche innerhalb des Planungsperimeters verlaufen. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird die Gültigkeit der betreffenden kommunalen Verkehrsbaulinien innerhalb des Geltungsbereichs suspendiert.

Verkehrsbaulinien mit GP-Perimeter (rot)
(Quelle: maps.zh.ch)



Entwässerung

Die Entwässerung soll im Teil-Trennsystem erfolgen:

- Das Schmutzwasser ist über die Misch- und Schmutzwasserkanäle abzuleiten.
- Dachwasser und nicht verschmutztes Platzwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser in Regenwasserkanälen abzuführen. Überläufe von Versickerungsanlagen sind an die Regenwasserkanäle anzuschliessen.
- Allfällige bestehende Drainagen sind, soweit sie noch gebraucht werden, an die entsprechenden Regenwasserleitungen anzuschliessen.

Wasserversorgung

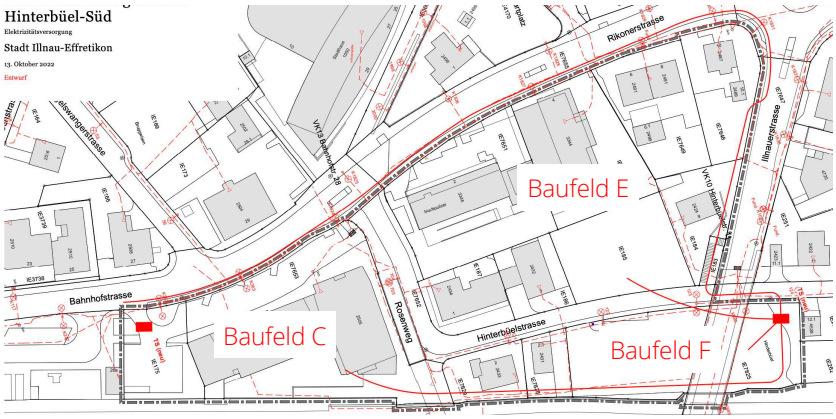
Das Areal ist mit Wasserleitungen genügend erschlossen.

Elektrizitätsversorgung

Die Trassen der Kabelleitungen verlaufen innerhalb der Quartierstrassen. Die im Masterplan ursprünglich auf dem Baufeld E vorgesehene Trafostation wird gemäss Erschliessungskonzept Hinterbüel-Süd im Baufeld F realisiert.

Elektrizitätsversorgung Hinterbüel-Süd
gem. technischem Landumlegungs- und Erschliessungsdossier
(Stand Oktober 2022)

Trafostation



2.4 Umwelt

Lärm

Die Belärmung kommt im Perimeter von zwei Seiten. Die IGW sind betreffend Strassenverkehrslärm überschritten. Betreffend Eisenbahnlärm liegen keine IGW-Überschreitungen vor. Die maximalen Belastungen liegen ca. im 1./2. OG und nehmen nach oben pro Geschoss um ca. 0.5 dB ab.

Das darauf abgestimmte Lärmschutzkonzept basiert auf drei Eingriffsstufen:

- Mit der Stellung der Bauten soll das Eindringen des Lärms ins Areal verhindert werden.
- Mit der Anordnung der Nutzungen und Grundrisse sollen alle Wohnungen ruhige Bereiche erhalten.
- Mit Massnahmen in der Fassade können die Belastungen weiter reduziert werden.

Im Lärmgutachten, das im Rahmen des Konkurrenzverfahren erstellt wurde, ist aufgezeigt worden, dass die Einhaltung der Anforderungen der Stadt Illnau-Effretikon und des Kantons Zürich an eine Ausnahmebewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV mit entsprechenden Massnahmen grundsätzlich möglich ist. Dies wurde im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens mit einem aktualisierten Gutachten (siehe Beilagen) bestätigt. Eine Ausnahmebewilligung setzt eine auf den Einzelfall abgestimmte umfassende Interessenabwägung voraus.

Aufgrund der im Masterplan vorgegebenen Punkttypologie des Hochhauses ist es nicht möglich lärmunempfindliche Nutzungen an die lärmbelasteten Fassaden zu verschieben. Die Fassadenabwicklung muss maximal für tageslichtabhängige Räume aktiviert werden. Erschliessung und Nassräume sind daher in der Mitte des Gebäudes angeordnet. Weiter ist der Erschliessungskern mit seiner Position in der Grundrissmitte statisch wirksam für Stabilität und Aussteifung des Hauses. Das Hochhaus, dessen Verortung und Dimensionen bieten somit wenig Spielraum für eine lärmoptimierte Anordnung der Wohnungsgrundrisse.

Mit der vorgesehenen Signalisierung von Tempo 30 auf der Rikonerstrasse und einem Einbau eines Flüsterbelags entschärft sich die bestehende Lärmproblematik nochmals erheblich, was zu mehr Spielraum bei den zu treffenden Lärmmassnahmen führt.

Schattenwurf

Gemäss § 284 Abs. 4 PBG dürfen Hochhäuser die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebieten.

Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf gilt gemäss § 30 ABV bei überbauten Grundstücken die an den mittleren Wintertagen länger als drei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen. Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt indessen vor, wenn mit einem in allen Teilen den Vorschriften entsprechenden kubischen Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass eine der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstücks nach sich zieht.

Der geplante Hochpunkt gilt mit seiner Höhe von 55 m (zzgl. technisch bedingte Dachaufbauten von max. 3.5 m) baurechtlich als Hochhaus. Aus diesem Grund wurde die Beeinträchtigung durch Schattenwurf anhand der kantonalen Vollzugshilfe «Schattenwurf von Hochhäusern» überprüft. Dem Vergleichsprojekt wurde die in der Zone Z 4.0 zulässige Gebäudehöhe von 18.0 m und ein kleiner und grosser Grenzabstand von 5.0 resp. 10.0 zugrunde gelegt. Ebenfalls wurde die rechtskräftige Strassenbaulinie berücksichtigt. Die Überprüfung (s. Abbildung) hat ergeben, dass die Verschattung durch das geplante Hochhaus geringer als mit dem kubischen Vergleichsprojekt ist. Es liegt somit keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft vor.

Überprüfung Schattenwurf (3h-Schatten)



Kommunale Energieplanung

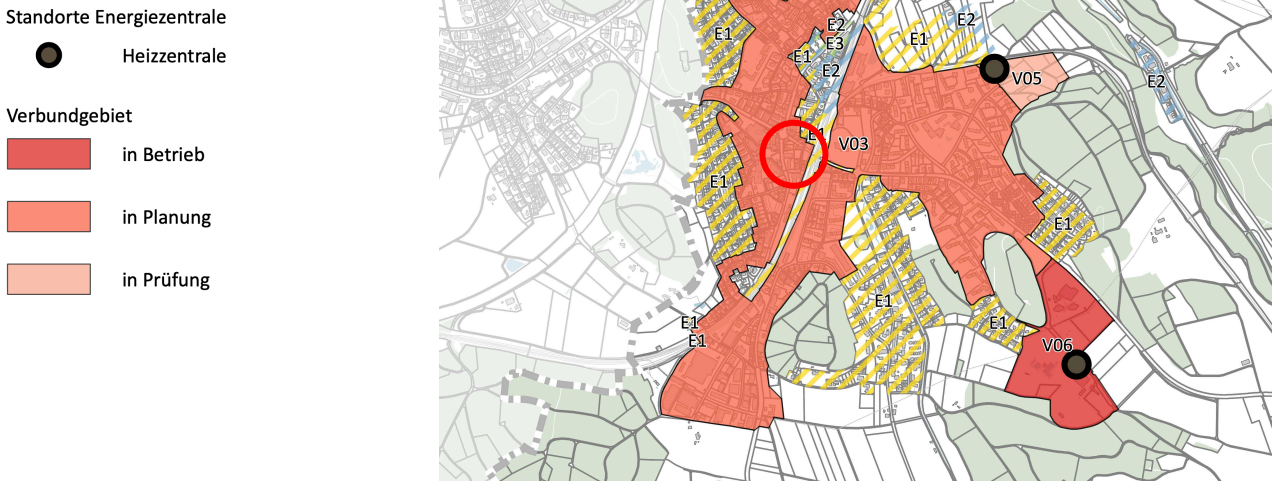
Die überarbeitete kommunale Energieplanung wurde im Februar 2021 durch den Kanton genehmigt. Gemäss dieser liegt der GP-Perimeter innerhalb des Verbundgebiets V07 Bahnhof West. Ziel für das Gebiet ist die Umstellung auf erneuerbare Energien mittels effizienter Wärme- und Kältenutzung im Verbund. Als Energieträger dient Erdwärme in Kombination mit Eigenstromerzeugung (Solar).

Nach 2021 haben sich die Rahmenbedingungen jedoch bereits verändert, inklusive einer neuen Abwärmequelle in Volketswil, die nun auch in Effretikon genutzt werden kann. Aus diesem Grund wurde die kommunale Energieplanung im Dezember 2024 revidiert. Das Teilgebiet V07, Bahnhof West, wird mit den anderen Teilgebieten im Zentrum zu einem Verbund V03 zusammengefasst (siehe Abbildung unten).

Das Gebiet weist eine hohe Energiebedarfsdichte auf, wird mittel- bis langfristig neu bebaut und weist mit dem Alterszentrum und dem Einkaufszentrum «Effimärt» auch Kühlbedarf auf.

Es sind Energievorgaben in den Gestaltungsplänen 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)



Störfall

Die Risikoanlagen im Kanton Zürich sind im Chemie-Risikokataster ersichtlich. Der Kataster legt Konsultationsbereiche (KOBE) fest, in welchen eine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge notwendig ist.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb des Konsultationsbereichs Eisenbahnen.

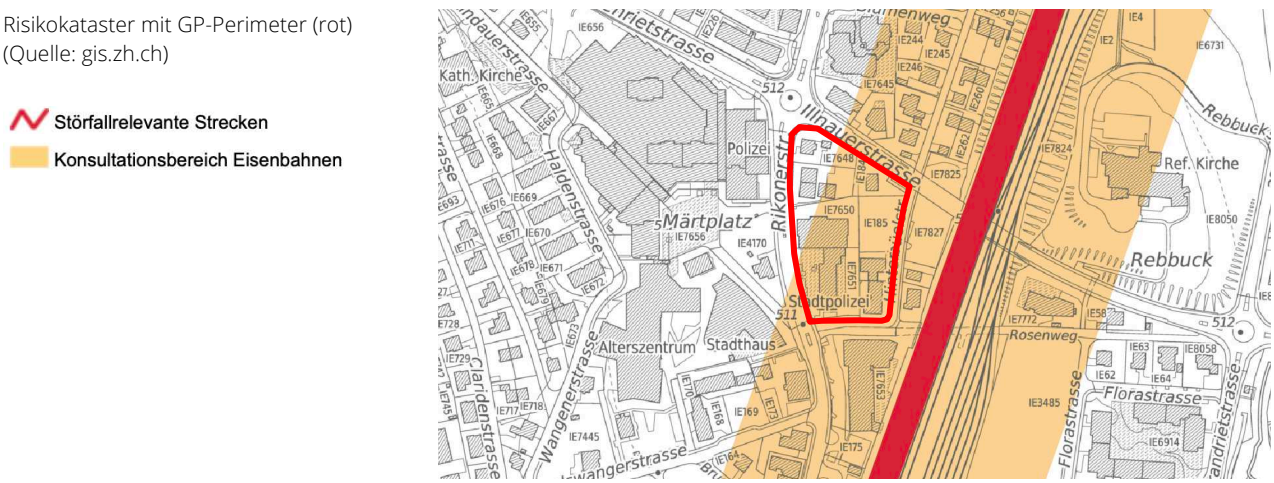
Gemäss dem durch die Stadt in Auftrag gegebenen Bericht zu den Störfallrisiken in den Entwicklungsgebieten Bahnhof Ost und West vom 20. Februar 2020 sind für das Areal die folgenden Punkte zu beachten:

- Die Risiken werden durch Stoffe, die den Leitstoffen Benzin und Propan zugeordnet sind, dominiert. Sämtliche Gesamtsummenkurven liegen aber aktuell im akzeptablen Bereich nahe der Unerheblichkeitslinie.
- Aufgrund der Lage der Risikosummenkurve kann das Risiko als tragbar beurteilt werden.
- Massnahmen am Projekt zur Minderung der Risiken sind zu prüfen und - falls diese verhältnismässig sind - umzusetzen.
- Für die Zentrumsentwicklung Effretikon resultieren aufgrund der Risikosituation keine zwingenden Massnahmen.

Der Bericht geht entsprechend den Vorgaben des Masterplans für das Baufeld E von einer Geschossfläche (GF) von rund 18'200 m^2 aus (34 % der Gesamtfläche Bahnhof West).

Das aktuelle Richtprojekt sieht eine Gesamtfläche von Wohnen und Gewerbe von ca. 18'800 m^2 vor (ohne Untergeschosse). Die Abweichung zu den Annahmen im Risikobericht ist somit marginal. Gemäss Abklärungen bei den Verfassern des Risikobericht beeinflussen Abweichungen von ± 20 % die Ergebnisse des Berichts nur unwesentlich, zumal die Risiken ohnehin tief sind. Somit ist für das vorliegende Projekt keine neue Risikoabschätzung notwendig und die definierten Massnahmen behalten ihre Gültigkeit.

Risikokataster mit GP-Perimeter (rot)
(Quelle: gis.zh.ch)

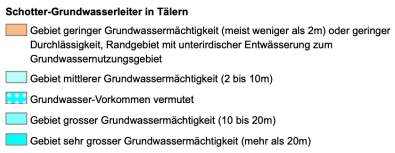


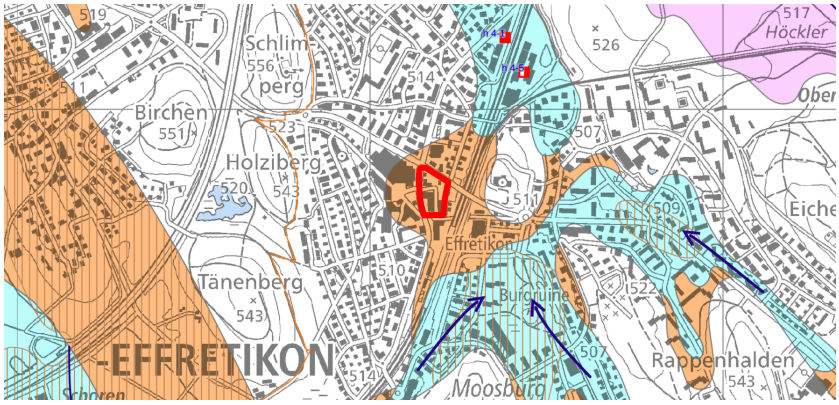
Grundwasser

Im Untergrund verläuft ein Schotter Grundwasserleiter mit geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit.

Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so kann dieses nur mit einer wasserrechtlichen Bewilligung realisiert werden. Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels benötigen keine wasserrechtliche Bewilligung (vgl. Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen, 2003").

Grundwasserkarte (Mittelwasserstand)
mit GP-Perimeter (rot)
(Quelle: gis.zh.ch)





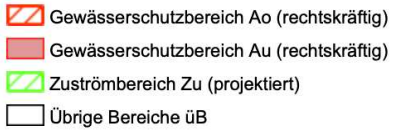
Gewässerschutz

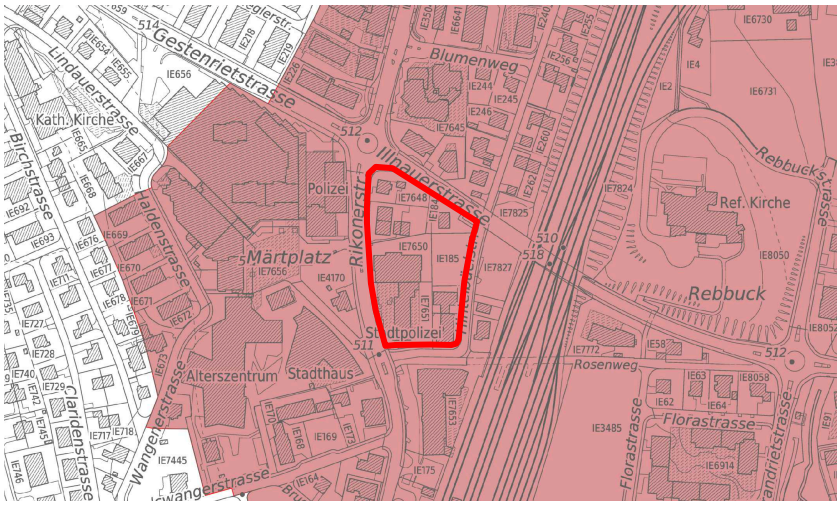
Das Gestaltungsplanareal befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u.

Gemäss Art. 29 Abs. 1 Ziff. A der Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist dieser Bereich besonders gefährdet. Er umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (Anhang 4 GSchV).

In Art. 32 Abs. 2 GSchV sind Anlagen und Tätigkeiten aufgelistet, für welche in diesem Gewässerschutzbereich eine Bewilligung erforderlich ist. Sollte im vorliegenden Fall eine Bewilligung erforderlich sein, muss nachgewiesen werden, dass die Anforderungen zum Schutze der Gewässer erfüllt sind.

Gewässerschutzkarte
mit GP-Perimeter (rot)
(Quelle: gis.zh.ch)





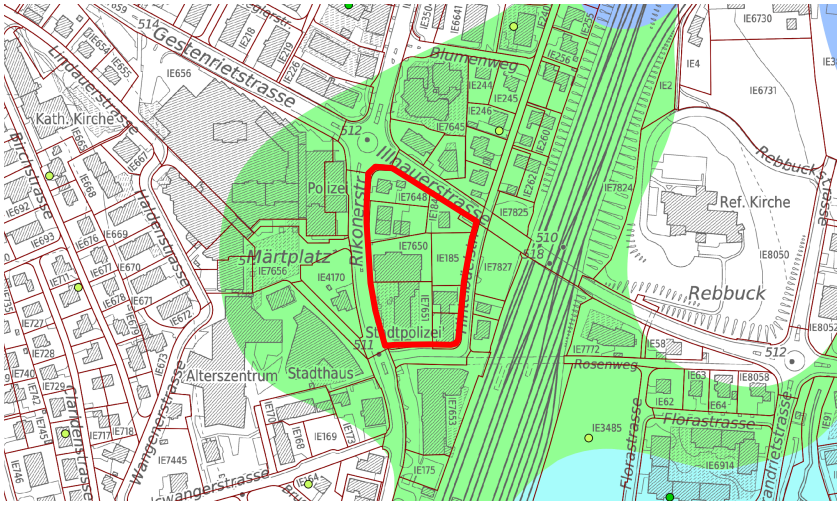
Wärmenutzung

Das Areal liegt 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 392 m (vgl. Bericht "Tiefenbeschränkung von Erdwärmesonden zum Schutz der Felsaquifere Obere Meeresmolasse und Malm (Mineralwasservorkommen)", April 2015).

Die Nutzung von Grundwasser für Heiz- und Kühlzwecke ist ebenfalls zulässig, aufgrund der hydrologischen Voraussetzungen aber nicht möglich.

Wärmenutzungsatlas
mit GP-Perimeter (rot)
(Quelle: gis.zh.ch)



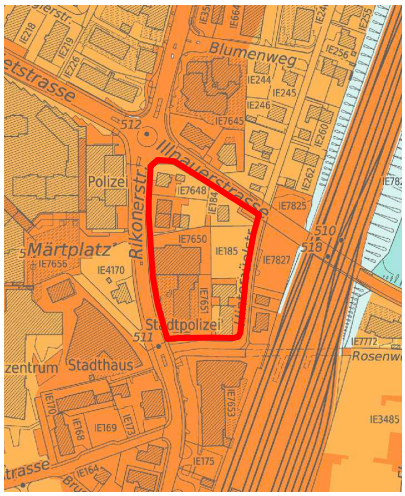
Stadtklima

Die Klimakarte zeigt im Bereich des Planungsperimeters eine starke bis sehr starke Wärmebelastung am Tag und keine bis höchstens eine geringe Überwärmung in der Nacht.

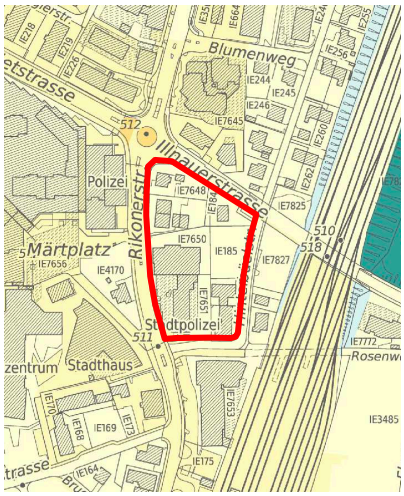
Im Rahmen des Projekts ist daher besonderes Augenmerk auf eine klimagerechte Gestaltung der Gebäude und insbesondere der Umgebung (Materialisierung, Bepflanzung (inkl. Dachgarten), Beschattung, ...) zu legen.

Planhinweiskarte Klimamodell
mit GP-Perimeter (rot)
(Quelle: gis.zh.ch)

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



Tagsituation (14 Uhr)

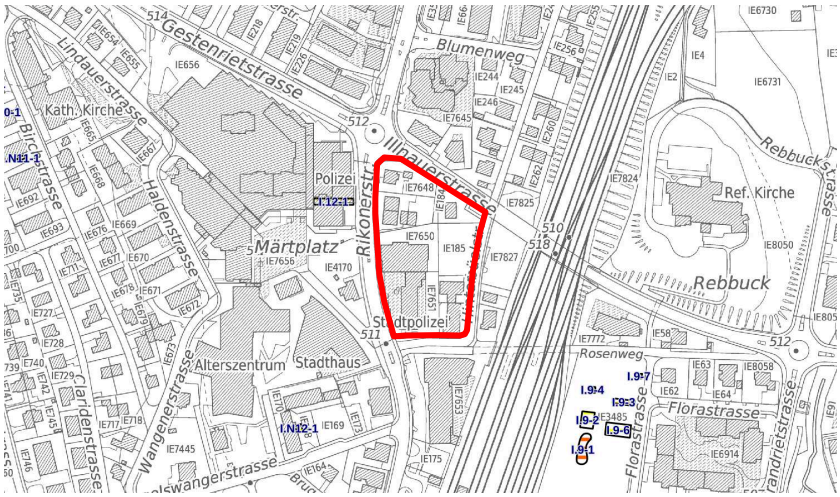


Nachtsituation (4 Uhr)

Boden

Für das Planungsgebiet besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS). Während Sondierarbeiten wurde allerdings fremdstoffhaltiges Aushubmaterial angetroffen. Es ist damit zu rechnen, dass ein Teil des Aushubmaterials verschmutzt sein wird und gesetzeskonform zu entsorgen ist.

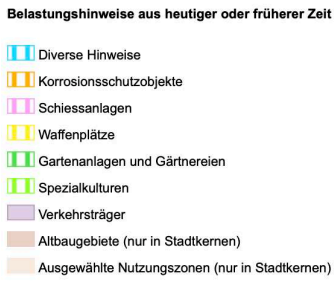
Kataster der belasteten Standorte (KbS) mit GP-Perimeter (rot)
(Quelle: gis.zh.ch)

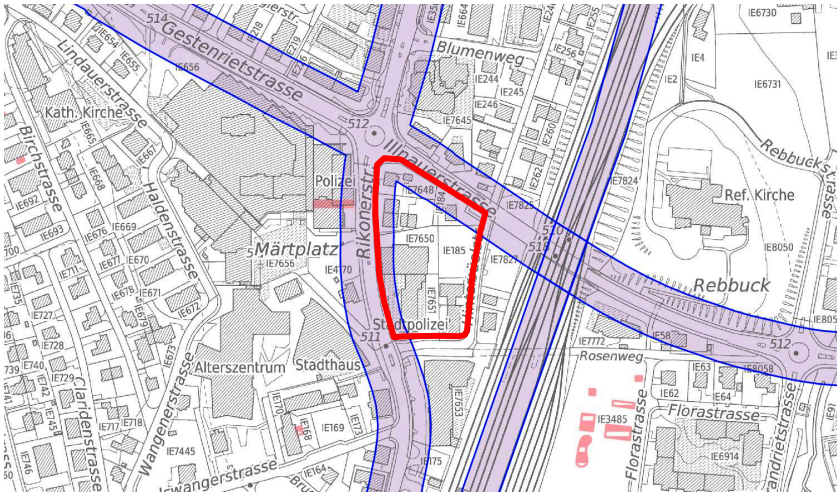


Das Areal liegt teilweise im Prüfperimeter für Bodenverschiebung mit den Belastungshinweisen «Verkehrsträger» (in der Regel Verbrennungsrückstände, Abrieb, Tropfverluste, Hilfsstoffe Winterunterhalt).

Da voraussichtlich mehr als 50 m^3 Bodenmaterial vom Grundstück weggeführt werden müssen, ist vor Baubeginn eine Bewilligung für Bodenverschiebungen der Gemeinde erforderlich.

Prüfperimeter für Bodenverschiebungen mit GP-Perimeter (rot)
(Quelle: gis.zh.ch)

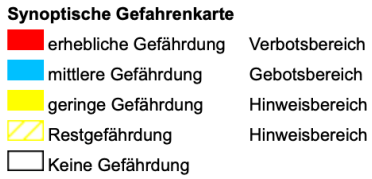


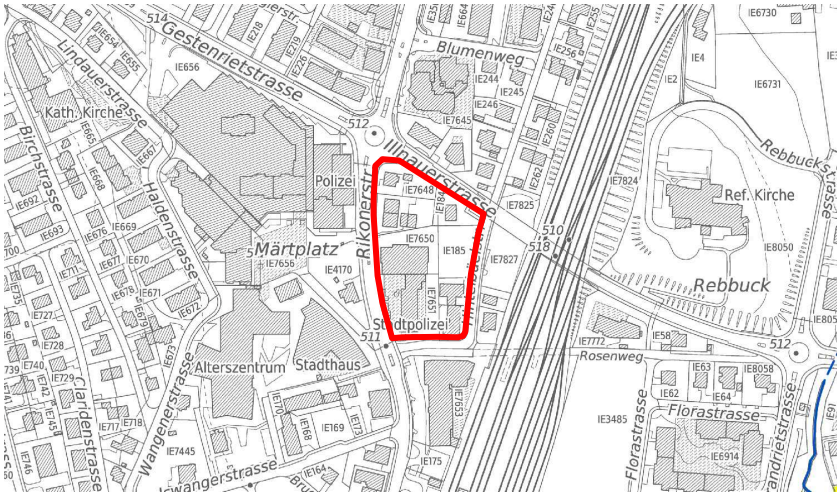


Naturgefahren

Das nächste Gewässer (Grändelbach) ist über 250 m entfernt. Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters besteht keine bzw. eine vernachlässigbare Gefährdung bezüglich Hochwasser und Massenbewegungen. Es ist deshalb im Rahmen des Gestaltungsplans kein Objektschutzgutachten zu erarbeiten.

Naturgefahrenkarte
mit GP-Perimeter (rot)
(Quelle: gis.zh.ch)





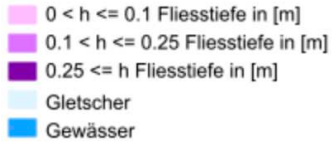
Oberflächenabfluss

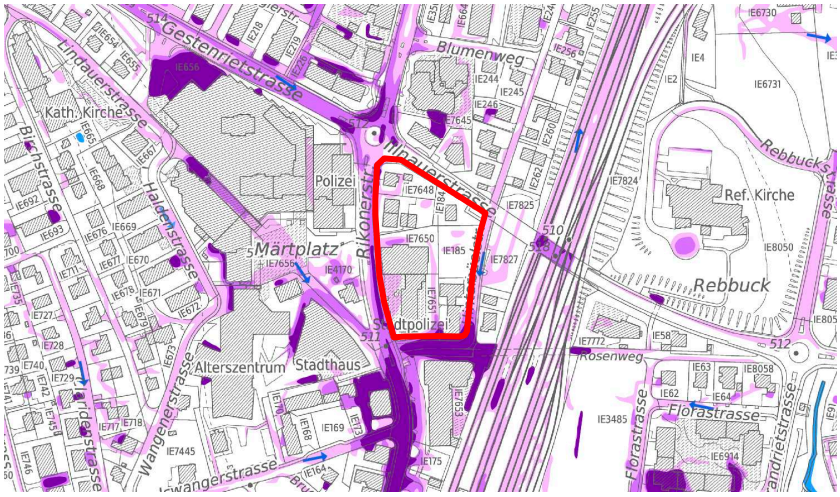
Innerhalb des Planungsperimeters sind Flächen mit Oberflächenabfluss ausgeschieden. Unter Oberflächenabfluss wird derjenige Niederschlagsanteil verstanden, welcher nach dem Auftreffen auf den Boden nicht unmittelbar abfliesst. Diesen Flächen gilt es im Rahmen der Freiraumplanung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Bei einem Starkregen sind insbesondere auf der West-, Süd- und Ostseite der geplanten Überbauung mit einem verstärkten Zufluss von Oberflächenwasser von den angrenzenden Strassen zu rechnen.

Die Befunde der Oberflächenabflusskarte wurden durch das Büro F. Preisig AG plausibilisiert und zweckmässige Massnahmen evaluiert (siehe Beilagen). Eine mögliche Flutung der Tiefgarage und das Eindringen von Wasser über Eingänge/Öffnungen kann mit einfachen Massnahmen vermieden werden (erhöhte Anordnung Gebäude/Öffnungen).

Oberflächenabfluss
(Quelle: gis.zh.ch)





3 STUDIENAUFTRAG

Zielsetzung

Mit dem Studienauftrag wurde eine gute Projektlösung gesucht, welche die Grundideen sowie die Rahmenbedingungen des Masterplans Bahnhof West aufnimmt und in einem konkreten Projektvorschlag präzisiert. Über den gesamten Perimeter E1/E2 soll eine Überbauung mit einer hohen Aufenthalts-, Identitäts-, Adressbildungs- und Vernetzungsqualität entstehen, die den Herausforderungen Städtebau, Architektur, Lärm, Nachhaltigkeit, Freiraumqualität, Wohnqualität, Nutzungsflexibilität, Funktionalität sowie Wirtschaftlichkeit gerecht wird.

Aufgrund der veränderten Eigentumsverhältnisse sind nun sämtliche Grundeigentümer innerhalb des Baufelds E an einer Entwicklung gemäss Masterplan interessiert, wodurch sich neue Gestaltungsspielräume eröffnet haben. Zudem plant die Stadt basierend auf dem in der Zwischenzeit ausgearbeiteten Erschliessungskonzept eine Begradigung der Hinterbüelstrasse. Daher soll der Masterplan Bahnhof West im Anschluss an das Studienauftragsverfahren nochmals entsprechend dem Siegerprojekt überarbeitet werden.

Verfahren

Zur Erlangung der formulierten Ziele wurde ein einstufiger Studienauftrag mit Zwischenbesprechung im Einladungsverfahren mit ausgewählten Teams durchgeführt. Das Beurteilungsgremium konnte im Rahmen einer Zwischenbesprechung steuernd Einfluss auf die Projektentwicklung nehmen. Die Ordnung SIA 143 wurde sinngemäss angewendet. Das Verfahren unterstand nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen.

Teilnehmende

Folgende fünf Architektenteams wurden zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen:

- BDE Architekten BSA SIA
- Lütjens Padmanabhan Architekt*innen
- Oxid Architekten GmbH
- Stücheli Architekten
- Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG

Beurteilungsgremium

Die eingereichten Projekte wurden einem Gremium bestehend aus Vertretern der Stadt, der privaten Grundeigentümerschaft sowie unabhängigen Fachpersonen zur Beurteilung unterbreitet. Das Gremium setzte sich aus folgenden Personen zusammen:

Fachgremium

• Dani Ménard	Architekt (Vorsitz)
• Yvonne Rudolf	Architektin
• Raphael Schmid	Architekt
• Matthias Krebs	Landschaftsarchitekt (Verfasser Freiraumkonzept)
• Astrid Staufer	Architektin (Verfasserin Masterplan)

Sachgremium	• Marco Nuzzi	Stadtpräsident Illnau-Effretikon
	• Rosmarie Quadranti	Stadträtin Illnau-Effretikon
	• Marco Bereuter	Eigentümer
	• Tino Margadant	Architekt, Mettler Entwickler AG
Experten (ohne Stimmrecht)	• Ivana Vallarsa	Stadtplanerin Illnau-Effretikon
	• Dieter Fuchs	Stadtingenieur Illnau-Effretikon
	• Amara Ademoglu	Mettler Entwickler AG (Projektentwicklung)
	• Christian Appert	Amstein + Walthert (Gebäudetechnik & Brandschutz)
	• Andreas Suter	A. Suter Ingenieurbüro (Lärmschutz)
	• Dominic Walser	WLW Ingenieure (Tragwerk & Fundation)
	• Jules Petit	Lemon Consult (Nachhaltigkeit & Energie)
	• Fabio Trussardi	PLANE RAUM. (Verkehr & Erschliessung)
	• Christian Guler	Coop (Retail)
	• Tabea Marfurt	Suter von Känel Wild (Verfahren & Baurecht)

Siegerprojekt

Als Siegerprojekt wurde vom Beurteilungsgremium einstimmig der Vorschlag von BDE Architekten in Zusammenarbeit mit Uniola AG bestimmt.

4 RICHTPROJEKT

Weiterentwicklung Studienauftrag

Das Siegerprojekt des Studienauftrags wurde als Basis für den Gestaltungsplan und die weitere Projektierung zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Dieses wird im Folgenden detailliert beschrieben.

4.1 Städtebau & Architektur

Ensemble an der Rikonerstrasse

Die Gebäude im Baufeld E gruppieren sich als Ensemble entlang der Rikonerstrasse. Ihre städtebauliche Komposition wird im Ensemble mit den umliegenden Nachbarbauten und Freiräumen gedacht.

Das Hochhaus

Das Hochhaus im Baubereich E2 bildet den nördlichen Auftakt des Entwicklungsgebietes Bahnhof West. Seine polygonale Grundform ist verwandt zum Hochhaus am Rosenweg, wird jedoch als vielseitig orientiertes Pentagon variiert. Seine Figur verändert sich je nach Blickrichtung, besonders erfahrbar auch aus der Bewegung vorbeifahrender Züge. Die Figur wird von der exponierten Stellung am Kreisel und Brückenkopf geformt. Das Gebäude richtet sich spiegelsymmetrisch und repräsentativ zum Platz am Kreisel («Hinterbüelplatz»). Hier sind Adresse und Haupteingang des Hochhauses verortet. Je eine Fassade begleitet Rikonerstrasse und Illnauerstrasse. Nach Südosten öffnen zwei Fassaden den Blick zum Bahnhof und übers Gleisfeld.

Der Sockelbau

Der zweigeschossige Sockelbau im Baubereich E2 springt an der Rikonerstrasse zurück und weitet den Strassenraum zum länglichen Platz, an dem der Grossverteiler seine Adresse hat. Zur Hinterbüelstrasse knüpfen dreigeschossige Aufbauten an die Körnung des Wohnquartiers im Norden an. Ein üppig grüner Gartenhof im ersten Obergeschoss hat dank seiner Biodiversität einen positiven Einfluss aufs Stadtklima und ist nutzbarer Aussenraum für Bewohner und Beschäftigte.

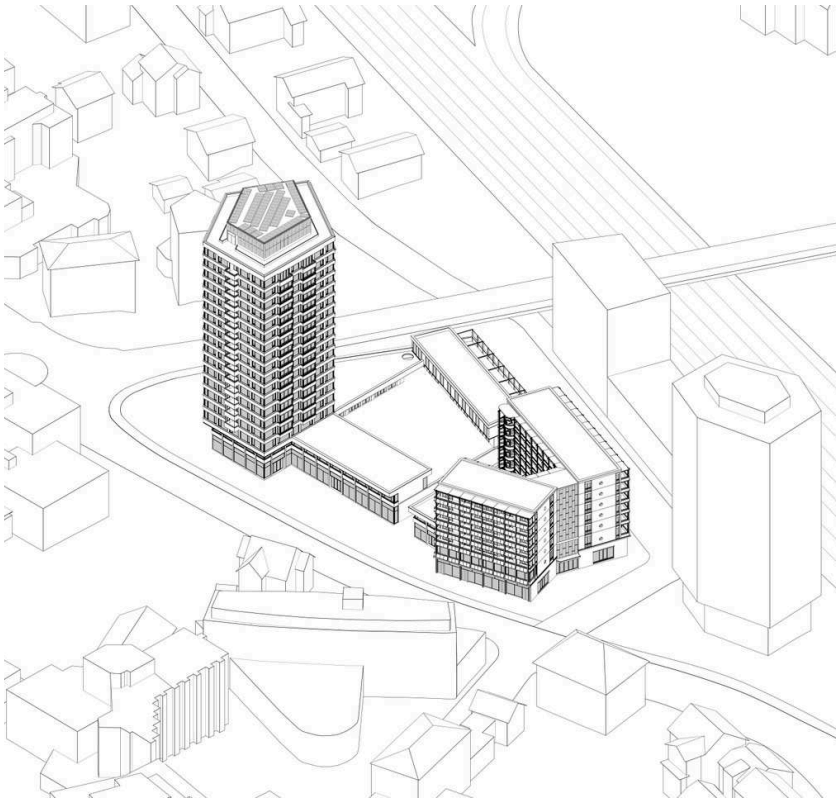
Das Gebäude im Süden

Die Geometrie des südlichen Hauses im Baubereich E1 reagiert als Gelenk nach verschiedenen Seiten. Die geknickte Fassade nach Süden rahmt den Rosenwegplatz. An der Hinterbüelstrasse wird der Strassenraum in Fortsetzung des Baubereichs A geformt. Zur Rikonerstrasse reagiert ein kleineres Volumen auf den Massstab der gegenüberliegenden Strassenseite, tritt in Dialog mit dem Stadthaus und spannt mit dem Hochhaus den länglichen Platz an der Rikonerstrasse auf. Sein sich nach Norden öffnender Hof im ersten Obergeschoss verbindet sich räumlich mit dem Hof des Baubereichs E2.

Gewerbeflächen auf Stadtebene

Der Grossverteiler im Erdgeschoss des Baubereichs E2 hat seinen Haupteingang und einen vielseitig nutzbaren Aussenbereich am Platz an der Rikonerstrasse. Ergänzende Gewerbeflächen erzeugen kleinteilige Strukturen zur Hinterbüelstrasse und an der Schwelle zum Wohnquartier im Norden.

Richtprojekt
(Quelle: BDE Architekten GmbH)



Büros mit repräsentativer Adresse

Die Dienstleistungsflächen im ersten Obergeschoss und bis ins 6. Geschoss des Hochhauses sind flexibel mit verschiedenen Bürokonzepten nutzbar und in verschiedene Mietflächen teilbar. Alle haben ihre repräsentative Adresse am Platz beim Kreisel («Hinterbüelplatz»).

Wohnen und Arbeiten im Baubereich E1

Die 34 Wohnungen im Baubereich E1 liegen zur Hinterbüelstrasse und in den Obergeschossen zur Rikonerstrasse. Ihre lärmoptimierten Grundrisse bieten Wintergärten oder offene Lauben/Balkone zur Stadt und Zimmer und Wohnen zum ruhigen Hof mit Laube. Die flexibel teilbaren und vielseitig adressierten Gewerbeflächen im Erdgeschoss werden durch Dienstleistungsflächen im ersten und zweiten Obergeschoss an der Rikonerstrasse ergänzt.

Architektonischer Ausdruck

Eine horizontale Fassadengliederung mit Brüstungs- und Fensterbändern wird von feinen vertikalen Lisenen zum Netz ergänzt, welches den Sockelbau und das Hochhaus umspannt. Die Skulptur des Pentagons wird betont. Der ruhigen und etwas erhabenen Erscheinung als Wahrzeichen steht die dezent wohnliche Ausstrahlung des Hauses mit Balkonen und verglasten Wintergärten gegenüber.

Zurückhaltende Naturtöne in den Brüstungsbändern und Lisenen werden durch farbige Fensterrahmen und textilen Sonnenschutz akzentuiert. Die Fassadengliederung und die Verwendung von Farben zielt auf eine heitere, zeitgemässe Anknüpfung an den Charakter der kleinen Stadt zwischen Winterthur und Zürich.

Die Fassadenthemen werden für den Baubereich E2 variiert, sodass Verwandtschaft, aber auch Eigenständigkeit innerhalb der Familie zum Ausdruck kommen.

Südwestwohnung,
Blick über Rikonerstrasse
Stand Studienauftrag
(Quelle: BDE Architekten GmbH)



4.2 Freiraum

Freiraum

Mit einem hohen Anteil an unversiegelten, begrünten Flächen und natürlicher Verschattung unterstützt die Gestaltung der Freiräume Hitzeminderung und ein angenehmes Lokalklima. Die unterschiedlichen Grünbereiche bieten vielfältige Lebensräume für Flora und Fauna. Die Baumstandorte sind nicht unterbaut.

Der strassenübergreifende Rosenwegplatz bietet freibewegliche und feste Sitzgelegenheiten im Schatten der Bäume (z.B. Ahorn, Zitterpapeln oder Eichen). Sie laden zum Verweilen ein.

Entlang der Rikonerstrasse wird das Trottoir an der Strasse und die Vorzone der Gewerbeflächen durch eine gemischtartige Baumreihe (z.B. Ahorn, Linden oder Eichen) und darunterliegende Retentionsflächen unterteilt. Die zum Platz aufgeweitete Vorzone kann individuell bespielt werden und wird durch eine chaussierte Fläche mit Veloabstellplätzen ergänzt.

Der Platz am Fusse des Hochhauses ist baumbestanden (z.B. Ahorn, Wildkirschen, Zürgelbaum oder Linden). Die Baumscheiben sind blumenbewachsen und Sitzgelegenheiten stärken die Aufenthaltsqualität des Platzes.

Die Hinterbüelstrasse ist mit strassenbegleitenden Grüninseln ausgestaltet. Insektenfreundliche Mischstaudenpflanzungen, mehrstämmige Sträucher oder Kleinbäume prägen das Bild. Velostellflächen und Unterflurcontainer finden sich zwischen dem Grün. Die Verkehrsflächen liegen à Niveau, eine Regenrinne im Boden zeichnet den Fahrbereich aus und hebt die Querungsbereiche hervor.

Die Gasse zwischen den Baubereichen E1 und E2 ist mit Grüninseln gestaltet.

Der grüne Gartenhof im ersten Obergeschoss ist baufeldübergreifend als Grossform lesbar. Die Wohnungen und die Büros haben Zugang zur grünen Mitte. Hier gibt es einen Rundweg, sowie Spiel- und Aufenthaltselemente.

4.3 Erschliessung und Parkierung

Verkehrskonzept

Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage sind gemäss Verkehrskonzept mit zwei Rampen im Baubereich E2 angeordnet. Im ersten Untergeschoss sind die Autoabstellplätze für die Gewerbeflächen für das Baufeld E1 und für den Grossverteiler im Baufeld E2 vorgesehen, sowie für Büro, Besucher und Kunden. Im 2. Untergeschoss sind die Autoabstellplätze für die Bewohner und Besucher für beide Baufelder E1 und E2. Für Veloabstellplätze und Kinderwagen stehen genügend Räume zur Verfügung.

Die Anlieferung für den Grossverteiler im Baufeld E2 wird an der Nordfassade zur Brücke vorgeschlagen, um die Ostfassade zur Hinterbüelstrasse für attraktive Nutzungen freizuhalten und den Stadtraum hier im Erdgeschoss zu beleben. Die Gefällssituation der neuen Strasse und der benötigte Stell- und Rangierbereich für den Lastzug sind entsprechend konzipiert.

Eine Anlieferung für einen möglichen Grossverteiler im Baufeld E1 muss ebenfalls über die Hinterbüelstrasse erfolgen.

Die Anlieferung für weitere Gewerbeflächen in den Baubereichen E1 und E2 erfolgt ebenerdig mit kleineren Lieferwagen (Sprinter). Entsprechende Stellplätze sind direkt vor den Gewerbeflächen vorgesehen.

5 ERLÄUTERUNG VON BESTIMMUNGEN UND PLAN

5.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck
Art. 1

Der Zweckartikel des privaten Gestaltungsplans "Bahnhof West - Baufeld E" orientiert sich an den allgemeinen und arealspezifischen Festlegungen aus dem Masterplan Bahnhof West und der BZO der Stadt Illnau-Effretikon.

Abweichungen Masterplan

Davon ausgenommen sind die folgenden Abweichungen, welche vom Beurteilungsgremium (30. November 2023) sowie vom Stadtrat zugunsten einer städtebaulich besseren Lösung gutgeheissen worden sind:

- Räumliche Abgrenzung der einzelnen Baubereiche
- Zulässige Baumasse pro Baubereich
- Abgestuftes massgebendes Terrain der einzelnen Baufelder, statt einheitliche Nullkote auf 511 m ü. M.

Die ersten beiden Abweichungen resultieren primär aufgrund der neuen Abgrenzung der einzelnen Baufelder ausgelöst durch die geplante Begradigung der Hinterbüelstrasse. Die projektspezifische Festlegung des massgebenden Terrains ist bereits im Masterplan als mögliche Option respektive Notwendigkeit ausgewiesen. Sie stellt daher genau genommen keine eigentliche Abweichung dar, wird aber der Vollständigkeit halber hier erwähnt.

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 heutigen Grundstücke Kat.-Nrn. IE7648, IE7649, IE7650, IE7651 sowie Teile der Kat.-Nrn. IE183, IE184, IE185, IE186 und IE187 mit einer Fläche von insgesamt rund 6'650 m^2. Mit der geplanten Begradigung der Hinterbüelstrasse wird sich die Parzellierung und Fläche verändern.

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.

Die Wirkung der kommunalen Baulinien an der Hinterbüelstrasse werden innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans suspendiert.

Sollte der Gestaltungsplan dereinst aufgehoben werden, würden diese Bestimmungen automatisch wieder in Kraft treten.

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 Konkurrenzverfahren 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

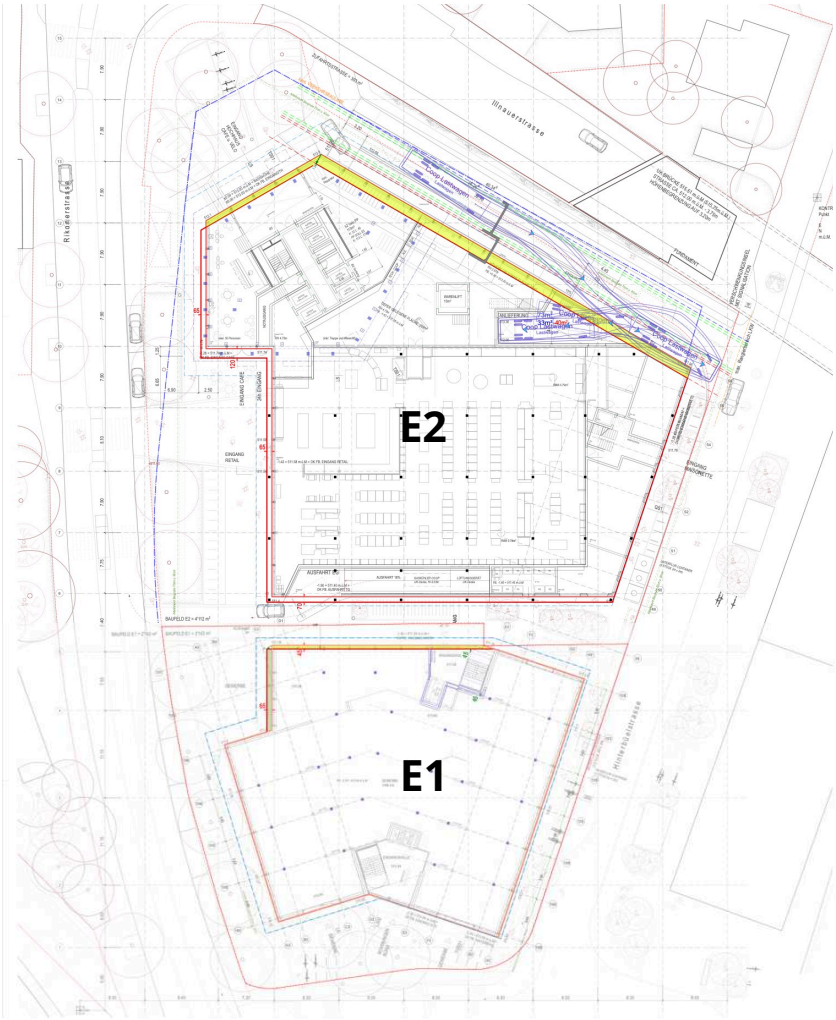
Die Hauptgebäude müssen innerhalb der Baubereiche errichtet werden, wobei pro Baubereich ein in der Höhe gestaffeltes Hauptgebäude erstellt wird. Der Gestaltungsplan umfasst gegenüber dem Richtprojekt lediglich einen geringen Projektierungsspielraum. Zwischen den beiden Baubereichen wird zugunsten der Aussenraumqualität ein Mindestabstand festgelegt.

Verschiebung nach Süden nach kantonaler Vorprüfung

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde vom Kanton darauf hingewiesen, dass der ursprünglich geplanten Erschliessung im Bereich der kantonalen Verkehrsbaulinien nicht zugestimmt werden kann.

Aus diesem Grund wurde das Projekt umgeplant und die Erschliessung sowie die Gebäude in Richtung Süden verschoben (siehe Abbildung). Die Nordfassade des Baufelds E2 liegt neu rund 1.5 m weiter südlich, die Südfassade des Baufelds E2 und die Nordfassade des Baufelds E1 je etwa 0.5 m weiter südlich. Die Südfassade des Baufelds E2 bleibt jedoch unverändert.

Verschiebung Gebäude



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

Es wird ein separater Baubereich für die unterirdischen Gebäude und Unterniveaubauten definiert. Klein- und Anbauten sind grundsätzlich auch ausserhalb der ober- und unterirdischen Baubereiche zulässig.

Bauliche Dichte
Art. 6

Der Masterplan weist die folgende zulässige bauliche Dichte aus (vgl. S. 24 und 49 Masterplan Bahnhof West):

Baumassenverteilung gemäss Masterplan

Baufeld	E1	E2	Total E
Grundstücksfläche	2’175	4’589	6764
Baumasse	17’015	45’890	62’905

Das Baufeld E1 gemäss Masterplan umfasst jedoch nicht die Parzelle IE186 (429 m^2). Wird diese im Masterplan als Baufeld E+ bezeichnete Liegenschaft in die Entwicklung miteinbezogen, steigt die zulässige Baumasse um 3'346 m^3 (429 m^2*7.8 m^3/m^2).

Mit der Verlegung der Hinterbüelstrasse verändert sich künftig auch die Parzellierung des Areals respektive die Abgrenzung der Baufelder E und F. Damit kommt es im Baufeld E1 und F zu einer Umverteilung der Baumasse. Im Baufeld E2 wird die Baumasse gemäss Masterplan beibehalten. Insgesamt wird das Baufeld E leicht kleiner (-117 m^2), die Baumasse steigt jedoch nur bezogen auf das Baufeld E leicht an (+1'285 = +2 %).

Baumassenverteilung inkl. Baufeld E+ nach Verschiebung Hinterbüelstrasse

Baufeld	E1 (inkl. E+)	E2	Total E
Grundstücksfläche	2’142	4’505	6’647
Baumasse	18’300	45’890	64’190

Diese Baumassenverteilung wird im Gestaltungsplan für die Baufelder E1 und E2 grundeigentümerverbindlich gesichert. Dabei wird im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen auch ein Mindestmass festgelegt (Maximum - 10 %).

Balkone/Loggien

Im Sinne der Vorschriften der Allgemeinen Bauverordnung (§ 13 Abs. 2 ABV: "Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.") wird für die Baufelder E1 und E2 insgesamt eine Baumasse von insgesamt 5'318 m^3 für energiesparende Bauteile festgelegt.

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 sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Es handelt sich dabei insbesondere um Infrastrukturbauten wie gedeckte Veloparkierung sowie Tiefgaragenein-/-ausfahrten und -aufgänge. Zur Sicherstellung eines attraktiven Aussenraumes werden diese jedoch in ihrer Grundfläche insgesamt beschränkt.

Der anrechenbare Raum von Kleinbauten, Anbauten, ins Gebäude integrierten Zu-/Wegfahrten und gedeckten Anlieferungsbereichen muss bei der Baumassenberechnung nicht berücksichtigt werden. Die Zu- und Wegfahrt dient gleichzeitig auch den Baufeldern C und F als Erschliessung der Tiefgarage. Die Anlieferung der Gewerbeflächen ist gleichzeitig ein wichtiger Bestandteil der Quartierversorgung. Zur Gleichbehandlung der einzelnen Baufelder ist die daraus resultierende Baumasse im Baufeld E von der Baumassenberechnung ausgenommen.

Die Anlieferung verfügt über eine Baumasse von rund 200 m^3 und die Tiefgaragenausfahrt über eine Baumasse von rund 500 m^3, was insgesamt nur rund 1 % der zulässigen Baumasse entspricht.

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

Abgestimmt auf das Richtprojekt legt der Gestaltungsplan für jeden Baubereich das massgebende Terrain und eine Gesamt-/Fassadenhöhe mittels Höhenkoten über Meer fest.

Die Gesamthöhe entspricht der Differenz zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem massgebenden Terrain, das heisst ohne technisch bedingte Aufbauten (z.B. Liftüberfahrt, Photovoltaikanlage).

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 verbindlich festzulegen.

Technisch bedingte Aufbauten

Über der definierten Höhenkote für die Gesamthöhe sind nur technisch bedingte Aufbauten inkl. Aufbauten für den Gebäudeunterhalt (z.B. Betriebszugang Dach, Fassadenbefahranlage) zulässig. Diese sind aus optischen Gründen zusammenzufassen und von der Fassade zurückzuversetzen (45° Winkel). Auf dem Dach des Hochhauses werden Monoblocks für die Lüftung sowie eine Liftüberfahrt angeordnet. Ausserdem wird hier eine PV-Haube erstellt. Daraus ergibt sich ein Maximalmass von 3.5 m.

Erdgeschoss

Im Sinne einer grosszügigen Wirkung des ersten Vollgeschosses im Bereich der publikumsorientierten Nutzungen eine minimale Höhe (OK-OK) festgelegt.

Dachgestaltung
Art. 8

Entsprechend dem Richtprojekt sind innerhalb der Baubereiche E1 und E2 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 sowie mit Photovoltaikanlagen auszustatten. Von der Vorschrift ausgenommen sind Bereiche, in denen eine Begrünung oder PV-Anlage technisch oder betrieblich nicht möglich ist.

Die zentrale Dachaussenfläche soll den Bewohnenden und Beschäftigten zudem als grosszügige und attraktive Gemeinschaftsfläche (Dachgarten) dienen.

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 sieht auf allen Baufeldern einen Mindestanteil von 35 % Gewerbe/ Dienstleistung vor (Kap. 2.3 Nutzungen, S.19). Dieser wird für das Baufeld E entsprechend auch im Gestaltungsplan verankert. Serviced Apartments, das heisst möblierte Wohneinheiten mit hotelähnlichem Service, werden explizit vom Gewerbe-/Dienstleistungsanteil ausgenommen, da diese nicht zur gewünschten Nutzungsdurchmischung und Belebung des Zentrums beitragen. Die 35 % beziehen sich auf die massgebliche Bruttogeschossfläche, welche sich anhand § 255 PBG ableitet.

Wie im Masterplan vorgesehen (Kap 2.3 Nutzungen, S.19), werden im Rahmen des Gestaltungsplans zur Belebung der Plätze zur Rikonerstrasse und Rosenweg hin publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben. Das Richtprojekt sieht im Erdgeschoss grosse Retail-/Detailhandelsflächen und mehrere kleingewerbliche publikumsorientierte Nutzungen vor, z.B. Café, Coiffeur und Bäckerei (unverbindliche Angaben, Änderungen Mieter jederzeit möglich).

Gemäss dem städtischen Leitbild zur Stadtentwicklung wird eine ausgewogene Bevölkerungsdurchmischung angestrebt. Im Rahmen der Erstüberbauung darf im geplanten Hochhaus ein Anteil von 50 % Kleinwohnungen (≤ 2.5-Zimmer-Wohnung) und 20% Kleinstwohnungen (≤ 1.5-Zimmer-Wohnung) nicht überschritten werden. Für die restlichen Bauten gilt ein Maximum von 35 % Kleinwohnungen. Das Richtprojekt entspricht diesen Anforderungen.

5.4 Freiraum

Grundsatz
Art. 10

Der Freiraum ist ein wichtiger Aufenthaltsort. Er muss unter Berücksichtigung der zwingend zu gewährleistenden Funktionalität (z.B. Erschliessung Tiefgaragen, Anlieferungen, Entsorgung, Feuerwehrzufahrt) über das gesamte Gestaltungsplangebiet einheitlich und 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. 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. Als wiederholende Elemente für die Plätze bilden Brunnen, Wasserspiele oder Ähnliches Orientierungspunkte und schaffen Aufenthaltsqualität.

Der Platz am Kreisel (im Masterplan als «Hinterbüelplatz» bezeichnet) soll der Auftakt respektive das Tor in das Zentrum sein. Er dient dazu als Vorplatz/Eingangssituation des Hochhauses im Baubereich E2.

Der Platz zur Rikonerstrasse dient als Vorplatz des Grossverteilers im Erdgeschoss des Baubereichs E2 und damit primär als Durchgangs- und Aufenthaltsort für dessen Kundschaft.

Der Platz am Rosenweg ist entsprechend dem Freiraumkonzept von Krebs und Herde strassenübergreifend zum Baufeld C hin auszugestalten. Er dient auch als Vorplatz der Gewerbe- und Wohnnutzungen im Baubereich E1.

Anschlussbereich Strasse
Art. 13

Aufgrund der parallel zum Gestaltungsplan laufenden Strassenplanung kann die Gestaltung Perimeterränder 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 allfälligen Strassenprojekte im Baufeld E auf die definitive Gestaltung der Rikonerstrasse und Hinterbüelstrasse reagiert werden kann. Der Masterplan und das dazugehörige Freiraumkonzept sehen in diesem Strassenabschnitt der Rikonerstrasse eine öffentliche Längsparkierung vor, welche aber ausserhalb des Perimeters liegt.

Die Projektierung der Rikonerstrasse erfolgt durch den Kanton (BGK in Überarbeitung) und diejenige der Hinterbüelstrasse (BGK liegt vor) und der allfälligen Anpassung der Rosenwegunterführung durch die Stadt Illnau-Effretikon.

Terrainveränderungen
Art. 14

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. 15

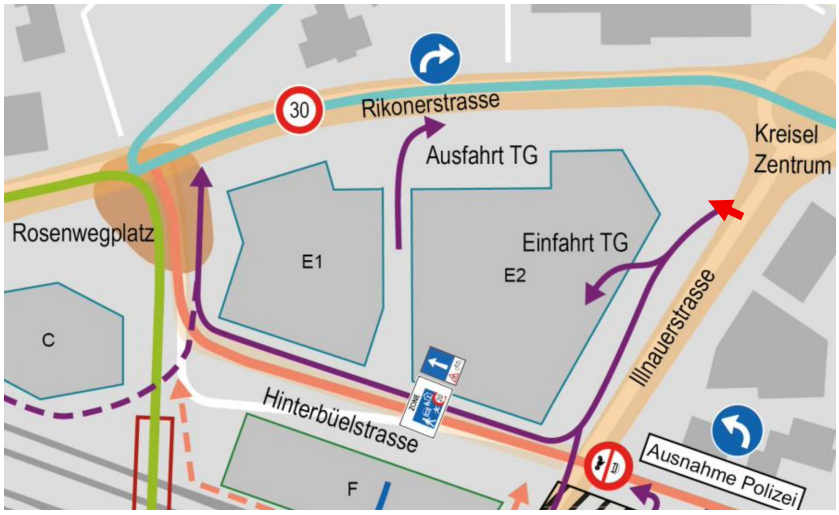
Das Erschliessungskonzept sieht vor, dass die Zufahrt ins Gebiet Hinterbüel-Süd über einen neuen Anschluss an der Illnauerstrasse mit einer punktuellen Überfahrt des Baulinienbereichs (roter Pfeil in Abbildung) erfolgt. Die neue Strasse führt als Rampe ausserhalb des Baulinienbereichs entlang dem Baufeld E2 in die Hinterbüelstrasse, welche künftig im Einbahnverkehr geregelt wird. Diese neue Strasse ist heute Bestandteil dieses Projektes und wird nach Fertigstellung an die Stadt abgetreten.

Es ist sicherzustellen, dass der Verkehr (namentlich die inzwischen zur Velohauptverbindung abklassierte Velobahn) auf der Hinterbüelstrasse – gegenüber dem von der «Abfahrtsrampe Illnauerstrasse» - vortrittsberechtigt ist. Die Einmündung ist entsprechend verkehrssicher zu planen. Zudem sind Massnahmen zur Unterbindung jeglichen Schleichverkehrs (bei Überlastung Zentrumskreisel) vorzusehen und die Sicherheit des Langsamverkehrs ist dauernd zu gewährleisten.

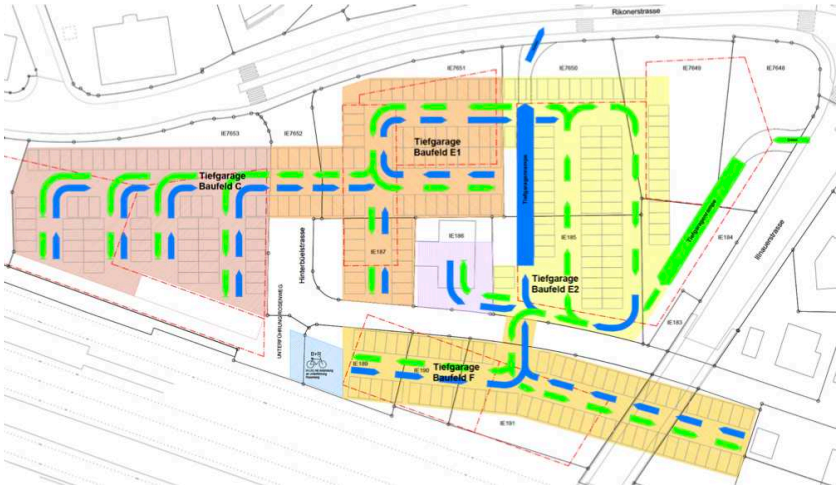
Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt ebenfalls ab dieser neuen Strasse. Die Tiefgaragen der Baufelder C, E und F werden alle über eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt erschlossen. Sobald die Tiefgarage auf dem Baufeld E erstellt ist, können die anderen Baufelder an diese anschliessen. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage verläuft über die Rikonerstrasse. Die LKW-Anlieferung für den Retailer erfolgt ebenfalls ab der neuen Strasse und die Wegfahrt wie auch für die übrigen Anlieferungs- und Entsorgungsfahrzeuge via Hinterbüelstrasse in die Rikonerstrasse.

Die Bestvariante des Betriebs- und Gestaltungskonzepts für die Hinterbüelstrasse sieht die Möglichkeit vor, die Entsorgung und Anlieferung des Baufelds E auch ganz oder teilweise ausserhalb des Perimeters im Bereich der Hinterbüelstrasse anzuordnen. In diesem Fall könnte auf den Anlieferungsbereich zwischen den Baubereichen E1 und E2 verzichtet werden.

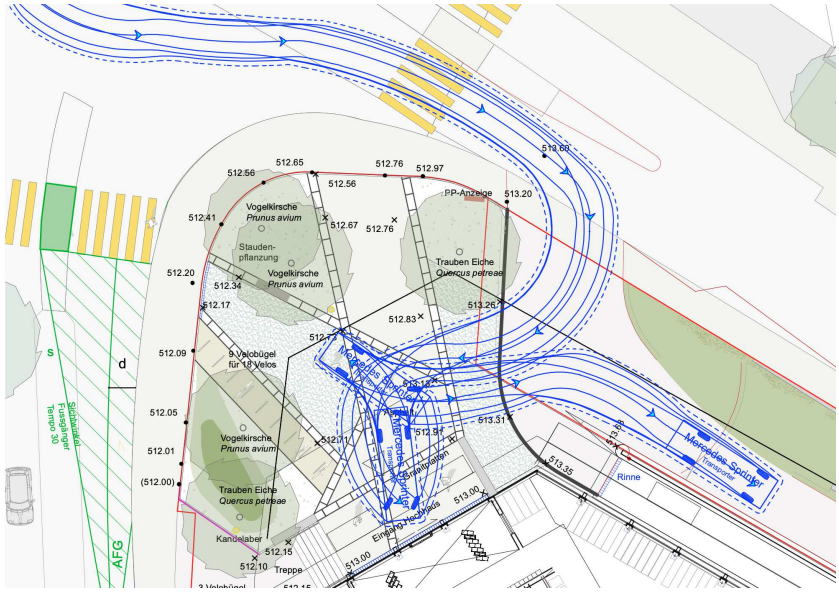
Erschliessungskonzept im Ringsystem
Illnauerstrasse > Hinterbüelstrasse > Rikonerstrasse
Niveau Erdgeschoss
(Quelle: Gesamtverkehrskonzept, Lajo AG)



Erschliessungskonzept
Niveau Untergeschoss
(Quelle: R. Fuchs Partner AG)



Anlieferung Gewerbe E2 (Sprinter) mit Zu- und Wegfahrt via neuer Arealerschliessung



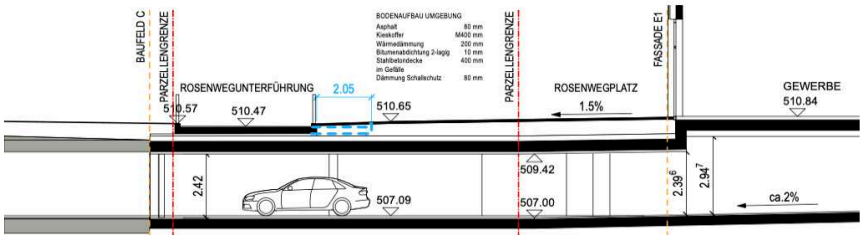
Anschluss Tiefgarage Baufeld C

Der Gestaltungsplan sieht einen unterirdischen Anschluss der Tiefgarage des Baufelds E an die Tiefgaragen der Baufelder C und F vor. Beim Anschluss an das Baufeld C muss einerseits auf die bestehende Personenunterführung Rosenweg Rücksicht genommen werden. Andererseits muss auch ein späterer Ausbau der Personenunterführung möglich bleiben.

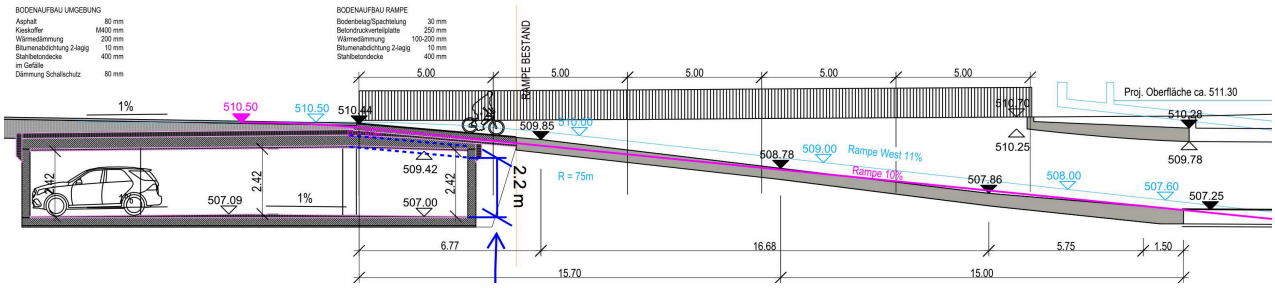
Das Büro F. Preisig AG hat 2024 eine Machbarkeitsstudie für die Erschliessung Hinterbüelstrasse Süd inkl. Ausbau der Personenunterführung erstellt (in Schnitten unten blau dargestellt). Für die Projektierung der Unterführung auf Basis der Studie wurden vertikale und horizontale Raumsicherungen definiert (pink).

Das Richtprojekt für das Baufeld E wurde auf die Studie inkl. Raumsicherung abgestimmt, so dass ein entsprechender Ausbau der Unterführung gewährleistet ist.

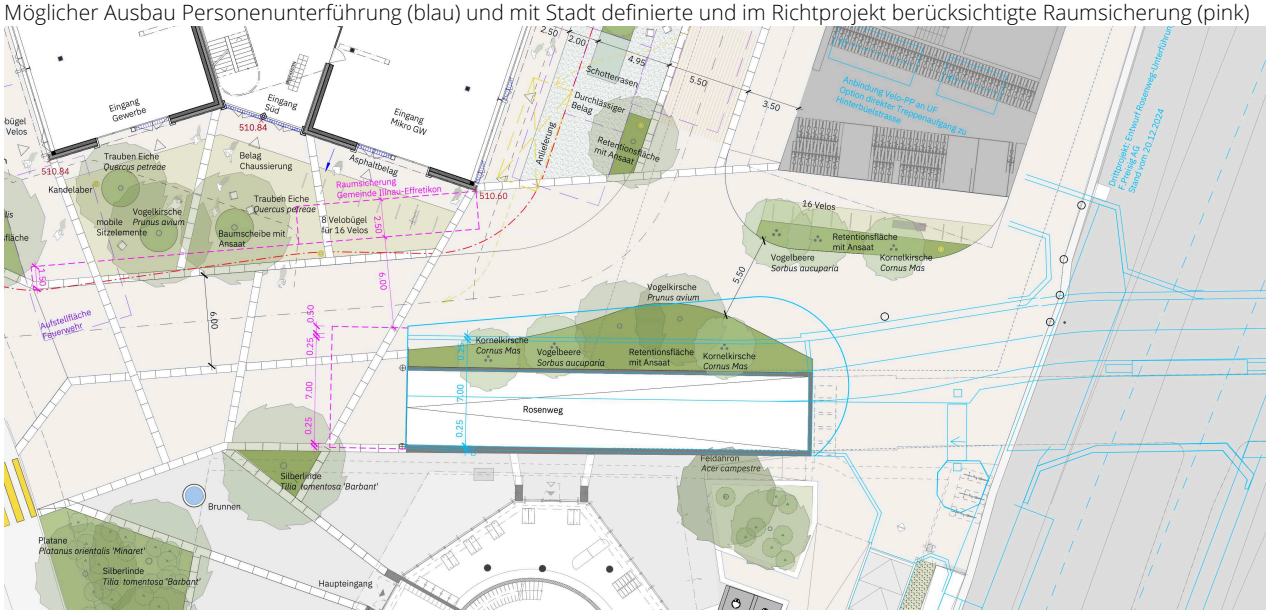
Längsschnitt Anschluss Baufeld C



Längsschnitt Rosenwegunterführung



Möglicher Ausbau Personenunterführung (blau) und mit Stadt definierte und im Richtprojekt berücksichtigte Raumsicherung (pink)



Fussverkehr
Art. 16

Das Areal ist für die Öffentlichkeit grundsätzlich flächendeckend zugänglich. Im Gestaltungsplan werden jedoch die wichtigsten Fussgängerbeziehungen inklusive minimaler Durchgangsbreite zwischen den Baubereichen E1 und E2 gesichert, für welche auch zwingend ein öffentliches Fusswegrecht inkl. Regelung zu Betrieb, Unterhalt und Haftung zu sichern ist.

Veloabstellplätze
Abs. 17

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

Parameter zur Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze gemäss Ziff. 10.3 BZO (Stand Festsetzung Stadtparlament, 7. April 2022)

Wohnen	1 Abstellplatz / 40 m² mBGF
Verkaufsgeschäfte – Lebensmittel – Nicht Lebensmittel	1 Abstellplatz / 40 m² mBGF
Gastbetriebe – Restaurant, Café – Konferenzräume, Säle – Hotel	1 Abstellplatz / 50 m² mBGF
Dienstleistungen, Kleingewerbe	
– publikumsintensive Schalterbetriebe wie Post, Bank, öffentl. Verwaltung, etc.	1 Abstellplatz / 40 m² mBGF
– publikumsorientierte Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe, etc.	1 Abstellplatz / 70 m² mBGF
– nicht publikumsorientierte reine Bürobetriebe, etc.	1 Abstellplatz / 100 m² mBGF
Gewerbe- und Industriebetriebe	1 Abstellplatz / 200 m² mBGF

Gemäss der dem Bericht beiliegenden Berechnung sind basierend auf dem Richtprojekt insgesamt rund 400 Veloabstellplätze zu realisieren. Davon sind gemäss VSS-Norm 160 Abstellplätze als Kurzzeit- und 230 als Langzeitabstellplätze zu erstellen. Im Richtprojekt sind 400 Veloabstellplätze ausgewiesen (170 oberirdisch, 230 unterirdisch). Bezüglich Lage, Parkiersystem, Diebstahlschutz (Anschliessbarkeit Schloss am Velolständer im Aussenraum und Abschliessbarkeit Veloräume im Innenraum), Flächenbedarf und Geometrie sind die jeweiligen kantonalen Merkblätter zur Veloparkierung zu beachten.

Autoabstellplätze und Mobilitätskonzept
Art. 18

Der zulässige Bedarf an Abstellplätzen wird gemäss Art. 10 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon bemessen. Dieser beträgt für das Richtprojekt theoretisch mindestens 155 Abstellplätze. Nach oben kennt die BZO keine Grenze. Im Gestaltungsplan wird das Maximum angesichts der sehr zentralen Lage auf den Minimalbedarf festgelegt. Davon ausgenommen werden die geplanten Verkaufsgeschäfte, da seitens Mieterschaft klare Anforderungen gestellt werden, die über den Minimalbedarf gemäss BZO hinausgehen. Deshalb wird beim Verkauf auf den Normbedarf gemäss BZO abgestellt. Es resultiert damit für das Richtprojekt ein Minimum von 155 gemäss BZO und ein Maximum von 202 Abstellplätzen, um auch den Anforderungen der Verkaufsnutzungen gerecht zu werden.

Das Richtprojekt weist aktuell 171 unterirdische Autoabstellplätze in der Tiefgarage aus. Zusätzlich sind entlang der Rikonerstrasse sieben öffentliche oberirdische Autoabstellplätze vorgesehen, welche aber ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters liegen (innerhalb Strassenparzelle). Die 171 Autoabstellplätze liegen innerhalb der zulässigen Bandbreite und es bei diesem Wert kein Mobilitätskonzept erforderlich. Ein solches ist gemäss Gestaltungsplan zwingend auszuarbeiten, wenn die Anzahl Abstellplätze unter das Minimum von 155 reduziert werden soll.

Tiefgarage Stand Richtprojekt mit 171 PP
1. UG (links) und 2. UG (rechts)



Total PP **171**

Baufeld E2

Norm PP	Geschoss	Art	Anzahl
N	1. UG	Rollstuhlgerecht	3
N	1. UG	Norm	59
N	1. UG	Kleinwagen	1
N	2. UG	Rollstuhlgerecht	3
N	2. UG	Norm	57
N	2. UG	Kleinwagen	2
Total			**125**

Baufeld E1

Norm PP	Geschoss	Art	Anzahl
S	1. UG	Rollstuhlgerecht	3
S	1. UG	Norm	39
S	1. UG	Kleinwagen	1
S	2. UG	Rollstuhlgerecht	1
S	2. UG	Norm	2
Total			**46**



Baufeld E1: Normbedarf, Minimum und Maximum gemäss Gestaltungsplan sowie Richtprojekt

Nutzung	mBGF / Anzahl Whg.	Richtwert	Richtwert	Normbedarf (gem. BZO)	Minimum Gestaltungsplan (= Minimum gem. BZO) Reduzierter Bedarf in %	Minimum Gestaltungsplan (= Minimum gem. BZO) Reduzierter Bedarf in PP	Maximum Gestaltungsplan (= Minimum gem. BZO mit Normbedarf bei Verkauf) Reduzierter Bedarf in %	Maximum Gestaltungsplan (= Minimum gem. BZO mit Normbedarf bei Verkauf) Reduzierter Bedarf in PP	Richtprojekt
Wohnen									
Bewohner	32	1 PP/100 m² o. Whg.	1	32.0	60%	19.2	60%	19.2	
Besucher	32	1 PP/4 Whg.	4	8.0	40%	3.2	40%	3.2	
Subtotal				40.0		22.4		22.4	
Dienstleitung nP									
Personal	385	1 PP/60 m²	60	6.4	30%	1.9	30%	1.9	
Besucher	385	1 PP/30 0m²	300	1.3	40%	0.5	40%	0.5	
Subtotal				7.7		2.4		2.4	
Dienstleitung P									
Personal	554	1 PP/60 m²	60	9.2	30%	2.8	30%	2.8	
Besucher	554	1 PP/50 m²	50	11.1	40%	4.4	40%	4.4	
Subtotal				20.3		7.2		7.2	
Verkauf									
Personal	643	1 PP/100 m²	100	6.4	30%	1.9	100%	6.4	
Besucher	643	1 PP/40 m²	40	16.1	40%	6.4	100%	16.1	
Subtotal				22.5		8.4		22.5	
Total Baufeld E1				**91**		**40**		**55**	**46**

Baufeld E2: Normbedarf, Minimum und Maximum gemäss Gestaltungsplan sowie Richtprojekt

Nutzung	mBGF / Anzahl Whg.	Richtwert	Richtwert	Normbedarf (gem. BZO)	Minimum Gestaltungsplan (= Minimum gem. BZO) Reduzierter Bedarf in %	Minimum Gestaltungsplan (= Minimum gem. BZO) Reduzierter Bedarf in PP	Maximum Gestaltungsplan (= Minimum gem. BZO mit Normbedarf bei Verkauf) Reduzierter Bedarf in %	Maximum Gestaltungsplan (= Minimum gem. BZO mit Normbedarf bei Verkauf) Reduzierter Bedarf in PP	Richtprojekt
Wohnen									
Bewohner	103	1 PP/100 m² o. Whg.	1	103.0	60%	61.8	60%	61.8	
Besucher	103	1 PP/4 Whg.	4	25.8	40%	10.3	40%	10.3	
Subtotal				128.8		72.1		72.1	
Dienstleitung nP									
Personal	2'475	1 PP/60 m²	60	41.3	30%	12.4	30%	12.4	
Besucher	2'475	1 PP/300 m²	300	8.3	40%	3.3	40%	3.3	
Subtotal				49.5		15.7		15.7	
Dienstleitung P									
Personal	424	1 PP/60 m²	60	7.1	30%	2.1	30%	2.1	
Besucher	424	1 PP/50 m²	50	8.5	40%	3.4	40%	3.4	
Subtotal				15.5		5.5		5.5	
Verkauf									
Personal	1'491	1 PP/100 m²	100	14.9	30%	4.5	100%	14.9	
Besucher	1'491	1 PP/40 m²	40	37.3	40%	14.9	100%	37.3	
Subtotal				52.2		19.4		52.2	
Gastro									
Personal	27	1 PP/40 Sitzplätze	40	0.7	30%	0.2	30%	0.2	
Besucher	27	1 PP/6 Sitzplätze	6	4.5	40%	1.8	40%	1.8	
Subtotal				5.2		2.0		2.0	
Total Baufeld E2				**251**		**115**		**147**	**125**

Total Baufeld E: Normbedarf, Minimum und Maximum gemäss Gestaltungsplan sowie Richtprojekt

Baufeld E	Normbedarf	Minimum Gestaltungsplan	Maximum Gestaltungsplan	Richtprojekt
Total Baufeld E	**342**	**155**	**202**	**171**

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. 19

Zusätzlich zu den Autoabstellplätzen soll auch ein angemessenes Angebot an Motorradabstellplätzen geschaffen werden. Der Bedarf beträgt minimal 10 % der zu erstellenden Anzahl Autoabstellplätze.

5.6 Umwelt

Nachhaltigkeit/Energie
Art. 20

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.

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

Lärm
Art. 21

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.

Änderungen von Nutzungsplänen, mit welchen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, dürfen gemäss Art. 24 Abs. 2 UGS nur beschlossen werden, wenn die IGW eingehalten sind, was vorliegend nicht der Fall ist. Die entsprechenden Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 3 USG können jedoch erfüllt werden (siehe dazu Kapitel 7.3).

Störfallvorsorge
Art. 22

Das Richtprojekt und die Bestimmungen des Gestaltungsplans wurden entsprechend den in der 2020 vom Büro EBP erstellten Risikobeurteilung sowie den vom AWEL empfohlenen Massnahmen ausgelegt.

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 ist pro Baubereich eine zentrale Sammelstelle zu erstellen, sofern die Stadt in zumutbarer Entfernung keine ausreichend grosse Quartiersammelstelle realisiert. Die Bestvariante des Betriebs- und Gestaltungskonzepts für die Hinterbüelstrasse sieht die Möglichkeit vor, die Entsorgung und Anlieferung des Baufelds E auch teilweise ausserhalb des Perimeters im Bereich der Hinterbüelstrasse anzuordnen. In diesem Fall könnte auf die innerhalb des Perimeters bezeichnete Sammelstelle verzichtet werden.

5.8 Etappierung

Etappen
Art. 26

Die beiden Baufelder E1 und E2 können etappiert umgesetzt werden. Aufgrund der gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt muss jedoch das Baufeld E2 zwingend vor dem Baufeld E1 erstellt werden.

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 (Mehrwertabgabesatz 25 % des um Fr. 100'000.– gekürzten Mehrwerts, Freifläche 2'000 m^2).

Die durch den Gestaltungsplan erhöhten Ausnützungsmöglichkeiten 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 "Bahnhof West - Baufeld E" 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 unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Effretikon.
- Mit dem Gestaltungsplan wird die städtebauliche Qualität der geplanten Verdichtung auf Basis des durchgeführten qualifizierten Verfahrens gesichert.
- Die Bestimmungen im Gestaltungsplan schaffen die Voraussetzung für die Entstehung eines hochwertigen Aussenraums, welcher die Bedürfnisse der Quartierbewohner 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 setzt Massnahmen zur Umsetzung dieser Entwicklungsziele um, 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 auf Basis des übergeordneten Masterplans.

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

Die im Masterplan gemachten Vorgaben zum Baufeld E werden im Rahmen des Gestaltungsplans mit Ausnahme der unter Kapitel 5.1 erwähnten Punkte umgesetzt.

Abweichungen vom Masterplan zugunsten einer besseren Lösung

Der Masterplan Bahnhof West hält fest, dass begründete Abweichungen von den Festlegungen des Masterplans möglich sind. Die Abweichungen in der vorliegenden Planung lassen sich hauptsächlich damit begründen, dass vertiefte Abklärungen jeweils einen Konflikt zwischen Masterplan und weiteren Rahmenbedingungen offenbart haben, weshalb diese von der Stadt Illnau-Effretikon mittels Beschluss des Stadtrats gutgeheissen wurden.

Die geplante Begradigung der Hinterbüelstrasse hat grosse Auswirkungen auf die Umsetzbarkeit des ursprünglichen Konzepts. Da die Strasse deutlich nach Westen rückt, bedingt dies eine neue Stellung der Bauten. Aufgrund des Kaufs der Parzelle Kat. Nr. IE186 durch die Stadt haben sich zusätzlich neue Entwicklungsmöglichkeiten ergeben, welche so im Masterplan noch nicht berücksichtigt sind. Die Gebäude sowie auch die Baumasse sind damit nicht mehr genau nach den Vorgaben des Masterplans über das Areal verteilt. Auch wurde das Terrain entsprechend dem Höhenverlauf vor Ort und zugunsten eines möglichst guten Anschlusses an die angrenzenden Strassenräume festgelegt. Die im Masterplan festgehaltenen maximalen Gebäudekoten basieren auf einer für das gesamte Masterplangebiet einheitliche Nullkote von 511 m ü. M., welche aber den Gegebenheiten vor Ort nur ungenügend Rechnung trägt. Deshalb wird bereits im Masterplan darauf hingewiesen, dass als Basis für die im Gestaltungsplan verbindlich festzulegenden Maximalkoten baufeldbezogene Terrainaufnahmen erstellt und die Niveaulinien der benachbarten Strassen definiert werden sollen. Im Rahmen des Studienauftrags wurden daher basierend auf dem effektiven Terrainverlauf innerhalb des Baufelds E zwei separate Koten (511 m ü. M. für das Baufeld E1 und 512 m ü. M. für das Baufeld E2) definiert, was im Verlaufe der Planung nochmals präzisiert werden musste. Durch die Anpassungen des massgebenden Terrains resultiert keine bauliche Mehrausnützung für die Eigentümerschaft.

7.2 Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte

Bauliche Ausnützung

Der Gestaltungsplan "Bahnhof West – Baufeld E", Effretikon lässt grundsätzlich eine bauliche Verdichtung auf 10 m^3/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 69'500 m^3 (inkl. energiesparende Gebäudeteile).

Die mit dem vorliegenden Gestaltungsplan realisierbare bauliche Dichte ist mit der Vorgabe für den Planungsperimeter im kommunalen Richtplan (Baumassenziffer >4.5) und im regionalen Richtplan (Nebenzentrum mit hoher baulichen Dichte) 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 Ausnützung 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 328 Personen/ha. Mit dem Gestaltungsplan kann das Areal je nach Belegungsgrad der rund 140 Wohnungen (ca. 10’000 m^2) und Gewerbeart (ca. 6'000 m^2) rund 420 Bewohnende und Beschäftigte aufnehmen.

Dies entspricht ausgehend von einer Arealfläche von insgesamt rund 6'650 m^2 einer Nutzungsdichte von rund 630 Personen/ha. Die Vorgaben zur Nutzungsdichte gemäss regionalem Richtplan werden somit vollumfänglich erfüllt.

7.3 Lärm

Anforderungen aufgrund Revision USG und LSV

Die revidierte und am 1. April 2026 in Kraft getretene Fassung des Umweltschutzgesetzes (USG) regelt, dass in Bauzonen Änderungen von Nutzungsplänen, mit welchen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen dürfen, sofern die IGW eingehalten werden können (Art. 24 Abs. 2 USG). Können die IGW nicht eingehalten werden, so dürfen entsprechende Änderungen dennoch beschlossen werden, sofern (Art. 24 Abs. 3 USG):

a. daran ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;

b. innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und

c. Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E» wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die IGW sind gemäss Lärmgutachten teilweise überschritten und somit Art. 24 Abs. 2 USG nicht vollumfänglich erfüllt. Demzufolge ist nachzuweisen, dass die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 3 USG erfüllt sind.

Nachweis Art. 24 Abs. 3 USG

Im Folgenden wird der Nachweis erbracht, dass die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 3 USG kumulativ erfüllt sind. Der Nachweis erfolgt gemäss den von der Fals und dem ARE in der «Übersicht zur Umsetzung von Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) und Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV)» formulierten Grundsätze.

Überwiegendes Interesse (Art. 24 Abs. 3 lit. a USG)

Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, so können Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen beschlossen werden, wenn daran ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht.

Wie bereits im Kapitel 2.1 detailliert ausgeführt, liegt das Planungsgebiet gemäss kantonaler Richtplanung innerhalb des Handlungsraums «urbane Wohnlandschaften». In diesem sollen Siedlungen nach innen entwickelt werden und Potenziale im Bahnhofsumfeld aktiviert und erhöht werden. Das Areal liegt gemäss regionalem Richtplan zudem im Zentrumsgebiet sowie im Gebiet mit hoher baulicher Dichte. Der kommunale Richtplan definiert für das Areal sogar eine sehr hohe Dichte (>4.5 BMZ), womit im Hinblick auf die heutige Zonierung (Z4.0 mit Gestaltungsplanpflicht) ebenfalls ein Verdichtungsauftrag resultiert.

Gemäss Leitbild Stadtentwicklung soll in Effretikon das regionale Zentrum gestärkt werden, indem eine lebendige Durchmischung von Gewerbe, Gastronomie, Wohnen und hochwertigen Aufenthaltsflächen entsteht.

Die städtischen Zielsetzungen wurden zudem im Masterplan Bahnhof West weiter spezifiziert: Im Baufeld E wird eine Anhebung der Baumasse auf bis zu 10 m^3/m^2 sowie ein Standort für ein Hochhaus mit 50 bis 55 m Höhe definiert.

Zusammenfassend ergibt sich aus der kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplanung sowie dem Leitbild Stadtentwicklung und dem Masterplan ein klarer Auftrag für eine Siedlungsentwicklung nach innen an dieser zentralen und bestens erschlossenen Lage, womit das überwiegende Interesse nach Art. 24 Abs. 3 lit. a erwiesen ist.

Zugängliche Freiräume
(Art. 24 Abs. 3 lit. b USG)

Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, so können Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen beschlossen werden, wenn innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient.

Gemäss Richtprojekt sind innerhalb des Gestaltungsplanperimeters 160 Wohnungen (ca. 10'000 m^2) sowie diverse Gewerbeflächen (6'000 m^2) vorgesehen. Davon ausgehend sind bei Vollausbau mit etwa 300 Einwohnenden (2.1 Personen/Wohnung) und 120 Beschäftigten (50 m^2/Person) zu rechnen.

Als Zielwerte für die Freiraumversorgung kann von 8 m^2 (Bewohnende) und 5 m^2 (Arbeitsplatz) ausgegangen werden. Da sich diese beiden Gruppen zeitlich kaum überlagern, ist davon auszugehen, dass mit dem Zielwert von 8 m^2 je Einwohner auch der Bedarf der Beschäftigten gedeckt ist. Daraus resultiert ein Freiraumbedarf von insgesamt 300*8 m^2 = 2'400 m^2.

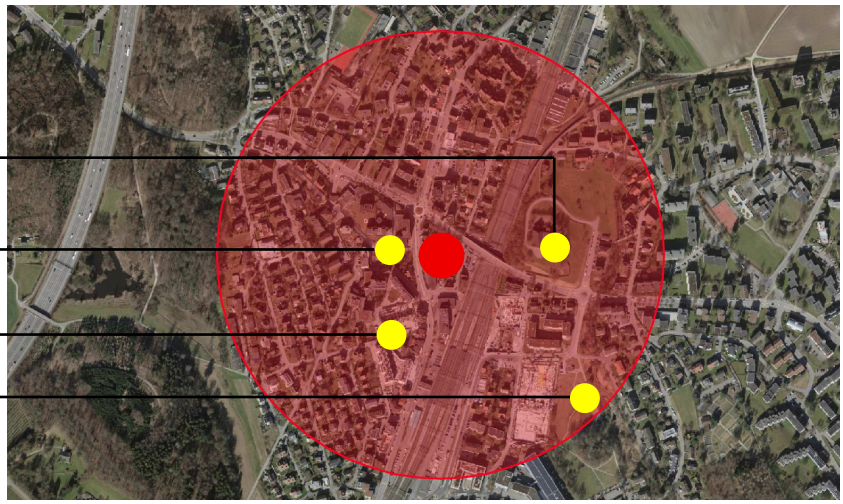
Es handelt sich dabei in Bezug auf zwei Punkte um eine absolute «Worst case»-Beurteilung:

- Effektiv betreffen die IGW-Überschreitungen gemäss Lärmgutachten vom 10. Juni 2025 nur knapp die Hälfte der Wohnungen.
- Die im Lärmgutachten vom 10. Juni 2025 angedeuteten Massnahmen an der Quelle (Temporeduktion und Einbau eines lärmmindernden Belags) sind unterdessen rechtskräftig und dürfen berücksichtigt werden. Dies reduziert die Belastungen um ca. 4-5 dB, was zu einer weiteren Reduktion der von IGW-Überschreitungen betroffenen Bewohnern führt.

Mit dem Gestaltungsplan werden im Bereich der Dachgärten mindestens 650 m^2 Freiraum gesichert. Die IGW am Tag und in der Nacht sind gemäss Lärmgutachten auf den massgebenden Gebäudeseiten eingehalten und die Freiräume eignen sich zur Erholung.

Ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters sind in Gehdistanz von 500 m (ca. 400 m Luftlinie) zusätzlich die folgenden Freiräume erreichbar:

Freiraumversorgung im Umkreis 400 m



Damit stehen innerhalb einer fussläufigen Distanz etwa 37'000 m^2 Freiraum zur Verfügung, womit der Freiraumbedarf gedeckt werden kann. Der Moosburgpark (Freihaltezone) wie auch der Stadtgarten (Gestaltungsplan) sind planerisch langfristig gesichert. Rebbuck und Märtplatz liegen in der Zone für öffentliche Bauten und sind im Eigentum der Evangelisch-reformierten Kirche resp. der Stadt Illnau-Effretikon. Es ist davon auszugehen, dass diese daher ebenfalls langfristig weiterbestehen, allerdings ist dies rechtlich nicht gesichert.

Die ausgewiesenen Freiräume sind barrierefrei, kostenfrei und (tagsüber) zeitlich unbegrenzt zugänglich. Zudem sind die IGW am Tag auf dem Grossteil der Fläche eingehalten.

Zusammenfassend kann somit festgehalten werden, dass in der Umgebung ausreichend grosse und vielfältige Freiräume zur Verfügung stehen, welche den Freiraumbedarf des Baufelds E abdecken können und die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 3 lit. b USG erfüllt sind.

Zugängliche Freiräume
(Art. 24 Abs. 3 lit. b USG)

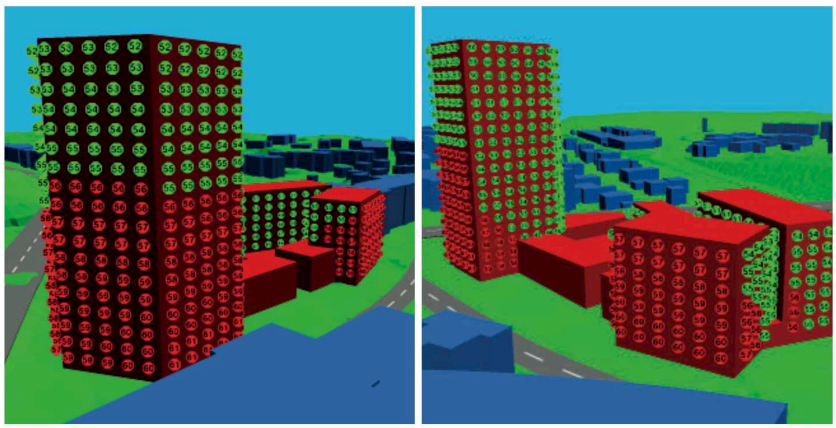
Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, so können Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen beschlossen werden, wenn Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Innerhalb des Planungsperimeters werden mit dem Gestaltungsplan die folgenden Massnahmen zur Sicherstellung einer in akustischer Hinsicht angemessenen Wohnqualität getroffen: Im Situationsplan wird eine Gebäudestellung vorgegeben, die die Räume zu den Dachgärten wie auch die Dachgärten selbst vor Strassen- und Eisenbahnlärm abschirmt. Zudem werden hohe qualitative Anforderungen an die Ausgestaltung der Dachgärten gestellt. Ebenfalls wurde die Tiefgaragenzufahrt lärmoptimiert angeordnet.

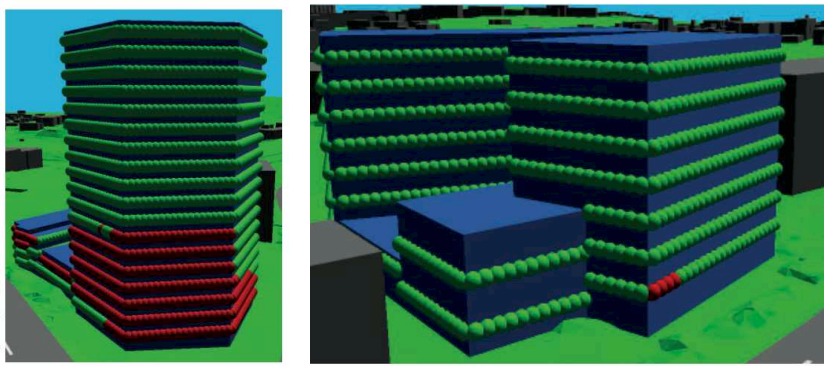
Hinzu kommen Massnahmen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, welche im dem Gestaltungsplan beiliegenden Lärmgutachten noch nicht berücksichtigt sind. Seitens Kanton ist ein Lärmsanierungsprojekt vorgesehen, welches am 13. Juni 2024 verfügt wurde (Verfügung Nr. 1395). Dieses sieht als Massnahmen an der Quelle eine Geschwindigkeitsreduktion auf Tempo 30 sowie den Einbau eines lärmarmen Belags vor. Durch diese Massnahmen liegen strassenseitig künftig deutlich weniger IGW-Überschreitungen vor.

Weiter wurde das Richtprojekt dahingehend optimiert, dass die absolute Mehrheit der lärmempfindlichen Räume ein Fenster aufweist, bei welchem der IGW eingehalten ist (siehe Lärmgutachten vom 10. Juni 2025). Die unterdessen im Rahmen der Baueingaben erarbeiteten Lärmgutachten für die Baufelder E1 und E2 zeigen sogar, dass dank der Massnahmen an der Quelle (Temporeduktion und Einbau eines lärmmindernden Belags) und weiterer Grundriss-Optimierungen im Bereich der Wohnnutzungen keine IGW-Überschreitungen mehr vorliegen.

Überschrittene IGW der ES II für Wohnnutzung (rot) gemäss Lärmgutachten Beilage Gestaltungsplan, ohne Berücksichtigung Massnahmen LSP Staatsstrassen Illnau-Effretikon



Überschrittene IGW der ES II für Wohnnutzung (rot) gemäss neuem Lärmgutachten, mit Berücksichtigung Massnahmen LSP Staatsstrassen Illnau-Effretikon



Im Gestaltungsplanperimeter sowie direkten Umfeld werden Massnahmen für eine akustisch angemessene Wohnqualität getroffen. Die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 3 lit. c USG sind damit eingehalten.

Gesamtfazit Lärm

Die Anforderungen gemäss Art. 24 Abs. 3 USG werden gemäss den Ausführungen in Kapitel 7.3 kumulativ eingehalten.

7.4 Fazit

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

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.