



Kanton Zürich
Stadt Illnau-Effretikon

Privater Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon

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">• die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung,• die Ermöglichung einer baulichen Verdichtung an zentraler Lage,• die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,• die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung,• die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.
	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2>
Bestandteile	<p>¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.</p>
Geltungsbereich	<p>² 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 vom 21. Februar 2019 sind grundsätzlich massgebend. Die nachfolgenden Festlegungen des Gestaltungsplans gehen dem Masterplan vor.</p>

5. Gestaltung

Qualitative Anforderungen

¹ 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

² 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.

Sockelgeschoss Bruggwiesenstrasse

³ Entlang der Bruggwiesenstrasse ist eine Fassade mit Bezug zur Begegnungszone zu realisieren.

6. Bebauung

Baubereiche

¹ 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.

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

³ 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

⁴ Die maximal zulässige Baumassenziffer beträgt $7.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Bei einer massgeblichen Grundfläche von 4233 m^2 beträgt die zulässige Baumasse oberhalb des gewachsenen Terrains $29'631 \text{ m}^3$.

Gesamthöhe und gewachsener Boden

⁵ 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

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

Dach und technische Aufbauten

⁷ 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 höchstens 1.5 m überschreiten. Die Baubehörde kann in technisch gut begründeten Fällen Ausnahmen genehmigen.

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

Geschosszahl

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

Gebäudelänge

¹⁰ Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche frei.

Unterirdische Gebäude

¹¹ Unterirdische Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Dachgestaltung

¹² Für die Hauptgebäude sind Flach- und Schrägdächer zulässig.

7. Nutzung

Nutzweise

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

² Bei Erstbezug darf der Anteil an Kleinwohnungen (\leq 2.5-Zi-Wohnung) nicht mehr als 1/3 betragen.

Erdgeschossnutzungen

³ Im Bereich des Bahnhofplatzes sind nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Nebenräume.

8. Freiraum

Grundsatz	¹ 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	² Es sind die städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum zu berücksichtigen.
Bahnhofplatz	³ Der im Situationsplan bezeichnete Bahnhofplatz ist öffentlich zugänglich auszugestalten und in das übergeordnete Freiraumkonzept einzubinden.
Anschlussbereich Bahnhofstrasse	⁴ Der an die Bahnhofstrasse angrenzende Bereich ist bezüglich Nutzung und Gestaltung auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse abzustimmen. Er dient als Gehwegbereich und/oder der Längsparkierung.
Baumreihe	⁵ Entlang der Bahnhofstrasse ist eine Baumreihe gemäss dem übergeordneten Freiraumkonzept zu pflanzen.
Dachgarten	⁶ In dem im Situationsplan bezeichneten Dachgarten sind attraktive Spielflächen und nutzungsneutrale Aufenthaltsbereiche für die Bewohnenden vorzusehen.
Vorgarten mit Baum- bepflanzung	⁷ Der im Situationsplan bezeichnete Bereich entlang der Gartenstrasse dient als privater Vorgarten. Einfriedungen sind zulässig. ⁸ Minimal sind die schematisch bezeichneten Bäume zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
Verkehrsfläche	⁹ Die arealinternen Verkehrsflächen dienen der Zirkulation des Fuss- und Veloverkehrs, der Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage, der Entsorgung, dem Warenumsatz sowie der Parkierung.

9. Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrten

¹ Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage haben innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.

Öffentliche
Fussverbindungen

² Die im Plan bezeichneten Verbindungen für die Öffentlichkeit sind stufenlos zu erstellen und zu beleuchten. Das unentgeltliche Wegrecht zugunsten der Öffentlichkeit und die Unterhaltsregelung ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

Veloabstellplätze

³ Für Velos, Mofas und Kinderwagen sind gut zugängliche Abstellplätze vorzusehen. Für die Bemessung sind die VSS-Norm 640 065 und die Merkblätter der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich massgebend.

⁴ Zur sicheren Aufbewahrung der Velos für Bewohnende sind mindestens zwei Drittel der Veloabstellplätze vor Witterungseinflüssen zu schützen und in den Gebäuden anzuordnen.

⁵ In dem im Plan bezeichneten Bereich sind zusätzlich Abstellplätze für Kunden zu erstellen.

Autoabstellplätze

⁶ Für die Bemessung der minimalen und maximalen Anzahl Autoabstellplätze ist die Bau- und Zonenordnung massgebend.

⁷ Für Kunden sind an der Bruggwiesenstrasse und für Besucher an der Tagelwangerstrasse in den im Situationsplan gekennzeichneten Bereichen oberirdische Autoabstellplätze zulässig.

⁸ Die Kundenparkfelder in der Bruggwiesenstrasse haben der Kurzzeitparkierung zu dienen.

⁹ Bei den unterirdischen Autoabstellplätzen sind die technischen Voraussetzungen für die Infrastrukturen zur Nutzung von schadstofffreien Fahrzeugen (z.B. Elektrofahrzeuge) zu schaffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren. Ein entsprechender Nachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen.»

Warenumschiag

¹⁰ Der Warenumschiag hat über die Bruggwiesenstrasse in dem im Plan bezeichneten Bereich zu erfolgen.

10. Umwelt

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- bis langfristig eine Auskühlung 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.

Lärm

³ Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.

⁴ Es sind keine ausschliesslich zur Bahnhofstrasse ausgerichtete lärmempfindliche Räume zulässig.

Störfallvorsorge

⁵ Im Baubereich C (Gebäudeteil am Bahnhofplatz) sind:

- Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass diese im Störfall ausreichend geschützt sind,
- die Fluchtwege so anzuordnen, dass bei einem Störfall im Gleisbereich die sichere Evakuierung auf die bahnabgewandte Gebäudeseite möglich ist,
- auf der bahnzugewandten Gebäudeseite liegende Treppenhäuser mit Brandschutzfenstern auszustatten.

11. Ver- und Entsorgung

Trafostation

¹ Es ist der erforderliche Raum für eine ober- oder unterirdische Trafostation freizuhalten.

Entwässerung

² Die Entwässerung hat im Trennsystem, mit vorgängiger Retention des Regenwassers (Dach- und Platzwasser), zu erfolgen.

Entsorgungsanlage

³ In dem im Plan bezeichneten Bereich ist eine private unterirdisch oder innerhalb des Gebäudes angeordnete Entsorgungsanlage zu erstellen.

12. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

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.