



Referenz-Nr.: ARE 21-0073

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

1/5

Privater Gestaltungsplan «Rütlistrasse» – Genehmigung

Stadt Illnau-Effretikon

Lage Geviert Brandrietstrasse-Rütlistrasse- Burgwiesweg unter teilweisem Einschluss der angrenzenden Strassenflächen; Grundstücke Kat.-Nrn. IE84, IE 3848, IE7567.

Massgebende - Situationsplan (Plan-Nr. 34769) Mst. 1:500 und Bestimmungen vom 22. April 2020

Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV vom 22. April 2020

- Bericht zur Mitwirkung vom 22. April 2020

Ergänzende Unterlagen - Richtprojekt aktualisiert, Neubau Wohnüberbauung Brandriet-/Rütlistrasse, Effretikon, E2A Piet Eckert und Wim Eckert Architekten ETH BSA BDA SIA AG, Zürich vom 14. April 2020

- Gutachten Aussenlärm, Raumanzug GmbH, Haustechnik + Bauphysik, Zürich vom 29. August 2017

- Städtebaulicher Vertrag betreffend Gestaltungsplan «Rütlistrasse», Illnau-Effretikon zwischen der Stadt Illnau-Effretikon und der Zürich Anlagestiftung vom 29. Juni 2020.

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Mehrfamilienhaussiedlung aus den 1980er Jahren an der Brandrietstrasse / Rütlistrasse ist sanierungsbedürftig. Die Grundeigentümerin beabsichtigt das in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Effretikon in der Wohnzone W2.6 gelegene Grundstück Kat.-Nr. IE84 neu zu überbauen. Um den Anforderungen an eine hohe städtebauliche und freiräumliche Qualität gerecht zu werden, führte die Grundeigentümerin einen Studienauftrag mit fünf Architekturbüros durch. Der aus dem Studienauftrag hervorgegangene Projektvorschlag der E2A Architekten AG, Zürich in Zusammenarbeit mit Neuland ArchitekturLandschaft GmbH, Zürich wurde zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Dieses bildet Grundlage für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan «Rütlistrasse». Da das Richtprojekt eine höhere Ausnützung als die Grundordnung vorsieht, bedarf es eines Gestaltungsplans.

Zustimmung Der Grosse Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon stimmte mit Beschluss vom 5. November 2020 dem privaten Gestaltungsplan «Rütlistrasse» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Pfäffikon vom 6. Januar 2021 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 18. Januar 2021 ersucht die Stadt Illnau-Effretikon um Genehmigung der Vorlage.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung
der Vorlage

Die Stadt Illnau-Effretikon hat in ihrem Leitbild «Stadtentwicklung 2015» wesentliche Ziele zur qualitativen Verdichtung an gut erschlossenen Lagen festgelegt. Dieses wurde mit dem Masterplan Arealentwicklung Bahnhof Ost, der eine koordinierte Entwicklung des rückwärtigen Bahnhofquartiers aufzeigt, weiter vertieft. Im Masterplan wird als «Rütlistrasse Ost» der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Rütlistrasse» als einer von drei erweiterten Betrachtungsperimetern gelistet, bei welchen Neuüberbauungen in Einklang mit dem städtebaulichen Konzept zu bringen sind. Abgestimmt auf die Festlegungen aus dem regionalen Richtplan (Gebiet mit hoher baulicher Dichte, Zentrumsgebiet), sieht der rechtskräftige kommunale Richtplan, rund um den Bahnhof, wie auch für den Gestaltungsplanperimeter, eine sehr hohe bauliche Dichte (Baumassenziffer $> 4.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$) vor. Zur Sicherstellung der gesamthaft hohen städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten wurde als Grundlage ein Studienauftrag unter Konkurrenz durchgeführt. Der vorliegende private Gestaltungsplan steht in Einklang mit den Zielvorgaben der Richtplanung sowie des Masterplans Arealentwicklung Bahnhof Ost.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat.-Nr. IE84 sowie Teile der angrenzenden Strassenflächen der Grundstücke Kat.-Nrn. IE 3848, IE7567, welche gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Wohnzone W 2.6 zugeteilt sind. Abgestimmt auf die übergeordneten Festlegungen sowie auf das städtebauliche Konzept des Masterplans Arealentwicklung Bahnhof Ost werden zwei U-förmige Baubereiche A und B bezeichnet, welche sich zur Freihaltezone Moosburg hin öffnen.

Der private Gestaltungsplan legt eine maximale zulässige Baumassenziffer von $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ fest. Daraus resultiert eine für die beiden Baubereiche A und B maximal zulässige Baumasse oberhalb des gewachsenen Terrains von $58'872 \text{ m}^3$. Das gewachsene Terrain wird im Situationsplan abschliessend festgelegt. Unter Einhaltung der maximal zulässigen Gesamthöhe sind maximal fünf Vollgeschosse gestattet. Der private Gestaltungsplan trifft weiter differenzierte Festlegungen betreffend die Nutzung und Ausbildung der Erdgeschosse. Zudem wird festgelegt, dass der Anteil Kleinwohnungen (≤ 2.5 Zimmer-Wohnungen) bei Erstbezug nicht mehr als ein Drittel aller Wohnungen ausmachen darf.

Bauten, Anlagen und Umschwung haben erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen. Dies umfasst neben den Anforderungen gemäss § 71 PBG auch diejenigen Mehranforderungen, welche in Ziff. 11.1.0 BZO an Arealüberbauungen gestellt werden. Bezüglich der kubischen Gliederung, dem architektonischen Ausdruck sowie der Ausgestaltung der Freiräume kommt dem Richtprojekt von E2A Architekten, Zürich richtungsweisender Charakter zu.

Mit differenzierten Freiraumfestlegungen wird auf die Scharnierfunktion, die dem Geltungsbereich zwischen dem westlich gelegenen Bahnhofsgebiet in der Zentrumszone sowie der Freihaltezone Moosburg zukommt, reagiert.

Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage erfolgt für die beiden Baubereiche zusammengefasst ab der Rütlistrasse. Hinsichtlich der Bemessung der minimalen und maximalen Anzahl Autoabstellplätze wird auf die Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom Oktober 1997 abgestellt. Mit einem Mobilitätskonzept kann von der minimal geforderten Anzahl Autoabstellplätze weiter abgewichen werden. Betreffend Zahl und Ausgestaltung der Veloabstellplätze wird auf die gängigen VSS Normen sowie das kantonale Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten» abgestellt.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit den Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 28. Februar 2019 sowie vom 29. Oktober 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise nicht entsprochen. Zu den Abweichungen und Anpassungen gegenüber den Vorprüfungsunterlagen sind folgende Anmerkungen notwendig.

Oberirdische Autoabstellplätze/Bäume ausserhalb Geltungsbereich Anlässlich der zweiten Vorprüfung wurde darauf hingewiesen, dass die im Situationsplan bezeichneten oberirdischen Abstellplätze wie auch die schematisch dargestellten Bäume im Bereich der Rütlistrasse und der Brandrietstrasse ausserhalb des Geltungsbereichs zu liegen kommen und hierfür keine Festlegungen getroffen werden können. In diesem Zusammenhang wurde gefordert, den Situationsplan entsprechend anzupassen und auf die Festlegungen zu den oberirdischen Autoabstellplätzen zu verzichten, da Sachverhalte, welche ausserhalb des Geltungsbereich angeordnet sind, keine Festsetzungs- sondern lediglich Informationsinhalte darstellen können.

Im Rahmen der Überarbeitung ist der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans «Rütlistrasse» nun um Teile der angrenzenden Strassenflächen der Grundstücke Kat.-Nrn. IE3848 und IE7567 ergänzt worden. Für die zweckmässige Anordnung von oberirdischen Besucherabstellplätzen entlang der Rütlistrasse und der Brandrietstrasse wird der Abtausch mit den jeweiligen Trottoirflächen vorgesehen und entsprechend geregelt. Der diesbezügliche Abtausch bildet auch Bestandteil des beiliegenden städtebaulichen Vertrags.

Nach § 231 Abs. 1 PBG bedarf es für die Inanspruchnahme öffentlichen Grunds mit Einschluss des Erdreichs und der Luftsäule zu privaten Zwecken je nach den Umständen einer Bewilligung oder einer Konzession. Die Konzessionserteilung kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.

Öffentliche Fusswegverbindungen Im Rahmen der zweiten Vorprüfung wurde zudem empfohlen, die im Bereich Brandrietstrasse und Rütlistrasse vorgesehenen Fusswegverbindungen zu sichern. Da die Rütlistrasse im Sinne des übergeordneten Freiraumkonzepts Bahnhof Ost als Quartierpromenade umgestaltet werden soll, wurde dem Anliegen einzig im Bereich der Brandrietstrasse Folge geleistet.

Das im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV als Beilage 2 gelistete Mobilitätskonzept vom 10. Juli 2019 bildet nicht Bestandteil der Genehmigungsvorlage. Aufgrund der Bestimmungen ist ein solches erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen, sofern eine weitergehende Reduktion der gemäss Bestimmungen minimal geforderten Anzahl Abstellplätze vorgesehen ist.

Gemäss Richtprojekt sind zwei Drittel der Veloabstellplätze im Untergeschoss angeordnet, erreichbar unter anderem durch die Tiefgaragenzufahrt und durch die Tiefgarage. Die Ausführung der Rampe und die Zufahrten zu den Veloabstellplätzen in den einzelnen Gebäuden sind besonders sorgsam zu planen, damit die Velofahrenden die Abstellplätze fahrend und sicher erreichen können (Steigung der Rampe, Fahrspuren in der Garage, Türen usw.). Weiter können diese Abstellplätze durch die Gebäudeeingänge/Lift erreicht werden. Auf die Breiten und Anordnungen der Türen ist zu achten, damit Velos bis zu den Veloabstellplätzen gebracht werden können.

Analog zu den Motorfahrzeugabstellplätzen wird empfohlen, auch für die Veloabstellplätze die technischen Voraussetzungen für die Nutzung von Fahrzeugen mit Elektroantrieb (E-Bikes) vorzusehen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Stadt sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Rütlistrasse», welchem der Grosse Gemeinderat Illnau-Effretikon mit Beschluss vom 5. November 2020 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE	Fr. 1'146.40	106 528 / 83100.40.100
Staatsgebühr AWEL, PG	Fr. 131.30	105 323 / 83100.41.273
Staatsgebühr AWEL, GW+WV	Fr. 131.30	105 325 / 83100.41.284
Total	Fr. 1'409.00	

- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Die Stadt Illnau-Effretikon wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
- Stadt Illnau-Effretikon (unter Beilage von drei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
 - Zürich Anlagestiftung, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 12. APR. 2021

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

