Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. 0060 / 26

vom 7. Oktober 2026

Referenz-Nr.: KS ARE 26-0060

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

Privater Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E» – Genehmigung

Stadt **Illnau-Effretikon**

Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 6. Juni 2025 (rev. 12. August 2026)
- Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 6. Juni 2025 (rev. 12. August 2026)
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 6. Juni 2025 (rev. 12. August 2026)

Ergänzende Unterlagen
- Richtprojekt Überarbeitet Baufeld E1 und E2 vom 6. Juni 2025; Stand Bauprojekt (rev. 12. August 2026)

Festsetzung

Das Stadtparlament Illnau-Effretikon stimmte mit Beschluss vom 6. November 2025 dem privaten Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 23. Dezember 2025 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Stadt beantragt die Genehmigung der Vorlage und bestätigt mit Schreiben vom 19. Januar 2026, dass die Frist für das Referendum gegen den Stadtratsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 7. Juli 2026 wurde die Stadt Illnau-Effretikon angehört. Der Stadtrat nahm mit Schreiben vom 20. August 2026 Stellung.

Im Beschluss des Stadtparlaments vom 5. November 2025 wurde der Stadtrat Illnau-Effretikon gestützt auf Ziffer 3 im Sinne einer Kompetenzdelegation ermächtigt, Änderungen an der Vorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich zwingend als Folge von Rekursentscheiden oder des Genehmigungsverfahrens ergeben.

Mit Beschluss vom 20. August 2026 passte der Stadtrat den privaten Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E», den das Stadtparlament am 6. November 2025 festgesetzt hatte, in Anwendung der Kompetenzdelegation hinsichtlich derjenigen Inhalte an, welche die Baudirektion als nicht genehmigungsfähig bzw. redaktionell falsch einstufte. Der Stadtrat beantragt die Genehmigung des revidierten privaten Gestaltungsplans «Bahnhof West – Baufeld E».

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E» soll der in der Nutzungsplanung festgelegten Gestaltungsplanpflicht «Zentrum Bahnhof West» nachgekommen werden. Ziel der Gestaltungsplanpflicht ist die Schaffung eines dichten, städtischen Zentrums mit gemischter Nutzung und hohen städtebaulichen Qualitäten. Der Gestaltungsplanperimeter liegt im regionalen Zentrumsgebiet «Effretikon» und gemäss Zonenplan in der Zentrumszone Z 4.0.

Zur Sicherstellung der Erschliessung wurde im Jahr 1994 ein Quartierplan eingeleitet. Auf Wunsch der betroffenen Grundeigentümer bzw. der Stadt Illnau-Effretikon wurde der Quartierplan mit Verfügung KS-0447/23 ausgeleitet, da die Erschliessung der Baufelder mit einem privaten Erschliessungsvertrag sichergestellt wurde.

Für das Zentrumsgebiet Bahnhof West wurde im Jahr 2018 ein Masterplan erarbeitet, der die koordinierte Entwicklung des Quartiers aufzeigt. Für das Baufeld E wird eine maximale bauliche Dichte von 62'235 m^3 oberirdisch umbauter Raum definiert. Dies entspricht einer Baumassenziffer von maximal 9.3 m^3/m^2. Der Masterplan legt zudem die Grundlage für ein dichtes, städtisches Zentrum mit gemischten Nutzungen, indem ein Mindestanteil von 35% Gewerbenutzungen sowie publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorgeschrieben werden. Im südlichen Teil des privaten Gestaltungsplans schliesst das Betriebs- und Gestaltungskonzept der Staatsstrasse (Betriebs- und Gestaltungskonzept [BGK] Bahnhofstrasse) an. Im Bereich des Gestaltungsplans ist die Staatsstrasse bereits umgestaltet worden; aktuell besteht kein Sanierungs- oder weiterer Handlungsbedarf.

Der Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E» beinhaltet zwei neue Quartierüberbauungen (E1 und E2) plus eine gemeinsame neue Verkehrserschliessung für die Baufelder C, E1, E2 und F (Art. 1 GPV). Die Verkehrserschliessung bedient damit das Gewerbe (Anlieferung, Warenumschlag), öffentliche Einrichtungen (u.a. Polizei), Entsorgung, den öffentlichen Parkplatz, das östliche, bestehende Wohnquartier und über die Tiefgarage die neuen Wohn- und Geschäftshäuser inkl. Hochhaus des Baufeldes C. Gemäss Art. 6 GPV beträgt die maximal zulässige oberirdische Baumasse für das Gebäude E1 18'300 m^3, für das Gebäude E2 45'890 m^3. Einzelne Klein- und Anbauten sind auf eine Grundfläche von insgesamt maximal 100 m^2 beschränkt. Gemäss Art. 11 Abs. 2 GPV sind die Freiräume nach den Schwammstadtprinzipien anzulegen und entlang der Rikonerstrasse ist eine Baumreihe zu pflanzen (Art. 13 Abs. 2 GPV). Die Bauten und Anlagen können in zwei Etappen realisiert werden (Art. 26 GPV). Dabei sind jeweils die für die einzelnen Bauvorhaben vorgesehen Anlagen und Ausstattungen zu realisieren.

2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 30. August 2024 gestellten Auflagen wurde mehrheitlich entsprochen. Unzureichend umgesetzt wurden die Anträge bezüglich Erschliessung. Zudem erfüllt der Gestaltungsplan Art. 24 Umweltschutzgesetz (USG) nicht. In Anwendung der durch das Stadtparlament eingeräumten Kompetenzdelegation passte der Stadtrat mit Beschluss vom 20. August 2026 die nachfolgenden Inhalte an der Planungsvorlage an:

Erschliessung

- Im Situationsplan wurde die «Zufahrt ab der Illnauerstrasse» korrekt verortet und die verzeichnete Fläche «Arealerschliessung im Einbahnsystem (Lage schematisch)» ausserhalb des Baulinienbereichs angeordnet.
- Art. 15 Abs. 1 GPV wurde dahingehend ergänzt, dass die Zufahrt an der bezeichneten Stelle und ausserhalb der Verkehrsbaulinie als Einbahnstrasse zu erfolgen hat und die Anforderungen gemäss der Verkehrserschliessungsverordnung und den relevanten VSS-Normen bei den Zu- und Wegfahrten einzuhalten sind.
- Eine separate Zufahrt für die Anlieferung entlang der Rikonerstrasse wurde als nicht zulässig erachtet. Im erläuternden Bericht wurde die Zu- und Wegfahrt der neu verorteten Anlieferung mit Zufahrt ab der Illnauerstrasse bzw. Wegfahrt über die Arealerschliessung im Einbahnsystem dargelegt. Mit Schleppkurven wurde der entsprechende Nachweis erbracht, dass die Anlieferung ausserhalb des Baulinienbereichs erfolgen kann. Im Situationsplan wurde der bezeichnete «Warenumschlag mit Zu-/Wegfahrt (Lage schematisch)» entsprechend neu verortet. Art. 15 Abs. 3 GPV musste nicht angepasst werden.
- Im Situationsplan wurden die bezeichneten «Veloabstellplätze (Lage schematisch)» beim Knoten Zentrumskreisel ausserhalb des Baulinienbereichs verortet. Gleichzeitig wurde Art. 17 Abs. 3 GPV dahingehend ergänzt, dass innerhalb des Verkehrsbaulinienbereichs angeordnete Veloabstellanlagen mit einem Beseitigungsrevers zu versehen und bei einer Beanspruchung der Baulinie auf Kosten der Grundeigentümerschaft zu verlegen sind.
- Art. 13 Abs. 1 GPV wurde dahingehend ergänzt, dass die Nutzung und Gestaltung auf den jeweiligen Strassenraum oder das BGK abzustimmen sei.

Im Übrigen hat die Stadt die Hinweise für die Weiterbearbeitung des Projekts zur Kenntnis genommen. In der nächsten Projektphase wird der Umgebungsplan bezüglich Baumreihe korrigiert. Ebenso werden auf Stufe Bauprojekt die ausstehenden Nachweise erbracht und ein vollständiges Road Safety Audit (RSA) durchgeführt. Die Auswertung des RSA erfolgt gemeinsam mit der Fachstelle Sicherheit des Kantons Zürich. Der Umgang mit den Ankerköpfen aus der Baugrubensicherung, die unter das Widerlager der Brücke zu liegen kommen, werden mit der Sektion Kunstbauten des kantonalen Tiefbauamts (TBA) abgestimmt. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass der Einmündungsbereich Rampenabfahrt / Hinterbüelstrasse zwischen abfahrenden Fahrzeugen und den Zufussgehenden, die sich entlang der Fassade bewegen sowie den Velofahrenden auf der Velohauptverbindung, konfliktbehaftet ist. Entscheidend ist eine klare und sichere Umsetzung der Vortrittsregelung zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs, die seitens Stadt zugesichert wurde.

Lärmoptimierung

Der Antrag aus der Vorprüfung zur Lärmoptimierung des Richtprojekts für das Baufeld E2.1 wurde nicht berücksichtigt. Im Bericht zu den Einwendungen (S. 28-29) wird nachvollziehbar begründet, warum eine andere Gebäudeform oder weitergehende Grundrissanpassungen für das Hochhaus nicht möglich sind. Mit der geplanten Temporeduktion und Berücksichtigung der Emissionen im Ist-Zustand können die Immissionsgrenzwerte (IGW) voraussichtlich grösstenteils eingehalten werden. Die Temporeduktion (T30) wurde verfügt und wird voraussichtlich im Jahr 2031 umgesetzt. Obwohl die Grundrisse im Baufeld E2.1 aus lärmtechnischer Sicht nicht optimal sind, kann die geplante Gebäudeform aus diesen Gründen akzeptiert werden.

USG-Revision – Erfüllung Art. 24 USG

Seit 1. April 2026 sind bei Gestaltungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum in lärmbelasteten Gebieten geschaffen wird, die Anforderungen nach Art. 24 Abs. 3 USG zu erfüllen. Im vorliegenden Fall wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die IGW sind gegenüber der Rikonerstrasse in den Baufeldern E2.1 und E1.1 unter Berücksichtigung der Emissionen für Planungsverfahren, und ohne die bereits verfügte Temporeduktion, erheblich überschritten. Auch mit den Emissionen im Ist-Zustand und den verfügten Lärmschutzmassnahmen verbleiben IGW-Überschreitungen. Eine Einhaltung der IGW an allen Fenstern von lärmempfindlichen Räumen nach Art. 24 Abs. 2 USG wird nicht zweck- oder verhältnismässig sein, sodass Art. 24 Abs. 3 USG zur Anwendung kommt. Nach Art. 24 Abs. 3 USG muss nachgewiesen werden, dass ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung besteht, ein für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, der der Erholung dient und es müssen Massnahmen ergriffen werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

In Anwendung der durch das Stadtparlament eingeräumten Kompetenzdelegation ergänzte der Stadtrat mit Beschluss vom 20. August 2026 im Weiteren der erläuternde Bericht mit einem Kapitel 7.3 Lärm. Das überwiegende Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen (Art. 24 Abs. 3 lit. a USG) wurde dargelegt. Auch wurden im Sinne von Art. 24 Abs. 3 lit. b USG die innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe liegenden, der Zonendichte und Nutzungsart entsprechenden und für die Bevölkerung zugänglichen Erholungsfreiräume im erläuternden Bericht dargelegt und verortet. Gleiches gilt für die im Sinne von Art. 24 Abs. 3 lit. c USG geforderten Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen. Auch diesbezüglich wurden im erläuternden Bericht die geforderten Nachweise erbracht, weshalb die Vorlage insgesamt genehmigungsfähig ist.

C. Ergebnis

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

D. Rechtsmittel

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

E. Publikation und Auflage

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

Die Baudirektion verfügt:

I. Der private Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E», welchem das Stadtparlament Illnau-Effretikon mit Beschluss vom 6. November 2025 zugestimmt hat und der Stadtrat mit Beschluss vom 20. August 2026 in Anwendung der eingeräumten Kompetenzdelegation angepasst hat, wird genehmigt.

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

Staatsgebühr TBA Planen und Steuern P&E	Fr. 3'084.40	110 854 / 83100.43.101
Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 70.10	105 322 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL, BUS	Fr. 140.20	105 321 / 83100.41.123
Staatsgebühr AWEL, GW+WV	Fr. 210.30	105 325 / 83100.41.284
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 4'161.70	104 103 / 83100.40.200
Total	**Fr. 7'666.70**	

Umfang und Komplexität der Vorlage führten zu einem erhöhten Aufwand bei den kantonalen Fachstellen. Die in Aussicht gestellte Nichtgenehmigung erforderte mehrere Sitzungen zwischen Stadt/Privaten/Kanton. Die Vorlage wurde mehrmals angepasst.

III. Die Stadt Illnau-Effretikon wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;

- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung (via KatasterprozesseZH) mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

IV. Mitteilung an

- Stadt Illnau-Effretikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Suter von Känel Wild, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 7. OKT. 2026

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug: