



Privater Gestaltungsplan «Bahnhof Ost – Baufeld A» – Genehmigung

Gemeinde Stadt Illnau-Effretikon

Lage Östlich der Bahnlinie gelegenes Geviert Rütlistrasse/Mosburgstrasse/Brandrietstrasse unter teilweiseem Einschluss der angrenzenden Strassenflächen (Areal Bahnhof Ost); Grundstücke Kat.-Nrn. IE1072, IE1073, IE3456 sowie in Teilen IE1075, IE1077, IE1118, IE3850, IE4079 und IE4080

Massgebende - Situationsplan Mst. 1:500 und Bestimmungen vom 28. August 2019

Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 28. August 2019

Ergänzende Unterlagen - Richtprojekt Bebauung, Stücheli Architekten AG, Zürich vom 16. Januar 2019 (Verkleinerung Format A4)

- Richtprojekt Freiraum, BRYUM GmbH, Basel vom 16. Januar 2019 (Verkleinerung Format A3)

- Lärmgutachten, Lärmbelastung durch Strassen- und Eisenbahnlärm sowie Unterniveaugarage Neubau Baufeld A, Mäder Bauphysik GmbH, Winterthur vom 1. Februar 2019

- Aktennotiz betreffend Hoch- und Oberflächenwasserschutz, ABI Group Baugrund & Umwelt, Zürich vom 4. Februar 2019

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Mit dem privaten Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A 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 Teil des regionalen Zentrumsgebiet «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 Nutzung für das Gebiet Brandriet definiert. Unter weitgehender 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 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 A von Stücheli Architekten AG, Zürich und BRYUM GmbH, Büro für urbane Intervention und Landschaftsarchitektur, Basel ein Richtprojekt ausgearbeitet worden. Dieses orientiert sich hinsichtlich Stadtstruktur, baulicher Dichte

wie auch dem vorgesehenen Nutzungsmix an den Vorgaben des Masterplans. Das Richtprojekt dient als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A.

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

Zustimmung Der Grosse Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon stimmte mit Beschluss vom 12. Dezember 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Bahnhof Ost – Baufeld A» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 26. Februar 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. Februar 2020 ersucht die Stadt Illnau-Effretikon um Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Auf der Grundlage des Masterplans sowie des nachgeordneten Richtprojekts wird mit dem privaten Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A 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 Wohn- und Gewerbeüberbauung unter Einschluss der zugehörigen Freiräume für einen Teil des der Zentrumszone Z 4.0 zugewiesenen Gevierts Rütlistrasse/Moosburgstrasse/ Brandrietstrasse geschaffen. Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans umfasst mit den angrenzenden Strassenflächen ein Areal von insgesamt rund 3'854 m².

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die heute vier freistehenden Wohn- und Gewerbegebäude aus den 1920er bis 1970er Jahren sollen zurückgebaut werden und durch einen abgestimmt auf die städtebaulichen Vorgaben aus dem Masterplan «Arealentwicklung Bahnhof Ost» sich gegen die Moosburgstrasse öffnenden U-förmigen Gebäudekörper ersetzt werden. Hierzu wird ein Baubereich mittels Koordinatenpunkten ausgeschieden, der einen zentralen Innenhof umfasst. Innerhalb des bezeichneten Baubereichs und unter Achtung der maximal zulässigen Gesamthöhe ist sowohl die Gebäudelänge als auch die Anzahl an Voll-, Dach- und Untergeschossen frei. Der private Gestaltungsplan legt eine maximal zulässige Baumassenziffer von 6.5 m³/m² fest. In Bezug auf die massgebliche Grundfläche von 3'588 m² resultiert hieraus eine maximal zulässige oberirdische Baumasse von 23'322 m³.

Neben der Nutzweise Wohnen, sind auch Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie Verkaufsgeschäfte mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet. Der Wohnanteil wird auf maximal 70% festgelegt. Dieser kann vom Stadtrat vorübergehend um weitere 10% erhöht werden, wenn der Nachweis erbracht werden kann, dass die Vermietung/Veräusserung von Gewerberäumen durch die aktuelle Marktfrage nicht aufgenommen werden kann. Aufgrund des Transportes von Gefahrgut auf der Eisenbahnstrecke Zürich-Winterthur, liegt ein Teil des Geltungsbereichs im Konsultationsbereich gemäss

Störfallverordnung. Mittels differenzierten Festlegungen werden Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken vorgenommen.

An Bauten, Anlagen und Umschwung werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt. Dem Richtprojekt kommt bezüglich der kubischen Gliederung, dem architektonischen Ausdruck sowie der Ausgestaltung der Frei- und Strassenräume ein richtungsweisender Charakter zu. Die das Baufeld umgebenden öffentlichen Strassenräume sind als multifunktionale Vorbereiche bis zur Fassade mit Bewegungs- und Aufenthaltsplätzen auszubilden. Unmittelbar angrenzend an die nördlich gelegenen Drittgrundstücke wird zwischen Brandrietstrasse und Rütlistrasse zudem eine dem Langsamverkehr sowie der Anlieferung dienende (vorerst, hälftige) Querverbindung geschaffen. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt für den motorisierten Individualverkehr ab der Rütlistrasse. Die Zahl der Abstellplätze wird auf insgesamt 90 Autoabstellplätze beschränkt. Für Velofahrende sind insgesamt 173 Abstellplätze bereitzustellen.

Ergebnis der
Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 15. Mai 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise nicht entsprochen. Zu den Abweichungen und Anpassungen gegenüber den Vorprüfungsunterlagen sind folgende Anmerkungen notwendig.

Nutzweisen; Art. 16 Abs.
3 GPV Anlässlich der Vorprüfung wurde verlangt die Festlegung ersatzlos zu streichen, wonach der Stadtrat Wohnnutzungen in den Gewerberäumen zulassen kann, wenn nachgewiesen wird, dass Vermietung/Veräusserung durch den aktuellen Markt nicht aufgenommen werden können. Mit der Festlegung wäre somit faktisch die Möglichkeit geschaffen worden, eine vollständige Wohnnutzung zu realisieren. Damit eine gemischte Nutzweise sichergestellt werden kann bzw. sich die Zuweisung des Geltungsbereichs zur Empfindlichkeitsstufe ES III als zweckmässig erweist, kann der festgelegte Wohnanteil von 70% nun vorübergehend auf maximal 80% erhöht werden. Mit der getroffenen Festlegung wird den Zielsetzungen des Masterplans wie auch den Gestaltungsplanbestimmungen innerhalb des Geltungsbereichs eine Mischnutzung vorzusehen somit nun entsprochen.

Begrenzung der maximalen Anzahl Abstellplätze / Mobilitätskonzept Weiter wurde anlässlich der Vorprüfung 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 in Art. 20 (neu Art. 21) Parkierung mit einem Abschnitt «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.

Für die Bemessung der minimal bzw. maximal erforderlichen Anzahl Autoabstellplätze verweisen die Bestimmungen auf die Festlegungen der Bau- und Zonenordnung (BZO), wobei zusätzlich eine maximal zulässige höchst Anzahl an Autoabstellplätzen definiert

wird. Gemäss rechtskräftiger BZO ist für Gebiete in vorliegend relevanter ÖV-Güteklasse A, sowohl für Bewohner, Beschäftigte wie auch Besucher und Kunden einzig eine erforderliche Mindestanzahl an Abstellplätzen vorzusehen. In Ziff. 10.3 BZO werden zudem die Voraussetzungen geschaffen, dass bei besonderen örtlichen Verhältnisse, speziellen Nutzungen sowie bei gesicherten Mehrfachnutzungen von der vorgeschriebenen Anzahl Abstellplätzen abgewichen werden kann. Da in den Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A die maximal zulässige Anzahl an Abstellplätzen abschliessend festgelegt ist, kann einzig eine Reduktion im Sinne von Ziff. 10.3 BZO erwirkt werden. Von der Verpflichtung den Normbedarf an Abstellplätzen für Bewohner und Beschäftigte zu erstellen, kann bei autoarmen Nutzungen ganz oder teilweise befreit werden, sofern der reduzierte Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird (Ziff. 10.3.2 BZO). Die in der Vorprüfung geforderte Begrenzung ist damit hinreichend erfüllt.

Grundwasser Bereits anlässlich der Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Bahnhof Ost – Baufeld A im Gewässerschutzbereich A_u im Gebiet des Grundwasserstroms von Bisikon liegt. Im Gewässerschutzbereich A_u ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z. B. Untergeschosse, Pfahlfundationen) gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Ziffer 1.5.3 Anhang zur Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung bzw. Ausnahmegewilligung (bei Bauteilen unter dem mittleren Grundwasserspiegel) erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019 (Download: www.grundwasser.zh.ch → Bauen im Grundwasser) verwiesen.

Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich wird der Schotter-Grundwasserleiter als «Gebiet mit mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10 m)» ausgewiesen. Diese Darstellung wird auch in der Aktennotiz vom 26. Oktober 2017 der ABI Group Baugrund & Umwelt GmbH, Zürich, bestätigt, wonach die in den drei im Gestaltungsplangebiet ausgeführten Kernbohrungen festgestellte Mächtigkeit des Schotter-Grundwasserleiters zwischen 2.3m und 6.2m beträgt. Das Grundwasser ist somit als nutzbar einzustufen. Der Grundwasserspiegel wurde lediglich ca. 1.0m bis 2.6m unter der heutigen Terrainoberfläche auf ca. 505.9 bis 507.7 m ü. M. gemessen. Gemäss Ziffer 211 Abs. 2 des Anhangs 4 zur Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_u grundsätzlich keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Daraus lässt sich schliessen, dass im Gestaltungsplangebiet gemäss dem AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Februar 2019 voraussichtlich Einbauten im Grundwasserträger mit Aushubsohle (= Unterkante Magerbetonabdeckung) bis 3.0m unter der heutigen Terrainoberfläche oder bis zur Kote eines vor Baueingabe noch genau zu ermittelnden mittleren Grundwasserspiegels zulässig sind. Die Unterkante der Bodenplatte des 2. Untergeschosses des Richtprojekts liegt auf 504.15 m ü. M., die Aushubsohle somit auf ca. 504.05 m ü. M., somit deutlich unter den gemessenen Grundwasserspiegeln und mehr als 3.0m unter der heutigen Terrainoberfläche. Das Richtprojekt mit zwei Untergeschossen ist somit bezüglich Bauten im Grundwasserträger nicht bewilligungsfähig.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass die Bestimmungen der Gewässerschutzgesetzgebung und der Baubewilligungspraxis des Kantons Zürich bezüglich Einbauten im Grundwasserträger (vgl. erwähntes Merkblatt) eingehalten werden können.

Siedlungsentwässerung Anlässlich der Vorprüfung wurde eine detaillierte Abklärung der Entwässerung (Trennsystem oder Mischsystem) und eine entsprechende Anpassung der diesbezüglichen Festlegungen gefordert. Der entsprechende Nachweis wurde erbracht. Der Gestaltungsplan sieht vor im Bereich der Rütlistrasse ein Trennsystem einzuführen. Gegen den Neubau des Regenwasserkanals von KS EB35 bis KS EB48RW und eine Ableitung in den Grändelbach ist nichts einzuwenden. Die entsprechende Systemänderung ist im Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Illnau-Effretikon von 2012 nachzutragen, da dieser bis dahin vorgesehen hat, den gesamten Geltungsbereich des Gestaltungsplans im Mischsystem zu entwässern.

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 «Bahnhof Ost», welchem der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon mit Beschluss vom 12. Dezember 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'013.10 (106 528/83100.40.100) 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 drei Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Einfache Gesellschaft «Effretikon», c/o R. Fuchs AG, Vivianstrasse 8, 8604 Volketswil (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 14. MAI 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

