



Referenz-Nr.: KS-ARE 23-0902

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 96, www.zh.ch/are

1/6

Illnau-Effretikon. Privater Gestaltungsplan «Gupfen» – Genehmigung

Gemeinde **Stadt Illnau-Effretikon**

Lage Grundstück Kat.-Nr. IE7555

- Massgebende
Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 3. April 2023
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 3. April 2023
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 3. April 2023

- Ergänzende Unter-
lagen
- Richtprojekt Landschaftsarchitektur vom 23. Januar 2023
 - Richtprojekt Architektur vom 23. Januar 2023
 - Städtebaulicher Vertrag betreffend Gestaltungsplan «Gupfen» vom 24. März 2023
 - Entwurf Altersgerechte Wohnsiedlung Gupfen, Wohn- und Pflegekonzept unter Berücksichtigung der Vorgaben des Nutzungskonzepts Wohnenplus-Gupfen der Stadt Illnau-Effretikon vom Januar 2023
 - Lärmschutznachweis Strassenverkehr vom 1. März 2023
 - Plan Dienstbarkeiten Mst. 1:200 / 1:1 (verkleinert) vom 22. März 2023
 - Nachweis der Lärmoptimierung nach Art. 31 Abs. 2 LSV vom 13. März 2023
 - Kat.-Nr. IE7555, Antrag überwiegendes Interesse gegenüber Lärmschutz Gutachten Nachweis Lärmoptimierung vom 21. Februar 2023
 - Gutachten Nachweis Gewerbelärbelastung vom 10. August 2022
 - Gutachten Hochwasserschutz vom 13. Juni 2022

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Die Stadt Illnau-Effretikon beabsichtigt im Ortsteil Illnau an zentraler Lage eine Bebauung zu verwirklichen, die den Bedarf an verschiedenen, der Allgemeinheit dienenden Nutzungen deckt. 2017 erwarb sie hierfür vom Kanton das in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Illnau gelegene Grundstück Kat.-Nr. IE7555. Zwischenzeitlich wurde das Grundstück an die Bauträgerin Genossenschaft Sonnenbühl, Uster abgetreten. Diese beabsichtigt auf dem Areal Gupfen eine Alterssiedlung mit rund 47 Wohnungen, zwei Pflegewohngruppen, ein Entlastungsangebot für Angehörige und einen Quartierladen als vielfältigen Begegnungsort zu

realisieren. Die Genossenschaft hat unter Teilnahme der Stadt einen Projektwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt ist zu einem Richtprojekt weiterentwickelt worden. Dieses dient dem vorliegenden Gestaltungsplan als Grundlage.

Zustimmung Das Stadtparlament Illnau-Effretikon stimmte mit Beschluss vom 7. September 2023 dem privaten Gestaltungsplan «Gupfen» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 2. November 2023 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 15. November 2023 beantragt die Stadt Illnau-Effretikon die Genehmigung der Vorlage und bestätigt, dass die Frist für das Referendum gegen den Gemeinde-ratsbeschluss unbenutzt abgelaufen ist.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Gemäss kantonalem Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ist der Ortsteil Illnau dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugeordnet. In diesem Handlungsraum sind vorab die bestehenden Qualitäten zu erhalten bzw. wiederherzustellen und die bestehenden Potenziale der Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs zu aktivieren, ohne neue Impulse für die Siedlungsentwicklung zu setzen.

Mit dem privaten Gestaltungsplan «Gupfen» werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine angemessene bauliche Dichte im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs geschaffen. Der Gestaltungsplan regelt die Bebauung des in der Kernzonen K I und K II sowie der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.8 gelegenen Grundstücks Kat.-Nr. IE7555. Abgestimmt auf das Richtprojekt sieht der Gestaltungsplan zwei Baubereiche A und B vor. Durch deren Anordnung ziehen sie einerseits das identitätsstiftende Bauernhaus Schönthal an der Effretikonerstrasse 6 mit ein, andererseits entsteht eine Abfolge von Plätzen und Gärten mit unterschiedlichem Öffentlichkeitsgrad. Der Gestaltungsplan ordnet die Erschliessung und Parkierung auf dem Areal und stellt eine Fusswegverbindung zwischen Gupfenstrasse und dem Weg entlang der Kempt sicher.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Beim Gebäude Assek.-Nr. 1216 (Liegenschaft Effretikonerstrasse 6) handelt es sich um ein Schutzobjekt. Dessen Veränderung richtet sich nach dem Schutzvertrag vom 17. Juli 2017 (Art. 5 GPV). Innerhalb der bezeichneten Abmessungen sowie maximalen Gesamthöhen der Baubereiche A und B kann je ein Hauptgebäude erstellt werden. Die Hauptgebäude sind mit Schrägdächern auszubilden. Den jeweiligen Baubereichen A und B werden gegen aussen teilweise Baubereiche für Balkone und Lauben bzw. Baubereiche für Erker Lärmschutz vorangestellt. Abgestimmt auf das Objektschutzgutachten werden als Hochwasserschutzmassnahmen im Südosten und Nordosten differenziert bezeichnete Mindestkoten für Gebäudeöffnungen festgelegt (Art. 8 Abs. 6 GPV).

Der private Gestaltungsplan legt eine maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche von 7'000 m² fest. Diese sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden und hierfür verwendbaren Räume auch in den Dach- und Untergeschossen in den Baubereichen A und B sowie dem Gebäude Assek.-Nr. 1216 anzurechnen (Art. 5 GPV). Gestattet sind Wohnungen, Pflegewohngruppen sowie nicht und mässig störende Gewerbebetriebe und Verkaufsflächen, wobei der minimale Gewerbeanteil 10% beträgt. Wohnflächen sind nach dem Grundsatz des preisgünstigen Wohnraums (Kostenmiete) zu vermieten (Art. 7 GPV). Unterirdische Bauten und Anlagen wie auch Kleinbauten und Anbauten können ausserhalb der bezeichneten Baubereiche für Hochbauten angeordnet werden.

Bauten, Anlagen und Umschwung haben im Sinne von § 71 PBG erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen; auch für Farben und Materialien. Den jeweiligen Richtprojekten Architektur und Landschaft kommt hinsichtlich der Gestaltung der Bauten, der Umgebung, der Hierarchie und Differenzierung der Grünräume sowie auch den im Situationsplan bezeichneten Bäumen richtungsweisender Charakter zu (Art. 4 GPV).

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen und nach ländlichen Typologien so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird (Art. 6 GPV). Darüber hinaus sind die städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum zu berücksichtigen. Die Verkehrserschliessung wie auch die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt ab der Gupfenstrasse. Die Bemessung des Normbedarfs von Abstellplätzen bzw. Veloabstellplätzen für die Nutzungsart Wohnen bzw. Pflegewohnen werden weiter differenziert. Im Übrigen richtet sich die Zahl der Abstellplätze nach der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung. Die Anlieferung erfolgt im Bereich der Gupfenstrasse. Entlang dieser sind oberirdische Abstellplätze anzuordnen (Art. 8 GPV).

Ergebnis der
Genehmigungsprü-
fung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 16. Juni 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen.

In der Vorprüfung wurde gefordert in den Bestimmungen klarzustellen, dass die rechtskräftige kommunale Baulinie RRB Nr. 1062/1989 den Festlegungen in Art. 5 Abs. 3 GPV vorgeht. Andernfalls sei die Vorlage hinsichtlich der Suspendierung der kommunalen Verkehrsbaulinie während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans zu präzisieren. Diesem Antrag wurde nachgekommen, indem die Wirkung der Verkehrsbaulinien innerhalb des Geltungsbereichs während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert wird (Art. 5 Abs. 12 GPV bzw. erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV Antrag 3). In diesem Zusammenhang gilt zu präzisieren, dass die rechtskräftige, kantonale Baulinie entlang der Effretikonerstrasse (BD Nr. 1781/1984) nicht suspendiert wird und daher ihre Gültigkeit behält.

Entsprechend der Vorprüfung liegt für das Gestaltungsplangebiet ein Hochwasser-Objekt-schutzkonzept vor (Dokument «Beurteilung Hochwasserschutz» vom 13.06.2022, Verfasser Holinger AG). Gegen die Hochwassereinwirkungen aus der Kempt wurde das Konzept einer erhöhten Anordnung gewählt. Die Tiefgarageneinfahrt ist bergseitig im geschützten Bereich vorgesehen. Ausgerichtet auf das Schutzziel «Sonderrisiko-Objekt» entsprechen die Schutzkosten den Einwirkungen eines Extremereignisses (EHQ). Bei den massgebenden Schutzkosten wurde im Situationsplan und in den Bestimmungen der Freibordzuschlag noch nicht dazugerechnet. Entsprechend dem derzeitigen Planungsstand und Detaillierungsgrad kann

diesem Vorgehen zugestimmt werden. Im Rahmen des späteren Baugesuchs sind die hydraulischen Prozesse detailliert aufzuzeigen. Gemäss derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass die Erdgeschosskoten und die weiteren Gebäudeöffnungen höher liegen als die massgebenden EHQ-Schutzkoten. Die konkreten Objektschutzmassnahmen (z.B. Schutz Velounterstand, Umgebungsgestaltung mit Gefälle Richtung Kempt, Auffüllung Geländesenke etc.) können im Rahmen der späteren Baugesucheingabe festgelegt werden.

Auf Grundlage des vorliegenden Hochwasser-Schutzkonzepts ist der Objektschutz im Gestaltungsplan stufengerecht berücksichtigt und die massgebenden Vorgaben sind im Gestaltungsplan festgelegt (Festlegungen «Hochwasserkote m ü. M» im Situationsplan und zugehöriger Art. 8 Abs. 6 GPV).

Wie in der Vorprüfung mitgeteilt, dürfen im Gestaltungsplan innerhalb des Uferstreifens der Kempt keine Nutzungen für Bauten und Anlagen festgelegt werden. Im Situationsplan ist die Festlegung «Ufernahbereich Art. 6 Abs. 5 GPV» weiterhin im Uferstreifen angeordnet. Weiter ist im Situationsplan ausserhalb des Uferstreifens die Beschriftung «Garten für Menschen mit Demenz» eingetragen, welche in der Planlegende nicht aufgeführt ist. Die Ausdehnung des «Garten für Menschen mit Demenz» geht aus dem Situationsplan nicht hervor. In Art. 6 Abs. 5 GPV ist zur Festlegung «Ufernahbereich Art. 6 Abs. 5» aufgeführt, dass dieser naturnah zu gestalten sei. Weiter ist in Art. 6 Abs. 5 GPV aufgeführt, dass die Ausgestaltung des «Garten für Menschen mit Demenz» zulässig sei, soweit dieser im Einklang mit Art. 41c Abs. 1 GSchV und Übergangsbestimmung zu Art. 41a GSchV steht. Weiter sind im Richtprojekt Landschaftsarchitektur (u.a. im Plan «Situation») und soweit erkennbar auch im Richtprojekt Architektur (u.a. im Umgebungsplan) innerhalb des Uferstreifens u. a. asphaltierte Wege dargestellt. Ferner sind im erläuternden Bericht u.a. in Kap. 6.3 (Unterkapitel «Antrag 2 Uferstreifen», Absatz «Begründung») Erläuterungen aus Sicht der Planungsträger enthalten. Um spätere Unklarheiten zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass durch die im Uferstreifen der Kempt liegende Festlegung «Ufernahbereich Art. 6 Abs. 5» sowie durch den Eintrag «Garten für Menschen mit Demenz» im Situationsplan und durch die Einträge in den Richtprojekten Landschaftsarchitektur und Architektur (u.a. im Plan «Situation» des Richtprojekts Landschaftsarchitektur) keine Ansprüche auf eine Beanspruchung des Uferstreifens bzw. des künftigen Gewässerraums durch Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen entstehen. Für die Kempt weist die Revitalisierungsplanung des Kantons Zürich ein Revitalisierungspotential aus (grosser Nutzen für Natur und Landschaft im Verhältnis zum Aufwand). Deshalb wird bei der Gewässerraumfestlegung geprüft werden müssen, ob ein vergrößerter Gewässerraum nach Art. 41a Abs. 3 GSchV erforderlich ist.

In Art. 5 Abs. 8 GPV ist weiterhin aufgeführt, dass Kleinbauten und Anbauten ausserhalb der Baubereiche errichtet werden können. Weiter ist in Art. 5 Abs. 9 GPV aufgeführt, dass unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ausserhalb der Baubereiche errichtet werden können. Um spätere Unklarheiten zu vermeiden, wird darauf hingewiesen, dass die in Art. 5 Abs. 8 und Art. 5 Abs. 9 GPV aufgeführten Überschreitungstoleranzen für Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten nicht gegenüber dem Uferstreifen bzw. dem künftigen Gewässerraum der Kempt bestehen.

Bezüglich der Ausführungen im erläuternden Bericht zum Grundwasserschutz ist nachfolgendes anzumerken: Das Gestaltungsplangebiet Gupfen liegt im Gewässerschutzbereich A_u und gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich im Gebiet des

Kempttalgrundwasserstroms. Gemäss der Grundwasserkarte liegt der mittlere Grundwasserspiegel am Nordwestrand des Gestaltungsplanperimeters auf ca. 502.0 m ü. M., in der Südostspitze des Perimeters auf ca. 502.8 m ü. M. Gemäss dem geologisch-geotechnischen Bericht vom 9. April 2020 der Jäckli Geologie AG, Zürich, wurden bei Baugrundsondierungen Grundwasserspiegel in ca. 2.0 bis 2.4 m Tiefe auf ca. 501.2 bis 503.3 m ü.M. gemessen. Der höchste Grundwasserspiegel wird rund 0.5 bis 1 m höher erwartet.

Gemäss dem Richtprojekt Architektur vom 23. Januar 2023 liegt die Unterkante des geplanten Untergeschosses bzw. der Tiefgarage auf ca. 502.0 bis 502.5 m ü. M. Dazu ist gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung bzw. gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019 verwiesen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentcheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Gupfen», welchem das Stadtparlament Illnau-Effretikon mit Beschluss vom 7. September 2023 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 411.60	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, GW+WV	Fr. 137.20	105 325 / 83100.41.284
Staatsgebühr TBA Strasseninspektorat SI	Fr. 411.60	110 854 / 83100.43.101
Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 137.20	105 322 / 83100.41.142

Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 137.20	105 323 / 83100.41.273
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE, RP,	Fr. 3'019.20	104 103 / 83100.40.200

Total Fr. 4'254.00
III.

- IV. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- V. Die Stadt Illnau-Effretikon wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- VI. Mitteilung an
- Stadt Illnau-Effretikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)
 - Genossenschaft Sonnenbühl, Sonnentälweg 8, 8610 Uster (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 2 5. JAN. 2024

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

