



Kanton Zürich  
Stadt Illnau-Effretikon

---

## Privater Gestaltungsplan Rütlistrasse

Entwurf  
Öffentliche Auflage

# Bestimmungen

Von der Grundeigentümerin Kat. Nr. IE84 aufgestellt am

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderats

Der Präsident:

Der Schreiber

.....  
Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

## 1. Zweck

Der private Gestaltungsplan Rütlistrasse bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung,
- die Ermöglichung einer baulichen Verdichtung an zentraler Lage,
- die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung mit attraktiven Fusswegverbindungen,
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

## 2. Bestandteile und Geltungsbereich

### 2.1 Bestandteile

Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

### 2.2 Geltungsbereich

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

## 3. Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vom 28. Februar 2011 der Stadt Illnau-Effretikon, das kantonale Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 sowie das übergeordnete eidgenössische Recht massgebend.

## 4. Gestaltung

### 4.1 Anforderungen

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich sowie die Mehranforderungen nach Ziffer 11.1.0 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon sind zu erfüllen.

## 4.2 Richtprojekt

Das Richtprojekt von E2A Architekten vom 11. Juli 2018 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume) richtungsweisend. Das Bauprojekt muss mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen.

## 5. Bebauung

### 5.1 Baubereiche

<sup>1</sup> Zahl, Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen. Innerhalb der Baubereiche ist je ein Hauptgebäude zulässig.

<sup>2</sup> Oberirdische Vorsprünge wie Balkone und Erker dürfen höchstens auf einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge über die Mantellinie ragen und eine Tiefe von maximal 2.0 m aufweisen. Über Verkehrsbaulinien dürfen oberirdische Gebäudeteile bis maximal 1.5 m hinausragen.

### 5.2 Grundmasse

<sup>1</sup> Die maximal zulässige Baumassenziffer beträgt  $6.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .

<sup>2</sup> Die maximal zulässige Gesamthöhe gemäss § 58 PBG beträgt 17.0 m.

<sup>3</sup> In den einzelnen Baubereichen dürfen maximal folgende massgebenden Geschossflächen\* (mGF) realisiert werden:

- Baubereich A: 9'500 m<sup>2</sup> mGF
- Baubereich B: 7'800 m<sup>2</sup> mGF
- Total: 17'300 m<sup>2</sup> mGF

\* Massgebende Geschossflächen sind alle dem Wohnen, Arbeiten und sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen, unter Einschluss der zugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräumen samt inneren Trennwänden.

### 5.3 Technische Aufbauten

Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche über der maximalen Gesamthöhe um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten. Sie sind um das Mass der Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

### 5.4 Erdgeschosshöhe

Die Raumhöhe in den Erdgeschossen muss mindestens 3.0 m betragen. Wohnungen im Erdgeschoss müssen als Hochparterre ausgestaltet sein.

### 5.5 Geschosszahl

Innerhalb der zulässigen Gesamthöhe sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig.

- 5.6 Gebäudelänge Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche frei.
- 5.7 Unterirdische Gebäude Unterirdische Gebäude sind nur im bezeichneten Bereich zulässig.
- 5.8 Dachgestaltung<sup>1</sup> Es sind nur Flachdächer zulässig.  
<sup>2</sup> Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.
- 5.9 Gewachsener Boden Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als gewachsener Boden.
- 5.10 Terrainveränderungen Terrainveränderungen und Terrassierungen haben sich besonders gut in die Umgebung einzufügen.

## 6. Erdgeschossnutzungen

<sup>1</sup> In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind nutzungsflexible Erdgeschosse (Wohnungen, Quartiertreff, Kindertagesstätten, Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnateliers, Veloabstellplätze, usw.) vorzusehen.

<sup>2</sup> Über beide Baubereiche betrachtet darf gesamthaft maximal 45% der Nettogeschossfläche des Erdgeschosses als vermietbare Wohnfläche vorgesehen werden.

## 7. Freiraum

- 7.1 Grundsatz Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Die städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum sind zu berücksichtigen.

- 7.2 Umgebung<sup>1</sup> In den im Situationsplan bezeichneten internen Höfen sind attraktive Spielflächen und nutzungsneutrale Aufenthaltsbereiche für die Bewohnenden vorzusehen.  
<sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichneten parkorientierten Grünräume sind als ökologisch wertvolle Ausgleichsflächen zu gestalten und haben sich auf das Moosburgareal zu beziehen.

<sup>3</sup> Der strassenorientierte Grünraum orientiert sich primär an der urbanen Situation. Bei der Gestaltung sind charakteristische Elemente des Naturraums der angrenzenden Freihaltezone des Moosburgareals aufzunehmen.

## 8. Verkehrserschliessung und Parkierung

- 8.1 Zu- und Wegfahrten Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage haben ab der Rütlistrasse innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen.
- 8.2 Fusswege Zwischen dem Moosburgareal und der Rütlistrasse (im Plan mit Richtungspfeilen angedeutet) ist eine behindertengerechte und beleuchtete, öffentlich zugängliche Fusswegverbindung von mindestens 2.5 m Breite anzulegen.
- 8.3 Veloabstellplätze <sup>1</sup> Für Velos, Mofas und Kinderwagen sind gut zugängliche, hausinterne Abstellplätze vorzusehen. Die Bemessung erfolgt gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom Oktober 1997.  
<sup>2</sup> Zur sicheren Aufbewahrung der Velos für Bewohnende sind mindestens zwei Drittel der Veloabstellplätze vor Witterungseinflüssen zu schützen und in den Gebäuden, wenn möglich im Erdgeschoss, anzuordnen.  
<sup>3</sup> In der Nähe der Hauseingänge sind zusätzlich Abstellplätze im Aussenbereich zu erstellen.
- 8.4 Autoabstellplätze Die Bemessung der minimalen und maximalen Anzahl Autoabstellplätze erfolgt gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom Oktober 1997.
- 8.5 Oberirdische Parkplätze Entlang der Rütli- und Brandrietstrasse sind in den im Situationsplan gekennzeichneten Bereichen oberirdische Besucherparkplätze zulässig.

## 9. Umwelt

- 9.1 Energie  
Massgebend sind die Vorgaben gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) sowie die Rechenhilfe SIA 2040 (2000-Watt Gesellschaft). Die Energieversorgung muss ohne Einsatz fossiler Brennstoffe erfolgen.
- 9.2 Lärmempfindlichkeitsstufe  
Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II.

## 10. Versorgung und Entsorgung

- 10.1 Werkleitungen  
Der im Situationsplan bezeichnete Werkleitungskorridor ist sowohl von ober- als auch von unterirdischen Bauten freizuhalten.
- 10.2 Entwässerung  
Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen.
- 10.3 Abfälle  
In den im Plan bezeichneten Bereichen sind Unterflurcontainer zu erstellen.
- 10.4 Trafostation  
In dem im Plan bezeichneten Bereich ist Raum für eine Trafostation mit einer Fläche von ca. 4.0 x 5.0 m und einer Höhe von rund 3.0 m freizuhalten.

## 11. Etappierung

Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

## 12. Schlussbestimmung

Der Stadtrat setzt den privaten Gestaltungsplan Rütlistrasse in Kraft, wenn die kantonale Genehmigung und die privatrechtlichen Vereinbarungen rechtskräftig sind. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags erfolgt zusammen mit der Verabschiedung des Gestaltungsplans durch den Stadtrat zuhanden des grossen Gemeinderats. Die Inkraftsetzung des Gestaltungsplans setzt voraus, dass der städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.