



Referenz-Nr.: ARE 20-0473

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

1/6

Privater Gestaltungsplan «Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz» – Genehmigung

Gemeinde Stadt Illnau-Effretikon

Lage Nördlicher Bereich des Strassengeviert Bahnhofstrasse-Bruggwiesenstrasse-Tagelswan-
gerstrasse-Gartenstrasse umfassend die Grundstücke Kat.-Nrn. IE153, IE 154, IE158,
IE159, IE160, IE3735, IE 3736 und IE3737

Massgebende - Situationsplan (Plan-Nr. 34888) Mst. 1:500 und Bestimmungen vom 5. September
Unterlagen 2019

- Bericht nach Art. 47 RPV vom 5. September 2019
- Bericht zu den Einwendungen vom 5. September 2019

- Ergänzende Unterlagen
- Richtprojekt Stauer & Hasler Architekten AG, Frauenfeld und Krebs und Herde Land-
schaftsarchitekten, Winterthur vom 3. Dezember 2018
 - Kennwerte Richtprojekt, Stauer & Hasler Architekten AG, Frauenfeld vom 3. Oktober
2018
 - Schlussbericht Richtprojekt, Beurteilung des Begleitgremiums, Suter • von Känel • Wild
• AG, Zürich vom 12. September 2018
 - Berechnung der Velopflichtabstellplätze vom 27. Mai 2019
 - Ersteinschätzung Geologie und Baugrund, Sieber Cassina + Partner AG, Zürich vom
28. März 2018
 - Lärmgutachten nach LSV, Mühlebach Partner AG, Winterthur vom 27. Mai 2019
 - Lärmgutachten nach LSV Tiefgarage, Mühlebach Partner AG, Winterthur vom 5. Juni
2019
 - Lärmgutachten Industrie- und Gewerbe, Mühlebach Partner AG, Winterthur vom 6.
Juni 2019
 - Protokoll der Sitzung vom 22. März 2018 mit AWEL bezüglich Störfallvorsorge vom 22.
März 2018
 - Protokoll der Sitzung vom 29. März 2018 mit AWEL bezüglich Grundwasser vom 9.
April 2018
 - Protokoll der Sitzung vom 4. April 2018 mit EKZ bezüglich Trafostation vom 9. April
2018

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die Stadt Illnau-Effretikon hat anlässlich der Arbeiten zum Leitbild Stadtentwicklung 2015 erste Zielsetzungen zur Umstrukturierung des Zentrums Effretikon skizziert. Das Gebiet um den Bahnhof Effretikon bildet Teil des regionalen Zentrumsgebiets «Effretikon». Mit dem mit Volksabstimmung vom 25. November 2018 festgesetzten kommunalen Richtplan wurde die Gesamtstrategie zur Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets weiter geschärft und namentlich auch für das Zentrum Effretikon spezifische Festlegungen und Massnahmen vorgesehen. Mit der Festsetzung des Masterplans «Zentrumsentwicklung Bahnhof West» am 18. Januar 2018 wurde der Rahmen für eine koordinierte Entwicklung im Raum Bahnhof West durch den Stadtrat weiter abgesteckt. Dies auch mit dem Ziel, das Gebiet als Gesamtes aufzuwerten und in Einklang mit den übergeordneten Interessen der Stadtplanung zu bringen. Bereits anlässlich der Masterplanung hat sich gezeigt, dass die bauliche Dichte der in der Zentrumszone Z 4.0 gelegenen Grundstücke weiter angehoben werden soll. Bezugnehmend auf die übergeordnete Leitidee des Masterplans wurde durch Stauer Hasler Architekten, Frauenfeld sowie Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, Winterthur ein Richtprojekt für das Baufeld B Bruggwiesen ausgearbeitet. Dieses dient als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan «Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz». Mit dem privaten Gestaltungsplan «Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz» werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung an zentraler Lage geschaffen, dass das Areal, unter Schaffung von Freiräumen mit erhöhter Aufenthaltsqualität sowie einer zweckmässigen Erschliessung einer qualitativ hochwertigen Bebauung zugeführt werden kann.

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 30. Januar 2020 dem privaten Gestaltungsplan «Wohn- und Gewerbeüberbauung, Bahnhofplatz» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 20. März 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 30. März 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

Der Gestaltungsplan regelt die Bebauung des nördlichen Teils des in der Zentrumszone Z 4.0 gelegenen Strassengevierts Bahnhofstrasse-Bruggwiesenstrasse-Tagelswangerstrasse-Gartenstrasse. Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans umfasst ein Areal von insgesamt 4'233 m². Abgestimmt auf die städtebaulichen Vorgaben des Masterplans «Zentrumsentwicklung Bahnhof West» wird der neu geschaffene Bahnhofplatz durch eine Hochbaute im Baubereich C besetzt. Mit einer differenzierten Ausprägung des ersten und zweiten Obergeschosses als Vordach im Sinne eines Repräsentati-

onsgeschosses wird der Charakter der Hochbaute zum öffentlichen Raum hin weiter unterstrichen. Innerhalb des bezeichneten Baubereichs A zur Gartenstrasse hin, wird eine zweite Hochbaute gesetzt. Diese ist geprägt durch eine Abfolge vor- und zurückspringender Hausfronten und zwischenliegenden Vorgärten, mittels derer ein Übergang zum westlich der Gartenstrassen gelegenen Quartier geschaffen wird. Mit der differenzierten Abstufung der Höhenentwicklung der bezeichneten Baubereiche A und C wird zudem auf den bestehenden Geländeverlauf reagiert. Die beiden Hochbauten werden durch einen im Baubereich B angeordneten zwischenliegenden niedrigeren Sockelbau verbunden. Dessen Dach als Dachgarten ausgebildet und den Bewohnenden der Überbauung als grosszügiger und zentral gelegener Grünfläche zugänglich gemacht wird.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Der private Gestaltungsplan legt eine maximal zulässige Baumassenziffer von $7.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ fest. In Bezug auf die massgebliche Grundfläche resultiert hieraus eine maximal zulässige oberirdische Baumasse von $29'631 \text{ m}^3$.

Neben Wohnungen sind auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gestattet, wobei letztere mindestens einen Anteil von 35% zu umfassen haben. Der Geltungsbereich kommt in Teilen im Konsultationsbereich der Eisenbahnstrecke Zürich-Winterthur zu liegen, die aufgrund des Transportes von Gefahrgut der Störfallverordnung unterstellt ist. Entsprechend trifft der private Gestaltungsplan weitergehende differenzierte Festlegungen zur örtlichen Verteilung der Nutzweisen.

Bauten, Anlagen und Umschwung haben erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen. Dies umfasst neben den Anforderungen gemäss § 71 PBG auch diejenigen Mehranforderungen, ausgenommen des erhöhten Lärmschutzes für Wohnnutzungen in der Empfindlichkeitsstufe ES II, 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 seiner Fassung vom 3. Dezember 2018 richtungsweisender Charakter zu. Die Verkehrserschliessung wie auch die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt für den motorisierten Individualverkehr ab der Tagelswangerstrasse. Die Zahl der Abstellplätze richtet sich nach den geltenden Vorschriften der Stadt Illnau-Effretikon.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 10. April 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde weitgehend entsprochen. Zu den Abweichungen und Anpassungen gegenüber den Vorprüfungsunterlagen sind folgende Anmerkungen notwendig.

Prüfung der öffentlichen Zugänglichkeit der Dachterrasse Im Rahmen der Vorprüfung wurde eine Prüfung der öffentlichen Zugänglichkeit der Dachterrasse und eine entsprechende Aufnahme in den Situationsplan bzw. die Bestimmungen gefordert. Dies insbesondere, da die Sockelbaute einen grossen Teil des entsprechenden Gestaltungsplanperimeters ausmacht.

Da bereits im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojektes die Prüfung des nämlichen Sachverhalts erfolgte, wurde das formulierte Anliegen nicht weiterverfolgt. Vielmehr wurde am Entscheid festgehalten, die Zugänglichkeit des Dachgartens einzig auf die Bewohnenden und Nutzer der Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz zu beschrän-

ken. Dies auch, da im Sinne des Masterplans «Zentrumsentwicklung Bahnhof West» unmittelbar östlich der Tagelswangerstrasse und an den Gestaltungsplanperimeter ein mindestens rund 2'500 m² grosser öffentlicher Stadtgarten realisiert werden soll.

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 Veloverkehr 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.

Hinweis zu Betriebs- und Gestaltungskonzept

Das Amt für Verkehr erarbeitet zurzeit ein Betriebs- und Gestaltungskonzept der Bahnhofstrasse. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, im nächsten Projektschritt mit dem zuständigen Entwicklungsingenieur Gebiet Ost, Urs Günter (urs.guenter@vd.zh.ch) Kontakt aufzunehmen.

Hinweis zu Energie

Es gibt heute für den in Ziffer 10 Absatz 2 der Bestimmungen geforderten Nachweis hinsichtlich Auskühlung des Erdreichs keine Normgrössen. Daher ist von der Stadt genau zu definieren, welche Berechnungen nach welchem Verfahren und mit welchen Eingabewerten und Annahmen vorzugehen ist.

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 «Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz», welchem der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon mit Beschluss vom 30. Januar 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'153.60	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, LH	Fr. 132.20	105 321 / 83100.41.142
Staatsgebühr AWEL, BUS	Fr. 132.40	105 321 / 83100.41.123
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 132.40	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, EN	Fr. 132.20	105 326 / 83100.41.382
Total	Fr. 1'682.80	

- 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 fünf Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Bereuter Totalunternehmung AG, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 30. JUNI 2020

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

