



Stadt Illnau-Effretikon

Privater Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten»

gemäss § 85 PBG

Vorschriften

23. März 2022

Weitere verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans:

- Situationsplan Mst. 1:500

Die Grundeigentümerin
Kat.-Nrn. IE168, IE169, IE170, IE173, IE7447

Die Grundeigentümerin
Kat.-Nrn. IE7332, IE7447, IE7488

.....
Habitat 8000 AG

.....
Stadt Illnau-Effretikon

Vom Stadtparlament festgesetzt am

Illnau-Effretikon, den

Namens des Stadtparlamentes

Der Parlamentspräsident

Der Parlamentssekretär

.....

.....

Von der Baudirektion festgesetzt am

Für die Baudirektion

BDV-Nr.

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen	4
	Art. 1 Zweck	4
	Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich	4
	Art. 3 Geltendes Recht	5
B	Bau- und Nutzungsvorschriften	5
	Art. 4 Nutzweise	5
	Art. 5 Kostenmiete	5
	Art. 6 Baumasse	5
	Art. 7 Baubereich A	6
	Art. 8 Baubereich B	6
	Art. 9 Unterirdische Bauten und Anlagen	6
	Art. 10 Verkehrsbaulinien	6
	Art. 11 Kleinbauten	7
C	Freiraum	7
	Art. 12 Freiraumgestaltung	7
	Art. 13 Stadtwiese	7
	Art. 14 Vorplatz	7
	Art. 15 Bruggwiesenstrasse	8
	Art. 16 Anschlussbereich Bahnhofstrasse	8
	Art. 17 Anschlussbereich Tagelswangerstrasse	8
	Art. 18 Begrünung	8
D	Gestaltung	8
	Art. 19 Grundsatz	8
	Art. 20 Dachflächen	9
	Art. 21 Hindernisfreies Bauen	9
E	Erschliessung und Parkierung	9
	Art. 22 Erschliessung und Anlieferung	9
	Art. 23 Abstellplätze für Personenwagen	9
	Art. 24 Zweiradabstellplätze	10
	Art. 25 Mobilitätskonzept	10
	Art. 26 Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge	10

F	Umwelt	11
	Art. 27 Energie	11
	Art. 28 Lärmschutz	11
	Art. 29 Lichtemissionen	11
	Art. 30 Entwässerung	11
	Art. 31 Kehrichtbeseitigung	11
G	Schlussbestimmungen	12
	Art. 32 Inkrafttreten	12

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

- ¹ Der private Gestaltungsplan Wohnen am Stadtgarten (nachfolgend Gestaltungsplan) schafft im Sinne von §§ 83 ff Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch überdurchschnittlichen Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil sowie eines öffentlichen Stadtgartens.
- ² Der Gestaltungsplan bezweckt insbesondere namentlich:
 - a. eine der Lage angemessene bauliche Dichte und Gesamthöhe;
 - b. eine erhöhte Wohnqualität;
 - c. die Erstellung von Wohn- und Gewerbeflächen nach dem Grundsatz der Kostenmiete im Baubereich A;
 - d. ein qualitativ hochwertiger, den Bedürfnissen der Öffentlichkeit entsprechender Stadtgarten mit hoher Aufenthaltsqualität und Anbindung an das öffentliche Fusswegnetz;
 - e. eine öffentlich zugängliche Erdgeschossnutzung im bestehenden Corrodi-Haus;
 - f. die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung;
 - g. die Erfüllung eines hohen Energiestandards.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

- ¹ Der Gestaltungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem Situationsplan im Massstab 1:500.
- ² Der Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) hat wegleitenden Charakter und dient als Grundlage für die Beurteilung von Bauten, Umgebung und Erschliessungsanlagen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.
- ³ Das Richtprojekt vom 22. März 2022 von Helle Architektur GmbH und Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA ist für die Gestaltung der Bauten und Freiräume (kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck, Bepflanzung, Erschliessung etc.) richtungsweisend und definiert die mindestens anzustrebenden Qualitäten und baulichen Standards. Das vom Planungsbüro Jud erstellte Mobilitätskonzept vom 21. März 2022 gilt als richtungsweisend für die anzustrebende Steuerung der Mobilität.
- ⁴ Die nachstehenden Bestimmungen gelten für den im Situationsplan gekennzeichneten Geltungsbereich.

Art. 3 Geltendes Recht

- ¹ Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes festlegt, gelten die Bestimmungen der jeweils rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Illnau-Effretikon.
- ² Vorgehendes kantonales und eidgenössisches Recht bleibt vorbehalten.
- ³ Für den Gestaltungsplan gelangen die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) in den jeweiligen geltenden Fassungen ab dem 1. März 2017 zur Anwendung.
- ⁴ Wo der Gestaltungsplan abweichende Bestimmungen trifft, gehen diese dem Masterplan Bahnhof West vom 14. November 2019 und dem dazugehörigen Freiraumkonzept vom 21. Februar 2019 vor.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Nutzweise

- ¹ Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig.
- ² Im Baubereich B sind mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Der Gewerbeanteil hat mindestens 20 % zu betragen.
- ³ Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind nicht zulässig. Ausnahme bilden dem Wohnen dienende Räume wie bspw. Gemeinschaftsräume, Waschräume, Veloräume und dergleichen.
- ⁴ Die an stark frequentierte Passantenlagen grenzenden Erdgeschosse haben publikumsorientierte Nutzungen aufzuweisen.

Art. 5 Kostenmiete

Die Bemessung der Mietzinsen für Wohn- und Gewerbeflächen im Baubereich A richtet sich nach dem Grundsatz der Kostenmiete.

Art. 6 Baumasse

- ¹ Die maximal zulässige Baumasse im Baubereich A beträgt 15'600 m³.
- ² Die maximal zulässige Baumasse im Baubereich B beträgt 3'500 m³.
- ³ Klein- und Anbauten sind nicht an die maximale Baumasse gemäss Gestaltungsplan anzurechnen.

Art. 7 Baubereich A

- ¹ Innerhalb des Baubereichs A ist ein Hauptgebäude zulässig.
- ² Oberirdische Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb des Baubereichs und der in den Schnitten bezeichneten maximalen Höhenkote in m ü. M. zulässig.
- ³ Die Gebäudelänge und Gesamthöhe sind innerhalb des Baubereichs und der maximalen Höhenkote frei.
- ⁴ Die Geschosszahl ist innerhalb der maximalen Höhenkote frei.
- ⁵ Abstandslinien, Grenzabstände sowie Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge finden keine Anwendung. Es darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
- ⁶ Auskragende, nicht abgestützte Balkone dürfen ab dem 3. Obergeschoss entlang der Südfassade auf max. 32 m der dazugehörigen Fassade über die Baubereichsgrenzen hinausragen.
- ⁷ Technische Aufbauten wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die maximale Höhenkote überschreiten. Der effektiv gebaute Dachrand darf dabei um höchstens 1.50 m überragt werden. Die Baubehörde kann in technisch gut begründeten Fällen Ausnahmen genehmigen.
- ⁸ An der im Situationsplan gekennzeichneten Lage ist auf Erdgeschossniveau ein Gebäudedurchgang mit einer der Nutzung angemessenen Dimensionierung zu erstellen.

Art. 8 Baubereich B

- ¹ Beim Bestandesgebäude im Baubereich B handelt es sich um ein Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Der entsprechende Umgang mit dem Schutzobjekt ist zu gewährleisten.
- ² Innerhalb des Baubereichs B sind der Gebäudenutzung dienende Anbauten zulässig.
- ³ Es darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden.
- ⁴ Bauten und Anlagen, welche die Zugänglichkeit des Erdgeschosses gewährleisten, dürfen unter Einhaltung von Art. 19 über den Baubereich B hinausragen.

Art. 9 Unterirdische Bauten und Anlagen

- ¹ Unterirdische Bauten und Anlagen sind innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude sowie in dem im Situationsplan bezeichneten Baubereich für unterirdische Bauten zulässig.
- ² Unterirdische Anlagen zur Retention von Regenwasser und zur Energiegewinnung sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

Art. 10 Verkehrsbaulinien

Die Wirkung der Verkehrsbaulinien innerhalb des Geltungsbereichs ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Art. 11 Kleinbauten

- ¹ Kleinbauten wie bspw. Unterstände für Zweiradabstellplätze dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
- ² Anzahl und Abmessung von Kleinbauten ausserhalb der Baubereiche sind auf das zu erarbeitende Nutzungskonzept für den erweiterten Stadtgartenperimeter abzustimmen und auf das notwendige Minimum zu beschränken.
- ³ Sie sind an geeigneter Lage und in angemessener Grösse anzuordnen und müssen sich unter Einhaltung von Art. 19 besonders gut in die Umgebungsgestaltung einfügen.

C Freiraum

Art. 12 Freiraumgestaltung

- ¹ Die Freiraumgestaltung hat sich am Richtprojekt zu orientieren und ist auf das zu erarbeitende Nutzungskonzept für den erweiterten Stadtgartenperimeter abzustimmen.
- ² Ein Gestaltungskonzept, welches Aussagen über die Gliederung der Freiräume, die Gestaltung der Grünflächen, der Spiel- und Ruheflächen, der Fusswege, der Parkierung, der Retentionsflächen sowie die Bepflanzung der Bäume macht, ist zusammen mit dem Baugesuch einzureichen.
- ³ Das Gestaltungskonzept hat den städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich und den Grundsätzen Natur im Siedlungsraum zu entsprechen.

Art. 13 Stadtwiese

- ¹ Die im Situationsplan als Stadtwiese bezeichnete Fläche dient als öffentlich zugängliche Spiel- und Ruhefläche.
- ² Die Fläche ist so auszugestalten, dass sie für die unterschiedlichen Nutzergruppen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist.
- ³ Mit den im Situationsplan bezeichneten Anknüpfungspunkten wird an das übergeordnete Fusswegnetz angeschlossen.

Art. 14 Vorplatz

- ¹ Die im Situationsplan als Vorplatz bezeichnete Fläche dient als öffentlich zugänglicher Platz.
- ² Die Fläche ist so auszugestalten, dass sie für die unterschiedlichen Nutzergruppen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist.

Art. 15 Bruggwiesenstrasse

- ¹ Die im Situationsplan als Bruggwiesenstrasse gekennzeichnete Fläche dient als multifunktionale Park- und Erschliessungsfläche sowie als Anlieferungs- und Notzufahrt. Sie ist als Begegnungszone auszugestalten.
- ² Die Dimensionierung der Bruggwiesenstrasse ist auf das technisch notwendige Mass zu minimieren.
- ³ Die Fläche ist so auszugestalten, dass sie als integraler Teil des Stadtgartens wahrgenommen wird.
- ⁴ Entlang der Bruggwiesenstrasse sind keine Abstellplätze für Personenwagen zulässig.

Art. 16 Anschlussbereich Bahnhofstrasse

- ¹ Die im Situationsplan als Anschlussbereich Bahnhofstrasse bezeichnete Fläche dient als öffentliche Fussverkehrsfläche im Strassenraum der Bahnhofstrasse.
- ² Die Fläche ist bezüglich Nutzung und Gestaltung auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse abzustimmen.

Art. 17 Anschlussbereich Tagelwangerstrasse

- ¹ Die im Situationsplan als Anschlussbereich Tagelwangerstrasse bezeichnete Fläche dient als multifunktionale Fläche für die Längsparkierung, Entsorgungsanlage, Anlieferung für das Corrodi-Haus sowie als öffentliche Fussverkehrsfläche im Strassenraum der Tagelwangerstrasse.
- ² Die öffentliche Fussverkehrsfläche hat eine minimale Gehwegbreite von 1.80 m aufzuweisen.

Art. 18 Begrünung

- ¹ Sämtliche Freiräume sind mit standortgerechter Bepflanzung zu begrünen. Diese hat eine sich am Richtprojekt orientierende Anzahl an gross- und mittelkronigen Parkbäumen aufzuweisen. Die Bäume sind bei Abgang im Sinne des Richtprojekts zu ersetzen.
- ² Für Baumstandorte ist genügend Wurzelraum zu gewährleisten.

D Gestaltung

Art. 19 Grundsatz

Bauten, Anlagen und deren 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 und mindestens die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss BZO der Stadt Illnau-Effretikon erfüllt werden. Diese Anforderung gilt auch für Materialien, Farben, Beleuchtung, Dachlandschaft, Abgrabungen und Aufschüttungen.

Art. 20 Dachflächen

- ¹ Technisch bedingte Aufbauten sind soweit wie möglich und wirtschaftlich tragbar zusammenzufassen und von den Fassaden um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen.
- ² Dachflächen von Flachdächern sind mit einer wasserspeichernden, genügend starken Vegetationstragschicht, ökologisch wertvoll zu begrünen.
- ³ Die Dachgestaltung im Baubereich B hat unter Achtung des bestehenden Schutzobjektes gemäss Art. 8 Abs. 1 zu erfolgen.

Art. 21 Hindernisfreies Bauen

Sämtliche Bauten und Anlagen sowie alle öffentlichen Freiräume müssen hindernisfrei zugänglich sein.

E Erschliessung und Parkierung

Art. 22 Erschliessung und Anlieferung

- ¹ Die Erschliessung des Baubereichs A erfolgt über die Bruggwiesenstrasse via Carageneinfahrt zur bestehenden Tiefgarage des Stadthauses. Zu diesem Zweck ist die neue Tiefgarage an der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle mit der bestehenden unterirdischen Anlage zusammenzubauen.
- ² Die Anlieferung für den Baubereich B erfolgt an der im Situationsplan gekennzeichneten Stelle im Anschlussbereich Tagelwangerstrasse.

Art. 23 Abstellplätze für Personenwagen

- ¹ Die Bemessung der minimalen und maximalen Anzahl Autoabstellplätze erfolgt gemäss den Bestimmungen der jeweils rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon.
- ² Es ist grundsätzlich die berechnete minimale Anzahl Autoabstellplätze anzustreben.
- ³ An der im Situationsplan gekennzeichneten Lage für Längsparkierung sind maximal 10 Abstellplätze zulässig. Davon sind vier Abstellplätze für die Öffentlichkeit zu realisieren. Diese werden nicht an die Pflichtabstellplätze gemäss Abs. 1 angerechnet.

Art. 24 Zweiradabstellplätze

- ¹ Für Velos, Mofas und Kinderwagen sind gut zugängliche, getrennte, hausinterne Abstellplätze vorzusehen. Die Bemessung erfolgt gemäss den Bestimmungen der jeweils rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon.
- ² Zur sicheren Aufbewahrung der Velos für Bewohnende und Beschäftigte sind mindestens zwei Drittel der Veloabstellplätze in den Gebäuden, wenn möglich im Erdgeschoss, anzuordnen.
- ³ In der Nähe der Hauseingänge sind zusätzlich gedeckte Abstellplätze im Aussenbereich zu erstellen.
- ⁴ Abstellplätze für Motorräder sind mindestens im Umfang von 10% der zu erstellenden Pflichtabstellplätze für Personenwagen zu erstellen.

Art. 25 Mobilitätskonzept

- ¹ Mit einem Mobilitätskonzept kann die Anzahl der zu erstellenden Abstellplätze unter das Minimum gemäss Art. 23 Abs. 1 und 2 reduziert werden, sofern sichergestellt ist, dass die reduzierte Anzahl Abstellplätze dauerhaft ausreicht und dass keine Missstände auftreten.
- ² Das Mobilitätskonzept hat dabei mindestens die folgenden Inhalte aufzuweisen:
 - Zielsetzungen
 - Massnahmen
 - Controlling und Rückfallebene
- ³ Im Rahmen eines Controllings gemäss dem Mobilitätskonzept ist durch die Grundeigentümerschaft gegenüber der Stadt zu belegen, dass die Anzahl der für die Wohn- und Gewerbenutzung vorhandenen Autos die Anzahl der für die Wohn- und Gewerbenutzung zur Verfügung stehenden Abstellplätze nicht überschreitet.
- ⁴ Mit der Bewilligung des Mobilitätskonzepts entfällt die Pflicht zum planerischen Nachweis der gegenüber dem Minimum nicht erstellten Abstellplätze.

Art. 26 Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge

Bei den unterirdischen Abstellplätzen sind die technischen Voraussetzungen für Lade-Infrastrukturen zur Nutzung von Elektrofahrzeugen zu schaffen.

F Umwelt

Art. 27 Energie

- ¹ Neubauten müssen zusätzlich zu den kantonalen Energievorschriften die Zielwerte und Zusatzanforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040, Ausgabe 2017) erfüllen. Der Nachweis durch eine unabhängige Fachperson ist mit dem Baugesuch einzureichen.
- ² Um mittel- und langfristige Auskühlungen des Erdreichs durch Erdsonden zu verhindern, darf die Absenkung der Bodentemperatur an der Baubereichsgrenze nach 50 Jahren max. 1° Celsius betragen. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Energiekonzept (z.B. in einem Regenerationskonzept) spätestens vor dem Einreichen des Baugesuchs zu erbringen.

Art. 28 Lärmschutz

Im Baubereich A gelten die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41). Im Baubereich B gelten die Grenzwerte der ES III.

Art. 29 Lichtemissionen

Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.

Art. 30 Entwässerung

Die Entwässerung hat im Trennsystem, mit vorgängiger Retention des Regenwassers (Dach- und Platzwasser), zu erfolgen.

Art. 31 Kehrichtbeseitigung

Für die Kehrichtbeseitigung ist, an der im Situationsplan bezeichneten Stelle eine Unterflur-Abfallentsorgungsanlage zu erstellen. Diese hat sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und muss Bestandteil des Freiraumkonzepts sein. Sofern die Stadt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters auf der Parzelle Kat.-Nr. IE7488 eine Quartiersammelstelle erstellt, kann auf die im Situationsplan bezeichnete Stelle verzichtet werden. Dies hat in Absprache mit der Stadt zu erfolgen.

G **Schlussbestimmungen**

Art. 32 **Inkrafttreten**

Der private Gestaltungsplan Wohnen am Stadtgarten wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.