Kanton Zürich
Stadt Illnau-Effretikon

Privater Gestaltungsplan Gupfen

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

32776 – 3.4.2023

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD • AG
Reto Wild

Titelbild

Visualisierung Richtprojekt Baumberger & Stegmeier AG

Inhalt

1 EINLEITUNG 4
1.1 Projekt Alterssiedlung 4
1.2 Privater Gestaltungsplan 4

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 5
2.1 Richtplanung 5
2.2 Nutzungsplanung 7
2.3 Umwelt 9

3 RICHTPROJEKT 13
3.1 Projektwettbewerb 13
3.2 Ortsbau und Architektur 14
3.3 Freiraum 15
3.4 Überarbeitung 16

4 ERLÄUTERUNG VON BESTIMMUNGEN UND PLAN 17
4.1 Zweck (Art. 1) 17
4.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2) 17
4.3 Verhältnis zum übrigen Baurecht (Art. 3) 17
4.4 Anforderungen Gestaltung (Art. 4) 18
4.5 Bebauung (Art. 5) 18
4.6 Freiraum (Art. 6) 20
4.7 Nutzweise (Art. 7) 21
4.8 Erschliessung (Art. 8) 22
4.9 Lärmschutz (Art. 9) 23
4.10 Nachhaltigkeit (Art. 10) 23
4.11 Inkrafttreten (Art. 11) 23

5 AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG 24

6 MITWIRKUNG 25
6.1 Öffentliche Auflage 25
6.2 Anhörung 28
6.3 Kantonale Vorprüfung 28

7 ABLAUF 40

Anhang

- Berechnung Baumassenziffer Richtprojekt

Beilagen

- Richtprojekt Architektur,
  Baumberger & Stegmeier AG, 23. Januar 2023
- Richtprojekt Landschaftsarchitektur,
  SMS Landschaftsarchitektur, 23. Januar 2023
- Lärmgutachten BB&A:
  - Gewerbelärm, 10. August 2022
  - Strassenverkehr, 1. März 2023
  - Nachweis Lärmoptimierung, 13. März 2023
- Lärmschutz und überwiegendes Interesse
  (Zusatzformular Stadt), 21. Februar 2023
- Objektschutzgutachten Holinger, 13. Juni 2022
- Städtebaulicher Vertrag

1 EINLEITUNG

1.1 Projekt Alterssiedlung

Ziel

Die Genossenschaft Sonnenbühl möchte auf dem Areal Gupfen in Illnau eine Alterssiedlung mit rund 47 Wohnungen, zwei Pflegewohngruppen für 22 Menschen, ein Entlastungsangebot für Angehörige und einen Quartierladen als vielfältigen Begegnungsort realisieren. Das Areal war im Besitz der Stadt Illnau-Effretikon, die das Land der Genossenschaft abgetreten hat. Die Genossenschaft Sonnenbühl betreibt die Immobilie in Kostenmiete.

Projekt

Die Genossenschaft Sonnenbühl hat unter Teilnahme von StadtvertreterInnen einen Projektwettbewerb durchgeführt. Aus diesem ging das Projekt von Baumberger & Stegmeier Architekten AG und SMS Landschaftsarchitektur als Gewinnerin hervor. Das Wettbewerbsresultat ist zu einem Richtprojekt weiterentwickelt worden.

1.2 Privater Gestaltungsplan

Zweck und Umfang

Der private Gestaltungsplan Gupfen bezweckt im Sinne von § 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) die Ermöglichung dieser kompakten Bauweise mit einer quartierangemessenen Körnigkeit und einem grosszügigen Grünraum.

Mit dem privaten Gestaltungsplan wird die nutzungsplanerische Grundordnung für das bestimmt umgrenzte Gebiet angepasst, indem die erhöhte Dichte und die erhöhte Qualität der Bebauung bindend festgelegt werden. Der Gestaltungsplan enthält weitere Bestimmungen zur spezifischen Nutzweise. Die weiteren Aspekte sind in der Grundordnung genügend bestimmt.

Bestandteile

Als verbindliche Planungsteile beinhaltet der private Gestaltungsplan Gupfen den Situationsplan 1:500 sowie die dazugehörigen Bestimmungen. Der vorliegende 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

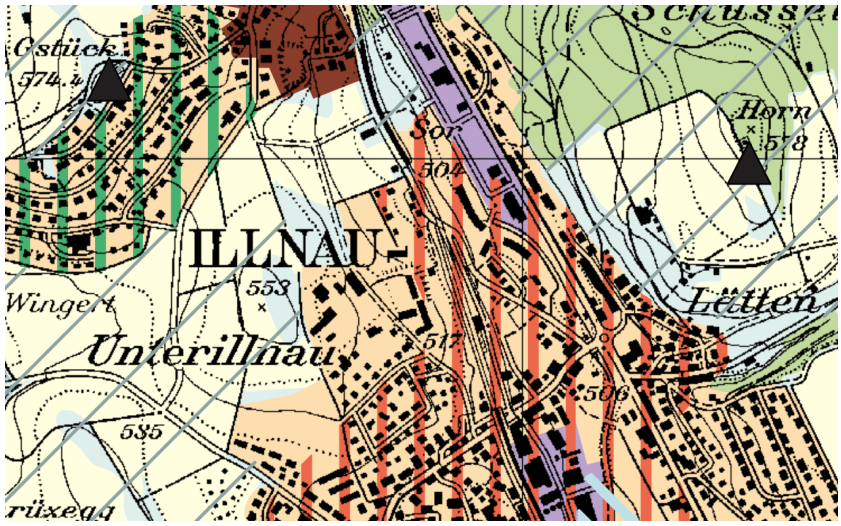
Kantonaler Richtplan

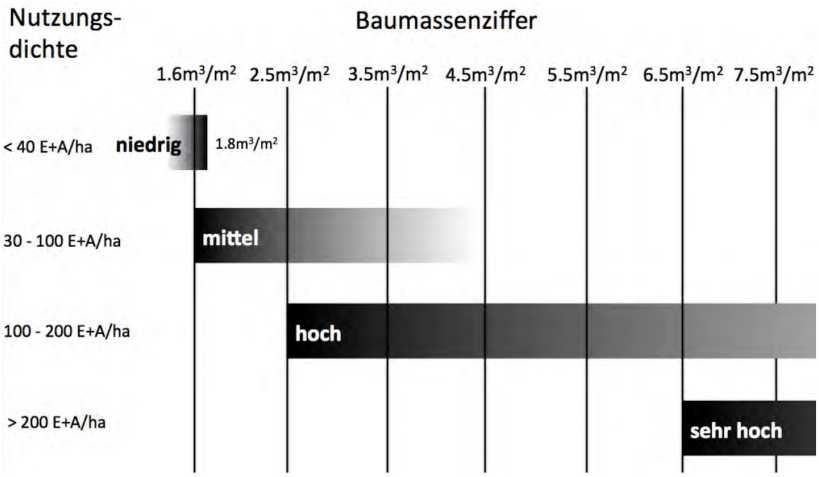
Im kantonalen Richtplan ist keine für den Gestaltungsplan relevante Festlegung vorhanden.

Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan weist dem Gebiet im Zentrum von Illnau eine hohe bauliche Dichte zu. Dies bedeutet gemäss Richtplan, dass eine minimale Dichte von 2.5 m^3/m^2 umzusetzen ist. Die Nutzungsdichte sollte ca. 100–200 Einwohner/ha erreichen.

Ausschnitt regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Karte Siedlung und Landschaft





Am Rande des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans verläuft der regionale Veloweg (Uferweg Kempt).

Kommunaler Richtplan

Im kommunalen Siedlungsplan ist das Gebiet ebenfalls der Stufe «hohe Dichte» mit einem Zielwert von 2.5–4.5 m^3/m^2 zugewiesen.

Am Rande des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans (Effretikonerstrasse) verläuft ein kommunaler Fussweg.

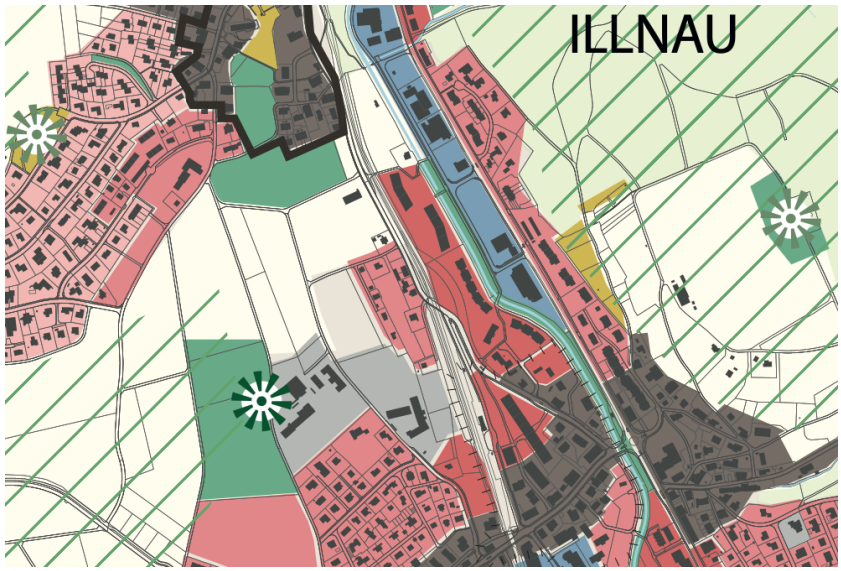
Im Zentrumsrichtplan Illnau erfolgen keine spezifischen Festlegungen betreffend das Gebiet Gupfen.

Kommunale Festlegungen

- Perimeter Zentrumsrichtplan
- Ortskerne und Weiler
- Weilerkernzonen prüfen
- Arbeitsplatzgebiet
- Gebiet für Siedlungserweiterung

Wohn- und Mischgebiete

- Sehr hohe Dichte (> 4.5 BMZ)
- Hohe Dichte (2.5 - 4.5 BMZ)
- Mittlere Dichte (1.6 - 2.5 BMZ)
- Niedrige Dichte (< 1.6 BMZ)
- Gebiet für Siedlungserweiterung



Zentrumsrichtplan Illnau

Festlegungen

Dichte und Nutzung

- bestehende Plätze
- aufzuwertende Plätze
- Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen

Motorisierter Verkehr

- Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung
- öffentliche Parkierung (bestehend / geplant)

Öffentlicher Verkehr

- Bahnstation

Bedeutende Fuss- und Veloverbindungen

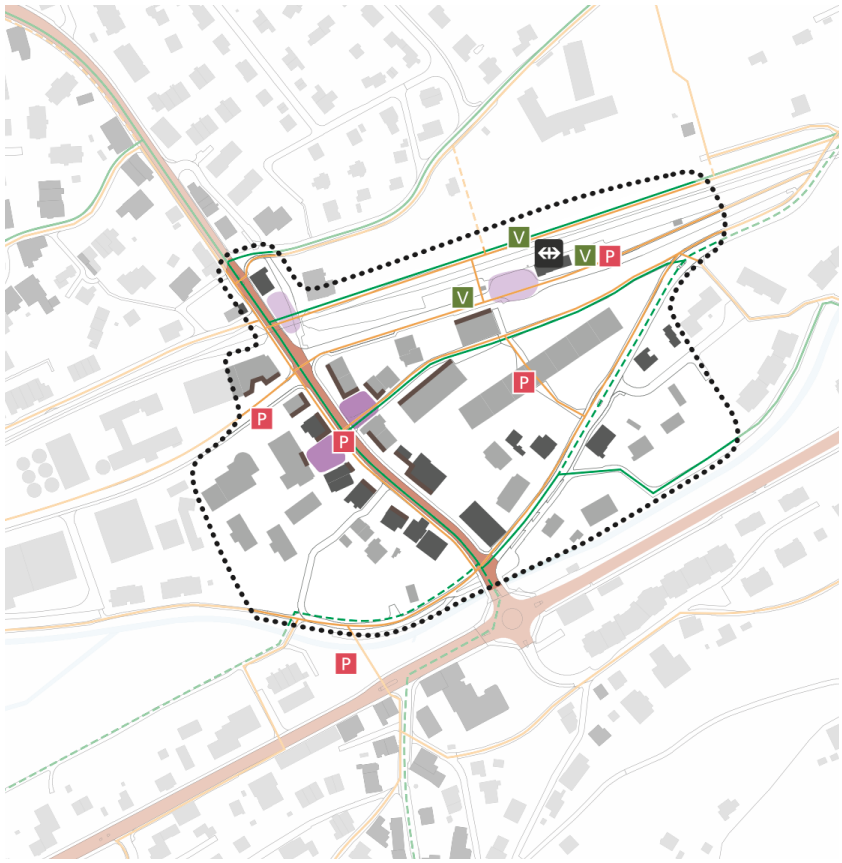
- geplante Fussgängerverbindung
- bestehende Fussgängerverbindung
- geplante Veloverbindung
- bestehende Veloverbindung
- Veloparkierungsanlage (bestehend / geplant)

Informationsinhalt

- geschützte und inventarisierte Gebäude
- bestehende Gebäude
- Perimeter Zentrum

100m

N



2.2 Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

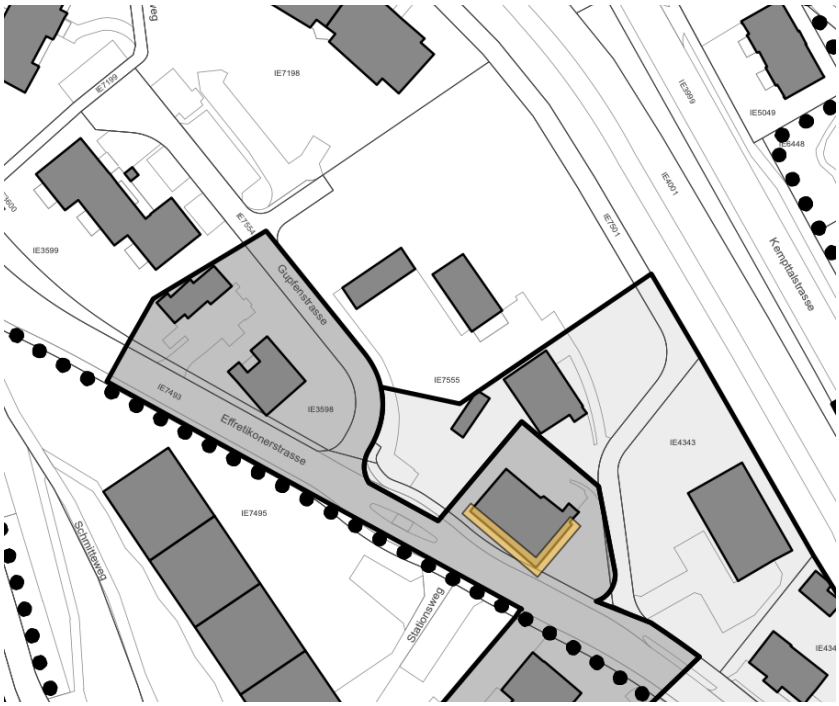
Das Areal liegt in drei verschiedenen Bauzonen:

- Kernzone I:
  Der bestehende, geschützte Bau wird erhalten und die Vorschriften der BZO werden eingehalten.
- Kernzone II
  Die bestehenden Bauten werden zurückgebaut. Die Fläche der Kernzone II wird mit Rücksicht auf die Kernzone II gesamthaft mit der Fläche in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.8 entwickelt (zonenübergreifende Bauten).
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.8
  Die bestehenden Bauten werden zurückgebaut. Die im Konkurrenzverfahren gefundene Lösung unter dem Miteinbezug der Flächen in der Kernzone II führen zu einem Ergebnis, das sowohl den erhöhten Anforderungen nach § 71 PBG als auch der Einordnung nach § 238 Abs. 2 PBG entspricht.

Bei den baurechtlichen Regelungen wird Bezug auf den derzeitigen Stand der Revision der BZO genommen (Beschluss Stadtparlament vom 7. April 2022).

Kernzonenplan Illnau





Bauliche Dichte

Die bauliche Dichte ergibt sich in den Kernzonen I und II aufgrund der primären Grundmasse und der Erhaltungsvorgaben, in der WG 2.8 aufgrund der zulässigen Baumassenziffer (Gebäudeteile mit Wohnnutzung: 2.8 m^3/m^2 und Gebäudeteile mit Gewerbenutzung: 3.3 m^3/m^2).

Gebäudehöhen / Fassadenhöhen / Gebäudelängen

Die Gebäudehöhen respektive Fassadenhöhen sowie die Gebäudelängen werden in der Kernzone II und in der WG 2.8 überschritten.

Abstände

Die Abstände werden weitgehend eingehalten. Für die Balkone und Lauben sowie die unterirdischen Bauten und den Lärmschutz-Erker sowie die Rampeneinhausung und die Kleinbaute entlang dem öffentlichen Fussweg werden Abweichungen gewährt.

Dachform

Die Bauten (auch im Bereich der Kernzone II) weisen keine herkömmliche Satteldachform auf. In der Kernzone II ist diese gestützt auf Ziffer 3.1.5 BZO zulässig: «Andere Dachformen sowie eine zeitgemässe Dachgestaltung sind zulässig, wenn sie sich besonders gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen.»

Massgebendes Terrain

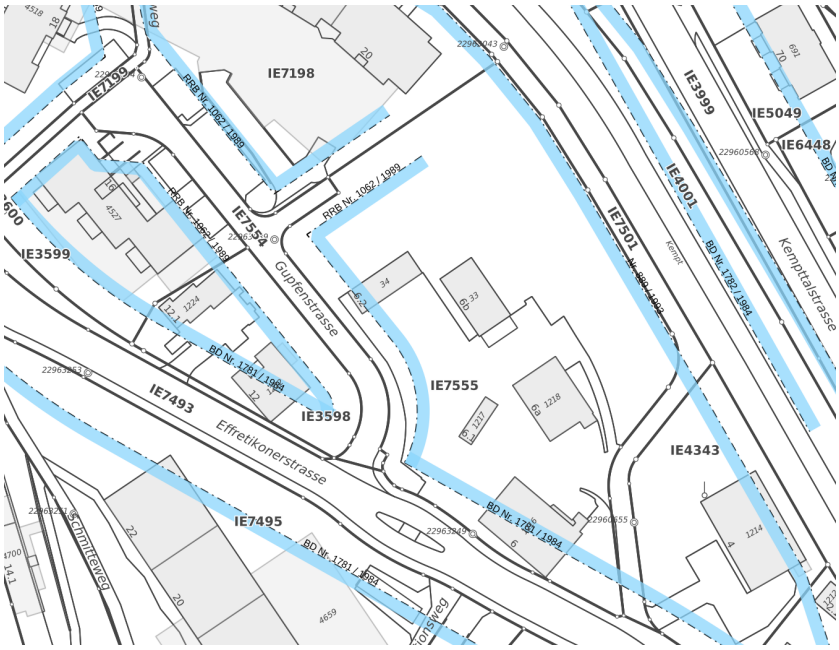
Das Terrain wurde durch das Ingenieurbüro Gossweiler aufgenommen (Plan 12. Oktober 2021). Gestützt auf § 5 Abs. 2 ABV wird das massgebende Terrain mit dem Gestaltungsplan festgelegt.

Abgrabungen und Aufschüttungen

Aufgrund der Topografie und der Anforderungen an das hindernisfreie Bauen sowie den Hochwasserschutz weicht das Projekt von der Ziffer 9.5 BZO (Terrainveränderungen) und vom heutigen Terrainverlauf ab.

Baulinien

Entlang der Gupfenstrasse sind kommunale Verkehrsbaulinien, entlang der Effretikonerstrasse kantonale Verkehrsbaulinien und entlang der Kempt Gewässerbaulinien festgelegt. Mit dem Gestaltungsplan werden die zulässigen Bauten und Anlagen im Baulinienbereich festgelegt.



Denkmalschutz

Das historische Bauernhaus zum Schönthal (Assek.-Nr. 1216) steht unter Schutz. Im verwaltungsrechtlichen Vertrag vom 17. Juli 2013 ist der Schutzumfang, gestützt auf das bauhistorische Gutachten vom 22. Januar 2013 (Büro Denkmalaktiv), bestimmt.

Der ehemals inventarisierte Schopf (Assek.-Nr. 1218) wurde mit Beschluss des Stadtrates Illnau-Effretikon vom 17. Juli 2013 aus dem Inventar entlassen.

Erschliessung

Das Gebiet gilt mit dem Quartierplan Gupfen als feinerschlossen.

Grundbuch

Im Grundbuch bestehen keine für den Gestaltungsplan relevanten Dienstbarkeiten.

2.3 Umwelt

Lärm
(zum Thema Lärm vgl. Lärmgutachten)

Das Planungsgebiet ist heute der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Hinsichtlich der Tiefgarageneinfahrt und der Anlieferung als neue ortsfeste Anlage gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV sind die Planungswerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III einzuhalten (Tag: 60 dB(A), Nacht: 50 dB(A)).

Boden

Das Gebiet ist nicht durch Altlasten beeinträchtigt. Der Nahbereich zur Effretikonerstrasse liegt im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen.

Grundwasserschutz

Das Areal ist gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich dem Gewässerschutzbereich A_u zugeordnet. Die geologisch-geotechnische Untersuchung der Jäckli Geologie AG vom 9. April 2020 hat gezeigt, dass nur teilweise eine Grundwassermächtigkeit von mehr als 3 m vorliegt. In Gebieten mit hochliegendem Grundwasserspiegel wird in der Regel ein Untergeschoss bis maximal 3 m unter das gewachsene Terrain bewilligt, auch wenn der Grundwasserspiegel wie im vorliegenden Fall nur 2 m unter OK Terrain steht.

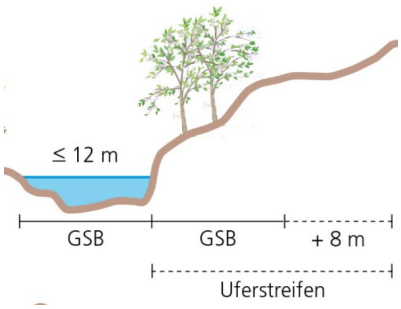
Der Bericht ist aus Sicht AWEL Grundwasserschutz ausreichend sowie nachvollziehbar und kann als Grundlage dienen, um das Bauprojekt der Baugenossenschaft Sonnenbühl in Illnau in wasser- und gewässerschutzrechtlicher Sicht beurteilen zu können.

Das Richtprojekt ist umsetzbar, vorausgesetzt, die 3.0 m ab OK gewachsenes Terrain bis Unterkante Bodenplatte werden im Bereich des nutzbaren Grundwassers überall eingehalten.

Gewässerraum

Entlang des Areals fliesst die Kempt (kantonales öffentliches Gewässer Nr. 7396). Die Gewässerraumfestlegung erfolgt erst in den nächsten Jahren. Deshalb sind die Regelungen zum Uferstreifen gemäss den Übergangsbestimmungen des Gewässerschutzverordnung anzuwenden.

Uferstreifen



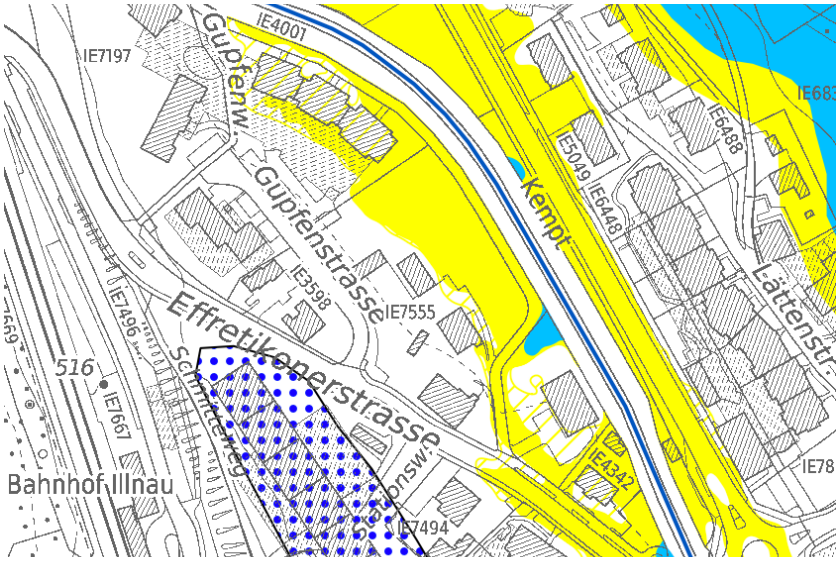
Solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, ist bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite ab der Gerinnesohle ein Uferstreifen von mindestens 8 m plus die Breite der Gerinnesohle freizuhalten (Art. 41c Abs. 1 GSchV). Es sind folgende Werte massgebend:

- Gewässersohlenbreite (GSB) aktuell: 4.1 m
- Uferstreifen (4.1 m + 8 m): 12.1 m

Gefahrenkarte

Das Areal liegt teilweise im Bereich «geringe Gefährdung». Zudem ist ein Oberflächenabfluss festgestellt (derjenige Niederschlagsanteil, welcher nach dem Auftreffen auf den Boden unmittelbar an der Geländeoberfläche abfliesst).





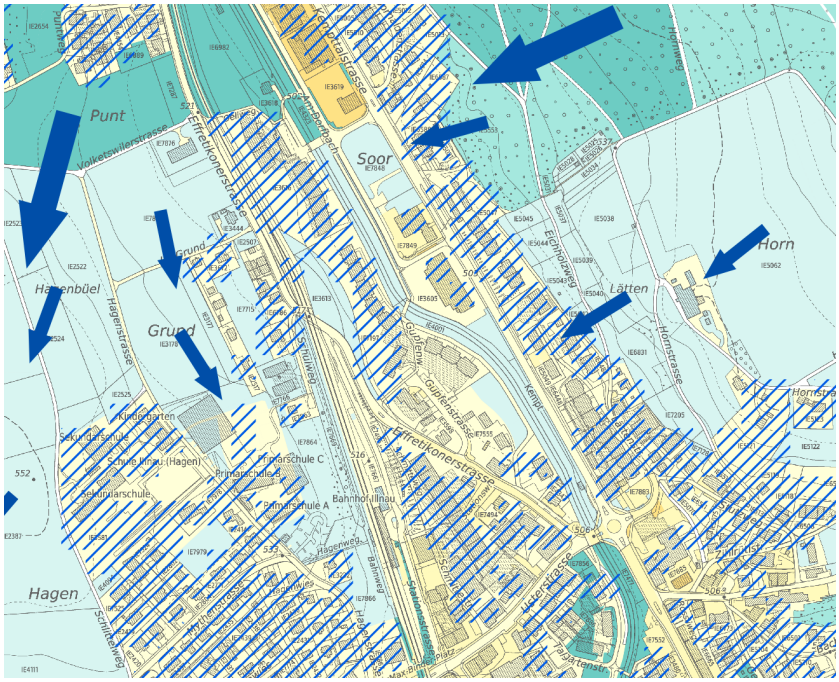
Gemäss Gefahrenkarte sind folgende Wassertiefen massgebend.

< 0.25 m
0.25 bis < 0.5 m
0.5 bis < 0.75 m
0.75 bis < 1 m



Lokalklima

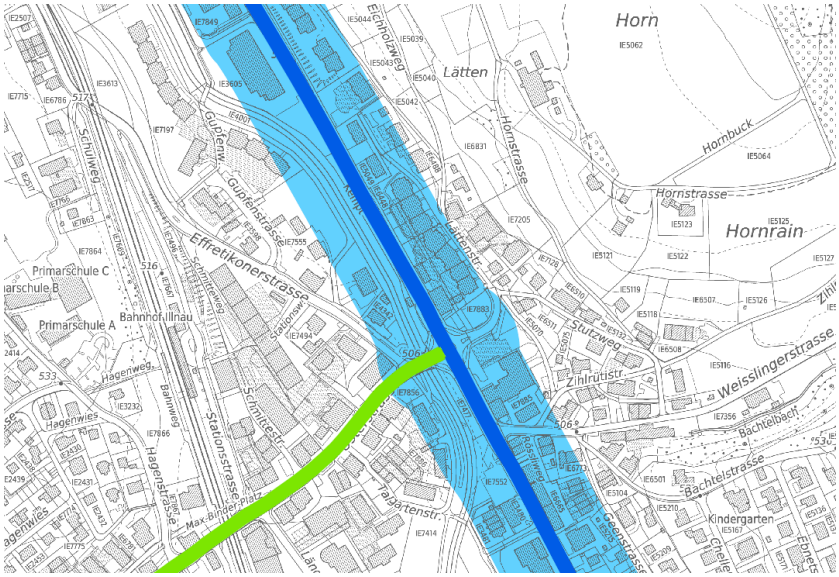
Das Areal liegt ausserhalb der Kaltluftleitbahnen und es ist auch nicht als Kaltluftwirkungsbereich vermerkt.



Störfallvorsorge

Das Gebiet liegt teilweise im Konsultationsbereich der Staatsstrasse.

Durchgangsstrassen
Unterstellt
Durchgangsstrasse, KB-befreit



Fernwärme

Die Bauten werden voraussichtlich an das Fernwärmenetz der EKZ angeschlossen. Die Energie wird aus Holz erzeugt.

3 RICHTPROJEKT

3.1 Projektwettbewerb

Verfahren

Zur Erlangung von Vorschlägen für ein überzeugendes Gesamtkonzept wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. In der Präselektion gingen 56 Bewerbungen ein, davon 9 von Nachwuchsteams. Es wurden zehn Architekturbüros, davon zwei Nachwuchsteams, eingeladen.

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

FachpreisrichterInnen (stimmberechtigt)

- Bettina Neumann, Dipl. Architektin ETH, Vorsitz
- Yvonne Rudolf, Dipl. Architektin ETH
- Pascale Guignard, Dipl. Architektin ETH
- Jacqueline Noa, Dipl. Ing. Landschaftsarchitektin FH
- Beat Salzmann, Dr. sc. ETH, Dipl. Arch. ETH/SIA

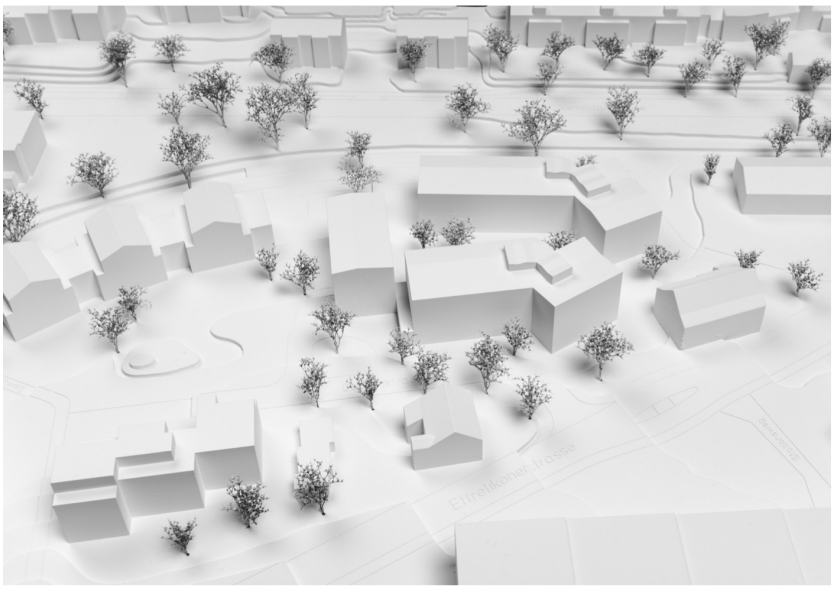
Sachpreisrichter (stimmberechtigt)

- Jürg Binkert, Präsident der Genossenschaft Sonnenbühl
- Vincenzo Paolino, Geschäftsleitung u. Verwaltungsrat Almacasa
- Ueli Müller, Stadtpräsident, Vertretung Stadt Illnau-Effretikon

Siegerprojekt

Gewonnen hat dieses Verfahren Baumberger & Stegmeier AG zusammen mit SMS Landschaftsarchitektur. Der Projektbeschrieb ist in den nachfolgenden Kapiteln wiedergegeben.

Das Team Baumberger & Stegmeier AG und SMS Landschaftsarchitektur haben mit der Genossenschaft Sonnenbühl einen Generalplanervertrag bis und mit Realisierung (über alle sia-Leistungsphasen) abgeschlossen.



3.2 Ortsbau und Architektur

Einfügung ins Ortsbild

Mit der gewählten Setzung der Baukörper orientiert sich das Projekt einerseits am ländlichen Charakter von Illnau, andererseits an den längsorientierten Gewerbe- und Industriebauten entlang der Kempt. Unter Einbezug des bestehenden Bauernhauses bilden die abgewinkelten Baukörper ein Ensemble, das die Körnigkeit des Ortes aufnimmt und die neue Siedlung ganz selbstverständlich in den Kontext einpasst.



Situation (Projektstand Projektwettbewerb)

Nutzungen

Die Wohnungen der Genossenschaft werden mehrheitlich über Lauben erschlossen. Diese architektonische Interpretation ländlicher Architektur trägt viel zur wohnlichen Atmosphäre bei und unterstützt den persönlichen Austausch der Bewohnenden untereinander. Aus- und Einsichten sind Programm und stellen in der gewählten Ausformulierung ein Qualitätsmerkmal dieses Projektvorschlages dar. Differenziert gestaltete Eingangszonen, rückwärtig gelegene Schlafzimmer und eine gut belichtete Mittelzone charakterisieren die Wohnungen. Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch gut austarierte, mehrseitig orientierte Wohnungen.



Die Räumlichkeiten der Pflegewohngruppen werden im östlichen Gebäude auf zwei Geschosse verteilt, das Erdgeschoss mit Gartenbezug und das 1. Obergeschoss mit einer zweiten Wohngruppe. Diese Anordnung ist optimal, da dadurch die Bewohnenden gut in die Siedlung integriert werden können.

Architektur

Der gestalterische Ausdruck des Projekts stellt eine zeitgemässe Interpretation ländlicher Architektur dar. Auf einem massiven Sockel sorgt eine wohnliche Holzarchitektur für ein stimmungsvolles Erscheinungsbild. Das Projekt schafft im Zusammenspiel mit dem bestehenden Bauernhaus ein ausgewogenes Ensemble.

3.3 Freiraum

Hohe Aufenthaltsqualität

Im Zusammenspiel mit dem Bestandesbau entsteht eine Abfolge differenziert gestalteter Aussenräume, die eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Den Anfang macht der «Marktplatz», der als öffentlichster Ort die eigentliche Adresse der Siedlung formuliert. Hier befinden sich die Zugänge zum Gemeinschaftsraum im Bauernhaus und zum Grossverteiler gegenüber. Darüber liegen die Wohnungen der Altersiedlung, und auch die Pflegewohngruppen partizipieren an der Adressierung zur Effretikonerstrasse.

Im Inneren der Bebauung befindet sich ein intimer Hofraum. Er ist nach ländlichem Vorbild als Obstgarten gestaltet, von wo aus die Wohnungen über Laubengänge erschlossen werden.

Da die Tiefgarage lediglich unter den Gebäuden angeordnet wird, kann der baumbestandene Garten glaubhaft umgesetzt werden.



Die Umgebung wird so gestaltet, dass sie ökologisch wertvoll ist.

3.4 Überarbeitung

Projektoptimierungen

Im Rahmen der Weiterentwicklung zum Richtprojekt wurden bei verschiedenen Themen Optimierungen vorgenommen. Dies betrifft unter anderem den Verzicht auf die Attikageschosse, die lärmschutzgerechte Anordnung der Grundrisse, die Reduktion der Raumhöhe des Ladengeschosses, die Verbesserung der Zugänglichkeit von Waschküchen und Keller sowie die Gewährleistung des Hochwasserschutzes.

4 ERLÄUTERUNG VON BESTIMMUNGEN UND PLAN

Die gewünschte Bebauung weicht bezüglich der Baumasse, den Gebäudehöhen und der Gebäudelänge von der Grundordnung ab, weshalb der Gestaltungsplan dem Stadtparlament zur Beschlussfassung vorgelegt werden muss.

4.1 Zweck (Art. 1)

Beschränkte Abweichung des Richtprojekts zur BZO Illnau-Effretikon

Der Gestaltungsplan soll sicherstellen, dass die erwünschte kompakte Bauweise mit der Nutzung Alterseinrichtungen und der publikumsorientierten Nutzung (Laden) gemäss dem Richtprojekt umgesetzt werden kann. Dies bedingt eine beschränkte Abweichung zur Regelbauweise.

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

Bestimmungen und Situationsplan sowie Erläuterungsbericht

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende erläuternde Bericht dient der Stadt und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Die Stellungnahmen zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG werden in den Erläuterungsbericht integriert und die Behörden entscheiden mit der Planfestsetzung gesamtheitlich darüber.

Grundstück Kat. Nr. IE7555

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. IE7555 mit einer Fläche von insgesamt 5'354 m^2. Das Grundstück ist von der Stadt Illnau-Effretikon an die Genossenschaft Sonnenbühl übergegangen (Kaufvertrag vom 26. September 2018).

4.3 Verhältnis zum übrigen Baurecht (Art. 3)

Übriges Baurecht

Die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon (BZO) bilden die Basis des Gestaltungsplans. In den Bestimmungen des Gestaltungsplans werden lediglich Abweichungen zu den Bestimmungen der BZO festgelegt. Für die Baubewilligung ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht. Es wird davon ausgegangen, dass zum Zeitpunkt der Baubewilligung die revidierte BZO mit den IVHB-Begriffen rechtskräftig ist.

4.4 Anforderungen Gestaltung (Art. 4)

Grundsatz

Im Gegenzug zur Erhöhung der baulichen Dichte sind erhöhte Gestaltungsanforderungen zu erfüllen. Als Grundsatz gilt für das Bauvorhaben, dass eine «besonders gute» Gesamtwirkung zu erreichen ist. Die in § 71 PBG beschriebenen Kriterien sind wegleitend für die Beurteilung. Das Projekt ist aus einem qualifizierten Konkurrenzverfahren hervorgegangen und die Erfüllung der Kriterien ist grundsätzlich gegeben. Die umfassende Beurteilung der «besonders guten» Gestaltung gemäss § 71 PBG ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Da sich das Neubauvorhaben im Nahbereich des Schutzobjektes Bauernhaus Schönthal befindet, sind auch die Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG zu erfüllen. Auch dieser Nachweis ist aufgrund der Beurteilung im Konkurrenzverfahren erbracht.

Richtprojekt

Zur Vereinfachung des Vollzugs dient als Beurteilungsstandard das Richtprojekt. Dieses zeigt auf, wie die Überbauung gestaltet wird. Es hat richtungsweisenden Charakter für die Überbauung, insbesondere bezüglich kubischer Gliederung, architektonischem Ausdruck und Freiräumen. Verbesserungen sind zu unterstützen, Verschlechterungen hingegen abzulehnen. Bezüglich der Dachform in der Kernzone II (Art. 3.1.5 BZO) ist die gewählte Lösung bewilligungsfähig.

4.5 Bebauung (Art. 5)

Anrechenbare Geschossfläche

Gemäss der im Leitfaden «Private Gestaltungspläne» der Stadt Illnau-Effretikon stipulierten Option, wird anstatt der in der Regelbauweise üblichen Baumassenziffer (BMZ) eine Ausnützungsziffer (AZ) festgelegt. Damit kann eine gute Gestaltung gewährleistet werden. Die Ausnützungsziffer beschreibt das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche (aGF) zur Grundstücksfläche (aGSF). Zur Vereinfachung des Vollzugs wird direkt die zulässige anrechenbare Geschossfläche über das gesamte Areal (alle drei Zonen) aufgrund des Richtprojekts festgelegt.

Die festgelegte Dichte ist gemäss dem Konkurrenzverfahren gut verträglich und entspricht der Baumassenziffer (4.4 m^3/m^2). Als Projektierungsspielraum wird die Dichte gegenüber dem Konkurrenzverfahren leicht erhöht und umfasst sinngemäss auch den Erdgeschossbonus gemäss BZO für das Verkaufsgeschäft.

Schutzobjekt

Für den Bestandesbau (Assek.-Nr. 1216) sind die Festlegungen des Schutzvertrages massgebend, worin auch die zulässigen Veränderungen umschrieben sind. Diese sind mit dieser Bestimmung auch baurechtlich zulässig.

Baubereiche Hauptgebäude

Die Lage und Höhe der Hauptgebäude werden im Situationsplan ausgehend vom Richtprojekt mit Baubereichen festgelegt. Die Unterschreitung der kantonalen und kommunalen Abstandsvorschriften ist damit zulässig. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden und die Gebäudelänge ist dabei frei.

Für Balkone und Lauben wurden separate Baubereiche festgelegt. Ebenfalls zulässig sind die im Richtprojekt dargestellten Dachvorsprünge. Weiter ist angegliedert an die Pflegewohngruppen eine offene, gedeckte Laube zulässig (Baubereich L), die als gemeinsamer Aussenraum für die BewohnerInnen dient. Massgebend für die Gestaltung von Balkonen, Lauben und Dachvorsprüngen ist das Richtprojekt.

Gesamthöhen

Die maximal zulässige Gesamthöhe (Höhenkote in m ü. M.) darf durch technische Aufbauten und dergleichen unter Einhaltung gestalterischer Bedingungen überschritten werden.

Im Sinne einer ausreichenden Projektierungsfreiheit werden die Baubereiche und die Gesamthöhen mit einem gewissen Spielraum zum Richtprojekt festgelegt.

Kleinbauten und Anbauten

Als Kleinbaute ist gestützt auf das Richtprojekt lediglich der Velounterstand (Baubereich V) zum Veloweg entlang der Kempt hin vorgesehen. Das Ausmass von zusätzlichen Kleinbauten wird begrenzt, indem die gesamthaft maximale Grundfläche limitiert wird (die zugelassenen 100 m^2 Kleinbauten müssen demnach auf mindestens 2 eigenständige Kleinbauten à maximal 50 m^2 aufgeteilt werden). Die Vorschriften lassen einen gewissen Spielraum für spätere Bedürfnisse für Kleinbauten und Anbauten offen (z.B. zusätzliche Veloabstellplätze). Der im Richtprojekt enthaltene Velounterstand wird als Baubereich festgelegt, damit der Abstand zum öffentlichen Fussweg unterschritten werden kann. Zur Grenze beträgt der Abstand 3.5 m.

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG. Analog der Ziffer 9.1.3 BZO wird der Abstand entlang der Gupfenstrasse auf 3.5 m festgelegt. Zwischen den Baulinien beim Erschliessungsstich zwischen Kat. Nrn. IE7198 und IE7555 ist lediglich ein Abstand vom minimal 1 m einzuhalten, da Bauten und Anlagen in diesem Bereich dem Baulinienzweck nicht zuwiderlaufen. Die Verlängerung dieses Erschliessungsstiches auf dem Privatgrundstück ist mit der Vereinigung des damaligen, gefangenen Grundstücks entlang der Kempt zum heutigen Grundstück IE7555 nicht mehr erforderlich. Die Erschliessung erfolgt über die geplante Tiefgarage.

Die Sicherstellung des genügenden Wurzelraums wird in den Bestimmungen zum Freiraum gesichert. Damit verbleibt ein genügender Projektierungsspielraum (Abstimmung von Tiefgarage und Baumstandort).

Massgebendes Terrain

Zur Klärung der Randbedingungen für die künftige Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan das massgebende Terrain verbindlich festzulegen. Der Gestaltungsplan definiert dieses daher für die Baubereiche mittels den geglätteten Höhenlinien gemäss den Aufnahmen des Ingenieurbüros Gossweiler AG.

Terrainveränderungen und die damit verbundenen Abgrabungen und Aufschüttungen haben sich gestützt auf das Richtprojekt besonders gut in die Umgebung einzufügen.

Suspendierung Baulinien

Innerhalb der rechtskräftigen Baulinien entlang der Gupfenstrasse und des Erschliessungsstichs werden mit dem Gestaltungsplan teilweise Bauten und Anlagen ermöglicht. Deshalb wird die Wirkung dieser Baulinien für die Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

4.6 Freiraum (Art. 6)

Grundsatz

Als Standard für die Beurteilung des Freiraums dient das Richtprojekt. Es ist eine Gliederung in die unterschiedlichen Bereiche mit Marktplatz (mit Brunnen), Nusshof, Obstgarten zwischen den Gebäudekörpern Baubereiche A und B, dem Bauerngarten sowie weiteren Freiräumen vorzunehmen. Damit der offene Charakter sichergestellt ist, wird in den Vorschriften festgehalten, dass Einzäunungen und dichte Bepflanzungen am Arealrand nicht zulässig sind. Beim Garten für Menschen mit Demenz ist dies selbstredend nicht möglich. Beim Bauerngarten ist eine ortbildtypische Einzäuung erlaubt. Die Zugänglichkeit im Areal für die Öffentlichkeit wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Bäume

Die bezeichneten Bäume sind gemäss Richtprojekt zu pflanzen. Dazu ist der genügende Wurzelraum sicherzustellen, d.h. in diesem Bereich dürfen keine unterirdischen Bauten erstellt werden (Nachweis gemäss Richtprojekt). Die Fläche des Wurzelraums muss eine Mindestgrösse aufweisen. Die erforderliche Tiefe und die Substratwahl sind im Bauprojekt festzulegen.

Naturnahe Umgebung

Für die Stadt Illnau-Effretikon hat die Förderung einer naturnahen Umgebung im Siedlungsraum hohe Priorität. Bei der Umgebungsgestaltung sind daher die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum der Stadt Illnau-Effretikon zu berücksichtigen.

Die Anforderungen/Richtlinien zu folgenden Themenbereichen gilt es umzusetzen:

- Ökologische Ausgleichsfläche
- Pflanzenauswahl
- Strukturen
- Flachdachbegrünung
- Nistgelegenheiten
- Versickerung und Retention

Gemäss den Anforderungen der Stadt müssen 20 % der Umgebungsfläche als ökologische Ausgleichsfläche gestaltet werden.

Als ökologische Ausgleichsflächen gelten gemäss «Anforderungen ökologischer Ausgleich» Blumenwiesen (inkl. durch die Pflege geschaffene Saumgesellschaften) und Ruderalflächen.

Der Uferstreifen gemäss GSchG (Breite 12.1 m) verläuft innerhalb des Gewässerabstandslinienbereichs. Da auch die Gewässerbaulinie näher am Gewässer verläuft, wird im Gestaltungsplan ein Ufernahbereich zwischen dem Baubereich B und dem Uferweg (kantonaler Veloweg) definiert. Der Ufernahbereich geniesst einen erhöhten Schutz (keine Kleinbauten). Die Ausgestaltung des Gartens für Menschen mit Demenz ist hingegen zulässig, soweit er nicht gegen übergeordnetes Recht verstösst. Die Beurteilung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

4.7 Nutzweise (Art. 7)

Eingeschränkte Nutzweise

Im Gegenzug zur Erhöhung der baulichen Dichte, wird die Nutzweise eingeschränkt. Es dürfen nur Wohnungen im preisgünstigen Segment, die Alterseinrichtung (Pflegewohngruppen) sowie die publikumsorientierte Nutzung (Laden) und weitere gewerbliche Nutzungen erstellt und betrieben werden.

Minimaler Gewerbeanteil

Der minimale Gewerbeanteil (Verkaufsflächen usw.) wird gesamthaft auf 10 % festgelegt.

4.8 Erschliessung (Art. 8)

Auto-Abstellplätze

Für die Bemessung der minimalen und maximalen Anzahl Abstellplätze für Autos und Velos sind die Bau- und Zonenordnung sowie die einschlägigen Normen massgebend. Explizit werden die Werte gemäss dem Merkblatt für geförderte Alterswohnungen «Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten» für die Nutzungsart «Wohnen» übernommen. Für die Nutzungsart «Pflegewohnen» werden die Werte gemäss der REGnorm VSS 40 281 übernommen. Eine Reduktion über ein Mobilitätskonzept ist möglich.

Velo-Abstellplätze

Aufgrund der speziellen Nutzungen «Wohnen» und «Pflegewohnen» werden die massgebenden Werte in den Bestimmungen festgelegt. Die Festlegung erfolgt in Anlehnung an die REGnorm VSS 40 065 und die Richtwerte für «Spezielle Nutzungen» der Stadt Zürich.

Zu-/Wegfahrt

Die Lage der Zu-/Wegfahrt, der oberirdischen Parkplätze und der Anlieferung des Ladens werden gemäss dem Richtprojekt festgelegt.

Die Tiefgaragenabfahrt in der Fortsetzung des Erschliessungsstichs wird mit einer Einhausung im Baulinienbereich respektive im Wegabstand des öffentlichen Fusswegs versehen. Mit dem Gestaltungsplan ist auch die Unterschreitung des Grenzabstands zulässig.

Fussweg

Als Ergänzung der im Quartierplan Gupfen festgelegten Fusswege ist eine weitere Verbindung von der Gupfenstrasse zum Weg entlang der Kempt zu erstellen. Die rechtlichen Regelungen erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

Entsorgungsanlage

Für die Entsorgung des Siedlungsabfalls ist an der im Plan bezeichneten Stelle eine zentrale Sammelstelle vorgesehen. Die vorgesehene Lage der Sammelstelle ermöglicht eine gute Zugänglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge der Stadt. Diese Sammelstelle ersetzt sinngemäss die ehemals im Quartierplan vorgesehene Sammelstelle für Kehricht.

Mindestkote Hochwasserschutz

Die Geländemulde entlang dem Uferweg wird aufgeschüttet. Um Hochwasserschäden zu verhindern, sind die Gebäudeöffnungen höher als die verbleibende Wassertiefe anzusetzen. Massgebend ist das Hochwasserschutzgutachten des Büros Holinger AG vom 13.6.2022.

4.9 Lärmschutz (Art. 9)

Lärmsituation

Die Lärmsituation ist in den beiden Lärmschutzgutachten zum Verkehrslärm und zum Gewerbelärm umfassend dargelegt. Im separaten Bericht wird die vorgenommene Lärmoptimierung beschrieben und die erforderlichen Ausnahmebewilligungen nach Art. 31 Abs. 2 LSV werden umfassend begründet. Die Stadt bestätigt, dass alle Massnahmen ausgeschöpft wurden und ein überwiegendes Interesse besteht.

4.10 Nachhaltigkeit (Art. 10)

Erhöhte Anforderungen

Auch bezüglich der Bauweise und des Energiebedarfs gelten erhöhte Anforderungen.

Die Genossenschaft Sonnenbühl ist eine langfristig orientierte Bauträgerin, der nachhaltiges Handeln ein zentrales Anliegen ist. Das Projekt wird mit kompakten Volumen, einfachen Konstruktionen und wertigen Materialien in der Erstellung, im Betrieb und Unterhalt effizient und robust sein. Die Bauträgerschaft strebt für die Neubauten den Gebäudestandard 2019.1 von «EnergieSchweiz» an. Auf eine Komfortlüftung nach Minergie-Standard wird zu Gunsten eines einfacheren Lüftungssystems verzichtet. Die kantonalen Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten (Energienachweis-Formulare). Die Erfüllung des Gebäudestandards ist zusätzlich separat nachzuweisen. Dies untersteht nicht der privaten Kontrolle (gemäss §§ 4–7 BBV I). Der entsprechende Prüfaufwand geht zu Lasten der Bauherrschaft.

4.11 Inkrafttreten (Art. 11)

Der Gestaltungsplan tritt mit der Rechtskraft der Genehmigung (und der Festsetzung) in Kraft. Aufgrund der Rechtskraftbescheinigung publiziert die Stadt das Datum der Inkraftsetzung

5 AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG

Regionaler Richtplan

Das Planungsgebiet befindet sich in der Karte des regionalen Richtplans im Gebiet mit hoher baulicher Dichte. Diese Vorgabe ist in der kommunalen Richtplanung und der Bau- und Zonenordnung umgesetzt.

Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan übernimmt bezüglich Dichte und Funktion die Festlegungen der übergeordneten Richtplanung.

Bau- und Zonenordnung

In der Bau- und Zonenordnung ist die bauliche Dichte festgelegt. Der Gestaltungsplan ermöglicht die kompakte Gestaltung der Baukörper und die Realisierung der Alterseinrichtungen.

Mehrwertausgleich

Die Mehrwertberechnung erfolgt durch die Stadt Illnau-Effretikon gestützt auf die Teilrevision zur BZO (Mehrwertabgabesatz 25 %, Freifläche 2'000 m^2). Im städtebaulichen Vertrag erfolgen die detaillierten Regelungen unter Berücksichtigung der Kostenmiete Wohnungen, der Ermöglichung der Alterseinrichtungen und des Ladens und der Ausgestaltung des öffentlichen Aufenthaltsraums Marktplatz.

Fazit

Der Gestaltungsplan weicht nicht von den Vorgaben der Richtplanung ab. Auf der Grundlage des überzeugenden Richtprojekts setzt der Gestaltungsplan die Anliegen der Verdichtung nach innen spezifisch um, was eine Abweichung von der baulichen Dichte, den Abständen und der Fassadenhöhe bedingt. Mit dem Vorhaben kann die Genossenschaft ihr Angebot ergänzen und die Stadt Illnau-Effretikon bei der Erfüllung ihrer sozialen Verpflichtungen unterstützen, indem Menschen länger in ihrer angestammten Umgebung leben können.

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG erfüllt.

6 MITWIRKUNG

6.1 Öffentliche Auflage

Einwendungsverfahren

Die Unterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen, vom 31. März 2022 bis am 30. Mai 2022 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnten sich alle Personen zum Entwurf äussern und Einwendungen vorbringen. Es ging ein Einwendungsschreiben mit drei Anträgen ein.

Antrag 1
Verzicht auf Terrainveränderungen

Der Gestaltungsplan Gupfen muss der Bau- und Zonenordnung sowie dem übergeordneten Recht entsprechen. Das Terrain darf nicht erheblich angepasst werden, d.h. auf die Aufschüttungen ist zu verzichten.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

An der Festlegung des massgeblichen Terrains gestützt auf die Anpassungsregel gemäss § 5 Abs. 2 ABV wird festgehalten. Aufgrund der Anforderungen an die Hochwassersicherheit (vgl. Objektschutzgutachten) und das hindernisfreie Bauen ergeben sich Aufschüttungen gegenüber dem heutigen Terrainverlauf, welcher im Übrigen nicht zwingend der neuen IVHB-konformen Vorschrift des § 5 Abs. 1 ABV entspricht. Die sich ergebenden Aufschüttungen wurden sowohl vom Beurteilungsgremium des Architekturwettbewerbs und der Stadtplanungskommission der Stadt Illnau-Effretikon als gestalterisch überzeugend beurteilt.

Antrag 2
Verzicht auf Erhöhung der Gebäudehöhe und Einhaltung Abstände

Im Gestaltungsplan Gupfen dürfen die gemäss der Bau- und Zonenordnung geltenden Fassadenhöhen respektive die Gebäudehöhen nicht überschritten werden.

Weiter ist auf die zusätzliche Zulassung von technischen Aufbauten (Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten) zu verzichten. Diese passen sich zudem nicht ins Ortsbild ein.

Entscheid

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

An der Festlegung der Fassadenhöhen (Kote Gesamthöhe in m ü. M.) gestützt auf das Richtprojekt wird festgehalten. Es erfolgt jedoch eine engere Umgrenzung des Anordnungsspielraums der zulässigen Bauten gegenüber dem Entwurf «Öffentliche Auflage». Zudem wird auf die Attikageschosse verzichtet. Am Abstand zur Gupfenstrasse wird festgehalten.

Im Sinne der Verdichtung nach innen (Art. 1 Abs. 2 Bst. 2^{bis} des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes) werden sowohl die bauliche Dichte als auch die Höhe der Gebäude erhöht. Die Bestimmungen zur traufseitigen Fassadenhöhe von 11.40 m resp. 7.50 m und die giebelseitige Fassadenhöhe von 18.40 m resp. 14.50 m in der WG 2.8 resp. der KII werden folglich überschritten. Die Fassadenhöhe im Gestaltungsplan beträgt rund 17 m. Diese Höhen wurden aufgrund des Konkurrenzverfahrens als ortsbaulich verträglich beurteilt. Aufgrund des Baulinienabstands entlang der Gupfenstrasse von rund 17 m ergeben sich auch bezüglich der Wohnhygiene keine negativen Auswirkungen. Die Regelung gemäss § 279 Abs. 2 PBG (Fassung vor dem 28. Februar 2017), wonach die Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien nicht mehr als deren um einen Neuntel vergrösserten Abstand betragen darf, ist eingehalten.

Im Gegensatz zur Normalregelung in der BZO respektive im PBG wird mit dem Gestaltungsplan eine Gestaltung der Aufbauten als Einheit gefordert. Damit kann sichergestellt werden, dass sich diese sehr gut ins Ortsbild einfügen. Bezüglich der Gestaltung gelten die strengen Anforderungen gemäss Art. 4 des Gestaltungsplans: «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 im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen.»

Die Abstände gegenüber der Gupfenstrasse sind durch die Hauptgebäude eingehalten, die rechtskräftige Verkehrsbaulinie wird nicht überschritten. Als zulässig erklärt werden zudem Balkone und Laubengänge. Diese widersprechen dem Ziel der Baulinie nicht.

Ebenfalls erfolgt eine Überschreitung der Gebäudelänge von 45 m in der WG 2.8 respektive von 25 m in der Kernzone II. Auch diese Lösung wurde aufgrund des Konkurrenzverfahrens als «besonders gut» im Sinne der Anforderungen des § 71 PBG taxiert.

Antrag 3
Verkaufsnutzung

Auf den Quartierladen ist zu verzichten (VOLG im Dorfzentrum Illnau ist genügend) und als Begegnungsort wäre ein Kiosk angemessen.

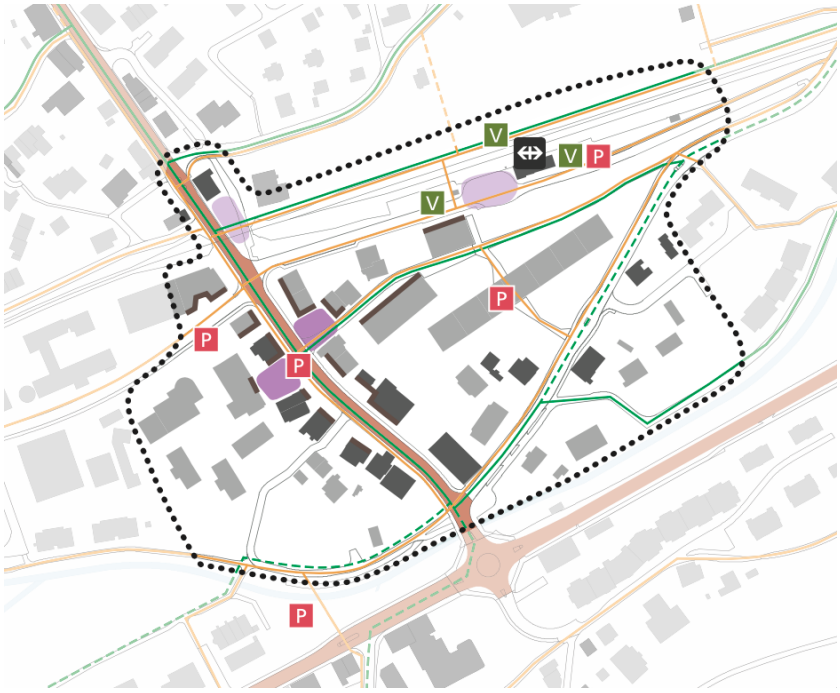
Die Gupfenstrasse ist der Mehrbelastung nicht gewachsen. Um die Nachtruhe zu gewährleisten, dürfen Anlieferungen nicht zur Unzeit erfolgen.

Entscheid

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Im kommunalen Richtplan liegt das Areal innerhalb des Perimeters «Zentrum Illnau». Die Bedürfnisse der Bewohner Illnaus an Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind in diesem Perimeter zu decken. Das Projekt bietet die Chance, das Angebot im Zentrum von Illnau gezielt zu erweitern. Zudem entspricht der Laden einem öffentlichen Interesse und wurde vom Stadtrat in der Ausschreibung des Investorenwettbewerbs gefordert.



Die Gupfenstrasse weist eine genügende Fahrbahnbreite auf (Zufahrtsstrasse 1 resp. 2 gemäss Verkehrserschliessungsverordnung). Es ist zwar kein der Strasse zugeordneter Fussgängerbereich vorhanden, die Strasse liegt jedoch in einer Tempo-30-Zone. Entlang der Verkaufsnutzung besteht ein privater Fussgängerbereich. Gestützt auf § 6 Abs. 2 Bst. b VErV (Verkehrserschliessungsverordnung) sind daher die geringeren Anforderungen erfüllt. Zudem wurde die Strassendimensionierung im Rahmen des Quartierplans festgelegt und die Zonierung hat sich seither nicht geändert, d.h. es war schon zum Zeitpunkt der Quartierplanfestsetzung mässig störendes Gewerbe zulässig. Mit der VErV erfolgt weiter eine Erleichterung (bezüglich Fussgängerschutz in Tempo-30-Zonen) gegenüber den damals gültigen Zugangsnormalien.

Bezüglich der Anlieferung gelten die Vorschriften der Lärmschutzverordnung und die lokale Polizeiverordnung. Der Nachweis der Einhaltung erfolgt mit dem Lärmgutachten.

6.2 Anhörung

Nachbargemeinden und Regionalplanung

Die Vorlage wurde den Nachbargemeinden und der Regionalplanung RWU zur Anhörung unterbreitet. Seitens der Nachbargemeinden gibt es keine Einwendungen.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht

Mit Schreiben vom 16. Juni 2022 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zum privaten Gestaltungsplan Gupfen Stellung genommen.

Antrag 1
Situationsplan Gestaltungsplan

Das ARE macht Hinweise zu verschiedenen Punkten des Situationsplans:

- Im Situationsplan Farbe verwenden.
- Die Legende auf der Plan-Vorderseite platzieren.
- Richtprojekt in der Legende als Informationsinhalt nicht als Festsetzungsinhalt aufführen.
- Eine genaue Vermassung der Inhalte (u.a. Koordinatenliste) vornehmen.
- Den Uferstreifen entlang der Kempt (12.10 m ab Gewässerlauf) im Situationsplan eintragen sowie im Planungsbericht darlegen.
- Die Kempt mit Gewässernummer 7396 anschreiben.
- Zur Raumsicherung der Veloparkierung grössere oberirdische Abstellanlagen analog den oberirdischen Autoabstellplätzen eintragen.
- Anstelle des Baubereichs C das bestehende Gebäude Assek.-Nr. 1216 einzig als «Schutzobjekt» unter den Festlegungen im Situationsplan aufführen.

Entscheid

Die Anliegen werden weitgehend berücksichtigt.

Begründung

Es wird die Veloparkierung gemäss dem Richtprojekt dargestellt. Mit der Zulassung von Kleinbauten und Anbauten ist die Erstellung von genügend Abstellplätzen im Freiraum möglich.

Die Baubereiche sind entweder mit Koordinaten festgelegt oder ergeben sich aus den bestehenden Elementen des ÖREB (Baulinien, Gewässerabstandslinie).

Antrag 2
Uferstreifen
(Art. 6 Abs. 4 und Art. 5 Abs. 3 GP)

Der Uferstreifen beziehungsweise der Gewässerraum ist von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten (vgl. Art. 41c GSchV). Für die geplanten Neubauten im Uferstreifen ist deshalb eine Einzelfallbeurteilung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens notwendig. Sie sind nur bewilligungsfähig, wenn sie im öffentlichen Interesse und standortgebunden sind.

Innerhalb des Uferstreifens der Kempt dürfen somit im Gestaltungsplan keine Nutzungen für Bauten und Anlagen festgelegt werden. Die Festlegung «Ufernahbereich» im Situationsplan reicht in den Uferstreifen und im Richtprojekt Landschaftsarchitektur (Plan «Situation») sind innerhalb des Uferstreifens u.a. asphaltierte Wege dargestellt.

Da innerhalb des Uferstreifens im Gestaltungsplan keine Bauten und Anlagen festgelegt werden dürfen, sind die Festlegung «Ufernahbereich» im Situationsplan und der «Garten für Menschen mit Demenz» im Situationsplan und in den Richtprojekt-Unterlagen ausserhalb des Uferstreifens anzuordnen.

Zugleich reicht der Baubereich entlang der Kempt nahe an den Uferstreifen bzw. Gewässerraum der Kempt. Daher ist in Art. 5 Abs. 3 GP, sofern der Uferstreifen von der Überschreitungstoleranz räumlich betroffen ist, klarzustellen, dass die Überschreitungstoleranz im Bereich des Uferstreifens und später gegenüber dem Gewässerraum nicht besteht.

Entscheid

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Da die Gewässerraumfestlegung erst noch erfolgt, ist unbestimmt, ob langfristig mit den zulässigen Massnahmen das übergeordnete Recht tangiert wird. Sinnvollerweise wird der Gewässerraum nur bis zur Wegparzelle entlang der Kempt festgelegt, da dieser Weg im regionalen Richtplan festgelegt ist und langfristig bleiben wird. Im Rahmen der Baubewilligung des Projekts wird zu entscheiden sein, ob der Garten für Menschen mit Demenz bewilligungsfähig ist oder nicht. Daher wird er im Gestaltungsplan innerhalb des Uferstreifens als Option beibehalten. Dass das übergeordnete Recht vorgeht (vgl. Art. 3 GP), wird beim Art. 6 Abs. 4 GP explizit erwähnt, dies muss aber nicht bei jedem einzelnen Artikel wiederholt werden (z.B. Kleinbauten). Es erfolgt zudem ein Hinweis im Erläuterungsbericht. Weiter besteht die Sicherheit, dass das Projekt auch mit einer Ersatzlösung funktioniert. Die Balkone liegen ausserhalb des Uferstreifens.

Antrag 3
Baulinie Effretikonerstrasse

Im Kapitel 2.2 des erläuternden Berichts wird unter der Marginale «Baulinien» festgehalten, dass die kantonalen Verkehrsbaulinien an der Effretikonerstrasse (Staatsstrasse 766) durch das Projekt eingehalten werden. Dies trifft nicht zu, weil das bestehende Gebäude (Assek.-Nr. 1216) im Baubereich C diese verletzt.

Im selben Kapitel wird unter dem Stichwort «Denkmalschutz» ausgeführt, dass es sich beim genannten Gebäude um ein kommunales Schutzobjekt handelt. Hinsichtlich der zulässigen baulichen Möglichkeiten im Baubereich C wird in den Bestimmungen auf die Ziffer 3.4.1 BZO verwiesen. Das Schutzobjekt (Assek.-Nr. 1216) wird im Situationsplan mit zwei Signaturen dargestellt. Einerseits als Baubereich C und andererseits als bestehendes Gebäude.

Hinsichtlich der Möglichkeit eines Ersatzbaus im Sinne der Grundordnung gehen wir davon aus, dass ein solcher die Baulinie zu berücksichtigen hat. Damit wird dem kommunalen Schutzobjekt nicht Rechnung getragen. Anstelle des Baubereichs C ist das bestehende Gebäude Assek.-Nr. 1216 einzig als «Schutzobjekt» unter den Festlegungen im Situationsplan aufzuführen. Die zulässigen baulichen Möglichkeiten sind in den Bestimmungen zu präzisieren und es ist auf die Schutzverfügung abzustellen.

Entlang des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans ist auf der Effretikonerstrasse eine Schwachstelle im kantonalen Velonetzplan vermerkt (Hauptverbindung 09-061). Baulinien bewirken gemäss § 99 Abs. 1 PBG ein grundsätzliches Verbot von Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Baulinien widersprechen. Baulinienwidrige Bauten und Anlagen im Baulinienbereich dürfen entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten oder modernisiert werden. Weitergehende Vorkehren sind nur zu bewilligen, wenn die Baulinie in absehbarer Zeit nicht durchgeführt werden soll und wenn mit sichernden Nebenbestimmungen zur baurechtlichen Bewilligung ausgeschlossen wird, dass bei Durchführung des der Baulinie entsprechenden Werks der Mehrwert zu entschädigen ist (§ 101 Abs. 1 und 2 PBG). Die kantonale Verkehrsbaulinie entlang der Effretikonerstrasse ist im Bereich der Kernzonen hinsichtlich ihrer Zweckmässigkeit überprüfen zu lassen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

In der BZO Illnau-Effretikon werden mit dem Kernzonenplan und den dazugehörigen Bestimmungen Ersatzbauten ermöglicht. Mit der Genehmigung durch die Baudirektion geht diese Festlegung der Wirkung der Baulinie vor. Da es sich im vorliegenden Fall um ein Schutzobjekt handelt, wird der Baubereich C weggelassen. Die Bestimmungen der Ziffer 3.1.4 BZO werden sinngemäss im Gestaltungsplan übernommen. Innerhalb der Verkehrsbaulinie liegen zudem keine weiteren Bauten und Anlagen, die für das Projekt erforderlich sind. Allfällige Ausbauten der Verkehrsanlage sind durch den Kanton zu planen und im entsprechenden Verfahren umzusetzen.

Antrag 4
Verhältnis zum übrigen Baurecht
(Art. 3 GP)

Unter Art. 3 GP wird auf die jeweils gültige BZO verwiesen. In weiteren Artikeln wird auf die aktuell in Revision befindliche BZO mit Artikelnummer verwiesen. Der Verweis auf eine noch nicht rechtskräftige Bestimmung ist nicht möglich. Es muss klar sein, auf welchen Sachverhalt sich der Verweis bezieht. Entweder sind die Verweise auf die BZO mit klaren Angaben zum entsprechenden Sachverhalt oder die Vorschriften im Gestaltungsplan entsprechend den gewünschten BZO-Bestimmungen zu ergänzen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die noch nicht rechtskräftigen Artikel der in Revision befindlichen Bau- und Zonenordnung, die für den Gestaltungsplan relevant sind, werden vollständig (teils spezifisch angepasst) in die Bestimmungen übernommen.

Antrag 5
Anzahl Hauptgebäude
(Art. 5 Abs. 3 GP)

Gemäss §§ 83 f PBG sind mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage und äussere Abmessungen sowie Nutzweise der Bauten bindend festzulegen. Dies erfolgt mit den getroffenen Festlegungen weitestgehend. Hinsichtlich der Zahl der Bauten, namentlich in den beiden Baubereichen für Neubauten, wird unter anderem auf das Richtprojekt referenziert. Aus der Darstellung des Richtprojekts im Situationsplan geht jedoch nicht hervor, dass die beiden Gebäude im Baubereich A im Sockelbereich/Erdgeschoss zusammengebaut werden können. Die diesbezüglich zulässige Anzahl an Bauten ist je Baubereich bindend in den Bestimmungen festzulegen. Die Bestimmungen sind hinsichtlich der Anzahl möglicher Hauptbauten pro Baubereich zu ergänzen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Pro Baubereich wird ein zusammenhängendes Hauptgebäude erstellt.

Antrag 6
Baubereiche
(Art. 5 Abs. 3 GP)

Die äusseren Abmessungen ergeben sich durch die im Situationsplan bezeichneten Baubereiche sowie durch die maximalen Gesamthöhen. Hinsichtlich der festgelegten maximalen Gesamthöhe wird auf eine Höhenkote in Meter über Meer (m ü. M.) referenziert. Im Situationsplan ist das diesbezügliche Mass mit der entsprechenden Einheit zu versehen. Ebenso ist in Art. 5 Abs. 4 GP zu präzisieren, dass die zulässige Gesamthöhe im Situationsplan in m ü. M. festgelegt ist.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 7
Attikageschoss
(Art. 5 Abs. 4 GP)

Um Attikageschosse zu realisieren, soll die maximal zulässige Gesamthöhe um 3 m überschritten werden können. Die Gesamthöhe ist gemäss § 281 PBG der grösstmögliche Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunterliegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Die Attikageschosse dürfen die Gesamthöhe nicht überragen.

Der private Gestaltungsplan trifft im Weiteren keine Regelungen zur Dachgestaltung. Das Richtprojekt sieht Schrägdächer mit Zinnen vor. Die Bezeichnung dieser Zinnen in den Festlegungen als «Attikageschoss» erscheint in diesem Zusammenhang nicht korrekt. Die Durchstossung der jeweiligen Dachfläche durch die vermeintlichen Attikageschosse bzw. Zinnen ist anderweitig zu regeln bzw. definieren.

In diesem Zusammenhang erscheint es zudem angebracht, dass in den Bestimmungen differenzierte Festlegungen zur Dachgestaltung zu verankern sind.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Auf die Ermöglichung von Attikageschossen wird verzichtet, daher wird der Vorbehalt gegenstandslos. Zur Dachgestaltung wird die Dachform geregelt. Weitergehende Regelungen sind nicht erforderlich.

Antrag 8
Balkone
(Art. 5 Abs. 3 GP)

Art. 5 Abs. 3 GP legt fest, dass die Mantellinien der bezeichneten Baubereiche auf der gesamten Länge um maximal 2.5 m von freitragenden und abgestützten Balkonen und Lauben sowie Dachvorsprüngen überragt werden dürfen. Gegenüber dem Innenhofbereich dürfen Balkone die Mantellinien sogar um maximal 4.0 m überragen. Insgesamt darf die Grundfläche (Projektion) von Balkonen, welche die Mantellinie überragen, 450 m^2 nicht überschreiten. Von diesen Festlegungen betroffen ist unter anderem die im Rahmen des amtlichen Quartierplans mit RRB Nr. 1062/1989 festgesetzte Baulinie (betrifft Baubereich entlang der Gupfenstrasse). Da entsprechende freitragende und abgestützte Balkone und Lauben auf der gesamten Länge die Mantellinie überkragen dürfen, stellt dies eine Vergrösserung der Gebäudehülle und somit ein die Baulinie zu respektierender Fassadenteil dar. Im erläuternden Bericht wird ausgeführt, dass das Projekt die festgesetzten kommunalen (und kantonalen) Verkehrsbaulinien einhält. Es ist zu prüfen, ob die Vorlage hinsichtlich einer Überstellung der festgesetzten kommunalen Verkehrsbaulinie während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans einer Anpassung bedarf. Ebenso kann der vermeintlich grosszügig gestaltete Obstgarten durch entsprechende bauliche Möglichkeiten in seinen Abmessungen massgeblich geschmälert werden.

In den Bestimmungen ist klarzustellen, dass die rechtskräftige kommunale Baulinie RRB Nr. 1062/1989 den Festlegungen in Art. 5 Abs. 3 GP vorgeht. Andernfalls ist die Vorlage hinsichtlich der Überstellung der kommunalen Verkehrsbaulinie während der Geltungsdauer des privaten Gestaltungsplans zu präzisieren.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Es wird in den Bestimmungen geregelt, dass die Beanspruchung des Baulinienbereichs (Erstellung Balkone, Vordächer, unterirdische Bauten, überdachte Tiefgaragenzufahrt, Lärmschutz-Erker) zulässig ist.

Antrag 9
Kleinbauten
(Art. 5 Abs. 6 GP)

Gemäss Art. 5 Abs. 6 GP sind Kleinbauten bis max. 150 m^2 zugelassen. Unter § 2a Allgemeine Bauverordnung (ABV) sind Kleinbauten abschliessend geregelt. Sie dürfen eine Grundfläche von max. 50 m^2 aufweisen. Es können keine Kleinbauten mit einer Grundfläche von mehr als 50 m^2 zugelassen werden.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Im Erläuterungsbericht wird dargelegt, dass, wie im Art. 3 GP beschrieben, das übergeordnete Recht gilt, somit auch § 2a ABV. Die Maximalfläche von 150 m^2 gilt für die Gesamtheit der Kleinbauten und Anbauten. Es können also z.B. für die Veloabstellanlage zwei Kleinbauten bis maximal je 50 m^2 erstellt werden.

Antrag 10
Massgebendes Terrain / Terrainveränderungen
(Art. 5 Abs. 7 GP)

Unter Art. 5 Abs. 7 GP wird das massgebende Terrain definiert, in dem auf das Richtprojekt abgestützt wird. Aus dem Richtprojekt wird nicht ersichtlich, in welchem Ausmass Abgrabungen bzw. Aufschüttungen zulässig sind.

Im Querschnitt des Richtprojekts wird das gewachsene Terrain dargestellt. Im Rahmen der Umsetzung der IVHB wurde dieser Begriff durch das massgebende Terrain abgelöst. Die Dokumente sollten alle die entsprechenden Begrifflichkeiten übernehmen. Abgrabungen und Aufschüttungen sollten in den Vorschriften eindeutig und abschliessend definiert werden.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Mit dem Gestaltungsplan wird das massgebende Terrain gemäss § 5 Abs. 2 ABV festgelegt. Das massgebende Terrain entspricht weitestgehend dem heutigen Terrainverlauf. Betreffend die Abgrabungen und Aufschüttungen gelten die Regelungen der BZO. Die im Richtprojekt dargelegte Terraingestaltung wurde von der Stadt als gut befunden.

Antrag 11
Freiraum
(Art. 6 Abs. 1 GP)

Im Situationsplan sind verschiedene Freiräume bezeichnet, welche für die in Art. 6 Abs. 1 GP festgelegte hohe Aufenthaltsqualität von zentraler Bedeutung sind. Die Unterteilung und Differenzierung von Freiräumen wird begrüsst. In den Vorschriften fehlen indes Festlegungen für die Sicherung der unterschiedlichen Qualitäten der verschiedenen Freiräume (wie z.B. Festlegung zu durchlässigen Belägen, Grünflächen). Die Qualitäten der verschiedenen Freiräume sind mittels Vorschriften sicherzustellen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Im Richtprojekt «Landschaftsarchitektur» werden die Freiräume ausführlich beschrieben und in Art. 4 Abs. 2 GP ist das Richtprojekt als massgebend festgelegt. Als Vertiefung des Art. 4 Abs. 2 GP werden in Art. 6 Abs. 1 GP die wichtigen Elemente des Freiraums kurz umrissen.

Antrag 12
Bäume
(Art. 6 Abs. 3 GP)

Für die in Art. 6 GP festgelegte hohe Aufenthaltsqualität sind schattenspendende Grossbäume gemäss dem Richtprojekt Landschaftsarchitektur und ein möglichst angenehmes Mikroklima von zentraler Bedeutung. Zur Sicherung dieser beiden Qualitäten müssen an ausgewählten Lagen nicht unterbaubare Bereiche festgelegt werden. Vorliegend wird dies nur dort festgelegt, wo die schematisch bezeichneten Bäume gepflanzt werden. Diese Festlegung ist auch vor dem Hintergrund der schematischen Lagen der Bäume zu unspezifisch. Deshalb sind die unterirdischen Baubereiche bindend festzulegen.

Entscheid

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Da der Projektierungsspielraum für die unterirdischen Bauten bestehen bleiben muss, kann kein Baubereich dazu ausgeschieden werden. Um einen genügenden Wurzelbereich zu sichern, wird jedoch die minimale Fläche des Wurzelbereiches festgelegt.

Antrag 13
Nutzweise
(Art. 7 GP)

Betreffend der zulässigen Nutzweisen innerhalb des Geltungsbereichs ist das Nutzungskonzept WOHNENplus Gupf vom 24. Mai 2018 als massgebendes Dokument aufgeführt. Dieses liegt den Unterlagen jedoch nicht bei. Es ist zu prüfen, ob das Nutzungskonzept WOHNENplus Gupf integrierender Bestandteil der Vorlage sein soll (wie die Richtprojekte Architektur und Landschaftsarchitektur).

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Das Nutzungskonzept wird den Akten des Gestaltungsplans (Erläuterungen) nicht beigefügt und ist nicht integrierender Bestandteil der Gestaltungsplanbestimmungen. Die Bestimmungen des Gestaltungsplans werden abschliessend formuliert.

Antrag 14
Erschliessung
(Art. 8 GP)

Das Areal ist aufgrund seiner besonderen Nutzungen und Nutzer hinsichtlich Mobilität nicht als Regelfall zu betrachten. Die aus der Bebauung resultierende Mobilität stellt daher besondere Anforderungen an die Ermittlung des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens sowie der erforderlichen Abstellflächen für den ruhenden Verkehr (Auto und Velo). Während für die angestrebte Zielgruppe der Wohnnutzungen von einem unterdurchschnittlichen Auto- und Velobesitz verglichen mit üblichen Wohnbauten ausgegangen werden kann, stellt das Detailhandelsgeschäft als gewerbliche Nutzung keinen Sonderfall dar. Die zentrale Lage des Areals unterstützt die Erreichbarkeit mit dem Fuss- und Veloverkehr.

Gemäss Art. 8 GP soll lediglich die BZO zur Bemessung der Zahl der erforderlichen Abstellplätze dienen. Im erläuternden Bericht wird zusätzlich auf das rechtsgültige Merkblatt für geförderte Alterswohnungen «Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten» des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) als massgebend verwiesen. Die Möglichkeit einer weiteren Reduktion über ein Mobilitätskonzept entspricht wiederum der BZO. Somit stehen die Bestimmungen und der erläuternde Bericht im Widerspruch. Die Formulierung des Artikels lässt zudem die Schlussfolgerung zu, dass es sich ausschliesslich um Autoabstellplätze handelt.

Art. 8 GP ist dahingehend zu präzisieren, dass die Berechnungsmethodik sowie die Berechnungsgrundlagen für die Abstellplätze eindeutig festgelegt sind.

In die Bestimmungen sind Vorgaben an die Bemessung, Anordnung und Lage sowie Ausstattung der Veloabstellplätze aufzunehmen. Gerade im Alter nimmt heute und in Zukunft die Bedeutung von Elektrovelos zu, was zu besonderen Anforderungen an die Abstellplätze führt.

Aufgrund der besonderen Nutzweisen und Nutzungsüberlagerungen im Areal ist mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzufordern und dies in den Bestimmungen so festzuschreiben.

Entscheid

Der Antrag wird sinngemäss berücksichtigt.

Begründung

Der Verweis auf die Regelung der BZO ist eindeutig und umfasst alle Arten von Abstellplätzen. Bei Spezialnutzungen sind die entsprechenden Normen heranzuziehen.

Antrag 15
Abweichungen zur Bau- und Zonenordnung
(Erläuternder Bericht Kap. 2.2)

Das Kapitel 2.2 ist nicht verständlich aufgebaut. Es ist nicht klar, auf was sich die Abweichungen beziehen und was die heutige rechtskräftige Situation ist. In Kapitel 2.2 ist aufzuführen, welche nutzungsplanerischen Vorgaben im Gestaltungsplanperimeter gelten. Bei Bedarf kann aufgezeigt werden, welche Abweichungen der Gestaltungsplan von der Grundordnung vorsieht.

Entscheid

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Beschrieb erfolgt präziser bezüglich der Abweichungen zur BZO. Da die neue BZO noch nicht rechtskräftig ist, können sich allenfalls Abweichungen ergeben. Daher wird im Gestaltungsplan Gupfen in den meisten entscheidenden Punkten eine abschliessende Vorschrift formuliert. Ausnahme bildet die Vorschrift zu den Abstellplätzen, wo jedoch mit dem Mobilitätskonzept eine spezifische Regelung getroffen werden kann.

Antrag 16
Lärmschutz
(Erläuternder Bericht Kap. 2.3)

Der Gestaltungsplanperimeter liegt in den Kernzonen I und II sowie in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Gemäss BZO gilt in allen drei Zonen die Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Zulässig sind gemäss Art. 7 GP Alterseinrichtungen, Wohnungen sowie mässig störende Gewerbebetriebe und Verkaufsflächen. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist nach kantonaler Praxis die Empfindlichkeitsstufe baubereichsweise nutzungskonform zuzuordnen. Damit in einem Baubereich die ES III gilt, ist ein minimaler Gewerbeanteil von 20 % festzulegen. Bei überwiegender Wohnnutzung (≥ 80 %) ist die ES II zuzuordnen und der zulässige Störgrad der betrieblichen Nutzungen auf nicht störende Betriebe einzuschränken. Mit der nutzungskonformen ES-Zuordnung soll sichergestellt werden, dass in Baubereichen mit überwiegend Wohnnutzung die ES II zugeordnet wird und somit eine bezüglich Lärm gute Wohnqualität resultiert. Insbesondere im Baubereich B ist gemäss Richtprojekt überwiegend Wohnnutzung vorgesehen. Im Falle einer ES II im Baubereich gegen die Kempt ist die Machbarkeit einer LSV-konformen Wohnnutzung nachzuweisen.
Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Einflussbereich von zwei stark lärmbelasteten Strassen (Kempttal- und Effretikonerstrasse). Im erläuternden Bericht finden sich keine belastbaren Aussagen zur Lärmsituation. Es ist ein Gutachten Strassenlärm zu erarbeiten und dabei sind auch Massnahmen an der Lärmquelle zu thematisieren. Die Fachstelle Lärmschutz empfiehlt, die Lärmberechnung mit sonROAD18 vorzunehmen (Verwendung der Verkehrszahlen Zustand Raumplanung und KB = 0 dB).

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Nutzweise im Gestaltungsplan bringt im Baubereich A und im Schutzobjekt einen Gewerbeanteil (vgl. Liste «Nutzung & Störgrad» auf der kantonalen Internetseite zum Lärmschutz in der Nutzungsplanung) von über 20 % mit sich. Im Baubereich B ist der Gewerbeanteil gering. Insgesamt wird ein Gewerbeanteil von mindestens 10 % eingehalten.

Die Konzeption der Wohn-Grundrisse wurde überarbeitet. Das Lärmgutachten erbringt den Nachweis der Einhaltung der Anforderungen des Umweltschutzgesetzes (USG) und der Lärmschutzverordnung (LSV). Die vorliegenden Gestaltungsplanvorschriften sichern in Rücksprache mit der FALS die gute Wohnqualität im Baubereich B nicht über die ES-Zuteilung, sondern mittels einer konkreten Vorschrift, wonach jeder lärmempfindliche Wohnraum in Bezug auf Strassenverkehrslärm über ein Fenster mit einer Belastung von unter 60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht verfügen muss.

Antrag 17
Gefahrenkarte
(Erläuternder Bericht Kap. 2.3)

Im Gestaltungsplangebiet bestehen eine geringe Gefährdung und eine Restgefährdung durch Hochwasser (gelbe bzw. gelb-weisse Bereiche gemäss Gefahrenkarte, BDV Nr. 342 vom 6. Juni 2019). Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 Wasserwirtschaftsgesetz, WWG). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen. Mit der Vergrösserung der Baumasse (vgl. Baubereiche im Situationsplan) steigt das Schadenpotenzial und damit das Hochwasserrisiko. Bei der geplanten Alterssiedlung handelt es sich gemäss dem «Leitfaden Gebäudeschutz Hochwasser» des AWEL um ein Sonderrisiko-Objekt mit erhöhter Personengefährdung und/oder hohem Schadenpotenzial. Dem Hochwasserschutz ist daher besonders Rechnung zu tragen.

Gefahrenbereiche sind bei planungsrechtlichen Festlegungen zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 WWG) und die Hochwassersicherheit ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist daher mit einem Objektschutzkonzept darzulegen, wie den Gefährdungen begegnet werden kann und welche Schutzmassnahmen verbindlich mit dem Gestaltungsplan angeordnet werden (z. B. Festlegen von Mindesthöhen für Gebäudeöffnungen wie Türen, Fenster, Lichtschächte, Lüftungsschächte, Tiefgaragen-Einfahrten/-Ausfahrten etc.), Festlegen von Mindesthöhen für Erdgeschosse, Festlegen von Terrainerhöhungen, Festlegen von Nutzungsbestimmungen für gefährdete Bereiche). Die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem Extremhochwasser (EHQ) ist zu prüfen und, sofern dies verhältnismässig ist, umzusetzen. Über das Ergebnis ist im Objektschutzkonzept Auskunft zu geben. Das Objektschutzkonzept muss Bestandteil des erläuternden Berichts sein. Art. 5 Abs. 7 GPV muss dem Hochwasserschutz gemäss dem Objektschutzkonzept entsprechen.

Im Gestaltungsplangebiet besteht eine Gefährdung durch gewässerunabhängigen Oberflächenabfluss. Wir empfehlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte für das Gestaltungsplangebiet zu plausibilisieren, zu interpretieren und soweit möglich im Rahmen des Gestaltungsplans, zumindest aber bei der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen.

Das Objektschutzkonzept ist im Einvernehmen mit dem AWEL, Abteilung Wasserbau zu erarbeiten und es muss Bestandteil des Berichts nach Art. 47 RPV sein.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Das Objektschutzgutachten wurde zwischenzeitlich erstellt. Das Gutachten wurde dem AWEL unterbreitet, welches die Richtigkeit am 11. Juli 2022 bestätigte.

In den Bestimmungen wird die massgebende Hochwasserkote festgelegt. Weitere Massnahmen sind im Gestaltungsplan nicht stufengerecht.

Antrag 18
Massgebendes Terrain
(Erläuternder Bericht Kap. 4.5)

Im Gestaltungsplan werden eine maximal anrechenbare Geschossfläche sowie eine Gesamthöhe definiert. Deshalb ist nicht nachvollziehbar, weshalb auf die Baumassenziffer hingewiesen wird. Die Festlegung des massgebenden Terrains ist zweckmässig. Alle Widersprüche bezüglich der Baumassenziffer sind zu bereinigen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Antrag 19
Anrechenbare Geschossfläche und Baumassenziffer
(Erläuternder Bericht Kap. 4.5)

Die Baumassenziffer wird im Gestaltungsplan nicht angewendet. Es wird eine maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche definiert. Im erläuternden Bericht wird erwähnt, dass die im Gestaltungsplan festgelegte Dichte ungefähr einer Baumassenziffer von 4.5 m^2/m^3 entspricht. Eine Baumassenziffer von 4.5 m^2/m^3 entspricht dem Maximum gemäss kommunalem Richtplan. Es wird nicht deutlich, ob mit dem im erläuternden Bericht erwähnten Projektierungsspielraum eine noch höhere Baumassenziffer erreicht würde oder ob dieser Spielraum innerhalb der Baumassenziffer von 4.5 m^2/m^3 eingerechnet ist. Das Maximum gemäss kommunalem Richtplan sollte nicht überschritten werden. Im erläuternden Bericht kann die Herleitung nicht nachvollzogen werden, wie viel der Gestaltungsplan effektiv von der rechtskräftigen BZO abweicht. Im erläuternden Bericht ist aufzuzeigen, wie viel Mehrausnützung mit dem Gestaltungsplan generiert wird (eine ungefähre Baumassenziffer genügt dazu nicht). Zudem ist die Konformität der im Gestaltungsplan ermöglichten baulichen Dichte mit den kommunalen Richtplanfestlegungen aufzuzeigen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

In der detaillierten Baumassenberechnung wird ersichtlich, dass die Baumassenziffer 4.4 m^3/m^2 beträgt. Daher ist die Richtplanvorgabe erfüllt.

Antrag 20
Autoabstellplätze
(Erläuternder Bericht Kap. 4.8)

Im erläuternden Bericht wird die Absicht beschrieben, auf eine nutzungsgebundene Zuordnung der Autoparkplätze im Betrieb zu verzichten, um gegebenenfalls über zusätzliche Abstellplätze für die Ladennutzung verfügen zu können. Dieses Vorgehen ist nicht zulässig, weil Autoabstellplätze grundsätzlich nutzungsbezogen sind. Im Weiteren erscheint diese Absicht auch nicht praktikabel, da die Parkplätze für die Wohnungen beziehungsweise die Angestellten der Pflegewohngruppen mutmasslich fix vermietet oder reserviert sind.

Die Berücksichtigung sowie Darlegung von Mehrfachnutzungen zur Reduktion des erforderlichen Stellplatzangebots könnte ein möglicher Inhalt eines Mobilitätskonzepts sein.

Das entsprechende Nutzungskonzept müsste in diesem Fall Bestandteil des Baugesuchs sein und grundbuchamtlich gesichert werden. In Kapitel 4.8 ist der oben erwähnte Satz zu streichen.

Entscheid

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Bemessung der Parkplatzzahl erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf den Art. 8.1 GP.

Antrag 21
Abstimmung Siedlung und Verkehr
(Erläuternder Bericht Kap. 4.8)

Aus den Unterlagen zum Richtprojekt sowie dem erläuternden Bericht ist die Ermittlung der Anzahl der abgebildeten Abstellplätze für Autos und Velos nicht ersichtlich, so dass deren Übereinstimmung mit den vorgegebenen Berechnungsweisen je Nutzung sowie getrennt nach Bewohnern, Angestellten und Besuchern/Kunden nicht nachvollzogen werden kann. Somit ist es auch nicht möglich, einzuschätzen, ob ausreichend Flächen an geeigneter Lage zur Verfügung stehen und §§ 243 sowie 244 PBG mit den vorliegenden Gestaltungsplanbestimmungen widerspruchsfrei erfüllt werden können.

Die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Überbauung müssen auf Übereinstimmung mit den Zielen der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung der Stadt Illnau-Effretikon überprüft werden können. Die Ermittlung und der Flächenbedarf der Abstellplätze für Autos und Velos des Richtprojekts sind im erläuternden Bericht und Situationsplan nachvollziehbar darzulegen.

Entscheid

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Ermittlung der genauen Anzahl Parkplätze erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf den Art. 8.1 GP. Im Richtprojekt sind die erforderlichen Flächen für die Mobilitätsbedürfnisse in der genügenden Tiefe nachgewiesen und dargestellt, insbesondere angesichts der Anwendung des § 83 Abs. 4 PBG.

Formelle Hinweise

Die anstehenden Aspekte der Vorprüfung wurden mit den betroffenen Fachstellen einzeln beraten. Zusätzlich fand am 22. März 2023 eine Sitzung mit den Gebietsbetreuerinnen ARE und der Stadtplanerin statt. Auf eine 2. Vorprüfung wird daher verzichtet.

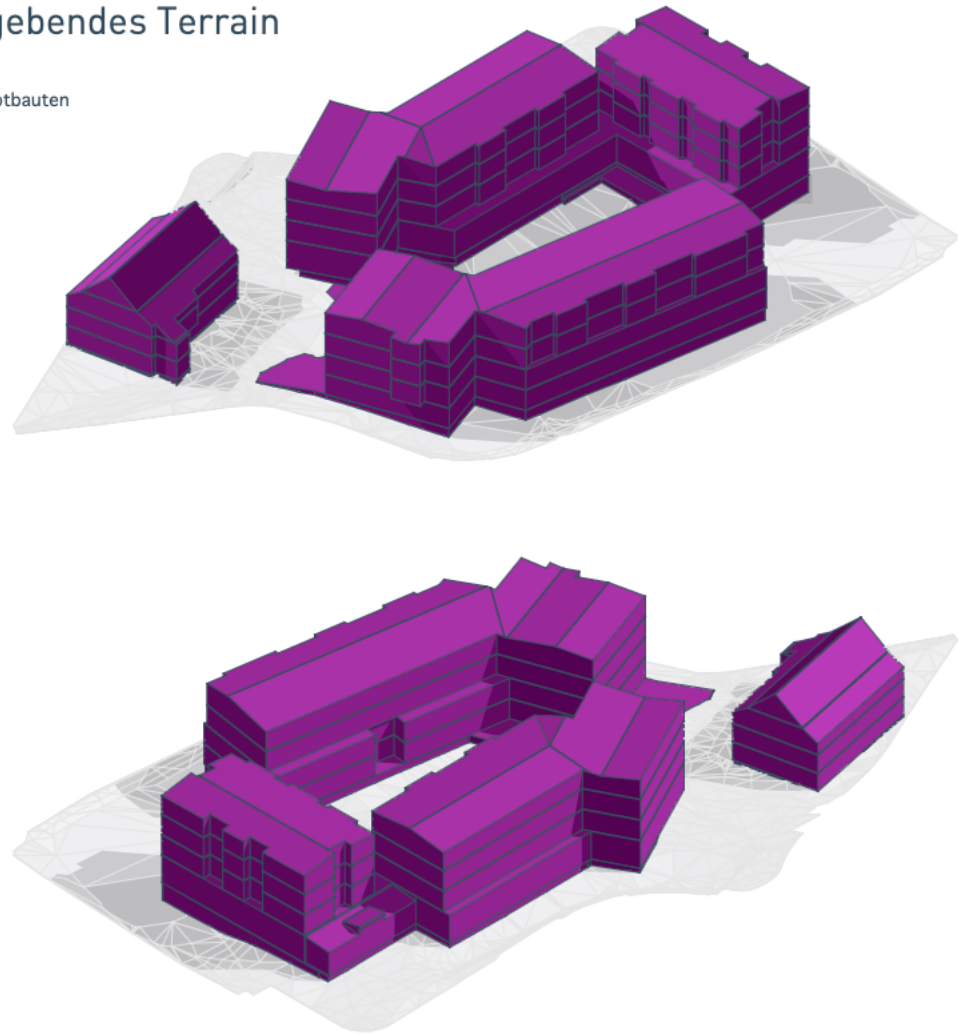
7 ABLAUF

Dezember 2021	Erarbeitung Entwurf Gestaltungsplan
20. Januar 2022	Beratung Gestaltungsplan und Richtprojekt in der Stadtplanungskommission
3. Februar 2022	Beratung Gestaltungsplan und Richtprojekt durch den Stadtrat
Februar – Mitte März 2022	Überarbeitung Gestaltungsplan und Richtprojekt
24. März 2022	Freigabe Gestaltungsplan und Richtprojekt durch den Stadtrat z.H. der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung
Ende März – Ende Mai 2022	Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung
Juni 2022 – März 2023	Auswertung Einwendungen / Anträge und Bereinigung Gestaltungsplan
9. März 2023	Verabschiedung Gestaltungsplan und Richtprojekt in der Stadtplanungskommission
22. März 2023	Klärung Vorprüfungspunkte mit ARE
Ende März / Anfang April 2023	Unterzeichnung Gestaltungsplan und Städtebaulicher Vertrag durch die Grundeigentümerin
20. April 2023 (Eingabe 5. April 2023)	Verabschiedung durch den Stadtrat z.H. Zustimmung durch das Stadtparlament
Mai 2023 – September 2023	Zustimmung durch das Stadtparlament
4. Quartal 2023	Frist fakultatives Referendum (60 Tage)
1. Quartal 2024	Genehmigung Gestaltungsplan durch die Baudirektion und Publikation (allenfalls Rechtsmittelverfahren)

ANHANG

Baumassenziffer
massgebendes Terrain

Hauptbauten



Geschoss	GF	GV
1. UG	2'313	2'226
0 EG	1'940	6'569
1. OG	1'750	5'003
2. OG	1'697	4'857
3. OG	1'684	4'722
Total	9'384	23'377

anrechenbare Grundstücksfläche	5'354
Baumassenziffer	4.37