



## Privater Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon

**Fassung  
öffentliche Auflage  
und kant. Vorprüfung**

## Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat. Nrn.  
IE3736

Stadt Illnau-Effretikon

Kat. Nrn.  
IE153, IE154, IE158, IE159, IE160,  
IE3735, IE3737  
Bereuter Totalunternehmung AG

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderats

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

	<h2>1. Zweck</h2>
Ziele	<p>Der private Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung,</li><li>• die Ermöglichung einer baulichen Verdichtung an zentraler Lage,</li><li>• die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,</li><li>• die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung,</li><li>• die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.</li></ul>
	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2>
Bestandteile	<p><sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.</p>
Geltungsbereich	<p><sup>2</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.</p>
	<h2>3. Ergänzendes Recht</h2>
Verhältnis zum übrigen Baurecht	<p>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.</p>
	<h2>4. Masterplan Bahnhof West</h2>
Verbindliche Festlegungen Masterplan	<p>Die verbindlichen Festlegungen des Masterplans Bahnhof West vom 18. Januar 2018 und des dazugehörigen Freiraumkonzepts sind grundsätzlich massgebend. Die nachfolgenden Festlegungen des Gestaltungsplans gehen dem Masterplan vor.</p>

## 5. Gestaltung

### Qualitative Anforderungen

<sup>1</sup> 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.

### Richtprojekt

<sup>2</sup> Das Richtprojekt von Stauer Hasler Architekten und Krebs und Herde Landschaftsarchitekten vom 3. Dezember 2018 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck) und der Freiräume richtungsweisend. Das Gesamtprojekt muss mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Die Baubehörde kann zur Beurteilung des Bauprojekts die Stellungnahme eines unabhängigen Fachgutachters einfordern.

## 6. Bebauung

### Baubereiche

<sup>1</sup> Zahl, Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen. Gebäude können unabhängig von Grenz- und Gebäudeabständen sowie Verkehrsbaulinien auf die Mantellinie der Baubereiche gestellt werden. Allfällige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind nicht zu beachten.

<sup>2</sup> Der Abstand zwischen den Obergeschossen im Baubereich A und C muss mindestens 7.0 m betragen.

<sup>3</sup> Im bezeichneten Bereich ist nur eine Auskragung des 1. und 2. Obergeschosses von maximal 10.0 m Höhe und 1.5 m Tiefe erlaubt.

### Bauliche Dichte

<sup>4</sup> Die maximal zulässige Baumassenziffer beträgt  $7.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Bei einer massgeblichen Grundfläche von  $4'085 \text{ m}^2$  beträgt die zulässige Baumasse oberhalb des gewachsenen Terrains  $28'595 \text{ m}^3$ .

Gesamthöhe und gewachsener Boden

<sup>5</sup> Die maximal zulässige Gesamthöhe und der gewachsene Boden pro Baubereich beträgt:

Baubereich	Gesamthöhe (m ü. M.)	Gewachsener Boden (m ü. M.)
A	528.00	512.60
B	519.00	511.55
C	534.00	510.50

<sup>6</sup> Die maximal zulässige Gesamthöhe darf im Baubereich C um höchstens 1.5 m unterschritten werden.

Dach und technische Aufbauten

<sup>7</sup> Schrägdächer sowie technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die maximale Gesamthöhe um maximal 1.5 m überschreiten. Die Baubehörde kann in technisch gut begründeten Fällen Ausnahmen genehmigen.

<sup>8</sup> Technische Aufbauten sind als Einheit zu gestalten und um das Mass der Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen. Davon ausgenommen ist der Baubereich B.

Geschosszahl

<sup>9</sup> Unter Einhaltung der maximalen Gesamthöhe ist die Anzahl an Voll-, Dach- und Untergeschossen frei.

Gebäudelänge

<sup>10</sup> Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche frei.

Unterirdische Gebäude

<sup>11</sup> Unterirdische Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Dachgestaltung

<sup>12</sup> Für die Hauptgebäude sind Flach- und Schrägdächer zulässig.

## 7. Nutzung

Nutzweise

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

Erdgeschossnutzungen

<sup>2</sup> Im Bereich des Bahnhofplatzes sind nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Nebenräume.

## 8. Freiraum

- Grundsatz** <sup>1</sup> Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
- Ökologische Anforderungen** <sup>2</sup> Es sind die städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum zu berücksichtigen. Mindestens 20% der Umgebungsfläche sind als Gartenbereich mit naturnaher Bepflanzung umzusetzen.
- Bahnhofplatz** <sup>3</sup> Der im Situationsplan bezeichnete Bahnhofplatz ist öffentlich zugänglich auszugestalten und in das übergeordnete Freiraumkonzept einzubinden.
- Anschlussbereich  
Bahnhofstrasse** <sup>4</sup> Der an die Bahnhofstrasse angrenzende Bereich ist bezüglich Nutzung und Gestaltung auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse abzustimmen. Er dient als Gehwegbereich, Raum für Baumpflanzungen und/oder Autoabstellplätze.
- Dachgarten** <sup>5</sup> In dem im Situationsplan bezeichneten Dachgarten sind attraktive Spielflächen und nutzungsneutrale Aufenthaltsbereiche für die Bewohnenden vorzusehen.
- Vorgarten mit Baum-  
bepflanzung** <sup>6</sup> Der im Situationsplan bezeichnete Bereich entlang der Gartenstrasse dient als privater Vorgarten. Einfriedungen sind zulässig.  
<sup>7</sup> Minimal sind die schematisch bezeichneten Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

## 9. Verkehrserschliessung und Parkierung

- Zu- und Wegfahrten** <sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage haben innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.
- Öffentliche Fussverbindung** <sup>2</sup> Die im Plan bezeichnete Verbindung für die Öffentlichkeit ist stufenlos zu erstellen und zu beleuchten. Das unentgeltliche Wegrecht zugunsten der Öffentlichkeit und die Unterhaltsregelung ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.
- Veloabstellplätze** <sup>3</sup> Für Velos, Mofas und Kinderwagen sind gut zugängliche Abstellplätze vorzusehen. Für die Bemessung ist die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom Oktober 1997 massgebend.

- <sup>4</sup> Zur sicheren Aufbewahrung der Velos für Bewohnende sind mindestens zwei Drittel der Veloabstellplätze vor Witterungseinflüssen zu schützen und in den Gebäuden anzuordnen.
- <sup>5</sup> In dem im Plan bezeichneten Bereich sind zusätzlich Abstellplätze für Kunden zu erstellen.
- Autoabstellplätze <sup>6</sup> Für die Bemessung der minimalen und maximalen Anzahl Autoabstellplätze ist die Bau- und Zonenordnung massgebend.
- <sup>7</sup> Für Kunden sind an der Bruggwiesenstrasse und für Besucher an der Tagelswangerstrasse in den im Situationsplan gekennzeichneten Bereichen oberirdische Autoabstellplätze zulässig.
- <sup>8</sup> Die Kundenparkfelder in der Bruggwiesenstrasse haben der Kurzzeitparkierung zu dienen.
- Warenumschlag <sup>9</sup> Der Warenumschlag hat über die Bruggwiesenstrasse in dem im Plan bezeichneten Bereich zu erfolgen.

## 10. Umwelt

- Energie <sup>1</sup> Es ist die Einhaltung der Zielwerte gemäss «SIA-Effizienzpfad Energie» (SIA 2040) anzustreben.
- <sup>2</sup> Für Neubauten sind die energetischen Kennzahlen gemäss Standard «MINERGIE-ECO» zu erfüllen. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.
- Trafostation <sup>3</sup> Es ist der erforderliche Raum für eine ober- oder unterirdische Trafostation freizuhalten.
- Lärm <sup>4</sup> Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.
- Störfallvorsorge <sup>5</sup> Es ist ein Fluchtplankonzept zu erstellen und geeignete Massnahmen zur Störfallvorsorge umzusetzen, soweit sie wirtschaftlich und technisch verhältnismässig sowie gemäss Nutzung erforderlich sind.

## 11. Entsorgung

- Entsorgungsanlage In dem im Plan bezeichneten Bereich ist eine private unterirdisch oder innerhalb des Gebäudes angeordnete Entsorgungsanlage zu erstellen.

## Inkrafttreten

## 12. Schlussbestimmung

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz Effretikon wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

<sup>2</sup> Die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags erfolgt zusammen mit der Verabschiedung des Gestaltungsplans durch den Stadtrat zuhanden des Grossen Gemeinderats. Das Inkrafttreten des Gestaltungsplans setzt voraus, dass der städtebauliche Vertrag unterzeichnet ist.