

Privater Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A

Bestimmungen

Stadt Illnau-Effretikon

28. August 2019

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Einfache Gesellschaft
R. Fuchs AG / Trade-Tool AG
(Kat. Nrn. IE1072, IE1073, IE3456):

Stadt Illnau-Effretikon
(Kat. Nrn. IE1075, IE1077, IE1118,
IE3850):

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderats
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Auftraggeberin

Einfache Gesellschaft «Effretikon 2»
c/o R. Fuchs AG
Vivianstrasse 8
8604 Volketswil

Bearbeitung

PLANE RAUM.
Badenerstrasse 18
CH-8004 Zürich
+41 44 291 04 04
www.planeraum.ch

Fabio Trussardi
trussardi@planeraum.ch

PRN 40010

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A bezweckt im Sinne von § 83 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- die Umsetzung der verbindlichen konzeptionellen Festlegungen gemäss Masterplan Bahnhof Ost,
- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung,
- die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung mit öffentlichen Fusswegverbindungen,
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

¹ Der private Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Vorschriften.

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten (Gestaltungsplanperimeter).

Art. 3 Verhältnis zum übrigen Baurecht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der zum Zeitpunkt der Festsetzung des Gestaltungsplans gültigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon sowie des übergeordneten Rechts.

² Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Definitionen sowie die Mess- und Berechnungsweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG) und den dazugehörigen Verordnungen in den jeweiligen Fassungen bis am 28. Februar 2017.

Art. 4 Masterplan Bahnhof Ost

Die Festlegungen des am 3. Dezember 2015 vom Stadtrat festgesetzten Masterplans Bahnhof Ost sind grundsätzlich verbindlich. Die nachfolgenden Festlegungen des Gestaltungsplans gehen dem Masterplan vor.

B Bau- und Nutzungsbestimmungen

Art. 5 Gestaltung

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erzielt wird. Diese Anforderung gilt auch für die Materialisierung und Farbgebung.

² Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Art. 6 Richtprojekt

¹ Das Richtprojekt der Stücheli Architekten AG, Zürich und der BRYUM GmbH, Basel vom 16.1.2019 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude, Freiraum und Erschliessung) richtungsweisend.

² Vom Richtprojekt darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

Art. 7 Bestehende Gebäude

Die bestehenden im Situationsplan dargestellten Gebäude und Anlagen können rückgebaut werden.

Art. 8 Baubereich

¹ Innerhalb des Baubereichs ist ein Hauptgebäude zulässig. Zusammengebaute Gebäude gelten als ein Gebäude. Die Lage und die äusseren Abmessungen des oberirdischen Hauptgebäudes ergibt sich aus dem im Plan festgelegten Baubereich. Der Baubereich geht den Verkehrsbaulinien vor.

² Einzelne, oberirdische Vorsprünge wie Balkone und Erker dürfen entlang der Quergasse den Baubereich auf max. 1/3 der Fassadenlänge überragen und eine Tiefe von maximal 1.5 m aufweisen. Dabei ist das Lichtraumprofil von 4.2 m einzuhalten.

Art. 9 Bauliche Dichte

Die maximal zulässige Baumassenziffer beträgt $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, was aufgrund der anrechenbaren Bezugsfläche von $3'588 \text{ m}^2$ eine Baumasse von $23'322 \text{ m}^3$ ergibt.

Art. 10 Gesamthöhe

Die maximal zulässige Gesamthöhe im Baubereich beträgt 527.25 m ü.M. und darf um höchstens 2.0 m unterschritten werden.

Art. 11 Technische Aufbauten

¹ Technische Aufbauten auf dem Dach wie zum Beispiel Kamine, Abluftrohre, Oblichter und Liftaufbauten sowie Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen den effektiven Dachrand um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten und um das Mass der Höhe von der Fassadenflucht zurückzuversetzen.

² Die Baubehörde kann in technisch gut begründeten Fällen Ausnahmen von der obenstehenden Bestimmung genehmigen.

Art. 12 Geschosszahl

Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gesamthöhe ist die Anzahl an Voll-, Dach- und Untergeschossen frei.

Art. 13 Gebäudelänge

Die Gebäudelänge ist innerhalb des Baubereichs frei.

Art. 14 Bauten ausserhalb des Baubereichs

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile gemäss § 269 PBG sowie Besondere Gebäude sind auch ausserhalb des Baubereichs zulässig.

Art. 15 Gewachsener Boden

¹ Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als gewachsener Boden.

² Mit Ausnahme von Haus- und Kellerzugängen sowie Tiefgaragenzufahrt ist das Freilegen von Geschossen unterhalb des gewachsenen Bodens nicht zulässig.

Art. 16 Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnen, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Verkaufsgeschäfte und höchstens mässig störende Gewerbebetriebe.

² Der maximale Wohnanteil beträgt 70% der Baumasse.

³ Die Bauten sind so zu konzipieren und auszubauen, dass der erforderliche Anteil an Dienstleistung/Gewerbe realisiert werden kann (Raumhöhen, Erschliessung, Anlieferung etc.). Der Stadtrat kann den Wohnanteil vorübergehend auf 80 % erhöhen und eine Wohnnutzung in den Gewerberäumen zulassen, wenn nachgewiesen wird, dass die Vermietung/Veräusserung durch den aktuellen Markt nicht aufgenommen werden kann.

C Verkehrserschliessung und Parkierung

Art. 17 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage

Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage hat innerhalb des im Situationsplan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.

Art. 18 Anlieferung

Die Anlieferung für das Gewerbe hat an den im Plan bezeichneten Stellen an der Quergasse und an der Moosburgstrasse zu erfolgen.

Art. 19 Durchgangsbereich im Erdgeschoss

Der im Plan schematisch dargestellte Durchgangsbereich im Erdgeschoss dient als halböffentliche Fusswegverbindung von der Quergasse zur Moosburgstrasse. Der Durchgangsbereich im Erdgeschoss muss mindestens 2.5 m breit sein.

Art. 20 Öffentlicher Fuss- und Veloweg / Notzufahrt

Zwischen den im Plan bezeichneten Anschlusspunkten ist ein mindestens 3.5 m breiter Fuss- und Veloweg für die Öffentlichkeit vorzusehen und dient zugleich als Notzufahrt. Das öffentliche Fuss- und Velowegrecht ist vor Baufreigabe im Grundbuch einzutragen.

Art. 21 Parkierung

¹ Für Bewohner und Beschäftigte sowie für Besucher und Kunden sind insgesamt 173 Veloabstellplätze zu realisieren. Mindestens 70 % der Veloabstellplätze für Bewohner/Besucher und Beschäftigte sind vor Witterungseinflüssen zu schützen.

² Die Veloabstellplätze sind an der im Plan schematisch bezeichneten Lage im Freiraum und im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss gut zugänglich anzuordnen.

³ Die Bemessung der minimalen und maximalen Anzahl Autoabstellplätze erfolgt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon, wobei maximal 90 Autoabstellplätze zulässig sind.

⁴ Sämtliche Autoabstellplätze mit Ausnahme von einzelnen Abstellplätzen für den Güterumschlag und für die Besucher/Kunden müssen unterirdisch angeordnet werden.

⁵ An der im Plan schematisch bezeichneten Lage sind einzelne oberirdische Besucher-/Kundenparkplätze zulässig.

D Freiraum

Art. 22 Grundsatz

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Art. 23 Anforderungen ökologischer Ausgleich

Die städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum sind zu berücksichtigen.

Art. 24 Strassenräume

Die öffentlichen Strassenräume der Brandriet-, der Moosburg-, der Rütli- strasse sowie der Quergasse haben dem übergeordneten Freiraumkonzept Bahnhof Ost zu entsprechen und sind bis zur Fassade als attraktive multifunktionale leicht begrünte Vorplätze mit Mischnutzung für Gewerbe und Wohnen zu gestalten. Die Vorplätze sind dabei in Bewegungs- und Aufenthaltsräume zu differenzieren.

Art. 25 Innenhof

In dem im Situationsplan bezeichneten Innenhof sind attraktive Spiel- und Liegewiesen sowie ein Gemeinschaftsplatz für die Bewohnenden und Beschäftigten vorzusehen.

Art. 26 Bepflanzung

¹ Die im Plan schematisch bezeichnete (Lage und Anzahl) Baumreihe ist in Form von Hochstammbäumen zu pflanzen.

² Bei der Bepflanzung der Freiräume sind standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen. Die im Plan schematisch bezeichneten (Lage und Anzahl) Bäume sind zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

E Umwelt

Art. 27 Energie

¹ Die Grenzwerte des SIA Effizienzpfades Energie (gemäss Merkblatt SIA 2040) sind für den Gebäudebereich einzuhalten und von einer unabhängigen Fachperson nachzuweisen. Das zweite Untergeschoss und die Parkplatzzahl werden von der Betrachtung ausgenommen. Als Zusatzanforderung soll der gewichtete Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung 30 kWh/m² nicht überschritten werden.

² Die überschüssige Abwärme einer allfälligen nutzungsabhängigen aktiven Kühlung von Gewerbeflächen muss weitmöglichst der Regeneration des Erdsondenfeldes dienen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

³ Um mittel- bis langfristig eine Auskühlung des Erdreichs durch Erdsonden zu verhindern, darf die Absenkung der Bodentemperatur an der Baubereichsgrenze nach 50 Jahren max 1° Celsius betragen. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Energiekonzept (z. B. in einem Regenerationskonzept) im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Art. 28 Lärmschutz

Im Gestaltungsplangebiet gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung.

Art. 29 Störfallvorsorge

Für das Gebäudeteil entlang der Brandrietstrasse sind:

- Fluchtmöglichkeiten auf die bahnabgewandte Seite zu gewährleisten,
- allfällige Fenster als Brandschutzfenster auszuführen, falls vertikale Fluchtwege entlang der Fassade zur Brandrietstrasse angeordnet werden,
- Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass diese im Störfall ausreichend geschützt sind.

F Versorgung und Entsorgung

Art. 30 Trafostation

In dem im Plan bezeichneten Bereich ist im Untergeschoss ein Raum für eine Trafostation mit einer Grundfläche von ca. 4.0 x 5.0 m und mit einer lichten Höhe von mindestens 2.6 m freizuhalten. Im Baubewilligungsverfahren ist abschliessend festzulegen, ob die Trafostation erstellt werden muss.

Art. 31 Infrastrukturen

Bei den unterirdischen Autoabstellplätzen sind die technischen Voraussetzungen für die Infrastrukturen zur Nutzung von schadstofffreien Fahrzeugen (z.B. Elektrofahrzeuge) zu schaffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren. Ein entsprechender Nachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen.

Art. 32 Entwässerung

Der GP-Perimeter ist im Trennsystem zu entwässern. Zusammen mit dem Bauprojekt ist ein Entwässerungskonzept zur Bewilligung einzureichen.

Art. 33 Entsorgungsanlagen

In den im Plan bezeichneten Bereichen ist je eine Entsorgungsanlage zu erstellen. Diese haben sich besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen ein Bestandteil des Freiraumkonzepts Baufeld A sein.

G Schlussbestimmung

Art. 34 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.