



Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

EINGANG

- 7. April 2020

Nr. 0024 / 20

vom 6. April 2020

Referenz-Nr.: ARE 20-0024

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

1/6

Privater Gestaltungsplan «Rosenhof» – Genehmigung

Gemeinde Stadt Illnau-Effretikon

Lage Östlich der Bahnlinie gelegenes Geviert Rosenweg-Florastrasse-Brandrietstrasse unter teilweisem Einschluss der angrenzenden Strassenflächen (Areal Bahnhof Ost); Grundstücke Kat.-Nr. IE3485, IE59, IE3484, IE7567

Massgebende - Situation (Plan-Nr. 32688) Mst. 1:500 vom 18. Juni 2019 / rev. 7. Februar 2020

Unterlagen - Bestimmungen vom 18. Juni 2019

- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV § 7 PBG vom 18. Juni 2019

- Bericht zu den Einwendungen vom 18. Juni 2019 / rev. 7. Februar 2020

Diverse ergänzende - Richtprojekt Otmar M. Gnädinger Architekt / Vetschpartner Landschaftsarchitekten
Unterlagen zum vom 6. Juli 2018 / revidiert 18. Juni 2019

Richtprojekt - Empfehlungen für die Bereinigung des Richtprojektes, Suter • von Känel • Wild • AG
vom 15. Juli 2018

- Baumassenberechnung Richtprojekt von Otmar M. Gnädinger Architekt, Winterthur
vom 28. Juli 2018

- Berechnung Abstellplätze für Motorfahrzeuge Richtprojekt, Othmar M. Gnädinger Architekt, Winterthur vom 6. Juli 2018 / revidiert 18. Juni 2019

- Berechnung Veloabstellplätze für Richtprojekt, Suter • von Känel • Wild • AG vom 6. Juli 2018 / revidiert 18. Juni 2019

- Lärmgutachten Schallschutz gegen aussen von 3-Plan Haustechnik AG, Winterthur
vom 6. September 2018

- Schallschutzgutachten Tiefgarage Zentrumsüberbauung Rosenhof, Baufeld D, Bahnhof Ost Effretikon von 3-Plan Haustechnik AG, Winterthur vom 7. Februar 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Mit dem privaten Gestaltungsplan Rosenhof wird der in der Grundordnung verankerten Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplans im Gebiet Brandriet nachgekommen. Mit einer Neuüberbauung soll in diesem Bereich ein Dienstleistungsschwerpunkt im Nahbereich des Bahnhofs entstehen. Weiter bildet der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Teil des regionalen Zentrumsgebiets «Effretikon». Mit der Festsetzung des Masterplans «Arealentwicklung Bahnhof Ost» am 3. Dezember 2015 durch den Stadtrat

wurden die konzeptionellen städtebaulichen Vorgaben hinsichtlich Bebauung, Freiräume, Verkehrserschliessung und Nutzungen für das Gebiet Brandriet definiert. Unter Berücksichtigung der Grundeigentümerverhältnisse wurde das vom Masterplan erfasste Gebiet in fünf Baufelder (A bis E) unterteilt, welche unabhängig voneinander einer Entwicklung zugeführt werden sollen. Der Masterplan dient in diesem Sinne auch als übergeordnetes Leitbild für die Erarbeitung nachgeordneter Richtprojekte sowie als Grundgerüst für die konkreten Inhalte der darauf aufbauenden, rechtsverbindlichen Gestaltungspläne. Bezugnehmend auf die Grundsätze des Masterplans ist für das Baufeld D von OMGprojekt AG, Winterthur und vetschpartner Landschaftsarchitekten AG ein Nutzungskonzept ausgearbeitet worden. Dieses orientiert sich hinsichtlich Stadtstruktur, baulicher Dichte wie auch dem vorgesehenen Nutzungsmix an den Vorgaben aus dem Masterplan. Das Nutzungskonzept dient als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan Rosenhof.

Da der Gestaltungsplan in Teilen von den Festlegungen der Zentrumszone Z 4.0 abweicht, bedarf es der Zustimmung durch die Legislative.

Zustimmung Der Grosse Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon stimmte mit Beschluss vom 14. November 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Rosenhof» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 22. Januar 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 8. Januar 2020 ersucht die Stadt Illnau-Effretikon um Genehmigung der Vorlage. Mit Beschluss vom 20. Februar 2020 hat der Stadtrat im Rahmen der Kompetenzdelegation, wozu ihn der Grosse Gemeinderat aufgrund allfälliger aus dem Genehmigungs- und Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am privaten Gestaltungsplan ermächtigt hat, plangrafische Anpassungen am Anordnungsspielraum der Zu- und Wegfahrt für die Tiefgarage im Bereich der Flo-rastrasse vorgenommen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit dem privaten Gestaltungsplan Rosenhof auf der Grundlage des Masterplans sowie des nachgeordneten Richtprojekts wird der in der Bau- und Zonenordnung verankerten Forderung nach einer Neuüberbauung mit Dienstleistungsschwerpunkt im Nahbereich des Bahnhofs mittels Gestaltungsplan nachgekommen. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochstehende Wohn- und Gewerbeüberbauung auf dem in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Effretikon gelegenen sowie dem, der Zentrumszone Z 4.0 zugewiesenen Grundstück Kat. Nr. IE3485 geschaffen. Der Geltungsbe-reich des privaten Gestaltungsplans umfasst mit den angrenzenden Strassenflächen ein Areal von insgesamt rund 7'100 m².



Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Abgestimmt auf die städtebaulichen Vorgaben aus dem Masterplan «Arealentwicklung Bahnhof Ost» werden im Sinne einer Blockrandbebauung zwei Baubereiche A und B bezeichnet, welche einen zentralen Innenhof umfassen. In Anlehnung an das Geländeprofil sowie den Masterplan wird eine differenzierte Abstufung der Höhenentwicklung der bezeichneten Baubereiche vorgenommen. Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gesamthöhe ist die Anzahl an Voll-, Dach- und Untergeschossen hingegen frei. Gleiches gilt auch für die Gebäudelänge innerhalb der bezeichneten Baubereiche. Der private Gestaltungsplan legt eine maximale zulässige Baumassenziffer von $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ fest. In Bezug auf die massgebliche Grundfläche von $5'706 \text{ m}^2$ (Grundstück Kat. Nr. IE3485) resultiert hieraus eine maximal zulässige oberirdische Baumasse von $37'089 \text{ m}^3$.

Neben Wohnungen sind auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet. Mit dem privaten Gestaltungsplan Rosenhof werden zudem weitergehende differenzierte Festlegungen zur örtlichen Verteilung der zulässigen Nutzweisen getroffen. Dies unter anderem auch, da der Geltungsbereich im Konsultationsbereich der Eisenbahnstrecke Zürich-Winterthur zu liegen kommt, die aufgrund des Transportes von Gefahrgut der Störfallverordnung unterstellt ist.

Bauten, Anlagen und Umschwung haben erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen. Dies umfasst neben den Anforderungen gemäss § 71 PBG auch diejenigen Mehranforderungen, welche in Ziff. 11.1.0 BZO an Arealüberbauungen gestellt werden. Bezüglich der kubischen Gliederung, dem architektonischen Ausdruck sowie der Ausgestaltung der Freiräume kommt dem Richtprojekt in seinen Fassungen vom 6. Juni 2018 und 18. Juni 2019 sowie den Empfehlungen für die Bereinigung richtungsweisender Charakter zu. Basierend auf dem übergeordneten Freiraumkonzept aus dem Masterplan «Arealentwicklung Bahnhof Ost» werden Grünelemente, Frei- und Strassenräume im Gestaltungsplan weitergehend geordnet. Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt für den motorisierten Individualverkehr ab der Florastrasse. Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach den geltenden Vorschriften der Stadt Illnau-Effretikon.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 28. März 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise nicht entsprochen. Zu den Abweichungen und Anpassungen gegenüber den Vorprüfungsunterlagen sind folgende Anmerkungen notwendig.

Veloabstellplätzen in der Nähe von Eingängen Im Rahmen der Vorprüfung wurde gefordert, die Vorschriften dahingehend zu ergänzen, dass in der Nähe der Eingänge ebenfalls Veloabstellplätze vorzusehen sind.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Effretikon wird seitens der Grundeigentümer befürchtet, dass fest installierte Veloabstellanlagen durch Pendler beansprucht werden. Die diesbezüglichen Bedenken werden auch von der Stadt Illnau-Effretikon geteilt, deshalb soll das offene Abstellen von Velos durch Bewohner und Kunden zwar toleriert jedoch hierfür keine fest installierten Abstellanlagen vorgesehen werden. In den Bestimmungen zum Gestaltungsplan ist vorgesehen, im Aussenbereich eine Mindestanzahl an Kurzzeitveloabstellplätzen bereitzustellen. Im Sinne des Richtprojekts sowie der Empfehlungen für die Bereinigung des Richtprojekts ist davon auszugehen, dass diese im Innenhof angeordnet werden. Im Übrigen wird für Beschäftigte und Bewohner eine unterirdische Veloabstellanlage erstellt. Die Erschliessung der Velostation ist ab dem Rosenweg



vorzunehmen. Zudem ist diese an die Bahnunterführung anzubinden. Die Velostation kommt damit unmittelbar an die geplante regionale Velohauptverbindung zu liegen.

Begrenzung der maximalen Anzahl Abstellplätze / Mobilitätskonzept

Anlässlich der Vorprüfung wurde verlangt, dass die Zahl der Abstellplätze für alle Nutzungen nach oben zu begrenzen ist. Dabei wurde unter anderem empfohlen, den Bedarf für Wohnnutzungen anhand der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» (Parkplatzwegleitung, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) anzupassen oder eine weitergehende Reduktion der Abstellplätze im Rahmen eines Mobilitätskonzepts sicherzustellen. Es wurde zudem angeregt, die Bestimmungen zum Gestaltungsplan unter Ziff. 9 «Verkehrerschliessung und Parkierung» mit einem Absatz «Mobilitätskonzept» zu ergänzen. Dabei sollte im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens ein zu genehmigendes Mobilitätskonzept vorgelegt werden. In diesem Zusammenhang sollten Massnahmen erarbeitet werden, die sicherstellen, dass sowohl mindestens 60% des nicht auf Fuss- und Veloverkehrs entfallenden Verkehrsaufkommen über den öffentlichen Verkehr abgedeckt würde als auch eine weitergehende Reduktion der Anzahl zu erstellender Abstellplätze vorgenommen werden könnte.

Die Bemessung der minimal bzw. maximal erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze stellt gemäss Bestimmungen auf die Festlegungen in der Bau- und Zonenordnung (BZO) ab. Gemäss rechtskräftiger BZO ist für Gebiete in vorliegend relevanter ÖV-Gütekategorie A, sowohl für Bewohner, Beschäftigte wie auch Besucher und Kunden einzig eine erforderliche Mindestanzahl an Abstellplätzen vorzusehen. Das heisst, die maximale Anzahl erforderlicher Autoabstellplätze ist mit dem Normbedarf gleichzusetzen. Mit Ziff. 10.3 BZO werden zudem die Voraussetzungen geschaffen, dass bei besonderen örtlichen Verhältnissen, speziellen Nutzungen sowie bei gesicherten Mehrfachnutzungen von der vorgeschriebenen Abstellplatzzahl abgewichen werden kann.

Lärm

Gestützt auf den Grundsatz «Lärm zu Lärm» wurde im Rahmen der Vorprüfung gefordert, die geplante Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage an der Brandrietstrasse anzuordnen oder diese zumindest näher am Einlenker Florastrasse/Brandrietstrasse vorzusehen. Im Situationsplan wurde daher die Ausscheidung eines Bereichs anstelle der schematisch getroffenen (punktuellen) Festlegung für die Zu- und Wegfahrt gefordert.

Im Verlaufe des Genehmigungsverfahrens erfolgte eine weitergehende Prüfung des geforderten Antrags auf Verschiebung der Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage. Es hat sich ergeben, dass eine Verschiebung an die Brandrietstrasse einerseits aufgrund der Steigung und andererseits aufgrund der Verkehrssicherheit nicht möglich ist. Zudem ist der Nachweis erfolgt, dass die nach Art. 7 LSV massgebenden Planungswerte bei der gegenüberliegenden Liegenschaft in der Florastrasse mit Vorsehen einer schallabsorbierenden Auskleidung der Tiefgaragen-Einfahrt als Massnahme gut eingehalten werden können. Unbeachtet hiervon wurde der Stadtrat vom Grossen Gemeinderat ermächtigt, im Rahmen des Genehmigungs- bzw. Rekursverfahrens zwingend notwendige Änderungen am privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Dies führte dazu, dass der Stadtrat mit Beschluss vom 20. Februar 2020 den Anordnungsspielraum für die Lage der Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage gegenüber der bisherigen schematisch getroffenen (punktuellen) Festlegung im Bereich Florastrasse plangrafisch angepasst hat.

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 Illnau-Effretikon 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 Genehmigungsentscheid 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 «Rosenhof», welchem der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon mit Beschluss vom 24. Oktober 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'748.50	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 132.40	105 321 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL, AL	Fr. 200.00	105 319 / 83100.41.122
Staatsgebühr AWEL, BUS	Fr. 132.20	105 321 / 83100.41.123
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 132.40	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, GW+VV	Fr. 132.20	105 325 / 83100.41.284
Total	Fr. 2'477.70	

und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.

- III. 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.



IV. 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
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Stadt Illnau-Effretikon (unter Beilage von vier Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- OMGprojekt AG, St. Gallerstrasse 15, 8400 Winterthur (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM - 6. APR. 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug: