



Stadt Illnau-Effretikon

Privater Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten»

Bericht nach Art. 47 RPV
Zürich, 11. Mai 2021

Entwurf für die öffentliche Auflage

Impressum

Auftraggeberin

Habitat 8000 AG

Limmatstrasse 107, CH-8005 Zürich

Auftragnehmerin

Planwerkstadt AG

Raumplanung · Prozesse · Städtebau

Binzstrasse 39, CH-8045 Zürich

www.planwerkstadt.ch

+41 (0)44 456 20 10

Hinweis

Zur besseren Lesbarkeit wird generell nur die männliche Schreibweise verwendet. Selbstverständlich sind damit auch weibliche Personen angesprochen und miteinbezogen.

Titelbild

HELLE ARCHITEKTUR GmbH

Visualisierung Richtprojekt

Fotos

Juliet Haller

Dokument

10259.02_08_210511_Bericht_47_RPV.indd

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Masterplan Bahnhof West	5
1.3	Studienauftrag	6
1.4	Zielsetzung Gestaltungsplanverfahren	7
1.5	Perimeter, Eigentumsverhältnisse und Dienstbarkeiten	8
1.6	Gestaltungsplan Stadthaus	10
1.7	Stadtgarten	12
2	Rahmenbedingungen	14
2.1	Übergeordnete Planungsinstrumente	14
2.2	Umwelt	20
2.3	Erschliessung und Versorgung	24
2.4	Ausgleich planungsbedingter Vorteile	27
3	Richtprojekt	28
4	Gestaltungsplan	36
4.1	Allgemeine Bestimmungen	36
4.2	Bau- und Nutzungsvorschriften	37
4.3	Freiraum	41
4.4	Gestaltung	43
4.5	Erschliessung und Parkierung	45
4.6	Umwelt	47
4.7	Interessenabwägung	49
5	Mitwirkung	51
5.1	Anhörung Öffentliche Auflage	51
5.2	Kantonale Vorprüfung	51
5.3	Behandlung der Einwendungen	51

Die folgenden Unterlagen liegen dem Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» als Grundlagen zugrunde:

1. Richtprojekt Wohnen am Stadtgarten, HELLE ARCHITEKTUR GmbH und Krebs und Herde GmbH, 29. März 2021
2. Mobilitätskonzept, Planungsbüro Jud AG, 11. März 2021
3. Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter, 8. März 2021

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Habitat 8000, eine unabhängige gemeinnützige Aktiengesellschaft, die sich für bezahlbaren Wohnraum in der Region Zürich einsetzt, besitzt im Stadtzentrum von Effretikon mehrere Liegenschaften an der Bruggwiesen- und Bahnhofstrasse. Die Grundstücke sind Teil der Zentrumsplanung «Zentrumsentwicklung Bahnhof West», welche vom Stadtrat im Jahr 2018/2019 mit einem Masterplan als für sich selbst verbindlich festgesetzt wurde. Mit dem Masterplan wird das Ziel verfolgt, das Gebiet als Gesamtes koordiniert zu entwickeln, aufzuwerten und in Einklang mit den übergeordneten Interessen der Stadtplanung zu bringen.

Um ein Stadtquartier von hoher Qualität gewährleisten zu können, werden gestützt auf den Masterplan Gestaltungspläne für die einzelnen Teilgebiete eingefordert. Als Grundlage sollen Richtprojekte dienen, die vorab im Rahmen von Konkurrenzverfahren ermittelt werden.

Die Habitat 8000 hat 2017 die zentral gelegenen, vom Gestaltungsplan erfassten Liegenschaften erworben, mit dem Ziel, sie entsprechend den Absichten der Stadt Illnau-Effretikon zu entwickeln. Ein im Masterplan, für die einzelnen Baufelder, gefordertes Konkurrenzverfahren wurde 2019/2020 in Form eines Studienauftrags durchgeführt, mit der Absicht ein Projekt für einen Wohnneubau und einen öffentlichen Stadtgarten zu erhalten. Der vorliegende Gestaltungsplan beabsichtigt die zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projekte grundeigentümergebündelt festzusetzen, um so die zu schaffenden Qualitäten zu sichern.

Abb. 1
Orthofoto mit Perimeter



1.2 Masterplan Bahnhof West

Der Masterplan «Zentrumsentwicklung Bahnhof West» wurde von Stauer + Hasler Architekten, Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, SNZ Ingenieure und Planer und Suter von Känel Wild AG erarbeitet. Die Planung wurde von einem Begleitgremium und der Stadtentwicklungskommission begleitet. Der Stadtrat setzte den Masterplan am 18. Januar 2018 fest. Am 14. November 2019 wurde eine teilrevidierte Fassung (Anpassungen Baufeld E) festgesetzt. Ergänzend zum Masterplan wurde durch Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA ein Freiraumkonzept erarbeitet. Dieses wurde am 21. Februar 2019 vom Stadtrat beschlossen.

Der Masterplan unterteilt das Gebiet zwischen Gleisraum SBB und dem Märtplatz in die Baufelder A bis F. Der Masterplan und das Freiraumkonzept formulieren übergeordnete Grundsätze und Rahmenbedingungen und sind für die weitere Entwicklung der einzelnen Baufelder zu berücksichtigen.

Die Liegenschaften der Habitat 8000 befinden sich im Baufeld D «Stadtgarten». Neben einem klar definierten Baubereich für einen Neubau mit publikumsorientiertem Erdgeschoss ist im Masterplan für dieses Baufeld D die Erstellung eines öffentlichen Stadtgartens festgelegt, welcher eine grüne Oase im verdichteten Zentrum bilden soll. Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 29 (auch Corrodi-Haus genannt) wird als schützenswert und als zu erhalten bezeichnet, hier ist im Masterplan eine Erweiterung im Erdgeschoss mit publikumsorientierter Nutzung angedacht.

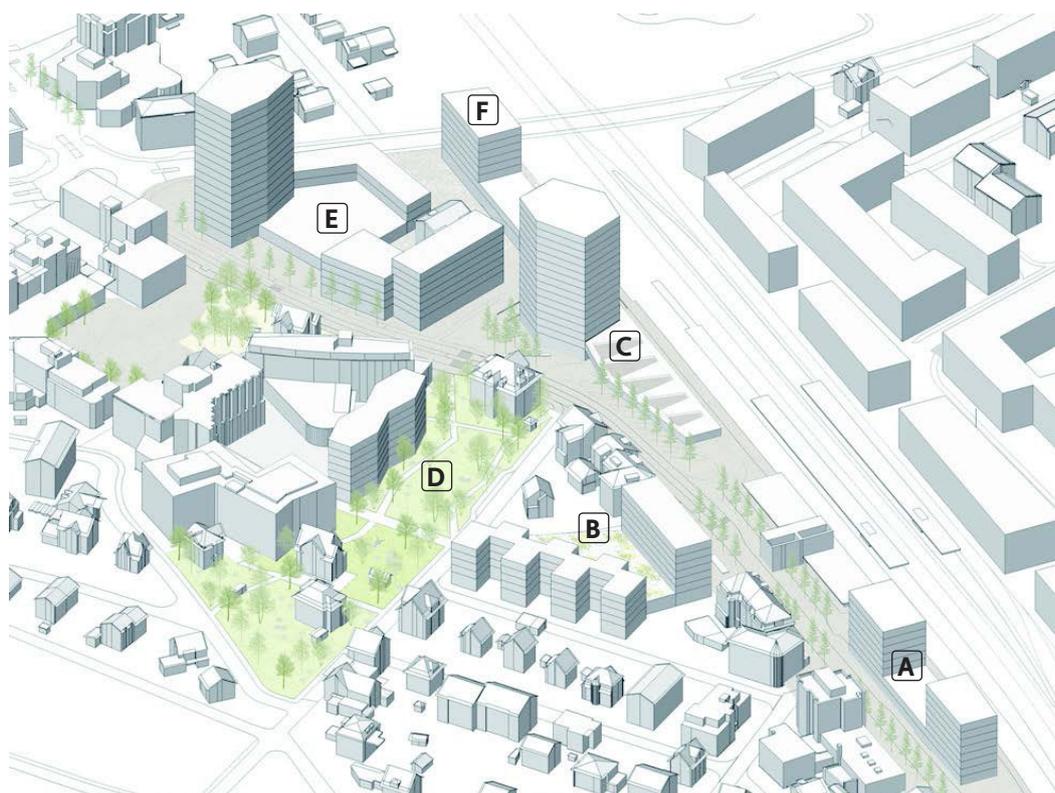


Abb. 2
Masterplan Bahnhof West
(rev. 14. November 2019,
Var. «Hoch und Schmal») mit
Baufelderbezeichnungen

1.3 Studienauftrag

Um den Anforderungen des Masterplans für das Baufeld D gerecht zu werden und eine Überbauung mit einem Stadgarten von hoher städtebaulicher Qualität gewährleisten zu können, wurde 2019, 2020 ein Studienauftrag mit fünf Teams, bestehend aus den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur, durchgeführt. Mit dem Varianzverfahren suchte die Habitat 8000 eine tragfähige Projektidee für die Wohnüberbauung und den Stadgarten sowie ein Planungsteam für die Projektierung. Es wurden Vorschläge für einen Wohnneubau gesucht, welcher die hohen Anforderungen an Städtebau, Architektur und Nachhaltigkeit (sozial, wirtschaftlich und ökologisch) erfüllt. Das Verfahren wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Illnau-Effretikon durchgeführt, wodurch deren Bedürfnisse und Anliegen von Beginn an in die Projektentwicklung aufgenommen werden konnten.

Im Studienauftrag wurde das im Masterplan als Baufeld D definierte Gebiet bearbeitet. Darüber hinaus waren der Bereich zwischen der Bruggwiesenstrasse und der Wangenerstrasse sowie der Hof zwischen dem Baufeld D und dem Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Die Beiträge der Teams wurden von einem Beurteilungsgremium, bestehend aus Fach- und Sachexpertinnen beurteilt. Die Ausloberin Habitat 8000 hielt sich offen, für den Wohnneubau und den Freiraum unterschiedliche Teams mit der Ausarbeitung des Richtprojekts zu beauftragen. Vom Beurteilungsgremium wurden für den Wohnneubau das Projekt von Helle Architektur GmbH und für den Freiraum das Projekt von Krebs und Herde GmbH zur Weiterbearbeitung empfohlen. Im Anschluss an den Studienauftrag wurden die beiden Vorschläge aufeinander abgestimmt und zum Richtprojekt für den Gestaltungsplan zusammengefügt.

Abb. 3
Modellfoto Stand
Studienauftrag,
Ansicht von
Westen



Stadtplanungskommission und Stadtrat

Das überarbeitete Richtprojekt wurde von der Stadtplanungskommission mit Schreiben vom 3. Dezember 2020 grundsätzlich als gelungen gewürdigt und dem Stadtrat mit einigen Empfehlungen zur Überarbeitung und Genehmigung unterbreitet.

Am 10. Dezember 2020 hat der Stadtrat über das Richtprojekt befunden und dieses mit der Bedingung, dass die Empfehlungen der Stadtplanungskommission noch eingearbeitet werden, genehmigt.

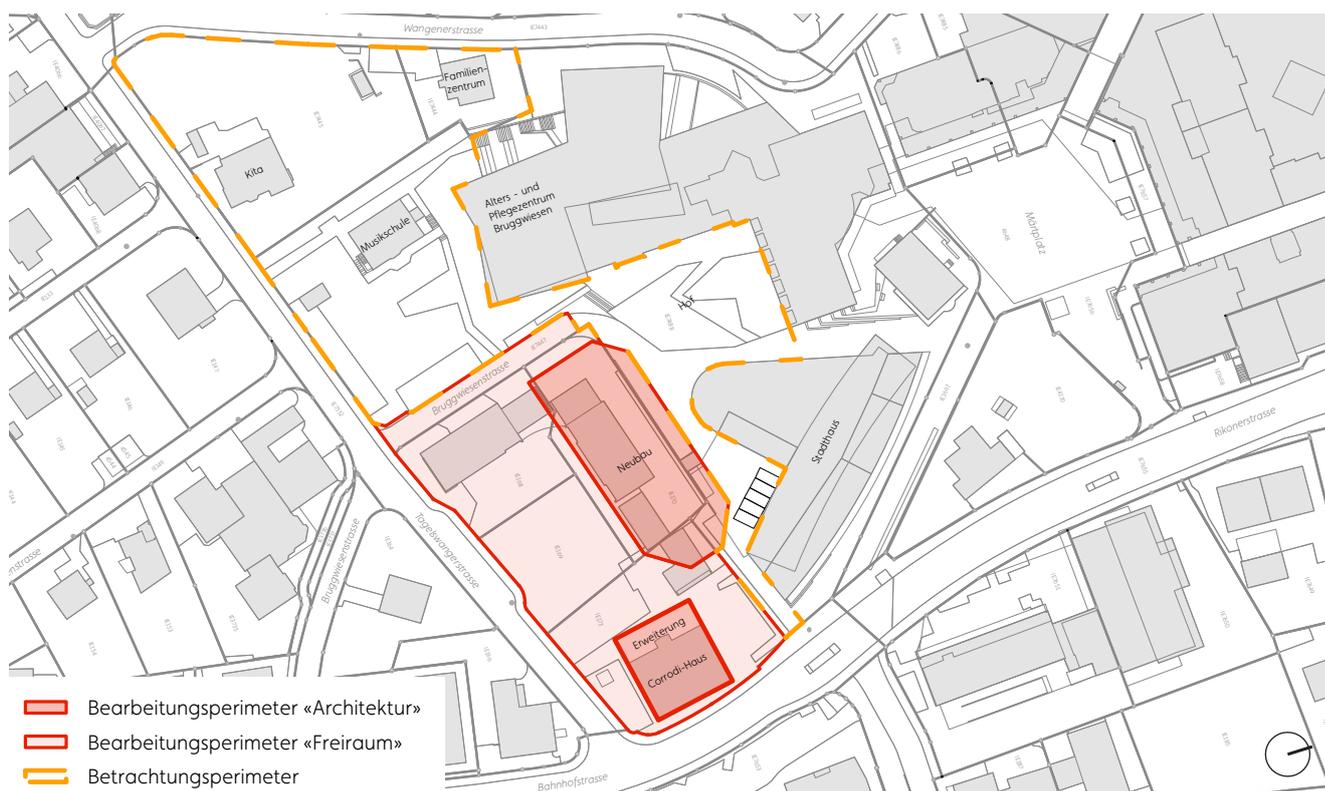
1.4 Zielsetzung Gestaltungsplanverfahren

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» wird im Sinne von § 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG, Fassung ab dem 1. März 2017) die planungs- und baurechtliche Grundlage für die Realisierung einer städtebaulich und architektonisch qualitativ überdurchschnittlichen Wohnüberbauung mit Gewerbeanteil sowie eines öffentlichen Stadtgartens geschaffen.

Im Rahmen dieser Sondernutzungsplanung wird von der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon (BZO) abgewichen und die angestrebte Zentrumsentwicklung gemäss Masterplan umgesetzt. Die mit dem Gestaltungsplan realisierbare Bebauung und Umgebungsgestaltung genügen dabei mindestens den Anforderungen an die Arealüberbauung gemäss Ziff. 11.1.1 BZO.

Es soll eine Überbauung entstehen, die eine der Lage angemessene bauliche Dichte aufweist. Der Stadtgarten bietet der künftigen Bewohnerschaft und der Bevölkerung gleichermaßen einen öffentlich zugänglichen, qualitativ hochwertigen und gut angebund-

Abb. 4
Bearbeitungs-
und Betrachtungs-
perimeter
Studienauftrag



nen Freiraum inmitten des Stadtzentrums. Eine gute Zugänglichkeit der öffentlichen Anlagen sowie der Erdgeschosse an den Passantenlagen wird bezweckt.

1.5 Perimeter, Eigentumsverhältnisse und Dienstbarkeiten

Der Geltungsbereich umfasst ein Gebiet bestehend aus mehreren Grundstücken, respektive Grundstücksteilen und weist eine Fläche von rund 4'170 m² auf. Rund 3'780 m² sind im Eigentum der Habitat 8000, ca. 390 m² sind Flächen im Besitz der Stadt Illnau-Effretikon. Bei den städtischen Flächen handelt es sich mehrheitlich um Strassenparzellen, die einerseits zwecks Erschliessung, andererseits aufgrund des als Einheit zu beplanenden Aussenraums in den Geltungsbereich integriert werden.

Kat.-Nr.	Grundeigentümerin	Fläche im Geltungsbereich
IE168	Habitat 8000	776 m ²
IE169	Habitat 8000	599 m ²
IE170	Habitat 8000	938 m ²
IE173	Habitat 8000	1'339 m ²
IE7332 (Tagelwangerstrasse)	Stadt Illnau-Effretikon	228 m ²
IE7447 (Bruggwiesenstrasse)	Habitat 8000 (3/6) Stadt Illnau-Effretikon (3/6)	249 m ²
IE7488 (Stadthaus)	Stadt Illnau-Effretikon	40 m ²
Total		4'169 m²

Heute befinden sich auf dem Gestaltungsplangebiet zwei Mehrfamilienhäuser mit Garagenbauten und zugehörigem privatem Aussenraum sowie das schützenswerte Corrodi-Haus auf der Parzelle Kat.-Nr. IE173 an der Bahnhofstrasse. Auf der nördlich angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. IE7488 befinden sich das Stadthaus sowie das Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen. Mit dem Gestaltungsplan wird ein Wohnneubau und ein Stadtgarten ermöglicht, für welche die beiden bestehende Mehrfamilienhäuser weichen. Am Corrodi-Haus wird in seiner äusseren Erscheinung und Struktur festgehalten.

Bestehende Dienstbarkeiten

Auf diversen vom Gestaltungsplan betroffenen Grundstücken sind heute mittels Dienstbarkeiten gegenseitige Rechte und Lasten geregelt. Mittels gegenseitigen Fuss- und Fahrwegrecht ist zwischen den Parzellen Kat.-Nrn. IE170 und IE7488 die Erschliessung zum Hof sowie die Befahrung der Tiefgaragenrampe geregelt. Auf der Parzelle Kat.-Nr. IE170 wird der Öffentlichkeit ein unbeschränktes Fusswegrecht innerhalb eines 2.50 m breiten Streifens als

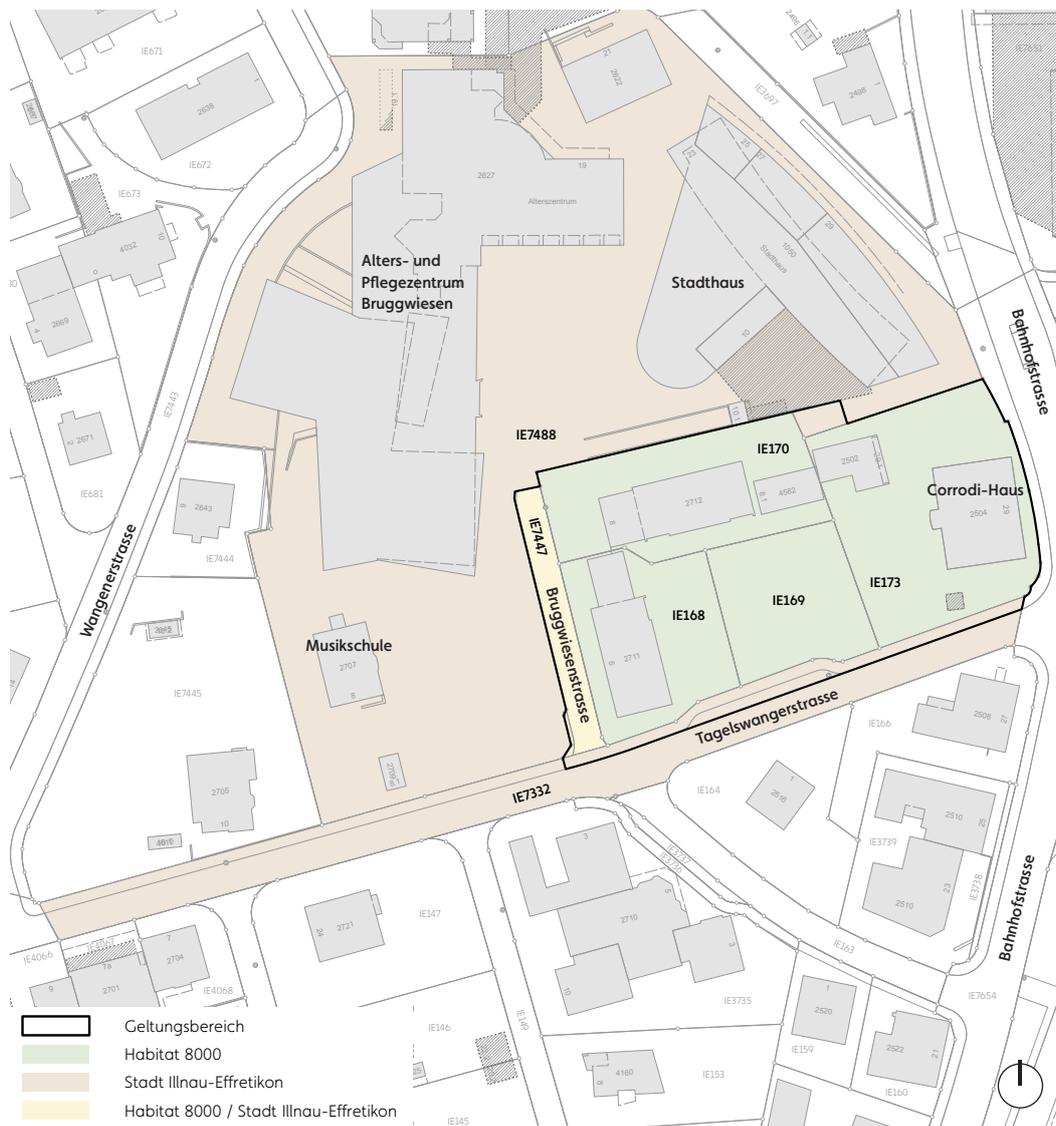


Abb. 5
Infoplan mit Perimeter und
Eigentumsverhältnissen



Abb. 6
Dienstbarkeiten

Verbindung zur Bahnhofstrasse eingeräumt. Das Eigentumsverhältnis der Strassenparzelle Bruggwiesenstrasse (Kat.-Nr. IE7447) ist mittels subjektiv-dinglichem Miteigentum (3/6 zu Kat.-Nr. IE7488 und 3/6 zu Kat.-Nr. IE168 resp. 170) geregelt.

Im Rahmen des Gestaltungsplans wird empfohlen, die vorhandenen Dienstbarkeiten auf ihre Notwendigkeit zu prüfen und zu bereinigen. Dienstbarkeiten deren Notwendigkeit durch den Gestaltungsplan entsteht, sollen im Grundbuch eingetragen werden.

1.6 Gestaltungsplan Stadthaus

Mit dem nördlich angrenzenden Gestaltungsplan «Stadthaus» (vom Regierungsrat am 17. Juni 1992 mit Beschlussnummer 1831 genehmigt) wurde die planungs- und baurechtliche Grundlage für das 1994 erstellte Stadthaus geschaffen. Der Geltungsbereich erstreckt sich über einen Teil der städtischen Parzelle Kat.-Nr. IE7488 sowie die Erschliessungsparzelle Kat.-Nr. IE3697 (in Abb. 7 als Lindauerstrasse bezeichnet).

Die Gebiete des vorliegenden und des rechtskräftigen Gestaltungsplans «Stadthaus» sind funktional und räumlich miteinander verbunden. Einerseits besteht mit der Bruggwiesenstrasse und der bestehenden Tiefgarageneinfahrt eine gemeinsame Erschliessung, andererseits wird mit dem Baufeld D gemäss Masterplan die städtische Parzelle Kat.-Nr. IE7488 tangiert. Dies führt zu einer Perimeterüberlagerung der beiden Gestaltungspläne. Aus rechtlicher Sicht kann Bauland nicht zwei verschiedenen Gestaltungsplänen zugewiesen werden. Daher wird der rechtskräftige Gestaltungsplan «Stadthaus» zwecks Perimeteranpassung parallel zur vorliegenden Sondernutzungsplanung teilrevidiert. Die Perimeteranpassung wird auf die betroffene Fläche begrenzt, damit der Baubereich C im Gestaltungsplan «Stadthaus» (Baubereich für ein Zusammenbauen) möglichst unverändert bestehen bleibt. Die Teilrevision ist Voraussetzung für die Genehmigung des vorliegenden Gestaltungsplans und somit auch für die Umsetzung der angestrebten Zentrumsentwicklung im Baufeld D.

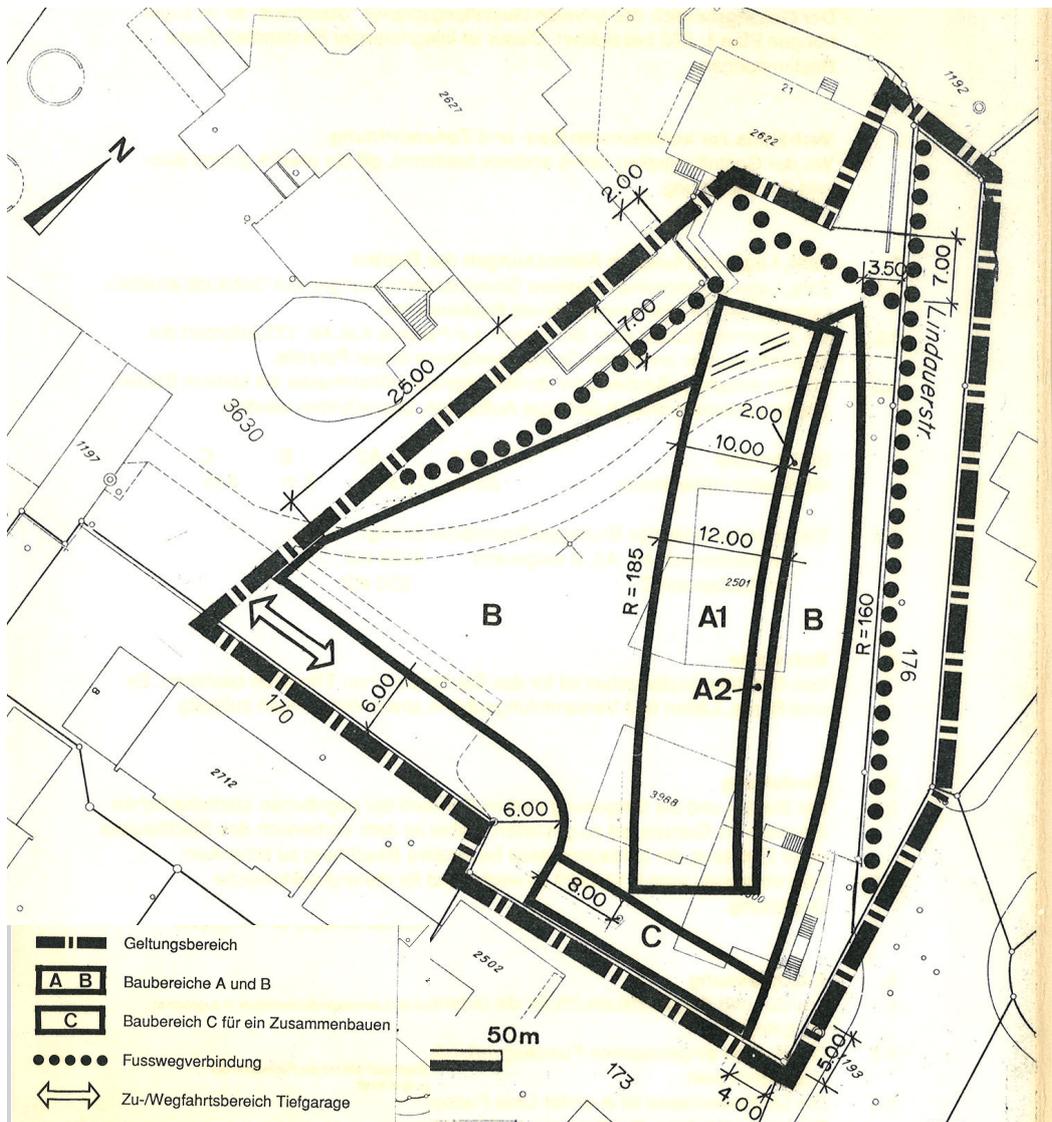


Abb. 7
Rechtskräftiger Gestaltungsplan «Stadthaus»
(genehmigt vom Regierungsrat am 17. Juni 1992)

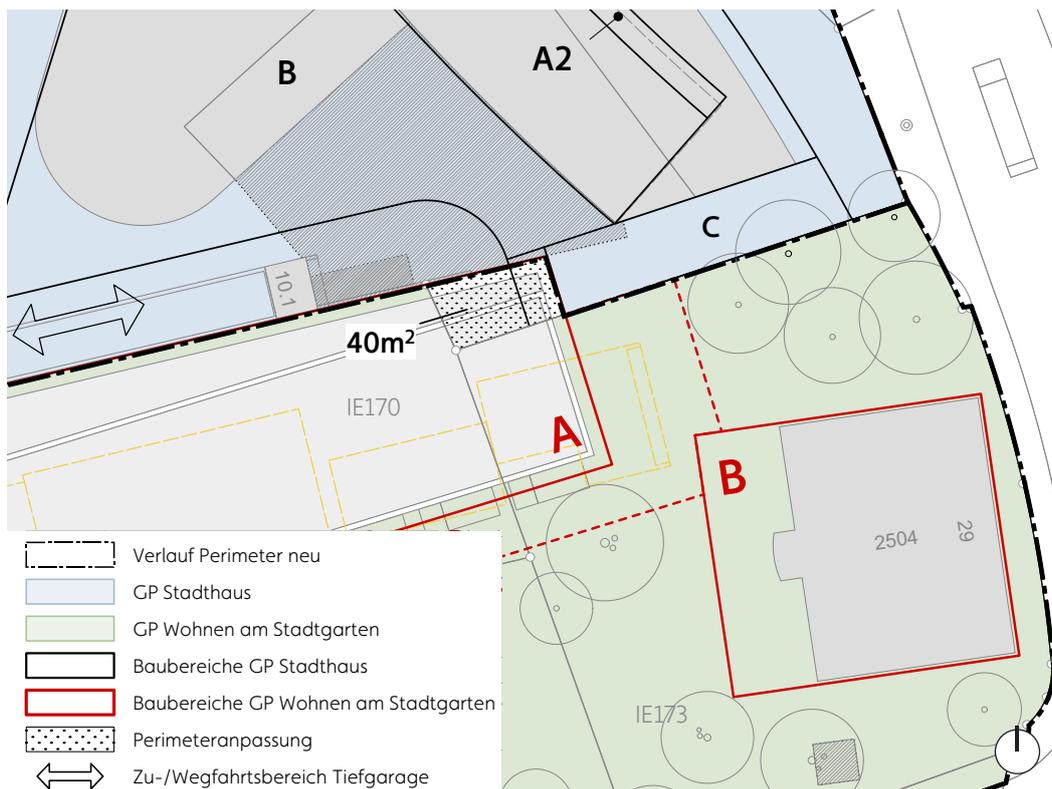


Abb. 8
Perimeteranpassung Gestaltungsplan Stadthaus

1.7 Stadtgarten

Mit dem Stadtgarten soll ein mindestens 2'500 m² grosser öffentlicher Grünraum als grüne Oase entstehen. Diese Zielsetzung wird im kommunalen Richtplan formuliert. Im Rahmen des Masterplans wurden die Ausgestaltung des Stadtgartens mit dem Freiraumkonzept vom 21. Februar 2019 konkretisiert und die Leitideen und Gestaltungsgrundsätze festgelegt.

Der Stadtgarten soll eine ruhige, grüne Oase im verdichteten Stadtzentrum darstellen und sich ab der Bahnhofstrasse bis zur Wangenerstrasse erstrecken. Der räumlich gefasste Stadtgarten soll sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität auszeichnen und bestehende öffentliche Gebäude im erweiterten Grünraum ein- resp. an diese anbinden. Mit einer durchgehenden Wegführung wird er in das übergreifende Quartierwegnetz eingebunden.

Der Stadtgarten wird in einer separaten Planung vom Landschaftsarchitekturbüro Krebs und Herde GmbH beplant. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird der vom Geltungsbereich tangierte Teil des Stadtgartens verbindlich gesichert.

Die Stadt Illnau-Effretikon führt parallel zum Gestaltungsplanverfahren ein Partizipationsverfahren zur Ermittlung der verschiedenen Interessen und Anforderungen bezüglich der Ausgestaltung des Stadtgartens durch. Die aus diesem Verfahren gewonnen Erkenntnisse werden in das Bauprojekt des Freiraums einfließen, sofern ein entsprechender Gestaltungsspielraum vorhanden ist.

Abb. 9
Stadtgarten als grüne Oase im
verdichteten Zentrum,
Freiraumkonzept festgesetzt
durch den Stadtrat am
21. Februar 2019



2 Rahmenbedingungen

2.1 Übergeordnete Planungsinstrumente

Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan (Festsetzung des Kantonsrats am 28. Oktober 2019) ist für die Bahnlinie, die durch Effretikon führt, eine Ausbauvariante der Infrastruktur auf vier Spuren eingetragen (Öffentlicher Verkehr, Eintrag 27b). Dieser Eintrag ist als Ersatzvariante vermerkt, falls die Tunnelverbindung Brüttenertunnel (Öffentlicher Verkehr, Eintrag 27a) nicht realisiert wird.

Gemäss der Teilrevision des kantonalen Richtplans (Stand öffentliche Auflage vom 14. Dezember 2020 bis 31. März 2021) soll die Ausbauvariante auf vier Spuren (Öffentlicher Verkehr, Eintrag 27b) ersatzlos gestrichen werden, da der Brüttenertunnel umgesetzt wird.

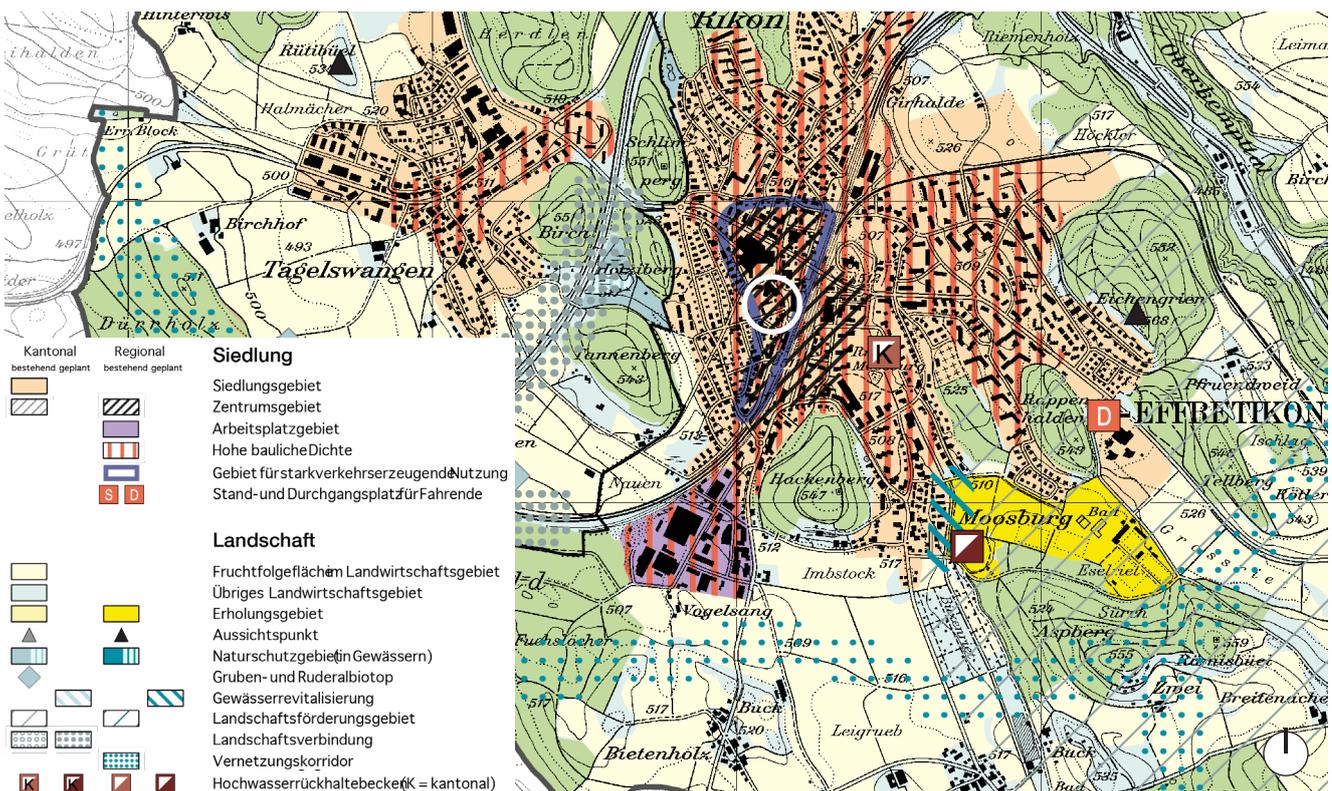
Weiter werden keine Aussagen gemacht von denen der Gestaltungsplanperimeter oder die direkte Umgebung tangiert werden.

Regionaler Richtplan

Laut regionalem Richtplan Winterthur und Umgebung (Beschluss vom Regierungsrat am 9. November 2016) liegt der Gestaltungsplanperimeter im regionalen Zentrumsgebiet Effretikon (Zentrumsgebiete, Eintrag 1). Es gilt, bestehende Strukturen weiterzuentwickeln, die bauliche Dichte moderat zu erhöhen und attraktive, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zu etablieren. Im gesamten Zentrumsgebiet ist eine hohe bauliche Dichte anzustreben (Anzustrebende bauliche Dichte, Eintrag 36). Die Gemeinden sind angehalten, die Dichtestufen im Rahmen ihrer Nutzungs- und Sondernutzungsplanung umzusetzen.

Der Zentrumsteil westlich des Bahnhofs ist gemäss regionalem Richtplan ein Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen (Gebiete für stark verkehrserzeugende Nutzungen,

Abb. 10
Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft



Eintrag 32). Die Gemeinden haben in ihrer Nutzungsplanung Vorschriften zur Zulassung von stark verkehrserzeugenden Einrichtungen zu formulieren und stellen sicher, dass ihre Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur vertretbar sind (z.B. mit restriktiver Parkplatzregelung).

Die Bahnhofstrasse ist als bestehende, regionale Verbindungsstrasse klassiert. Für diese ist im Zentrumsbereich eine Umgestaltung des Strassenraums Typ A (Umgestaltung Strassenraum, Eintrag 15) geplant. Das heisst die Sanierung und Aufwertung des Strassenraums erfolgt auf Grundlage der Studie «Verträglichkeit Strassenraum» des früheren Amt für Verkehr (neue Bezeichnung Amt für Mobilität). Das Zentrum Effretikon wird von bestehenden Fuss- und Wanderwegen mit Hartbelag durchquert.

Das Alterszentrum Bruggwiesen ist ohne weitere Festlegungen als bestehend eingetragen.

Kommunaler Richtplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Gestaltungsplans liegt gemäss kommunalem Richtplan (festgesetzt mit der Volksabstimmung vom 25. November 2018) im Perimeter des Zentrumsrichtplans West (Teilbereich C - Effmärt) und im Bereich in dem eine sehr hohe Dichte (BMZ >4.5) angestrebt wird. Zudem wird ein grösserer (mind. 2'500 m²) öffentlicher Grünraum («Stadtgarten») als ruhige Oase im Stadtraum als Ziel formuliert.

Die Siedlungen in den Gebieten mit sehr hoher baulicher Dichte sind so zu entwickeln, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen vorwiegend im öffentlichen Verkehr sowie im Fuss- und Veloverkehr abgewickelt wird.

Für den Teilbereich C im Zentrumsrichtplan West gilt es eine sehr hohe bauliche Dichte umzusetzen. Die Anordnung der Bauten und Freiräume hat sich am Bestand zu orientieren. Es wird eine gemischte Nutzung (Einkaufen, öffentliche Nutzung, Wohnen etc.) angestrebt.

Das Corrodi-Haus an der Ecke Tagelswanger-/Bahnhofstrasse ist gemäss Zentrumsrichtplan West und Inventar schützens- und erhaltenswerte Bauten inventarisiert und schützenswert.

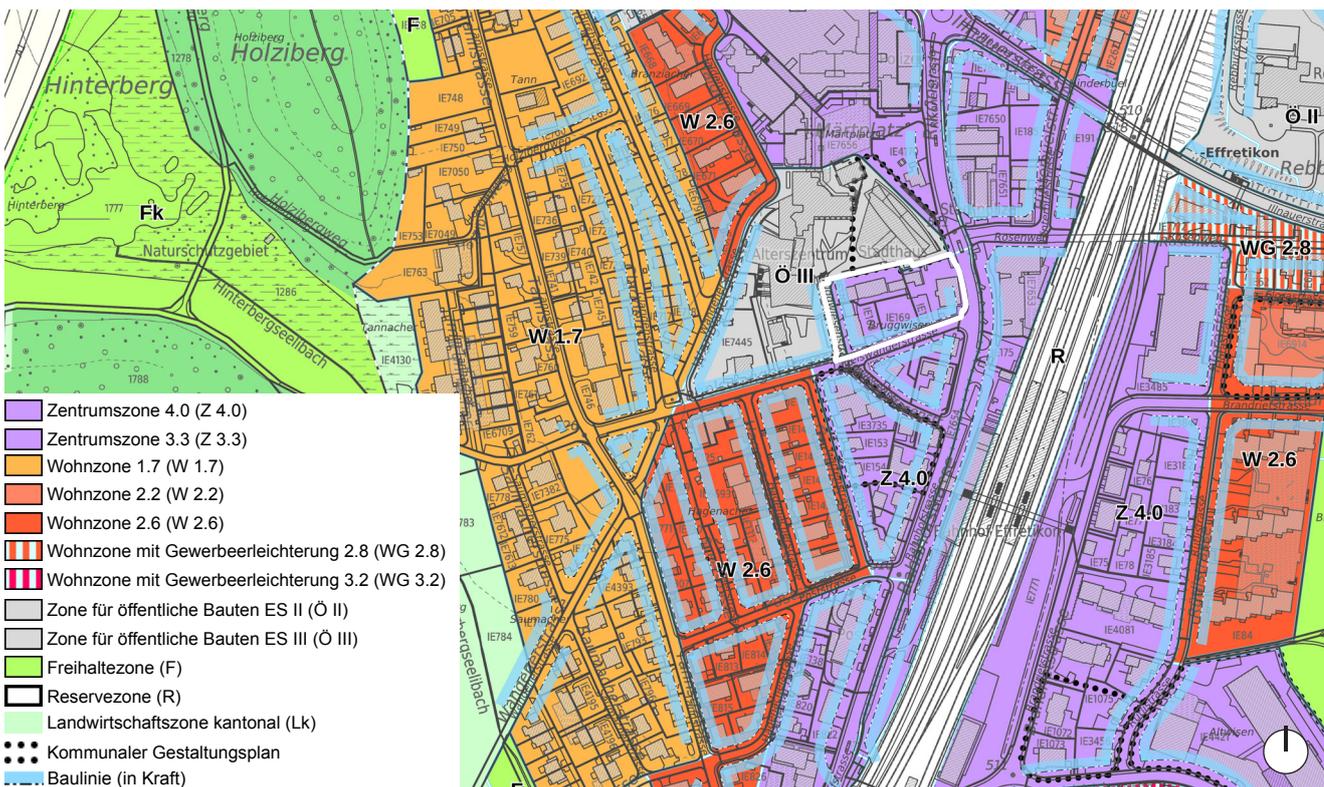
Bau- und Zonenordnung / Masterplan Bahnhof West

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Effretikon befindet sich zurzeit in der Gesamtrevision. Der vorliegende Gestaltungsplan nimmt Bezug auf den Entwurf zur zweiten Vorprüfung (vom 22. April 2020). Mit der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung werden die Begrifflichkeiten der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) übernommen. Ab Rechtskraft der revidierten BZO kommt somit das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), Fassung ab dem 1. März 2017, zur Anwendung. Im vorliegenden Gestaltungsplan werden die Bezeichnungen nach IVHB bereits angewendet. Gemäss Zonenplan liegt der Geltungsbereich in der Zentrumszone Z4 mit projektierte Gestaltungsplanpflicht sowie rund 40 m² in der Zone für öffentliche Bauten Ö III (Kat.-Nr. IE7488). Zonen für öffentliche Bauten bezwecken gemäss § 60 PBG die Erfüllung von öffentlichen Aufgaben. Mit dem Gestaltungsplan werden neben einem öffentlichen Stadtgarten publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen an Passantenlagen bezweckt. Zusätzlich sieht das Richtprojekt Alterswohnungen mit Anbindung an das bestehende Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen vor.

In der Zone Z4 gelten grundsätzlich folgende Grundmasse:

Zentrumszone Z4	
Baumassenziffer für Hauptgebäude [m ³ /m ²]	max. 4.0
Kleiner Grenzabstand	min. 5 m
Grosser Grenzabstand	min. 10 m
Taufseitige Fassadenhöhe	max. 18 m
Zusätzliche Baumassenziffer für überhohes Erdgeschoss in Hauptgebäuden [m ³ /m ²]	0.2
Zusätzliche Baumassenziffer für Hochparterre in Hauptgebäuden [m ³ /m ²]	0.2
Zusätzliche Baumassenziffer für nicht anrechenbare Nebenräume im Erdgeschoss von Hauptgebäuden [m ³ /m ²]	0.2
maximaler Wohnanteil	80 %

Abb. 11
Zonenplan,
Ausschnitt
(ÖREB-Kataster,
GIS-ZH)



Mit dem Gestaltungsplan kann im Sinne von § 83 PBG von den Bestimmungen über die Regelbauweise abgewichen werden. Bei der Beurteilung der Gestaltungspläne orientiert sich der Stadtrat an den Festlegungen des 2018 festgesetzten Masterplans Bahnhof West (18. Januar 2018).

Gemäss Masterplan Bahnhof West liegt der vorliegende Gestaltungsplan im Baufeld D Stadtgarten. Aus den im Masterplan festgelegten Rahmenbedingungen sind die folgenden für den Gestaltungsplan relevant:

- Der öffentliche Stadtgarten bildet eine grüne Oase, die sich durch eine hohe Aufenthaltsqualität auszeichnet und mittels einer durchgehenden Wegführung in das übergreifende Quartierwegnetz eingebunden wird.
- Zur Belebung des Stadtzentrums sind Erdgeschosse möglichst publikumsorientiert zu nutzen.
- Untergeschosse müssen entsprechend überdeckt werden (mind. 1.5 m), damit die Pflanzung von gross- und mittelkronigen Parkbäumen möglich ist.
- Im Rahmen des Gestaltungsplans muss ein geologisches Gutachten bzgl. Grundwasser erstellt und mit dem AWEL diskutiert werden.
- Die Bruggwiesenstrasse (nördlicher Teil) wird als Begegnungszone ausgestaltet.
- Aufgrund guter ÖV-Erschliessung soll die Zahl erforderlicher Parkplätze möglichst stark reduziert werden. Autoarme Nutzungen werden grundsätzlich unterstützt. Diese sind im Rahmen von Gestaltungsplänen festzulegen.
- Maximaler oberirdisch umbauter Raum: 18'265 m³ (BMZ max. 5.0)
- Bzgl. Energie müssen die Gestaltungspläne mindestens die Anforderungen des Merkblatts SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) mit dazugehöriger Dokumentation (SIA D0236) sowie die Rechenhilfe SIA 2040 oder vergleichbarem Energiemodell entsprechen.
- Die Empfehlung SIA 112/1 «Nachhaltiges Bauen - Hochbau» gilt als Grundlage für die Festsetzung von Gestaltungsplänen.
- Grünräume müssen möglichst den «Anforderungen ökologischer Ausgleich Illnau-Effretikon» entsprechen.
- In Gestaltungsplänen sollen Festlegungen zu vogelfreundlichem Bauen mit Glas sowie Verhinderung der Lichtverschmutzung gemacht werden.
- Das Freiraumkonzept ist verbindlich in die Gestaltungsplanbestimmungen aufzunehmen.
- Die Fussgänger an der unteren Tagelwangerstrasse sollen neu im Stadtgarten geführt werden.
- Die Ein-/Ausfahrt der Tiefgarage soll an bestehender Lage oder weiter südlich im Gebäude integriert angeordnet werden.

Die im Masterplan festgehaltenen Stossrichtungen waren im vorgängig durchgeführten Studienauftrag fester Bestandteil der Aufgabenstellung. Daher werden die Rahmenbedingungen vom Richtprojekt eingehalten oder wurden in Absprache mit der Stadt Illnau-Effretikon entsprechend angepasst. Mit dem Gestaltungsplan werden die Inhalte des Masterplans nun grundeigentümerverbindlich festgesetzt.

Freiraumkonzept

Auf Empfehlung im Masterplan Bahnhof West, hat die Stadt die Freiraumplanung mit einem übergeordneten Freiraumkonzept vertieft. Dieses wurde am 21. Februar 2019 vom Stadtrat festgesetzt. Die im Masterplan formulierten freiraumgestalterischen Leitideen wurden konkretisiert und ihre Machbarkeit nachgewiesen.

Die im Freiraumkonzept festgesetzten Anforderungen an den Stadtgarten galten als Grundlagen für den Studienauftrag. Die folgenden Grundsätze wurden im Freiraumkonzept für den Stadtgarten festgehalten:

- Zusammenhängender öffentlicher Freiraum von Bahnhof- bis Wangenerstrasse
- Frei bespielbare Rasen-/Wiesenfläche als offene Mitte
- Durchgehendes Wegnetz zur Quartiervernetzung
- Räumliche Fassung für grüne Parkkulisse durch gross- und mittelkronige Parkbäume
- Innenliegendes Trottoir entlang der Tagelswangerstrasse
- Bruggwiesenstrasse als parkartig ausgebildete Durchfahrt
- Reduktion der Parkplätze / Längsparkierung entlang der Tagelswangerstrasse
- Keine abgezünten Exklusivbereiche

Im Zusammenhang mit der Projektentwicklung im Baubfeld D wurde die Freiraumgestaltung in diesem Bereich in enger Zusammenarbeit mit der Stadt vertieft und zum Richtprojekt Freiraum weiterentwickelt.

Inventar schützens- und erhaltenswerte Bauten

Das Corrodi-Haus (Gebäude Nr. 2504) ist im kommunalen «Inventar schützens- und erhaltenswerte Bauten» (Stand 30. April 2009) als schützenswert eingestuft. Gemäss Empfehlung ist das Gebäude integral in Gestaltung, Form und Struktur, sowie in seinem dazugehörigen Umfeld samt Pavillon zu erhalten. Gemäss Masterplan ist eine Erdgeschossenerweiterung in Richtung Stadtgarten für eine publikumsorientierte Nutzung zulässig. Im Richtprojekt wird auf eine entsprechende Volumenerweiterung verzichtet. Der Pavillon, welcher gemäss Inventar Teil des zur Erhaltung empfohlenen Objekts ist, wird innerhalb des Stadtgartens verschoben und zwischen Bruggwiesenstrasse und Musikschule neu platziert.

Verkehrsbaulinien

Entlang der Bruggwiesenstrasse und der Tagelswangerstrasse verlaufen kommunale Verkehrsbaulinien. Ein Abschnitt entlang der Bahnhofstrasse ist von einer kantonalen Verkehrsbaulinie betroffen. Die Verkehrsbaulinien und deren Wirkung gemäss Planungs und Baugesetz des Kantons Zürich sind mit dem Gestaltungsplan suspendiert.

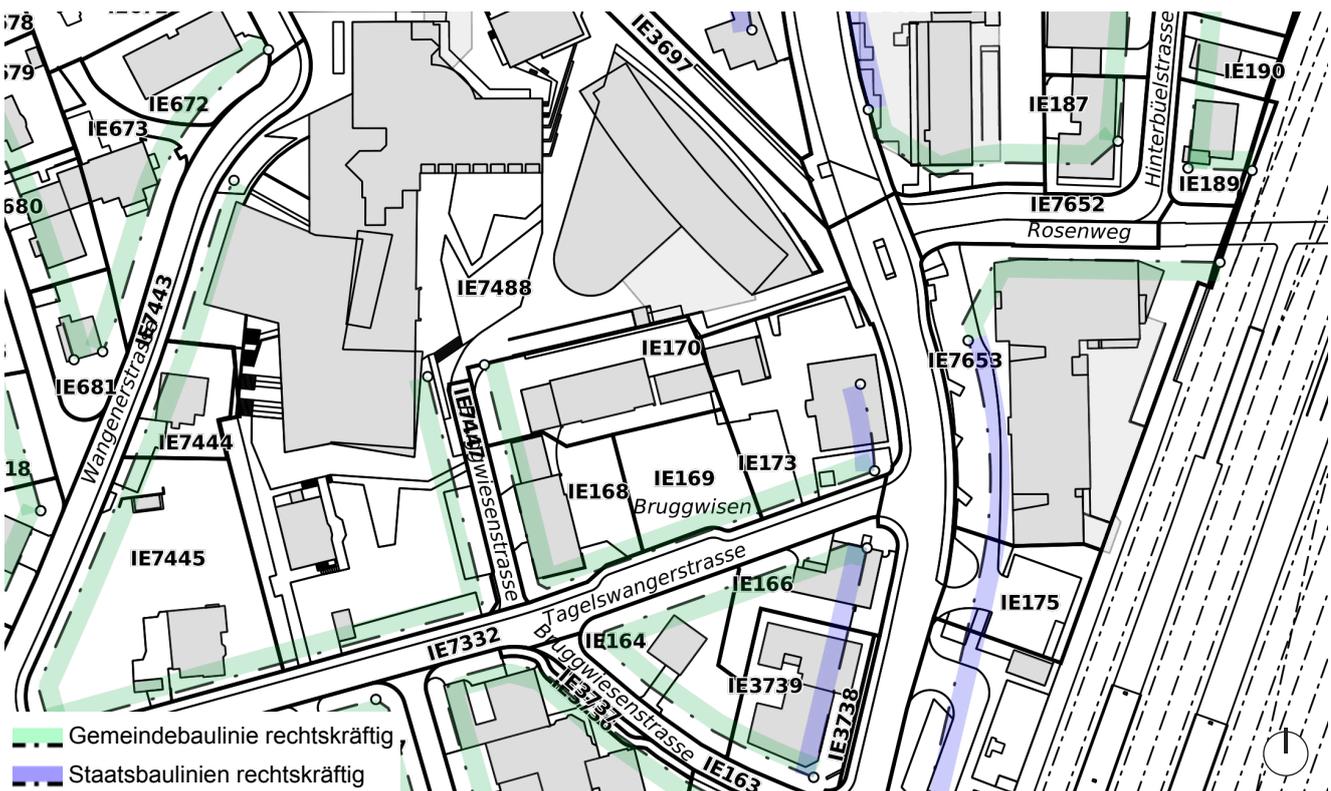
2.2 Umwelt

Lokalklima

Die Hitzebelastung in Städten und damit auch ihre negativen Auswirkungen auf die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bevölkerung nimmt stetig zu. Aus diesem Grund gilt es z. B. in Sondernutzungsplanungen aufzuzeigen, wie trotz laufender Siedlungsentwicklung nach innen dieser Trend zumindest abgeschwächt werden kann. Mit den Klimakarten informiert der Kanton über Lufttemperaturen, Kaltluftströme und bioklimatische Bedingungen am Tag und in der Nacht und gibt Hinweise darauf, wie sich diese Parameter im Zusammenhang mit der Klimaerwärmung in Zukunft verändern werden.

Mit den kantonalen Planhinweiskarten wird die flächendeckende Bewertung der Wärmebelastung im Siedlungsraum am Tag und der Kühlfunktion in der Nacht gezeigt. Sie stellen die fachliche Abwägungsgrundlage für Planungen im Kanton Zürich dar. Aus der Planhinweiskarte wird ersichtlich, dass im Geltungsbereich tagsüber eine sehr starke klimatische Belastung auftritt. Das heisst, das Wärmeempfinden einer «Standardperson» ist sehr hoch. Das thermische Empfinden ist vor allem abhängig von Lufttemperatur, Luftfeuchte, Windgeschwindigkeit und direkter Sonneneinstrahlung. Trotz der hohen klimatischen Wär-

Abb. 13
Verkehrsbaulinien
(GIS-ZH)



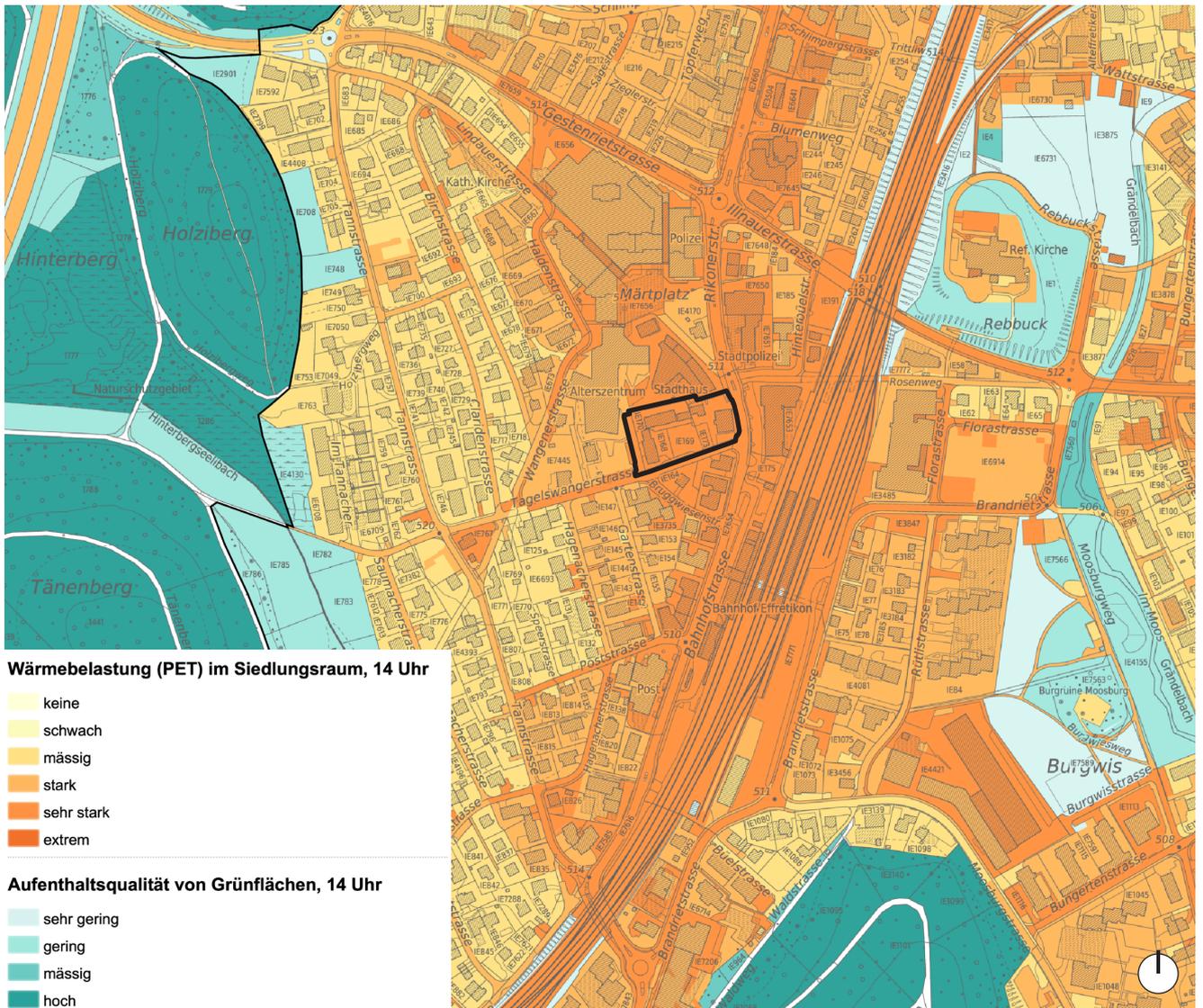


Abb. 14
Planhinweiskarte,
Tagsituation
14 Uhr
(GIS-ZH)

mebelastung, weist das Planungsgebiet gemäss der Klimahinweiskarte in der Nacht (4 Uhr) einen geringen Wärmeineffekt (+1.09 °C) auf.

Die Planhinweiskarte (Nachtsituation) weist zur Zeit in und um den Perimeter keine Grünfläche von bioklimatischer Bedeutung aus. Als Grünflächen werden in diesem Zusammenhang Flächen bezeichnet, die sich durch einen geringen Versiegelungsgrad von max. 25 % auszeichnen. Innerhalb des Siedlungsgebiets sind dies etwa Parkanlagen, Kleingärten, Friedhöfe, Sportanlagen etc.

Mit dem öffentliche Stadtgarten entsteht eine Anlage, welche die bioklimatischen Verhältnisse im Zentrum von Effretikon gegenüber dem heutigen Zustand verbessert.

Lärm

Gemäss Zonenplan gilt in der Zentrumszone die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Das heisst in erschlossenen Gebieten müssen die Immissionsgrenzwerte (IGW) von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Im Masterplan wird für das Baufeld D kein minimaler Gewerbeanteil festgelegt. Dies bedeutet, dass gemäss Praxis der kantonalen Fachstelle Lärm im Rahmen des Gestaltungsplans die Werte der Empfindlichkeitsstufe ES II eingehalten werden müssen. Die Immissionsgrenzwerte der ES II betragen 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht.

In der Vorbereitung zum Studienauftrag wurde ein Lärmgutachten erarbeitet. Gemäss diesem treten an den strassenseitigen Fassaden Tag und Nacht Überschreitungen der IGW durch Strassenlärm (Bahnhofstrasse) auf. Für jedes Fenster eines lärmempfindlichen Rau-

mes bei dem die IGW nicht eingehalten werden können, ist eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV (Lärmschutzverordnung) erforderlich. Als Voraussetzung für eine Ausnahmegewilligung gilt, dass Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Räumen auf der lärmabgewandten Seite angeordnet werden müssen, es sei denn, sie können mit Massnahmen am Gebäude (Erker, Balkone, Loggien) geschützt werden.

Baugrund

Gemäss kantonalem Kataster der belasteten Standorte (KbS) befindet sich auf der Parzelle Kat.-Nr. IE168 eine belastete Fläche. Es handelt sich dabei um einen Betriebsstandort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen. An diesem Standort wurde Heizöl in einem erdverlegten Tank mit mehr als 5'000 Liter Inhalt gelagert. Die Fläche muss gemäss Standortinformation des KbS nicht untersucht werden.

Retention und Entwässerung

Gemäss Art. 7 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) ist nicht verschmutztes Regenwasser zu versickern. Lassen die örtlichen Verhältnisse eine Versickerung nicht zu, kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltmassnahme zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann.

Gewässerschutz

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Zürich im Gewässerschutzbereich A_u. Nach Gewässerschutzverordnung (GSchV) umfasst der Gewässerschutzbereich A_u die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. In diesem Bereich dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen (Anhang 4, Ziffer 211). Unter bestimmten Voraussetzungen sind Ausnahmegewilligungen möglich. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs liegt gemäss Grundwasserkarte (Mittelwasserstand) des Kantons Zürich im Gebiet mit geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2 m) oder geringer Durchlässigkeit. Für den Studienauftrag und das Richtprojekt wurde, nach Abklärungen mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), davon ausgegangen, dass zwei Untergeschoss möglich sind.

Gefahrenkarte

In der Naturgefahrenkarte gemäss GIS-Browser des Kantons Zürich wird der Gestaltungsplanperimeter von keinem Eintrag tangiert.

Störfallvorsorge

Bei der Bahnlinie, die Effretikon durchquert, handelt es sich gemäss kantonalem Chemie-Risikokataster um eine störfallrelevante Strecke die der Verordnung über den Schutz vor Störfällen (Störfallverordnung StFV vom 27. Februar 1991) untersteht. Die aktuellen Risiken liegen aber vollständig im akzeptablen Bereich.

Im Zusammenhang mit der Vorprüfung diverser Gestaltungspläne im Zentrum Effretikons wurde die Entwicklung im Stadtzentrum Effretikons vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) als risikorelevant eingestuft. Es wurde empfohlen, dass die Stadt über die beiden Masterplangebiete eine Analyse der Einflüsse der Projektvorhaben auf die Störfallrisi-

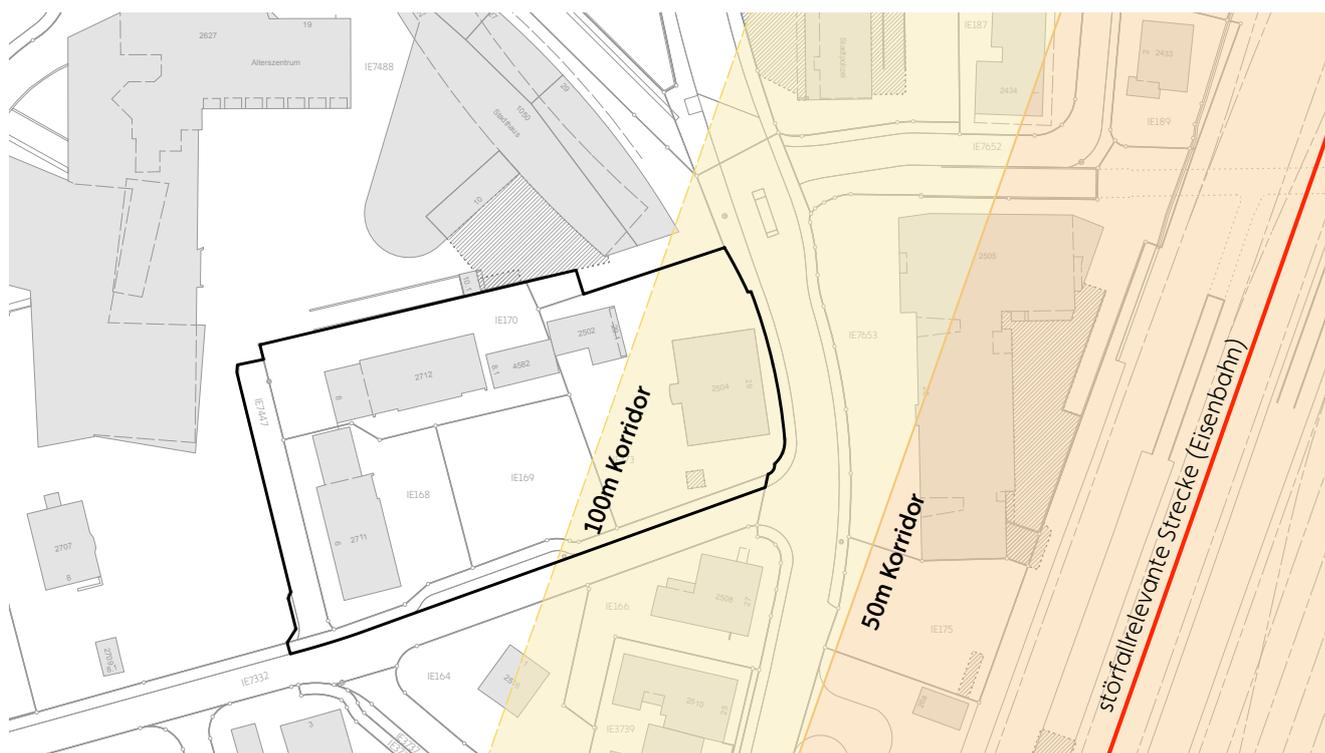
ken vornehmen sollte. So hat die Stadt 2019 einen Bericht zum Einfluss der Entwicklung auf die Störfallrisiken ausarbeiten lassen.

Aus dem Bericht (20. Februar 2020) geht hervor, dass die geplanten Arealentwicklungen zwar zu leicht erhöhten Risiken führen, diese aber weiterhin knapp im akzeptablen Bereich liegen. Im Bericht werden eine Reihe von Massnahmen aufgeführt. Aufgrund der Risikosituation ergibt sich allerdings keine Notwendigkeit zur Umsetzung dieser Massnahmen. Es werden z. B. folgende Massnahmen aufgelistet:

- Auf die Anordnung von empfindlichen Nutzungen wie Kinderkrippen oder Kindergärten, etc. ist bis zu einem Abstand von ca. 100 m zum nächstgelegenen Durchfahrtgleis zu verzichten. Ausnahmen sind möglich, wenn alternative Standorte nicht geeignet sind und der Standort gegenüber Ereignissen auf der Bahnlinie gut geschützt ist.
- Falls empfindliche Aussenflächen wie beispielsweise Spielplätze für Kinder vorgesehen sind, so sind diese möglichst in hinreichender Distanz zur Bahnlinie und/oder an geschützten Orten anzuordnen. Geschützt sind Orte, die keine direkte Sicht auf die Bahnlinie aufweisen oder in ausreichender Entfernung (mehr als ca. 50 m) zur Bahnlinie liegen.
- Falls Aussenflächen mit personenintensiven Nutzungen wie beispielsweise stark frequentierte Parkanlagen oder Terrassen vorgesehen sind, so sind diese ebenfalls möglichst in hinreichender Distanz und/oder an geschützten Orten anzuordnen.

Weitere Massnahmen beziehen sich auf Fluchtwege, Tragkonstruktion und Fassaden, begehbare Aussenflächen an Fassaden, Anordnung von Nutzungen, Lüftungsanlagen sowie den Zugang für Ereignisdienste. Die Massnahmen werden für Bereiche empfohlen, die ungenügend geschützt sind oder in zu geringer Entfernung (< 50 m) zur Bahnlinie liegen. Der Geltungsbereich wird mehrheitlich durch bestehende Gebäude geschützt und liegt ausserdem in ausreichender Distanz zur Bahnanlage.

Abb. 15
50 m und 100 m
Korridor ab störfallrelevanter
Strecke



Ausnahmetransportroute

Entlang der Rikoner- respektive der Bahnhofstrasse verläuft eine Ausnahmetransportroute. Diese hat keinen Einfluss auf den Gestaltungsplan.

2.3 Erschliessung und Versorgung

Öffentlicher Verkehr

Die Bushaltestelle Effretikon Zentrum befindet rund 80 m nördlich des Perimeters an der Bahnhofstrasse und wird von vier Buslinien (inkl. einer Nachtlinie) bedient. Der S-Bahnhof Effretikon wird von sieben S-Bahnlinien (inkl. zwei Nachtlinien) bedient und liegt rund 250 m südöstlich des Perimeters. Aus diesen Gegebenheiten resultiert die ÖV-Güteklasse A.

Erschliessung und Parkierung

Das Areal wird heute ab der Tagelswangerstrasse über die Bruggwiesenstrasse erschlossen. Die Besucherparkplätze befinden sich an der Tagelswangerstrasse sowie in der Tiefgarage. Für den Studienauftrag wurden folgende Rahmenbedingungen zum Thema Erschliessung / Parkierung festgelegt, welche im Richtprojekt berücksichtigt wurden:

- Eine gemeinsame Erschliessung mit dem Stadthaus soll angestrebt werden, dazu kann die bestehende Rampe genutzt werden.
- Zwischen dem Geltungsbereich und dem Stadthaus befinden sich heute Parkplätze, ein Containerstandort und Veloabstellplätze. Diese gilt es zu erhalten oder mit den neu benötigten Infrastrukturen innerhalb des Geltungsbereichs zusammenzufassen. Die beste-

Abb. 16
Übersichtskarte
mit ÖV-Haltestel-
len (map.geo.ad-
min)



hende LKW-Anlieferung zum Stadthaus muss belassen bleiben.

- Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte sollen unterirdisch angeordnet werden.
- Abstellplätze für Besucher und Kunden sollen wenn möglich oberirdisch angeordnet werden. Sie haben sich dabei gut in die Freiraumgestaltung einzupassen. Die bestehenden oberirdischen Parkplätze an der Bruggwiesenstrasse werden aufgehoben.
- Veloabstellplätze sollen unterirdisch gut zugänglich angeordnet werden. Ein angemessener Anteil ist oberirdisch in der Nähe der Eingänge anzuordnen.

Der Normbedarf der Fahrzeugabstellplätze richtet sich nach der Ziffer 10 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Effretikon. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans liegt vollumfänglich im Reduktionsgebiet A. In diesem Gebiet kann die Mindestanzahl Abstellplätze aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr auf folgende Anteile des Normbedarfs reduziert werden:

- Bewohner min. 60 % des Normbedarfs;
- Beschäftigte min. 30 % des Normbedarf;
- Besucher und Kunden min. 40 % des Normbedarfs.

Die Anzahl Abstellplätze für Bewohner kann gemäss Vorgaben der Ziff. 10.1.3 und 10.1.4 BZO reduziert werden. Demnach muss im Rahmen des Gestaltungsplan der reduzierte Bedarf mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen werden und durch ein Controlling-System dauerhaft sichergestellt werden.

Betriebs- und Gestaltungskonzept

Entlang der Bahnhofstrasse wird ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) ausgearbeitet. Das BGK soll Mitte 2021 fertiggestellt werden. Gemäss Auskunft des Kantons wird mit einer Umsetzung bis 2026 gerechnet. Primär sollen die Verkehrssicherheit verbessert werden, der Strassenraum gestaltet und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden und dabei alle Verkehrsteilnehmenden im Sinne des Koexistenzprinzips berücksichtigt werden. Der vorliegende Gestaltungsplan und das BGK (Stand 11. Juli 2019) tangieren einander insofern, als dass der Freiraum des Stadtgartens mit dem Strassenraum der Bahnhofstrasse ein zusammenhängendes Freiraumgefüge darstellt.

Die spezifische Zielsetzung des BGK beinhaltet unter anderem:

- die Erdgeschossnutzungen sollen in die Strassenraumgestaltung einfließen,
- für den Fussverkehr sollen die Fuss-/Quartierwege besser miteinander vernetzt werden,
- entlang der Bahnhofstrasse soll die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss BGK im Abschnitt «Stadthaus». Der Abschnitt «Effi-Märt» zwischen der Hinterbühlstrasse und dem Kreisel wurde bereits 2015 saniert und gestalterisch aufgewertet. Ein Mehrzweckstreifen wurde umgesetzt und eingefärbt sowie die Fussgängerüberquerung mit Schutzinseln ausgestattet. Im Abschnitt «Stadthaus» soll dieses Layout nach Möglichkeit übernommen werden.

Die Zielsetzung des Gestaltungsplans und die des Betriebs- und Gestaltungskonzept gehen in dieselbe Richtung und sind gut miteinander vereinbar. Die Strassenkante gemäss BGK entspricht dem heutigen Trottoirverlauf.

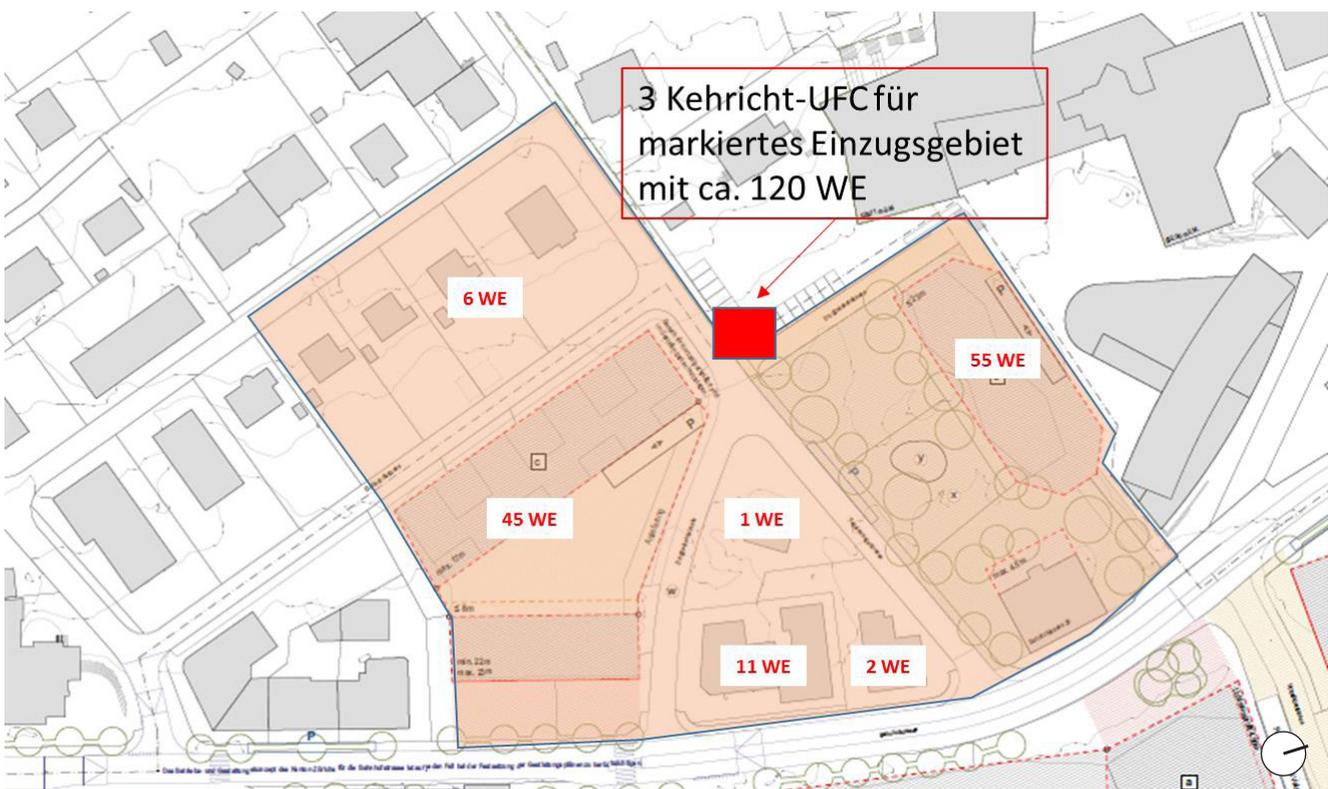
Energieversorgung

Der östliche Teil des Perimeters liegt gemäss Wärmenutzungsatlas des Kantons Zürich in der Zone D, der westliche Bereich in der Zone F (ausserhalb nutzbarer Grundwasservorkommen). In beiden Zonen sind Erdwärmesonden, thermoaktive Elemente, Erdregister, Energiekörbe mit flüssigen Wärmeträgern, mit Luft betriebene Energiekörbe und Grundwasserwärmennutzung grundsätzlich zulässig.

Abfallentsorgung

Die Bestimmungen der Abfallentsorgung richten sich nach den Richtlinien «Planung der Abfallentsorgung Privat und Gewerbe». Für Mehrfamilienhäuser und Gewerbebetriebe müssen geeignete Standorte für die Abholung von Kehricht und Separatabfälle ausgewiesen werden. Im Rahmen von Gestaltungsplänen müssen allgemein nutzbare Abfallbereitstellungsplätze eingeplant werden. Der private Gestaltungsplan «Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz» sieht bereits einen Standort für eine Entsorgungsanlage an der Ecke Bruggwiesen-/Tagelswangerstrasse vor. Die bestehende Entsorgungsanlage des Stadthauses kann nach Möglichkeit mit der für den vorliegenden Gestaltungsplan benötigten Entsorgungsanlage innerhalb des Geltungsbereichs zusammengelegt werden. Grundsätzlich beabsichtigt die Stadt den Haushaltskehricht künftig über öffentliche Quartiersammelstellen abzuwickeln. Sofern ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters «Wohnen am Stadtgarten» auf Kat.-Nr. IE7488 eine Quartiersammelstelle erstellt wird, kann auf die im Situationsplan bezeichnete Stelle verzichtet werden. Dies hat in Absprache mit der Stadt zu erfolgen.

Abb. 17
Möglichkeit für Standort und Einzugsgebiet der Quartiersammelstelle
(Protokollauszug Stadt Effretikon)



2.4 Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Mit der im Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) wird von den Kantonen verlangt, dass sie insbesondere planungsbedingte Vorteile – so genannte Mehrwerte – mindestens bei Einzonungen ausgleichen. Am 28. Oktober 2019 verabschiedete der Kantonsrat das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), welches die bundesrechtlichen Vorgaben mit dem kantonalen Mehrwertausgleich umsetzt und zudem den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, auch bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen. Sie traten am 1. Januar 2021 in Kraft.

Gemäss MAG wird auf Einzonungen und Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten durch den Kanton ebenfalls eine Mehrwertabgabe erhoben. Bei Aufzonungen und kommunalen Sondernutzungsplanungen sowie bei anderen Umzonungen wird die Kompetenz zur Erhebung einer Mehrwertabgabe den Gemeinden übertragen.

Die Gemeinden sind aufgefordert, den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (Art. 19 Abs. 1 MAG). Die Inkraftsetzung der BZO-Teilrevision, «Mehrwertausgleich» zur Umsetzung von Art. 19 MAG in der Stadt Illnau-Effretikon ist noch ausstehend (Stand Festsetzung durch GGR 4. Februar 2021). Mit deren Inkraftsetzung wird im zweiten Quartal 2021 gerechnet. Die Erträge aus dem kommunalen Mehrwertausgleich fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Der Ausgleich des Mehrwerts auf kommunaler Stufe mittels städtebaulicher Verträge anstelle der Abgabe ist zulässig. Mit städtebaulichen Verträgen werden Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens geregelt.

Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags können unter anderem sein:

- die Beteiligung der Bauherrschaft an der Infrastruktur (z.B. Förderung ÖV, verbesserte Zugänglichkeit der Haltestellen),
- die Beteiligung der Bauherrschaft an der Gestaltung des öffentlichen Raums wie Parks, Plätze, Grünanlagen und andere öffentlich zugängliche Freiräume,
- die Beteiligung der Bauherrschaft an öffentlichen Einrichtungen von kommunaler Bedeutung für Soziales, Gesundheit und Bildung,
- die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum.

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um eine kommunale Sondernutzungsplanung. Die Erhebung der Mehrwertabgabe fällt (soweit ein Planungsvorteil anfällt) in die Kompetenz der Gemeinde (Art. 19 Abs. 1 MAG). Die Bauherrschaft und die Stadt Illnau-Effretikon haben im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan einen städtebaulichen Vertrag ausgehandelt, mit dem der durch die Planungsmassnahme entstehende Mehrwert ermittelt und dessen Ausgleich geregelt werden. Der städtebauliche Vertrag liegt dem Gestaltungsplan als Entwurf bei.

3 Richtprojekt

Das Projekt «Wohnen am Stadtgarten» vom 29. März 2021 dient als Richtprojekt für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan. Das Richtprojekt basiert auf dem Bebauungsvorschlag «Evergreen» und dem Vorschlag zum Freiraum «Sanfelice», welche im Studienauftrag zur Weiterbearbeitung empfohlen wurden. Das Richtprojekt ist dem Gestaltungsplan in Form einer Dokumentation beigelegt und wurde von HELLE ARCHITEKTUR GmbH sowie Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA verfasst. Die im vorliegenden Kapitel folgenden Erläuterungen und Abbildungen stellen einen Auszug aus der Dokumentation dar.

Architektur

Der achtgeschossige Baukörper ist am nördlichen Rand des Perimeters situiert. Mit dem Abstand und der schrägen Positionierung zur bestehenden Garageneinfahrt entsteht eine erdgeschossige Vorzone mit differenzierten Nutzungsmöglichkeiten. Die grosszügigen Laubengänge der oberen Geschosse dienen als Begegnungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner wie auch als lebendige Verbindung zum rückwärtigen Hof und den umliegenden Gebäuden. Die vier überhohen Sitzplätze auf der Westseite unterstützen die Idee der gemeinschaftlichen Erschliessung.

Durch das lineare Erschliessungskonzept und die einfache Gliederung des Volumens profitieren alle Wohnungen von der zweiseitigen Orientierung. Sämtliche Wohneinheiten haben durchgesteckte Grundrisse und mit einem privaten Aussenraum gegen den Stadtgarten im Süden ausgestattet. Im 1. und 2. Obergeschoss sind diese als Wintergärten ausgebildet mit entsprechenden Rückzugsmöglichkeiten. Die Balkone der oberen Geschosse sind auskragend und über je zwei Geschosse versetzt angeordnet.

Nutzungsaufteilung

Insgesamt sind 56 Wohneinheiten mit 2.5 und 3.5 Zimmern und analoger Grundrisstypologie vorgesehen. Zum Laubengang hin befinden sich Eingänge, Sanitäräume sowie Aufenthaltsräume, die unterschiedlich dimensioniert sind und zum Kochen, Essen oder Wohnen genutzt werden können. Nach Süden haben sämtliche Wohneinheiten zwei gleich grosse und nutzungsneutrale Zimmer. Je nach Wohnungsgrösse, Belegung oder persönlichen Präferenzen sind sie als Schlaf-, Arbeits- oder Wohnzimmer geeignet.

Die Nutzungen im Erdgeschoss sind gemäss Publikumsorientierung positioniert. An der östlichen Stirnseite befindet sich der Gewerberaum mit direktem Zugang vom Vorplatz, an der westlichen Stirnseite zum benachbarten Alterszentrum der Gemeinschaftsraum. Beide Nutzungen sind auch zum Stadtgarten orientiert. Die Räumlichkeiten für die Beratungsstelle 60+ ist mittig platziert, mit Eingang vom Stadtgarten sowie internen Verbindungsmöglichkeiten zu den beiden Durchgängen. Diese sind durchlässig ausgebildet und ermöglichen eine offene Verbindung zwischen Stadtgarten und der gedeckten Vorzone zum Hof. Seitlich davon sind zwei Räume geplant, die für Waschen wie auch als Treffpunkt für die Bewohnenden gedacht sind.

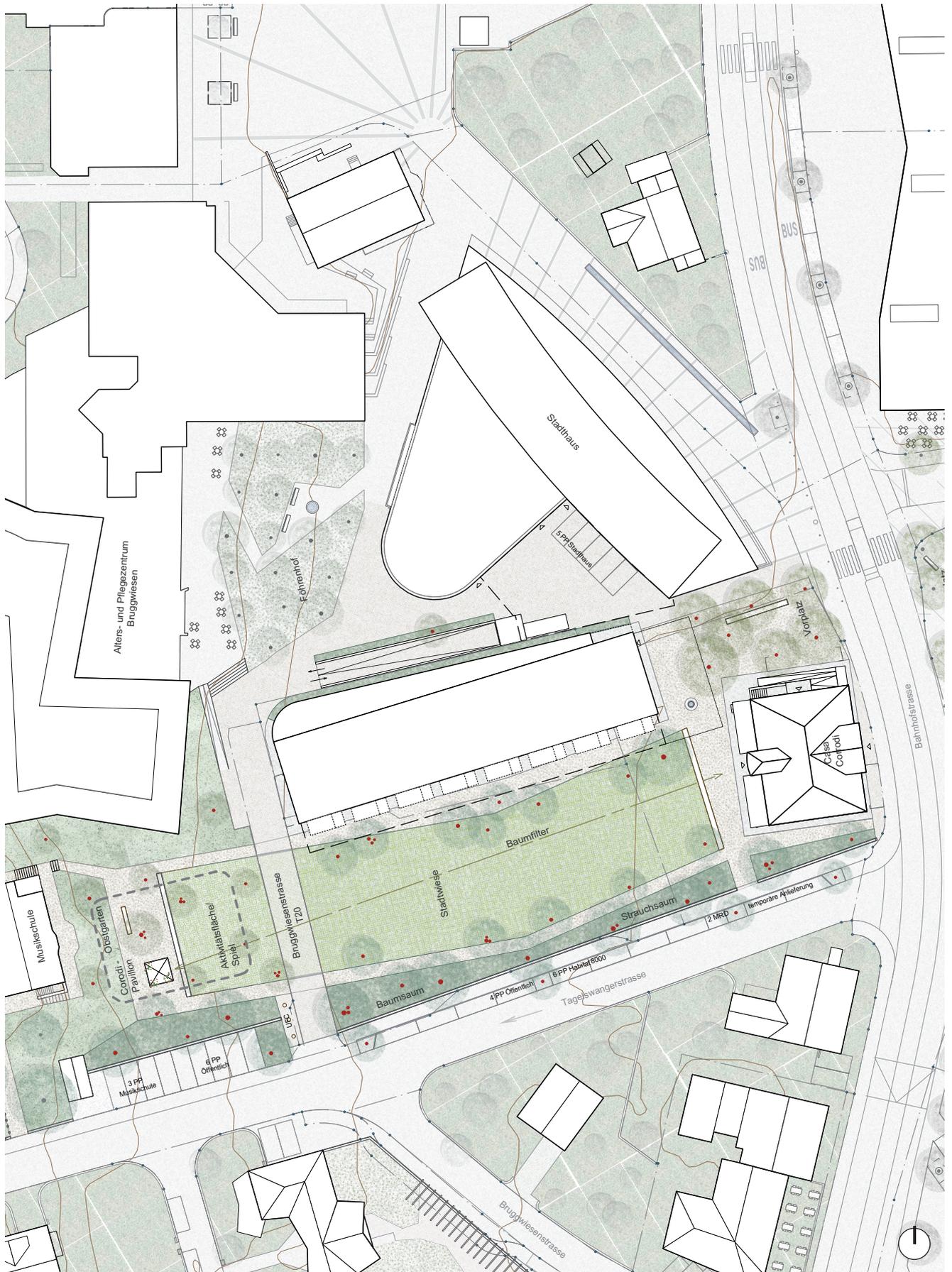


Abb. 18
Situationsplan

Geschoss	Wohnungen / Gewerbe	Übrige Räume
3. bis 7. Obergeschoss (Wohnungen)	4 Stk. à 2.5 Zi. (Total 20 Stk.) 4 Stk. à 3.5 Zi. (Total 20 Stk.)	–
1. bis 2. Obergeschoss (Alterswohnungen)	4 Stk. à 2.5 Zi. (Total 8 Stk.) 4 Stk. à 3.5 Zi. (Total 8 Stk.)	–
Erdgeschoss	Gewerberaum Beratungsstelle 60+	Gemeinschaftsraum Waschräume Durchgänge
1. Untergeschoss	–	Abwartraum Einstellhalle
2. Untergeschoss	–	Lagerräume Technikräume Schutzräume / Kellerabteile

Struktur und Statik

Die äussere Abmessung des Hauptvolumens beträgt 12.3 x 53.6 m, die Gebäudehöhe 22.8 m. Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss ist 2.8 m. Der Gewerberaum ist mit 3.3 m überhöht und übernimmt somit den topographischen Höhenunterschied von 1 m vom Westen nach Osten. In den ersten beiden Obergeschossen sind die Raumhöhen 2.55 m und in den restlichen Obergeschossen 2.45 m.

Die Typologie der Wohnungen und das statische Konzept bedingen sich gegenseitig. Die Räume zum Laubengang sind je nach Wohnungsgrösse und Nutzung dimensioniert. Zum Stadtgarten sind die Zimmer paarweise identisch und nutzungsneutral ausgebildet. Mit der durchgehenden Tragstruktur und den geringen Spannweiten dieser Raumstruktur wird eine kostengünstige Bauweise mit optimierten Bauteilen ermöglicht.

Materialisierung und Ausdruck

Für die Materialisierung sind sowohl die benachbarten Bauten als auch die topografischen Verhältnisse und die Lage am Stadtgarten von Bedeutung.

Die Sockelbereiche und die Fassade der drei untersten Geschosse sind aus vorgefertigten Betonelementen, welche auch in den Brüstungen der Balkone und des Laubgangs vorkommen. Nach Ost, Süd und West werden die oberen Fassadenbereiche mit grossformatigen Eternit-Platten ausgeführt. Die gedeckte Nordseite besteht aus einer hinterlüfteten Verkleidung mit vertikal gegliederten Werkstoffplatten. Die Metallelemente der Geländer und Pflanzhilfen sind in feuerverzinktem Stahl und die Handläufe in Holz gedacht. Am Laubengang werden die Fenster und die Türen in lasiertem Holz ausgeführt, alle anderen in Holz-Metall. Der Sonnenschutz besteht aus textilen Senkrecht-Markisen und individuell zu nutzenden Sonnenschirmen.

Es werden grundsätzlich robuste und hochwertige Materialien eingesetzt, die sich mit der unmittelbaren Umgebung vertragen. Die gewünschte Vielseitigkeit im architektonischen Ausdruck wird mit den verschiedenartig ausgebildeten Fassaden sowie einer differenzierten Farbgebung erreicht. Mit den silbrig schimmernden Oberflächen und hellen Farbtönen soll ein zeitloser Eindruck entstehen.

Die Verkleidungen der Tragstrukturen der Nordfassade und des Laubgangs werden

aufgrund des Abstands zum Stadthaus mit Brandschutzpaneelen der Brandverhaltensgruppe RF1 (kein Brandbeitrag) erstellt. Die Fassade des Stadthauses ist ebenfalls mit Materialien der Gruppe RF1 ausgetaltet. Die brandschutztechnischen Anforderungen werden damit erfüllt.

Fassadenbegrünung

Die erdgeschossige Vorzone zum Stadthaus dient als gedeckter Ankunfts- und Aufenthaltsraum für alle Beteiligten. In den oberen Geschossen sind die grosszügigen Laubengänge als Begegnungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner reserviert. Durch die Begrünung des äusseren Abschlusses entsteht zudem eine lebendige Verbindung zum rückwärtigen Hof und den umliegenden Gebäuden.

Ein durchgehender Grünstreifen schliesst diesen Vorbereich auf Erdgeschosebene ab. Hier sind unterschiedlichste Arten von Wildstauden und Kletterpflanzen vorgesehen. Im Erdgeschoss dienen die Stützen als Rankhilfe für die Kletterpflanzen. Im 1. und 2. Obergeschoss übernimmt ein feines Drahtgeflecht diese Aufgabe und in den restlichen Obergeschossen entsprechende Drahtseile.

Abb. 20
Querschnitt,
Blickrichtung
Osten

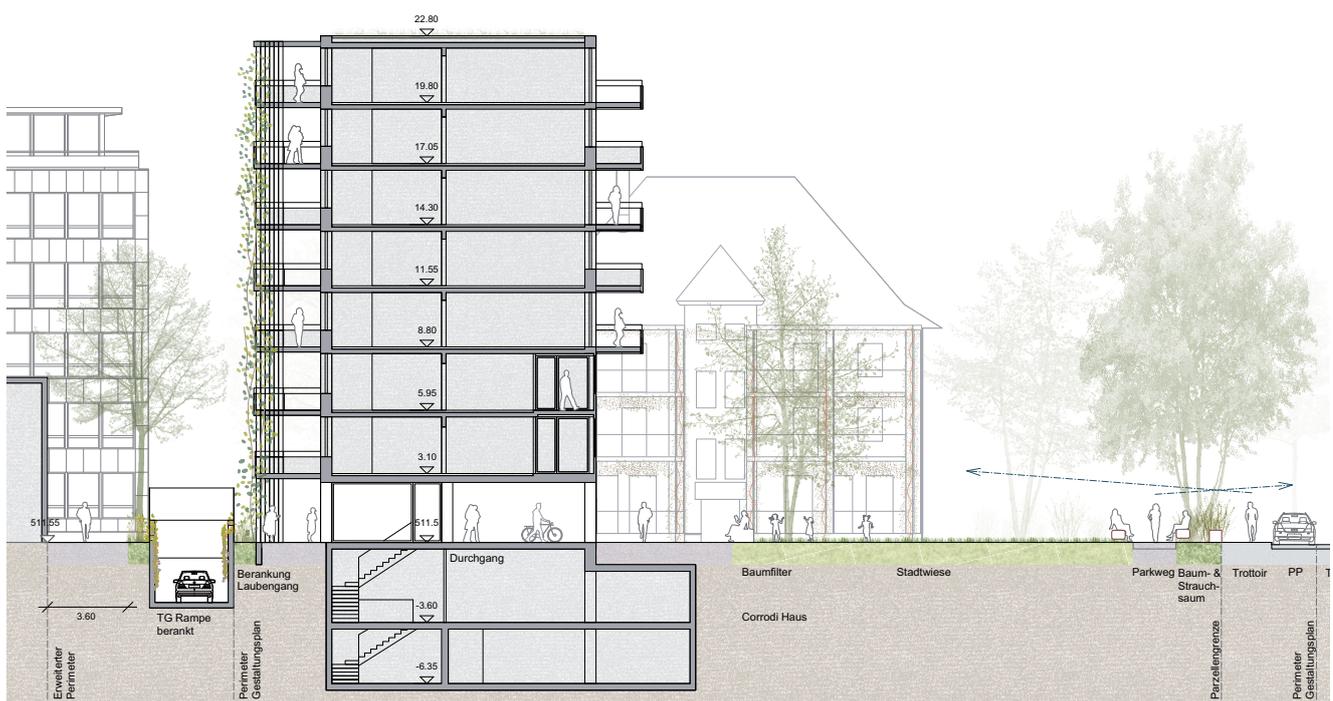




Abb. 21
Ansicht
Laubengang
Nordfassade



Abb. 22
Ansicht Private
Aussenräume
Südfassade

Freiraum

Der Entwurf für den Stadtgarten formt aus den historisch gewachsenen Einheiten einen zusammenhängenden Grünraum, welcher mittels quartiertypischer Sockelmauereinfassung und grosskronigen Bäumen eine erkennbare Gestalt erhält. Die durchgängige Wegfigur bezieht Strassenquerungen und Zielorte mit ein und bindet den Stadtgarten auf selbstverständliche Weise in das städtische Beziehungsgeflecht ein.

Der Stadtgarten ist als Raumfolge mit vielfältigen Angeboten konzipiert, und zeichnet sich durch eine grosse Nutzungsoffenheit für künftige Entwicklungen aus. Der baumbestandene Vorplatz bietet mit Sitzbänken, Boulespiel und Trinkbrunnen einen Auftakt zur Bahnhofstrasse. In Ergänzung dazu bildet die Stadtwiese mit den umlaufenden Wegen und raumhaltigen Baumrahmen eine lebendige Mitte, die vielfältigen Gebrauch erlaubt. Die Wiesenfläche «überspringt» als erkennbare Figur die Bruggwiesenstrasse und ist hangseitig durch eine Sitzmauer in das ansteigende Gelände eingeschnitten. Diese Freifläche kann über vielfältige Nutzungen als Aktivitätsfläche bespielt werden und ist dabei weiterhin als Teil der Stadtwiese erkennbar. Darüber sitzt der umgesetzte Pavillon als «Folly» an erhöhter Lage und spannt einen Dialog mit der bewachsenen Veranda des Corrodi-Hauses auf. Die Bruggwiesenstrasse ist durch Belagsänderung und mittels querender Steinbänder als Begegnungszone entschleunigt. Zur Tagelswangerstrasse ist der Garten durch ein lockeres Strauchband gefasst, welches Durch- und Einblicke erlaubt. Sickerfähige Kiesbeläge und grobkörniger Splitt-Asphalt geben dem Stadtgarten eine eigenständige, haptische Qualität gegenüber den umgebenden Strassen. Ihre Oberfläche ist rollstuhlgängig ausgebildet und wird wo möglich über die Schulter entwässert. Durch die begrünte Einfassung der Tiefgaragenzufahrt und den berankten Laubengang des Wohnhauses wird der umlaufende Parkcharakter gestärkt. An der Südfassade des Gebäudes ermöglicht eine Vorzone die Verzahnung zwischen EG Nutzung und Stadt, ist dabei dem Gebäude zugewandt und gleichzeitig Teil des Parkgeschehens.

Die Parkplätze werden entlang der Tagelswangerstrasse konzentriert und durch lockere Baumsetzungen eingebunden. Die Feuerwehrezufahrt und Anlieferung für das Stadthaus sind über den Föhrenhof gewährleistet. Mit dem aufgezeigten Konzept lässt sich der Stadtgarten in unabhängigen Entwicklungsschritten sukzessive erweitern und anreichern.

Stadtökologie

Der Stadtgarten erhält ein vielfältiges und standortgerechtes Pflanzenkleid mit undogmatischen Kombinationen von wildem und kultiviertem, als adäquate Stadtnatur mit ökologischem Wert für Flora und Fauna. Als Vernetzungselemente tragen Heckenbänder, sickerfähige Kiesbeläge sowie Pflasterbeläge mit offenen Fugen für Ritzenvegetation und Insektennistplätze zu einer stadtoökologisch wertvollen Biodiversität bei. Grosskronige Bäume prägen ein adäquates Grünvolumen zur entstehenden Baumasse und stellen einen relevanten Beitrag zum Stadtklima dar. Die Eichengruppe bildet das Gegenüber zum Rosenwegplatz. Entlang der Tagelswangerstrasse spannt sich ein raumhaltiger Saum aus Ahorn- und Kirschbäumen auf, unterpflanzt mit Pimpernuss, schwarzblättrigem Holunder, Flieder und Wildstauden. Dem Wohnhaus vorgelagerte Gleditschien und Vogelbeeren bilden einen transparenten «Filter» zur Stadtwiese und bieten einen attraktiven Ausblick in die frisch-grünen Baumkronen. Um die Musikschule wechselt die Szenerie zu einer artenreichen Blumenwiese mit verschiedenen Obstbäumen.

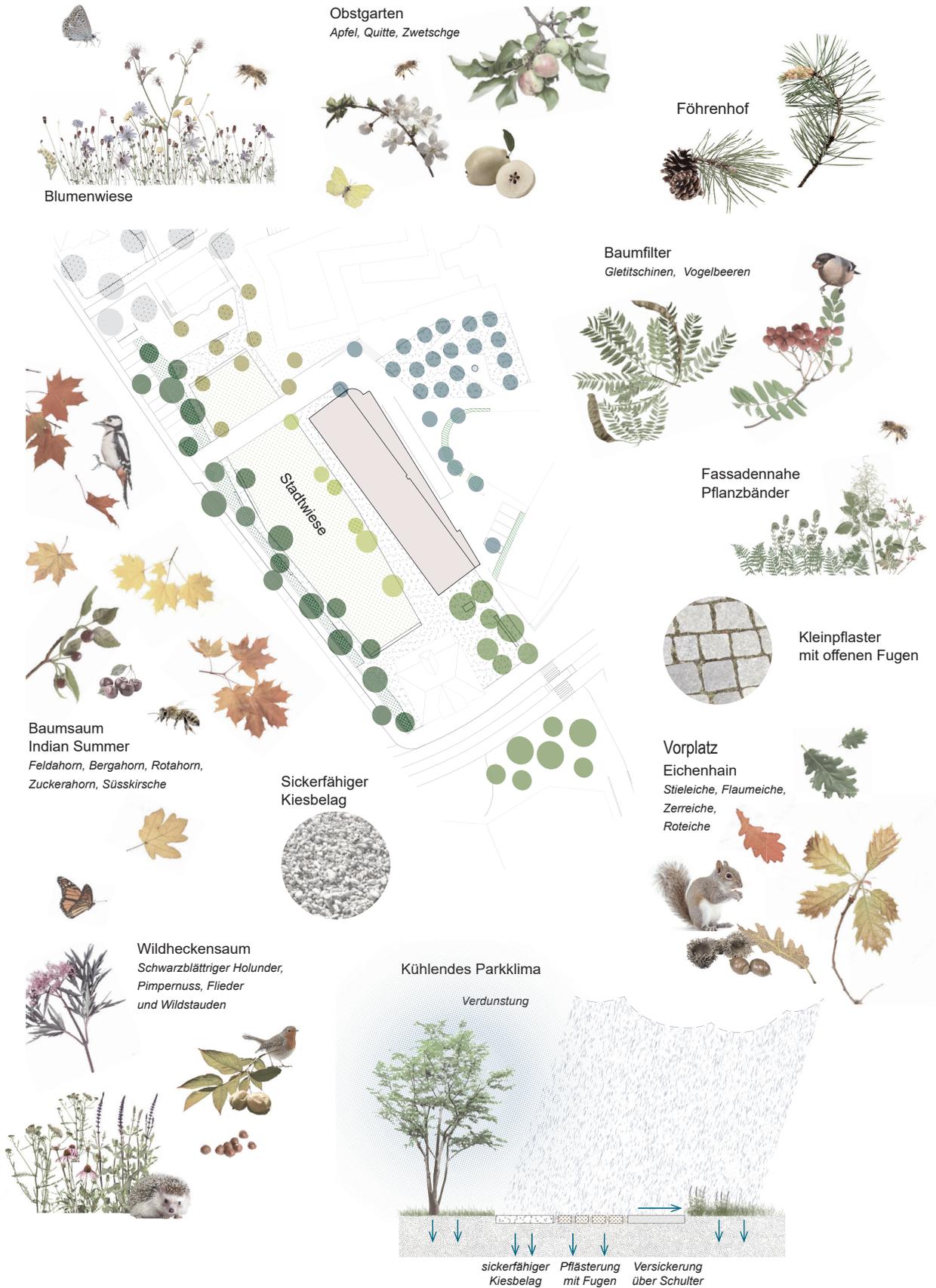


Abb. 23
Stadtökologisch
wertvoller Baum-
garten

4 Gestaltungsplan

Der vorliegende private Gestaltungsplan gemäss § 85 PBG wurde gestützt auf das Richtprojekt vom 29. März 2021, von Helle Architektur GmbH und Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, erarbeitet. Um die städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten zu sichern, werden die wesentlichen Elemente des Richtprojekts mittels grundeigentümerverbindlicher Festlegungen im Gestaltungsplan festgehalten.

4.1 Allgemeine Bestimmungen

Zweck (Art. 1)

Der vorliegende Gestaltungsplan schafft die Planungs- und baurechtliche Voraussetzung zur Umsetzung eines Bauvorhabens mit Wohn- und Gewerbenutzung. Zu diesem Zweck kann von den Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon abgewichen werden. So können die entsprechenden Qualitäten und Mehrwerte für das Stadtzentrum grundeigentümerverbindlich gesichert werden. Es wird insbesondere die Sicherung der folgenden Inhalte bezweckt:

- eine der Lage angemessene bauliche Dichte und eine hohe Wohnqualität;
- die Erstellung von Wohn- und Gewerbeflächen, deren Mietzins sich nach dem Grundsatz der Kostenmiete berechnet;
- ein qualitativ hochwertiger, den Bedürfnissen der Öffentlichkeit entsprechender Stadtgarten mit hoher Aufenthaltsqualität und Anbindung an das öffentliche Fusswegnetz;
- eine öffentlich zugängliche Erdgeschossnutzung im bestehenden Corrodi-Haus (Bahnhofstrasse 29);
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung;
- die Erfüllung eines hohen Energiestandards.

Bestandteile und Geltungsbereich (Art. 2)

Massgebliche Dokumente sind die Vorschriften zum privaten Gestaltungsplan und der Situationsplan im Massstab 1:500 (inkl. den Schnittdarstellungen). Das Richtprojekt mit Darstellung zu Bebauung und Freiraum sind Beilagen zum Gestaltungsplan, welche richtungsweisenden Charakter haben. Sie stellen keinen verbindlichen Bestandteil dar. Ebenfalls Beilage mit richtungsweisendem Charakter ist das Mobilitätskonzept vom Planungsbüro Jud.

Die festgesetzten Inhalte des Gestaltungsplans gelten innerhalb des Geltungsbereichs bestehend aus den im Kapitel 1.5 auf Seite 8 beschriebenen Grundstücken und Grundstücksteilen.

Geltendes Recht (Art. 3)

Soweit der Gestaltungsplan nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon. Der Gestaltungsplan nimmt Bezug auf die Revisionsfassung der BZO (Entwurf für die zweite Vorprüfung, 22. April 2020) mit welcher die Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) aufgenommen werden. Auf kantonaler Ebene ist somit das Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung ab dem 1. März 2017 massgebend. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan werden die konzeptionellen Ideen des informellen Planungsinstruments Masterplan «Zentrumsentwicklung Bahnhof West» (inkl. Freiraumkonzept) vertieft und verbindlich festgesetzt. Zu diesem Zweck kann der Gestaltungsplan von den Aussagen des

Masterplans abweichen. Abweichende Regelungen im Gestaltungsplan gehen dem Masterplan vor.

Der Gestaltungsplan weicht gegenüber den folgenden in der BZO definierten Grundmassen für die Zentrumszone Z4 ab:

- Baumassenziffer BMZ: Die mit dem Gestaltungsplan realisierbare BMZ innerhalb des Geltungsbereichs beträgt $5.24 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (die BMZ nach BZO beträgt $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$)
- Grenzabstand: Mit dem Gestaltungsplan werden geltende Abstandslinien übersteuert (gemäss BZO beträgt der kleine Grenzabstand 5.0 m und der grosse 10 m). Vorbehalten bleiben einwandfreie wohngygenische und feuerpolizeiliche Gebäudeabstände.
- Traufseitige Fassadenhöhe: Die maximal zulässige Höhenkote wird mit dem Gestaltungsplan auf 534.50 m ü. M. festgesetzt (die Referenzkote gemäss Masterplan beträgt 511.00 m ü. M.). Innerhalb der Mantellinie ist die Fassadenhöhe frei (die maximale traufseitige Fassadenhöhe gemäss BZO beträgt 18 m).

4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften

Nutzweise (Art. 4)

Innerhalb des Geltungsbereichs sind grundsätzlich Wohnnutzung und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen zulässig. Dazu zählen z. B. Kinderkrippen, Speiserestaurants, Cafés, Kleinläden, Arztpraxen, Büros etc. Im Baubereich B des Gestaltungsplans (Corrodi-Haus) wird ein Gewerbeanteil von mindestens 20 % gefordert, wodurch die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt und neben nicht störenden Betrieben auch mässig störende Gewerbenutzungen zulässig sind. Dazu zählen z.B. Tanzstudios, Massagesalons, Gaststätten mit Barbetrieb etc.

Mit dem Richtprojekt wird vorgesehen, im Neubau auf zwei Geschossen Seniorenwohnungen mit Anbindung an das bestehende Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen zu realisieren. Diese werden gemäss kantonaler Praxis der Wohnnutzung zugeschrieben. Die im Erdgeschoss vorgesehenen, mit den Seniorenwohnungen in Verbindung stehenden Dienstleistungsräume (z.B. Büro, Seminarräume, Behandlungs- und Beratungszimmer etc.) hingegen werden als Betriebsnutzung taxiert. Nebst den Dienstleistungsräumen weist das Erdgeschoss Gewerbeflächen sowie der Wohnnutzung dienende Räume wie Waschräume und einen Gemeinschaftsraum auf. Wohnflächen im Sinne von Wohnräumen werden im Erdgeschoss ausgeschlossen. Das gilt auch für das bestehende Corrodi-Haus.

Räumlichkeiten in Erdgeschossen, welche an die stark frequentierten Passantenlagen Bahnhofstrasse und Vorplatz grenzen, sind mit publikumsorientierten Nutzungen, wie z.B. Gastronomie, Detailhandel, quartierbezogene Dienstleistung etc. zu besetzen. Das Richtprojekt sieht im Erdgeschoss des Corrodi-Hauses ein Restaurant vor. Die effektive Nutzung wird mit dem Gestaltungsplan nicht vorgeschrieben. Mit dem Stadtratsbeschluss (Beschluss-Nr. 2020-233 vom 10. Dezember 2020) wurde die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien, beauftragt, eine Lösung für eine Zwischennutzung sowie Vorschläge für den späteren Verwendungszweck zu unterbreiten. Heute wird das Corrodi-Haus im Erdgeschoss bereits gewerblich genutzt. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich je zwei und im Dachgeschoss eine Wohnung. Diese Nutzungsaufteilung kann mit dem Gestaltungsplan so beibehalten werden.

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich mehrheitlich in der Zentrumszone Z4.

Die Bau- und Zonenordnung sieht vor, dass die zu Wohnzwecken genutzte Geschossfläche in den Zentrumszonen maximal 80 % der zulässigen Nutzung beträgt. Im Sinne von § 83 Abs. 1 PBC wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan davon abgewichen. Mit einem Gestaltungsplan besteht auch die Möglichkeit, von der Regelbauweise bzgl. Nutzungsweise und Zweckbestimmung der Bauten abzuweichen. Der Masterplan legt für die Baufelder einen Mindestanteil an Gewerbe- und Dienstleistungsflächen von 35 % fest. Das Baufeld D ist von dieser Regelung im Masterplan explizit ausgenommen. Bei einer Gesamtschau über das Masterplangebiet wird mit dem vorgesehenen Mindestanteil an Gewerbe auf den restlichen fünf Baufeldern von 35 % ein Wohnanteil von deutlich weniger als 80 % resultieren.

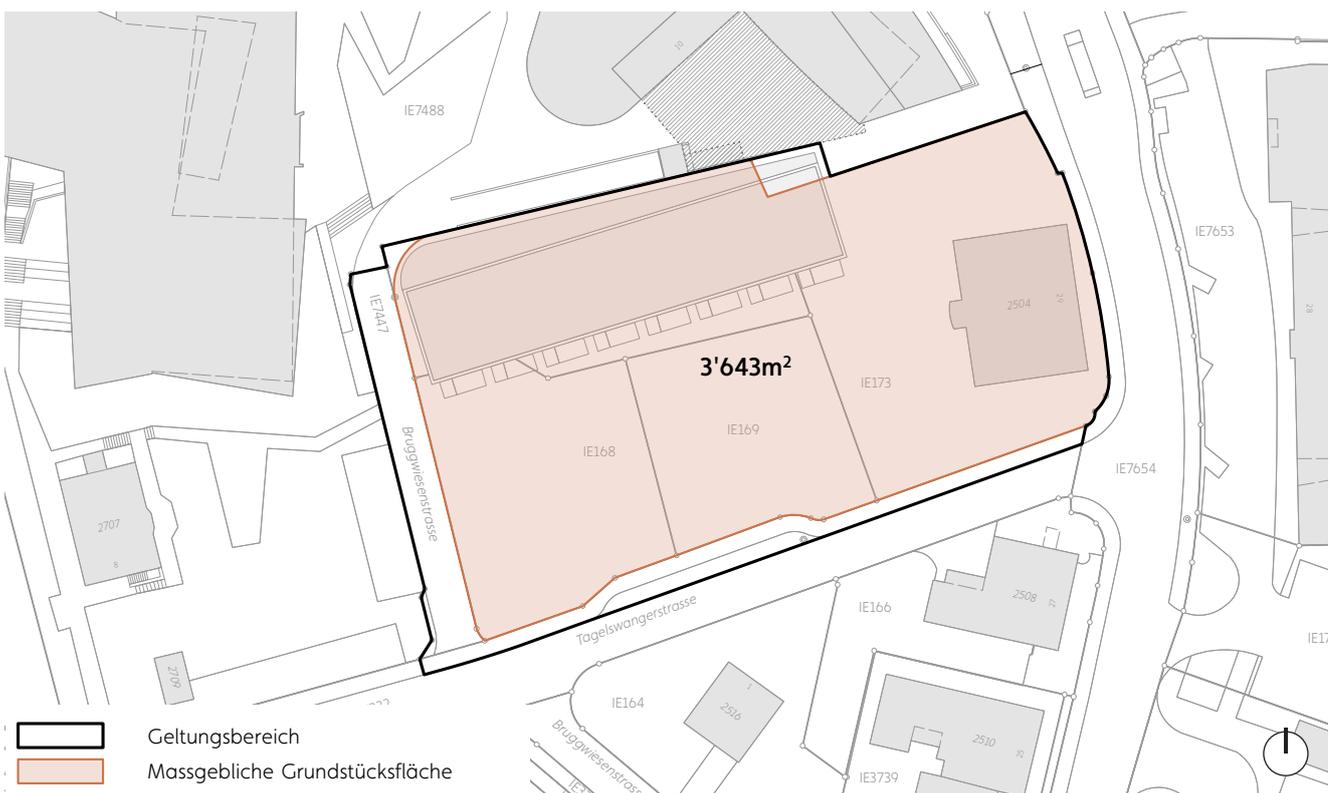
Kostenmiete (Art. 5)

Der Grundsatz der Kostenmiete wird in § 49 b Abs. 2 PBC so beschrieben, dass sich die höchstzulässigen Mietzinsen für preisgünstigen Wohnraum an den Investitionskosten, den laufenden Kosten, den Rückstellungen für Erneuerungen, den Abschreibungen und einer angemessenen Rendite orientieren. Wohnraum gilt demnach als preisgünstig, wenn die tatsächlichen Kosten des Bauvorhabens die pauschalierten Höchstwerte für die Gesamtinvestitions-, Erstellungs- und Erneuerungskosten gemäss Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005 (WBFV) nicht übersteigen.

Baumasse (Art. 6)

Die bauliche Dichte wird in der Stadt Illnau-Effretikon über die Baumassenziffer (BMZ) geregelt. Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgeblichen Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche und wird auf kantonaler Stufe im Planungs- und Baugesetz sowie der dazugehörigen Allgemeinen Bauverordnung des Kantons Zü-

Abb. 24
Massgebliche
Grundstücks-
fläche



rich (beide in der Fassung ab dem 1. März 2017) definiert. Demnach wird das Bauvolumen über dem massgeblichen Terrain in den Aussenmassen des Baukörpers angerechnet. Nicht an das Bauvolumen angerechnet werden offene Gebäudeteile die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind.

Gemäss der Bau- und Zonenordnung gilt in der Zentrumszone Z4 eine maximale BMZ für Hauptgebäude von 4.0 m³/m². Im Masterplan wurde für das Baufeld D die maximale BMZ auf 5.0 m³/m² angehoben und die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans gefordert, mit dem von der Grundordnung abgewichen werden kann. Der regionale Richtplan zeigt in einem Schema die verschiedenen Dichtestufen auf. Demnach kommt eine Baumassenziffer von 5.0 m³/m² in der Stufe hoch zu liegen. Die BMZ 4.0 m³/m² liegt im Übergangsbereich mittel zu hoch. Das Zentrum Effretikon liegt in einem Gebiet in dem auf regionaler Stufe eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird. Dieser Bestrebung wird mit dem Masterplan und dem vorliegenden Gestaltungsplan Rechnung getragen.

Mit dem Gestaltungsplan wird die zusätzlich zum bestehenden Corrodi-Haus zulässige Baumasse auf total 15'600 m³ im Baubereich A (Wohnneubau) begrenzt. Dies entspricht in etwa dem im Richtprojekt dargestellten Volumen. Das bestehende Corrodi-Haus weist eine Baumasse von ca. 3'500 m³ auf. Mit dem Gestaltungsplan wird eine Erhöhung der Baumasse vom Corrodi-Haus untersagt. Damit wird im Geltungsbereich eine BMZ von 5.24 m³/m² (inkl. bestehende Baumasse Corrodi-Haus) festgesetzt. Volumen die für die Baumassenziffer relevant sind, sind lediglich im Baubereich A zulässig. Die für die Berechnung massgebliche Grundstücksfläche beträgt 3'643 m² und umfasst die Grundstücksflächen ohne Erschliessungsflächen und ohne den Grundstücksteil Kat.-Nr. IE7488, da diese Fläche bereits im Gestaltungsplan Stadthaus erfasst ist.

	Baubereich A	Baubereich B	Total
Baumasse	15'600 m ³	3'500 m ³	19'100 m ³
massgebliche Grundstücksfläche	-	-	3'643 m ²
Baumassenziffer BMZ	-	-	5.24 m³/m²

In der effektiven Baumassenziffer bereits enthalten ist der gemäss BZO zulässige Bonus für nicht anrechenbare Räume im Erdgeschoss von 0.2 m³/m². Die im Richtprojekt dargestellte Baumasse entspricht dem Konsens, welcher in der Überarbeitung des Projekts aus dem Studienauftrag bis hin zum beiliegenden Richtprojekt zusammen mit der Stadt (Stadtplanungskommission und Stadtrat) erarbeitet wurde. Mit dem Stadtratsbeschluss vom 10. Dezember 2020 wurde die Baumasse für den Neubau von 15'600 m³ vom Stadtrat verabschiedet.

Baubereich A (Art. 7)

Die Mantellinie des Baubereichs A definiert den Bereich in dem ein Neubau erstellt werden darf. Die maximal zulässige Höhenkote wird im Schnitt auf 534.50 m ü. M. festgesetzt und liegt somit knapp über der im Masterplan festgesetzten Kote von 534.00 m ü. M., was

ebenfalls Teil der Projektüberarbeitung im Austausch mit der Stadt war. Im Masterplan wird die Gebäudehöhe auf max. 23 m ab der Referenzkote 511.00 m ü. M. beschränkt. Durch die Aufnahme der Begriffe nach IVHB wird der Begriff Gebäudehöhe durch Fassadenhöhe ersetzt. Die Fassadenhöhe wird zwischen Fassadenlinie (massgebendes Terrain) und der Oberkante der Dachkonstruktion (ohne Wärmedämmung etc.) gemessen, sofern keine Brüstung oder Geländer erstellt werden. Zusätzlich zu den max. 23 m wird also noch Platz für den technisch notwendigen Dachaufbau, Dachabschluss etc. benötigt. Über die maximale Kote gemäss Gestaltungsplan hinausragen dürfen lediglich technische Aufbauten bis zu einem Mass von max. 1.5 m.

Es darf auf die Baubereichsgrenze gebaut werden, womit geltende Abstandslinien übersteuert werden. Das Näherbaurecht muss daher privat-rechtlich zwischen den Grundeigentümern der betroffenen Parzellen geregelt werden.

Im vorgängig zum Gestaltungsplan durchgeführten Studienauftrag wurde seitens Beurteilungsgremium die vorgeschlagene horizontale Gliederung der Fassade mit Bezug auf die Baumkronen als wichtiges Gestaltungselement hervorgehoben. Mit der Regelung, dass auskragende Balkone ab dem 3. Obergeschoss über den Baubereich hinausragen dürfen, wird dieses Gestaltungselement gesichert. Die Balkone dürfen zusammengezählt pro Geschoss eine Gesamtlänge von 32 m nicht überschreiten. Diese Mass entspricht etwas weniger als 2/3 der Fassadenlänge (die Fassadenlänge gemäss Richtprojekt beträgt ca. 54 m).

Mit dem Gestaltungsplan wird im Erdgeschoss ein Gebäudedurchgang vorgeschrieben. Dieser dient in erster Linie der Durchlässigkeit und kann als halböffentlicher Durchgang zwischen Stadtgarten und Stadthaus genutzt werden. Der Durchgang sollte nicht zum Verweilen (z.B. bei Regen) einladen, gleichzeitig aber entsprechend gestaltet sein um spontane Begegnungen pflegen zu können.

Baubereich B (Art. 8)

Der Baubereich B umfasst das bestehende Corrodi-Haus sowie westlich angrenzend einen Bereich für die Erdgeschossenerweiterung gemäss Masterplan. Die Möglichkeit der Erdgeschossenerweiterung war Bestandteil des Studienauftrags. Das Richtprojekt sieht von einer solchen ab. So kann zwischen dem Corrodi-Haus und dem Wohnneubau etwas mehr Raum geschaffen werden, was dem Freiraum zugute kommt. Die potenzielle Baumasse der Erdgeschossenerweiterung wird im Baubereich A konsumiert. Daher sind im Baubereich B keine Anbauten zulässig, welche an die Baumasse anrechenbar sind. Der Gebäudenutzung dienende Gebäudeteile, welche nicht an die Baumasse angerechnet werden, sind zulässig. Damit sind bspw. eine offene Terrasse im Erdgeschoss für eine Restaurantnutzung oder eine vorgesezte offene Balkonkonstruktion gemeint. Bauten wie Treppen oder Rampen welche der Erschliessung des Erdgeschosses dienen sind ausserhalb des Baubereichs zulässig. Damit wird eine gute Zugänglichkeit zum Erdgeschoss, welches publikumsorientierte Nutzungen aufzuweisen hat gewährleistet.

Unterirdische Bauten und Anlagen (Art. 9)

Die Flächen ausserhalb der Baubereiche sollen soweit wie möglich dem Stadtgarten mit seiner Aussenraumgestaltung zugunsten des Lokalklimas und der Erholungsnutzung dienen (Pflanzung von Grossbäumen, begrünte Flächen, Retention und Versickerung von Regenwasser etc.). Die Unterbauung der Flächen ausserhalb der Baubereiche A und B sind deshalb nur innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten und Anlagen zulässig.

Ausgenommen sind unterirdische Anlagen, die der Retention des Regenwassers sowie der Energiegewinnung dienen.

Der Baubereich für unterirdische Bauten und Anlagen ist wie auch die beiden Untergeschosse selbst relativ eng gefasst und entsprechend optimiert. Im Richtprojekt wird nachgewiesen, dass die gemäss kantonaler Gesetzgebung erforderlichen Keller- und Technikräume, ein Teil der Veloparkierung sowie die Parkierung für Personenwagen umgesetzt werden können. Das Untergeschoss gemäss Richtprojekt ragt über die Perimetergrenze hinaus in den Baubereich C (Bereich für ein Zusammenbauen) gemäss Gestaltungsplan «Stadthaus». Betroffen ist der Teil der Tiefgarage in dem die Parkplätze für das Stadthaus angeordnet werden sollen. Entsprechende Vereinbarungen und Rechte werden vertraglich geregelt.

Grundmasse (Art. 10)

Die geltenden Grundmasse der BZO finden innerhalb des Geltungsbereichs keine Anwendung. Geschosszahl, Fassadenlänge und -höhe sind innerhalb der Mantellinie frei. Da auf die Mantellinie gebaut werden darf, sind auch Abstandslinien (Grenzabstände, Verkehrsbaulinien) nicht zu berücksichtigen. Vorbehalten bleiben einwandfreie wohnhygienische und feuerpolizeiliche Gebäudeabstände, welche im Rahmen der Baubewilligung geprüft werden.

Es wird empfohlen die Verkehrsbaulinie (RRB Nr. 1483/1917, genehmigt am 9. Juni 1917), welche innerhalb des Geltungsbereichs verläuft und die beiden Baubereiche resp. Hauptgebäude tangiert, durch die Stadt in einem separaten Verfahren aufzuheben.

Kleinbauten (Art. 11)

Kleinbauten dürfen ausserhalb der Baubereich für Hauptgebäude erstellt werden. Damit wird z.B. die Anordnung von gedeckten Zweiradabstellplätzen bezweckt. Die Anlage des Corrodi-Hauses schliesst einen gut erhaltenen hölzernen Pavillon ein, welcher im Inventar als integralen Bestandteil des schützenswerten Objekts gewürdigt wird. Die Freiraumplanung des Stadtgartens sieht vor, diesen zu verschieben und ausserhalb des Geltungsbereichs zwischen Bruggwiesenstrasse und Musikschule neu zu inszenieren.

4.3 Freiraum

Freiraumgestaltung (Art. 12)

Das dem Masterplan zugehörige Freiraumkonzept (vom Stadtrat beschlossen am 21. Februar 2019), ausgearbeitet von Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, diene dem Studienauftrag als Grundlage und wurde mit dem Richtprojekt vertieft und weiterentwickelt. Die Freiraumgestaltung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist Teil des Stadtgartens und hat sich am Richtprojekt zu orientieren.

Parallel zum Gestaltungsplan wird in einem partizipativen Prozess das Nutzungskonzept für den gesamten Stadtgarten ermittelt. Die Freiraumgestaltung innerhalb des Geltungsbereichs ist darauf abzustimmen. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechendes Gestaltungskonzept einzureichen. Für dieses gilt es das Merkblatt «Natur im Siedlungsraum - Anforderungen ökologischer Ausgleich» (November 2016) beizuziehen, in welchem die städtischen Anforderungen an Bepflanzung, Nistgelegenheiten, Beläge etc. definiert werden.

Stadtwiese (Art. 13)

Die Stadtwiese als zentrale Fläche des Stadtgartens weist einen hohen Öffentlichkeitsgrad auf. Sie dient nicht nur den angrenzenden Bewohnerinnen und Bewohnern, sondern der ganzen Bevölkerung der Stadt Illnau-Effretikon als Spiel- und Ruhefläche. Sie hat entsprechend eine hohe Aufenthaltsqualität aufzuweisen und die durchgehende Zugänglichkeit ist sicherzustellen. Mit den Anknüpfungspunkten wird eine Durchwegung sichergestellt, welche an das bestehende öffentliche Fusswegnetz anknüpft und den Stadtgarten so in das städtische Fusswegnetz einbindet.

Vorplatz (Art. 14)

Die im Gestaltungsplan als Vorplatz bezeichnete Platzsituation dient als öffentliche Fussverkehrsfläche und bildet einen integralen Bestandteil des Stadtgartens. Der Vorplatz wird durch das Stadthaus, das Corrodi-Haus sowie den Neubau definiert. Auf der Höhe des Vorplatzes befindet sich eine Querung über die Bahnhofstrasse. Aufgrund der umliegenden Nutzungen (Stadthaus, Stadtgarten, Effimärt, Alters- und Pflegezentrum etc.) ist mit einem erhöhten Passantenaufkommen zu rechnen. Der Vorplatz hat daher neben Aufenthaltsqualitäten auch die entsprechenden Qualitäten für den fließenden Fussverkehr zu erbringen.

Bruggwiesenstrasse (Art. 15)

Die Bruggwiesenstrasse übernimmt die Erschliessungsfunktion ab der Tagelswangerstrasse für das Stadthaus und den Neubau. Auch die Anlieferung im Innenhof und die Notzufahrt erfolgen über die Bruggwiesenstrasse. Sie wird bereits im Freiraumkonzept zum Masterplan als parkartige Durchfahrt beschrieben, welche einen integralen Bestandteil des Stadtgartens bildet. Mit dem Gestaltungsplan wird die Ausgestaltung als Begegnungszone gesichert. Die Dimensionierung ist auf das technisch notwendige Mindestmass zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie als Teil des Stadtgartens wahrgenommen wird. Dabei sind sicherfähige Beläge vorzuziehen. So kann die Fragmentierung des Stadtgartens durch die Bruggwiesenstrasse entsprechend klein gehalten werden.

Die bestehenden Parkplätze entlang der Bruggwiesenstrasse werden ersatzlos aufgehoben. Mit dem Gestaltungsplan wird die Parkierung für Personenwagen unzulässig. Allfällige Abstellplätze für Zweiräder können unter Berücksichtigung der besonders guten Gestaltung entlang der Bruggwiesenstrasse angeordnet werden.

Anschlussbereich Bahnhofstrasse (Art. 16)

Parallel zum Gestaltungsplan läuft der Abschluss des Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) Bahnhofstrasse. Dieses trifft Aussagen über den Strassenraum der Bahnhofstrasse. Das BGK grenzt direkt an den Geltungsbereich. Daher wird im Gestaltungsplan entlang der Bahnhofstrasse ein Bereich ausgeschieden, der sich in der Ausgestaltung auf das BGK abzustimmen hat. Die Fläche Anschlussbereich Bahnhofstrasse ist Teil des Strassenraums und dient als öffentlich zugängliche Fussverkehrsfläche.

Anschlussbereich Tagelswangerstrasse (Art. 17)

Entlang der Tagelswangerstrasse wird ein Bereich ausgeschieden, der diverse Funktionen zulässt. Neben der Anordnung von Unterflurcontainern sind die temporäre Anlieferung für

das Corrodi-Haus sowie Abstellplätze für Personenwagen zulässig. Der Anschlussbereich dient auch der Fussgängerführung entlang der Tagelwangerstrasse. Die durchgehende Zugänglichkeit ist zu gewährleisten.

Begrünung (Art. 18)

Sämtliche Feiräume sind mit standortgerechter Bepflanzung zu begrünen und haben eine sich am Richtprojekt orientierende Anzahl gross- und mittelkroniger Bäume aufzuweisen. Die Baumpflanzung trägt z. B. als Schattenspender viel zur Aufenthaltsqualität im Park und zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Im Falle eines Abgangs sind die Bäume im Sinne des Richtprojekts zu ersetzen.

Für Baumstandorte ist genügend Wurzelraum zu belassen. Im Richtprojekt wird eine sehr optimierte Lösung für unterirdische Bauten aufgezeigt. Die mit dem Gestaltungsplan maximal zulässige Fläche für Bauten unter dem gestalteten Terrain ist entsprechend klein, was die Bepflanzung des Stadtgartens minimal einschränkt.

Für die Pflanzung von Bäumen (Abstände, Grösse etc.) entlang den Strassenräumen Bahnhof-, Tagelwanger- und Bruggwiesenstrasse gilt es die Vorgaben der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung zu berücksichtigen.

4.4 Gestaltung

Grundsatz (Art. 19)

Bauten, Anlagen und deren Umschwung haben in ihrer Gesamtwirkung mindestens die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon zu erreichen. Diese orientieren sich an den Anforderungen gemäss § 71 PBC, wobei folgende Merkmale besonders zu beachten sind:

- Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung,
- kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude,
- Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Umgebungsanlagen,
- Wohnlichkeit und Wohnhygiene,
- Versorgungs- und Entsorgungslösung,
- Art und Grad der Ausrüstung.

Die folgenden Anforderungen werden in der BZO noch zusätzlich definiert:

- hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld,
- vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit vorwiegend standortgerechter einheimischer Bepflanzung,
- platzsparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen,
- überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger,
- eine nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung,
- nutzungsadäquate Lärmbelastung in Zonen mit ES III,
- qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen.

Mit dem vorgängig zum Gestaltungsplan durchgeführten, qualitätssichernden Varianzverfahren wurde ein von Fachleuten gewürdigtes Projekt ausgewählt mit dem der Nachweis

erbracht wurde, dass mit dem Projekt ein städtebaulicher Gewinn für das Zentrum von Effretikon geschaffen wird.

Dachflächen (Art. 20)

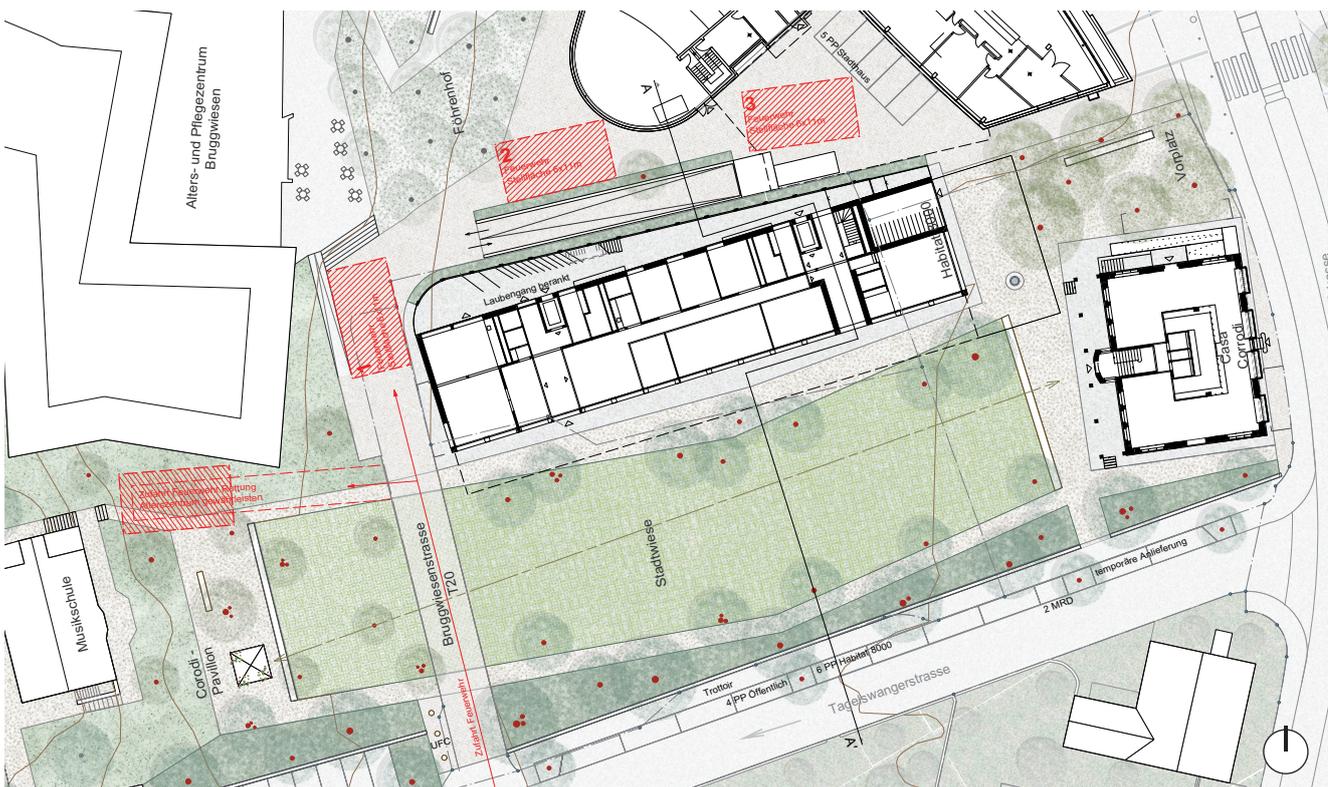
Die Dachflächen von Flachdächern dürfen für die Energiegewinnung genutzt werden und sind unabhängig davon ökologisch wertvoll zu begrünen. Weitere Nutzungen sind nicht zulässig. Soweit wirtschaftlich tragbar und technisch möglich sind Aufbauten zusammenzufassen und um mindestens ihre Höhe von der Fassade zurückzusetzen.

Die Dachbegrünung hat sich nach dem Merkblatt «Natur im Siedlungsraum - Anforderungen ökologischer Ausgleich» der Stadt Illnau-Effretikon zu richten.

Hindernisfreies Bauen (Art. 21)

Das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG Stand 1. Juli 2002) hat den Zweck Benachteiligungen zu verhindern, zu verringern oder zu beseitigen, denen Menschen mit Behinderungen ausgesetzt sind. Es gelangt unter anderem bei öffentlich zugänglichen Bauten und Anlagen, Gebäuden mit mehr als 50 Arbeitsplätzen oder bei Wohnbauten mit mehr als acht Wohneinheiten zur Anwendung. Der Nachweis des hindernisfreien Bauens gemäss der geltenden Gesetzgebung und den gängigen Normen wird mit der Baueingabe eingefordert.

Abb. 25
Notzufahrt mit
Stellflächen (rot
schraffiert)



4.5 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung und Anlieferung (Art. 22)

Der Wohnneubau wird ab der Tagelswangerstrasse über die Bruggwiesenstrasse erschlossen. Die Einfahrt in die Tiefgarage erfolgt über die bestehende Tiefgaragenrampe, welche heute ausschliesslich dem Stadthaus dient. Die Tiefgarage des Wohnneubaus muss zu diesem Zweck mit der bestehenden unterirdischen Anlage des Stadthauses grenzübergreifend zusammengebaut werden.

Ebenfalls über die Bruggwiesenstrasse erfolgt die Notzufahrt sowie die Anlieferung. Feuerwehrestellflächen für eine Hubrettung befinden sich am Ende der Bruggwiesenstrasse sowie im Innenhof zwischen dem Wohnneubau und dem Stadthaus (vgl. Abb. 25).

Die temporäre Anlieferung des Corrodi-Hauses wird über die Besucher- und Beschäftigten Parkplätze an der Tagelswangerstrasse abgewickelt. Sie ist entsprechend zu kennzeichnen.

Abstellplätze für Personenwagen (Art. 23)

Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen wird grundsätzlich nach der jeweils rechtskräftigen BZO der Stadt Illnau-Effretikon bemessen. Der Geltungsbereich liegt gemäss BZO im Reduktionsgebiet A in dem die Anzahl Abstellplätze für Bewohner auf 60 %, für Beschäftigte auf 30 % und für Besucher und Kunden auf 40 % des Normbedarfs reduziert werden kann. Gemäss BZO können autoarme Nutzungen von der Verpflichtung, den Normbedarf zu erstellen, ganz oder teilweise befreit werden, wenn der reduzierte Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen wird.

An der Tagelswangerstrasse befinden sich heute vier Parkfelder. Mit dem Gestaltungsplan wird deren Fortbestand an der Tagelswangerstrasse gesichert. Sie sind nicht Teil der Pflichtparkplätze. Zusätzlich zu den vier Parkplätzen, die unverändert der Öffentlichkeit dienen sollen, dürfen maximal sechs weitere Parkplätze erstellt werden. Diese sind Teil der Pflichtparkplätze und dienen dementsprechend den Nutzungen in den Baubereichen A und B.

Zweiradabstellplätze (Art. 24)

Die Bemessung der Zweiradabstellplätze erfolgt gemäss den Normen 40 065 und 40 066 des schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS). Die relevanten Merkblätter (z.B. Veloparkierung für Wohnbauten, Veloparkierung im öffentlichen Raum) der kantonalen Koordinationsstelle Veloverkehr sollen in der weiteren Planung zwecks Ausgestaltung der Parkierungsanlagen beigezogen werden. Die gemäss VSS Normen für das Richtprojekt erforderliche Anzahl Zweiradabstellplätze beläuft sich auf 140 (zzgl. zwei Abstellplätze für Spezialvelos), welche mit dem Richtprojekt und dem Mobilitätskonzept ausgewiesen werden. Damit werden mehr Abstellplätze vorgesehen als gemäss BZO der Stadt Illnau-Effretikon erforderlich wären. Der Minimalbedarf gemäss BZO beträgt auf das Richtprojekt bezogen (inkl. Corrodi-Haus) 107 Zweiradabstellplätze für Bewohner, Beschäftigte und Besucher.

Insgesamt 48 Zweiradabstellplätze (inkl. zwei für Spezialvelos) befinden sich im Erdgeschoss an gedeckter Lage. Weitere 48 Zweiradabstellplätze werden im Richtprojekt im Untergeschoss angeordnet. 46 Zweiradabstellplätze werden ungedeckt in der Umgebung auf insgesamt drei Standorte verteilt: entlang der westliche Fassade an der Bruggwiesen-

strasse und beim Corrodi-Haus gegen den Vorplatz sowie gegen die Bahnhofstrasse. Diese Aufteilung ergibt, dass sich rund 2/3 der Zweiradabstellplätze gedeckt oder im Gebäudeinneren befinden.

Mobilitätskonzept (Art. 25)

Im Richtprojekt wird aufgrund der zentralen Lage und der sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr vorgesehen, den Mindestbedarf an Abstellplätzen für Personenkraftwagen gemäss BZO zu unterschreiten. Zu diesem Zweck wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, mit dem der reduzierte Bedarf nachgewiesen sowie entsprechende Massnahmen zur Bewältigung der anfallenden Mobilität definiert werden. Damit wird gewährleistet, dass das reduzierte Parkplatzangebot nicht zu einem Ausweichen der Parkplatznachfrage in den öffentlichen Raum der Umgebung führt. Im Rahmen eines Controllings hat die Eigentümerschaft gegenüber der Stadt von sich aus jährlich in einem Bericht zu belegen, dass dieses Ziel erreicht wird. Nach fünf Jahren ohne Probleme entfällt diese Pflicht und der Nachweis ist nur noch auf Anfrage der Stadt zu erbringen. Ist die Zielerreichung wiederholt nicht möglich, sind in Absprache mit der Stadt Massnahmen zu treffen. Das Mobilitätskonzept ist stark auf die Bedürfnisse des Richtprojekts abgestimmt und wurde mit diesem zusammen erarbeitet. Weicht das mit dem Gestaltungsplan ermöglichte Bauprojekt nur leicht vom Richtprojekt ab, muss das Mobilitätskonzept nicht angepasst werden.

Auf das Richtprojekt abgestimmte Massnahmen sind:

- vertragliche Regelungen bzgl. des Autobesitzes mit den Mietern;
- ein Abstellplatzangebot für Spezial- und Lastenvelos;
- Veloreparaturständer mit Luftpumpe;
- eine verbesserte Zugänglichkeit zur Elektromobilität;
- die Information der Mieter über Verpflichtungen und Mobilitätsangebote auf dem Areal.

Mit dem Richtprojekt wird das im Mobilitätskonzept dargelegte Parkplatzangebot aufgezeigt. Dieses setzt sich wie folgt zusammen:

	Bedarf gemäss rev. BZO <small>(Stand 22. April 2020)</small>	Mobilitätskonzept	Abweichung
Wohnen	36 PP	18 PP	-18 PP
Besucher	6 PP	6 PP	0 PP
Total Wohnen	42 PP	24 PP	-18 PP
Gewerbe	2 PP	2 PP	0 PP
Kunden	5 PP	5 PP	0 PP
Total Gewerbe	7 PP	7 PP	0 PP
Total PP	49 PP	31 PP	-18 PP

Zusätzlich werden im Geltungsbereich die vier bestehenden öffentlichen sowie sechs dem Stadthaus dienenden Parkplätze ausgewiesen. Letztere werden aufgrund von Abklärungen mit der Stadt Illnau-Effretikon im Untergeschoss vorgesehen. Der genaue Betrieb und die Nutzungsbedingungen etc. werden mit der Stadt vertraglich vereinbart.

Insgesamt werden im Geltungsbereich also 41 Abstellplätze für Personenwagen ausgewiesen. Davon stehen 31 PP im Zusammenhang mit der gemäss Gestaltungsplan realisierbaren Nutzung (Pflichtparkplätze), 4 PP sind bestehend und werden beibehalten und 6 PP werden für die Nutzung des benachbarten Stadthauses erstellt. Von den 41 PP dürfen max. 10 PP oberirdisch entlang der Tagelswangerstrasse erstellt werden, wovon 4 PP bereits bestehen. Das Richtprojekt sieht vor, die restlichen zulässigen sechs oberirdischen Parkplätze für Beschäftigte, Kunden und Besucher (einen für Beschäftigte, fünf für Kunden und Besucher) zu erstellen.

Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge (Art. 26)

Es wird davon ausgegangen, dass der Individualverkehr künftig vermehrt mit Elektrofahrzeugen bewältigt wird. Dies gilt sowohl für Personenwagen, als auch für Motor- und Fahrräder. Dadurch erhöht sich auch die Nachfrage nach entsprechenden Infrastrukturen wie z.B. Ladestationen. Mit dem Gestaltungsplan wird vorgeschrieben, die technischen Voraussetzungen für solche Lade-Infrastrukturen zu schaffen. Mit der Verlegung von Leerrohren mit ausreichendem Querschnitt für Starkstromkabel, kann die Grundlage für eine einfache Nachrüstung von Lade-Infrastrukturen geschaffen werden.

4.6 Umwelt

Energie (Art. 27)

Die Stadt Illnau-Effretikon hat sich zum Ziel gesetzt, bis 2050 das Energieverbrauchsmodell der 2000-Watt-Gesellschaft umzusetzen. Im Masterplan werden für das Zentrum mindestanforderungen an die Energiestandards formuliert.

Im Gestaltungsplan sind für Neubauten zusätzlich zu den kantonalen Energievorschriften die Zielwerte und Zusatzanforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040, Ausgabe 2017) zu erfüllen. Der Nachweis, dass die Vorschriften und Werte eingehalten werden, ist im Rahmen der Baubewilligung zu erbringen. Der Nachweis ist durch eine unabhängige Fachperson zu erbringen. Dazu zählt auch die Erarbeitung eines Energiekonzepts, das mit den Baugesuchsunterlagen eingereicht wird.

Im Energiekonzept muss auch nachgewiesen werden, dass die Absenkung der Bodentemperatur an der Baubereichsgrenze durch Erdsonden nach 50 Jahren max. 1° Celsius beträgt.

Lärmschutz (Art. 28)

Mit dem Gestaltungsplan wird grundsätzlich eine Mischnutzung auf dem Areal ermöglicht. Wird in einem Gestaltungsplan kein Gewerbeanteil von mindestens 20 % festgesetzt gilt es die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR 814.41) einzuhalten. Dies gilt mit Ausnahme vom Baubereich B für den gesamten Geltungsbereich. Im Baubereich B gelten die Werte der ES III. Voraussetzung dafür ist die Einhaltung des Mindestgewerbean-

teils von 20 % gemäss Art. 4 Abs. 2 im Baubereich B.

Mit einem Lärmgutachten vom 8. März 2021 wird aufgezeigt, dass an der Ostfassade des vorliegenden Richtprojekts die Immissionsgrenzwerte (IGW) an einem Fenster, eines tagsüber genutzten Raumes, auf jedem der sieben Obergeschosse um 1 dB(A) nicht eingehalten werden können (Ostfassade gegen die Bahnhofstrasse). Für die betroffenen Räume (insgesamt 4 % der lärmempfindlichen Räume) ist eine Ausnahmegewilligung notwendig. Eine solche setzt eine auf den Einzelfall abgestimmte Interessenabwägung voraus und kann erteilt werden, wenn ein überwiegendes Interesse an der Errichtung des Gebäudes besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Das Bauvorhaben muss zwingend lärmoptimiert werden. Alle zur Reduktion der Lärmbelastung beitragenden Massnahmen sind, unter Berücksichtigung der Situation, auf den Zweck und die Verhältnismässigkeit zu prüfen und wenn möglich umzusetzen. Im Rahmen der Richtprojekterarbeitung wurden verschiedenste Massnahmen wie z.B. Lärmoptimierung im Studienauftrag, Ausrichtung der Wohnungen, Anordnung der lärmempfindlichen Räume getroffen. Andere Massnahmen wie z.B. Anordnung der Nutzung, Lärmschutzwand, Vertikale Auskrägung an den Seitenfassaden, Horizontale Auskrägungen, absorbierende Fassaden etc. werden als unverhältnismässig beurteilt oder weisen eine zu geringe Wirkung auf.

Einem aus Sicht der Siedlungsverdichtung wünschenswert erscheinenden Bauvorhaben kann eine Ausnahmegewilligung erteilt werden, wenn die IGW nicht wesentlich überschritten sind, die Einhaltung derselben nicht in städtebaulich befriedigender Weise möglich ist und ein angemessener Wohnkomfort sichergestellt werden kann. Im Rahmen des Studienauftrags wurde bereits das Projekt mit den besten Werten bzgl. Lärm zur Weiterbearbeitung empfohlen. Zusammen mit den weiteren untersuchten und getroffenen Massnahmen wird davon ausgegangen, dass eine Ausnahmegewilligung für die betroffenen Räume in Aussicht gestellt wird.

Lichtemissionen (Art. 29)

Zur Vermeidung von Lichtverschmutzung sind im Aussenraum entsprechende Massnahmen zu treffen. Von Lichtverschmutzung ist die Rede, wenn Kunstlicht direkt oder gestreut via Luft- und Staubteilchen den Himmel aufhellt (Lichtglocke). Mit der unnötigen Aufhellung des Nachthimmels durch Kunstlicht wird der Tag-Nacht-Rhythmus von Mensch, Tier und Pflanzen beeinflusst. Abhängig von Beleuchtungszeitpunkt, Beleuchtungsdauer, Lichtstärke und Lichtfarbe wirkt sich das negativ auf lightsensible Organismen aus und schränkt den Aktionsradius von Tieren ein. Mit bewusst platzierten, zielgerichteten Lichtquellen können solche negative Auswirkungen minimiert sowie Energie und Kosten gespart werden.

Im Merkblatt «Lichtverschmutzung vermeiden» vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) werden fünf Grundsätze definiert, die in Planung und Betrieb von Beleuchtungen berücksichtigt werden sollten:

- Notwendigkeit: Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.
- Ausrichtung: Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.
- Lichtlenkung: Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.
- Helligkeit: Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.
- Lichtsteuerung: Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.

Entwässerung (Art. 30)

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Gemäss Art.7 Abs. 2 Gewässerschutzgesetz (GSchG Stand 1. Januar 2021) ist nicht verschmutztes Abwasser nach den Anordnungen der kantonalen Behörden versickern zu lassen. Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser (Dach- und Platzwasser) ist soweit wie möglich in geeigneter Form über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

Die VSA-Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» hält die wichtigsten Grundsätze zum guten Umgang mit dem Regenwasser fest und ist für die weitere Planung beizuziehen.

Kehrichtbeseitigung (Art. 31)

Für den auf dem Areal anfallenden Kehricht wird im Gestaltungsplan ein Standort für entsprechende Unterflucontainer vorgesehen. Die Stadt beabsichtigt den Haushaltskehricht künftig über öffentliche Quartiersammelstellen abzuwickeln. Ein möglicher Standort für eine solche Sammelstelle befindet sich an der Burgwiesenstrasse auf der Parzelle Kat.-Nr. IE7488 (vgl. Abb. 17). Wird diese Sammelstelle realisiert kann, auf den im Situationsplan gekennzeichneten Standort in Absprache mit der Stadt verzichtet werden. Für die restlichen Abfallsammelarten mit regelmässiger Sammlung sind im Rahmen der Baubewilligung entsprechende Flächen auszuweisen. Diese sind unbedingt auf die Planung des Stadtgartens abzustimmen.

4.7 Interessenabwägung

Stehen den Behörden laut Art. 3 der Verordnung über die Raumplanung des Bundes vom 28. Juni 2000 (RPV) bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie die betroffenen Interessen ermitteln sowie beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen.

Innenentwicklung

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) führt in den Artikeln 1 und 3 die Ziele und Grundsätze der Raumplanung auf. Insbesondere wird bestrebt, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken und dabei eine kompakte Siedlung zu schaffen. Die haushälterische Nutzung soll mit Erhöhung der baulichen Dichte und gleichzeitiger Erhöhung der Nutzerdichte gewährleistet werden, um möglichst viel Raum für die Bevölkerung zu schaffen. Eine angemessene Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr ist Voraussetzung für eine schwergewichtige Erhöhung der Nutzerdichte. Dies ist beim vorliegenden Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» im Zentrum von Effretikon gegeben. Gleichzeitig befindet sich das Gestaltungsplangebiet, wie in Kapitel 2 auf Seite 14 beschrieben, in einem Gebiet in dem übergeordnet eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird.

Freiraum und Lokalklima

Mit dem Gestaltungsplan wird die Freiraumplanung innerhalb des Geltungsbereichs als Teil des Stadtgartens verbindlich festgesetzt. Der Stadtgarten übernimmt als öffentlich zugänglicher Park eine wichtige Erholungsfunktion im immer dichter bebauten Stadtzentrum

von Effretikon. Mittel- bis grosskronige Parkbäume dienen als Schattenspende und übernehmen wie auch die unversiegelten Flächen durch ihre Wasseraufnahmefähigkeit eine kühlende Wirkung. Die Bepflanzung erfolgt gemäss den städtischen Vorgaben, unnötige Lichtemissionen werden untersagt.

Verkehr und Umwelt

Im Geltungsbereich werden gut zugängliche und durchlässige Fusswegverbindungen gewährleistet, mit welchen an das übergeordnete Fusswegnetz angeschlossen wird. Der öffentliche Freiraum wird so optimal in das bestehende Fusswegnetz integriert. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über bestehende Anlagen und Erschliessungsflächen. Der Anteil unterbauter Flächen für die Tiefgarage, welche bis auf sechs Parkplätze sämtliche Pflichtparkplätze beinhaltet, wird zugunsten des Freiraums gering gehalten. Aufgrund der zentralen Lage und der sehr guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wird die Anzahl Parkplätze mit einem Mobilitätskonzept reduziert. Mit der sehr guten ÖV Anbindung wird der Modalsplit hauptsächlich zugunsten des öffentlichen Verkehrs beeinflusst, mit der Bemessung der Anzahl Zweiradabstellplätze gemäss den VSS Normen wird zusätzlich der Veloverkehr gefördert. Ebenfalls werden die Voraussetzungen für Infrastrukturen der wachsenden Elektromobilität geschaffen. Mit den erwähnten Massnahmen wird ein wichtiger Beitrag zum nachhaltigen Mobilitätsmanagement geleistet.

Die Stadt Illnau-Effretikon will bis 2050 das Energieverbauchsmodell der 2000-Watt-Gesellschaft umsetzen und hat zu diesem Zweck Energiestandards definiert, die es im Rahmen von Sondernutzungsplanungen zu erreichen gilt. Mit dem Gestaltungsplan wird diesem Begehren Rechnung getragen. Es ist auch nachzuweisen, dass die Absenkung der Bodentemperatur im Bereich der Gebäude (durch Erdsonden) die Toleranz von 1 °C nach 50 Jahren nicht überschreitet.

Fazit

Mit dem vorbildlich durchgeführten Planungsprozess mit vorangehendem qualitätssichernden Varianzverfahren bis zum Gestaltungsplan und der stetigen Berücksichtigung öffentlicher Interessen durch die Entwicklungsträgerin wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine qualitätsvolle Innenentwicklung, die sowohl private als auch öffentliche Interessen berücksichtigt, ermöglicht. Übergeordnete Planungsabsichten werden berücksichtigt.

Unter Abwägung der getroffenen Massnahmen in den Vorschriften, welche die Interessen von Gesellschaft, Freiraum, Lokalklima, Verkehr und Umwelt bestmöglich berücksichtigen, kann ein übergeordnetes Interesse an einer baulichen Verdichtung des beplanten Gebiets ausgewiesen werden.

5 Mitwirkung

5.1 Anhörung Öffentliche Auflage

Das nach § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vorgeschriebene Mitwirkungsverfahren wird vom ... bis ... durchgeführt.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Parallel zu öffentlichen Auflage wird der Entwurf der vorliegenden Teilrevision dem Kanton Zürich zur Vorprüfung eingereicht.

5.3 Behandlung der Einwendungen

folgt