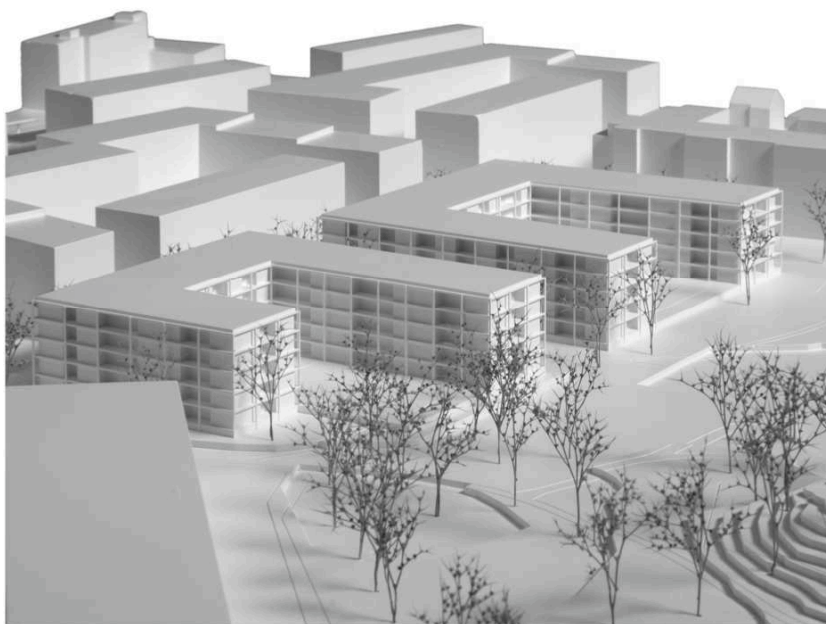


Kanton Zürich
Stadt Illnau-Effretikon

Privater Gestaltungsplan Rütlistrasse

Erläuternder Bericht

Gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



Inhalt		
	1. Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Verfahren und Bestandteile	6
	2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
	2.1 Konzepte und Richtplanung	7
	2.2 Nutzungsplanung	10
	2.3 Baugrund	11
	2.4 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen	13
	3. Entwicklungskonzept	14
	3.1 Bestandteile	14
	3.2 Studienauftrag	14
	3.3 Richtprojekt	16
	4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	20
	4.1 Zweck	20
	4.2 Bestandteile und Geltungsbereich	20
	4.3 Ergänzendes Recht	21
	4.4 Gestaltung	21
	4.5 Bebauung	22
	4.6 Nutzung	24
	4.7 Freiraum	24
	4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung	26
	4.9 Umwelt	29
	4.10 Versorgung und Entsorgung	29
	4.11 Etappierung	30
	4.12 Schlussbestimmung	30
	5. Auswirkungen und Beurteilung	31
	5.1 Umsetzung der Richtplanung	31
	5.2 Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte	32
	5.3 Mehrwertausgleich	33
	5.4 Fazit	34
	6. Verfahrensablauf	35

Beilagen:

- Beilage 1: Richtprojekt (14.4.2020)
- Beilage 2: Mobilitätskonzept (10.7.2019)
- Beilage 3: Lärmgutachten Aussenlärm (29.8.2017)

Auftraggeberin

Zürich Anlagestiftung, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Luca Imoberdorf, Reto Wild

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anlass

Die Zürich Anlagestiftung ist Eigentümerin der drei Mehrfamilienhäuser an der Brandrietstrasse 1, 3, 5 und an der Rütlistrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17 in Effretikon. Das Areal umfasst das Grundstück Kat. Nr. IE84 mit einer Fläche von 10'705 m². Das Planungsgebiet liegt zentral in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Effretikon und verfügt über eine hervorragende ÖV-Erschliessung. Im Osten wird das Areal durch die Freihaltezone des Moosburgareals begrenzt.

Heutige Situation Brandrietstrasse 1, 3, 5 und Rütlistrasse 7, 9, 11, 13, 15, 17



Ziel

Die 87 Wohnungen und die Tiefgarage mit 88 Plätzen wurden zwischen 1979 und 1982 erstellt und sind mittlerweile in die Jahre gekommen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Grundeigentümerin die bestehenden Gebäude zurückzubauen und durch Ersatzneubauten mit einer optimalen und verträglichen Dichte zu ersetzen. Mit dem privaten Gestaltungsplan Rütlistrasse sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine bewilligungsfähige Gesamtbebauung des Grundstücks geschaffen werden. Die Anforderungen ergeben sich aus den nachfolgend formulierten allgemeinen Bedingungen gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Illnau-Effretikon und § 71 PBG sowie aus den spezifischen Vorgaben für das Areal (Stadtentwicklungskommission und Stadtrat):

Allgemeine Bedingungen

- Hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld, die sich bezüglich Struktur und Körnung an das gebaute und geplante Umfeld anfügt
- Vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung
- Platzsparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen
- Nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung
- Der Ökologie im Siedlungsraum ist die notwendige Beachtung zu schenken

Spezifische Anforderungen

- Sicherstellung der Eingliederung und des sorgfältigen Übergangs zur Freihaltezone des Moosburgareals
- Fusswegverbindung vom Bahnhof zum Moosburgareal/ Grendelbach
- Quartiertreff/Gemeinschaftsraum: Möglichkeiten zur Einrichtung und zum Betrieb eines Mittagstischs, Kaffeetreffs etc.
- Gemeinsam nutzbare Aufenthalts- und Ruhezonen im Aussenbereich und attraktiver Spielplatz für Kinder verschiedener Altersgruppen
- Qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen (Unterterrainsammelstellen) für Hauskehricht
- Der Abwasser-Hauptkanal darf nicht verändert werden.

1.2 Verfahren und Bestandteile

Privater Gestaltungsplan

Mit einem Gestaltungsplan wird die nutzungsplanerische Grundordnung für ein bestimmt umgrenztes Gebiet ergänzt und detailliert, indem die wesentlichen Qualitäten der Bebauung bindend festgelegt werden. Der Gestaltungsplan enthält deshalb Bestimmungen über die Situierung, Erscheinung und Nutzweise der zulässigen Bauten und soweit erforderlich auch über die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung (§§ 83 ff PBG).

Mit einem Gestaltungsplan wird die Grundeigentümerin nicht zum Bauen verpflichtet. Es wird lediglich festgelegt, in welchem Ausmass Bauten und Anlagen realisiert werden dürfen. Der Gestaltungsplan ist auch kein Bauprojekt. Sämtliche bauliche und betriebliche Veränderungen bedürfen einer baurechtlichen Bewilligung der Stadt Illnau-Effretikon.

Projektierungsspielraum

Die Inhalte des Gestaltungsplans sind so festzulegen, dass für die Projektierung ein angemessener Spielraum offen bleibt (§ 83 Abs. 2 PBG). Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden.

Bestandteile

Als verbindliche Planungsteile beinhaltet der Gestaltungsplan Rütlistrasse den Situationsplan 1:500 sowie die dazugehörigen Bestimmungen. Der vorliegende erläuternde Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) und § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) dient der Erläuterung und ist nicht verbindlich.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Konzepte und Richtplanung

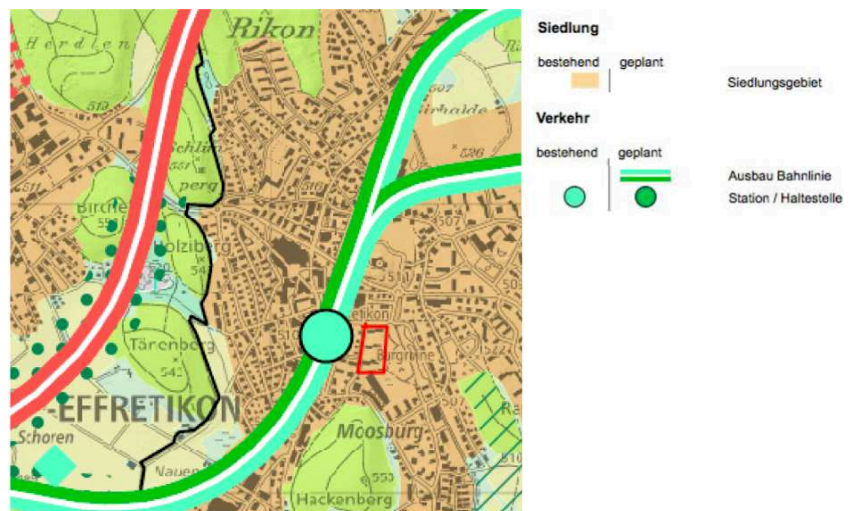
Kantonaler Richtplan Raumordnungskonzept

Effretikon gehört gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept zum Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft", in dem die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund steht. Weitere Handlungsschwerpunkte bilden unter anderem die Siedlungsentwicklung nach innen und der Erhalt klarer Siedlungsränder.

Siedlung und Landschaft / Verkehr

Im kantonalen Richtplan wird der Bearbeitungsperimeter als Siedlungsgebiet bezeichnet. Es bestehen keine weiteren spezifischen Festlegungen.

Ausschnitt kantonalen Richtplan mit GP-Perimeter (rot) (Quelle: maps.zh.ch)



Regionaler Richtplan Raumordnungskonzept

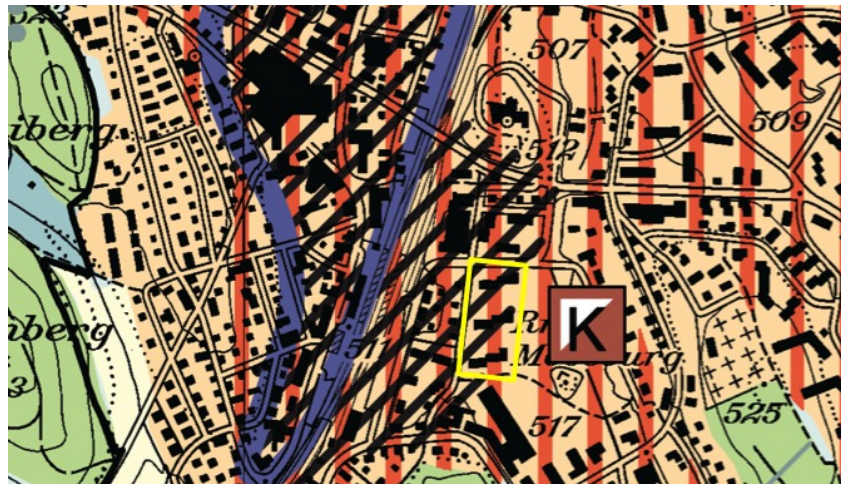
Im regionalen Raumordnungskonzept Regio-ROK ist Effretikon als Nebenzentrum definiert.

Siedlung und Landschaft

Gemäss Richtplankarte befindet sich das Planungsgebiet am östlichen Rand des Zentrumsgebiets von Effretikon und im Gebiet hoher baulicher Dichte. Im Zentrumsgebiet sollen die bestehenden Strukturen weiterentwickelt, die bauliche Dichte moderat erhöht und attraktive, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen etabliert werden.

Ausschnitt regionaler Richtplan mit
 GP-Perimeter (gelb)
 (Quelle: www.rwu-planung.ch)

Kantonal		Regional		Siedlung
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Siedlungsgebiet
				Zentrumsgebiet
				Schutzwürdiges Ortsbild
				Arbeitsplatzgebiet
				Hohe bauliche Dichte
				Niedrige bauliche Dichte
				Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung



Leitbild Stadtentwicklung 2015



Auszug Leitbild Stadtentwicklung

Das Leitbild aus dem Jahr 2015 ist ein informelles Planungsinstrument, welches die Haltung des Stadtrats zu Fragen der Entwicklung von Illnau-Effretikon mit einem Planungshorizont bis 2030 zusammenfasst. Im Bereich Siedlung wird darin in bebauten Quartieren an gut erschlossener Lage eine städtebauliche Verdichtung mit hoher Wohnqualität unter Berücksichtigung sozialer Aspekte angestrebt.

Masterplan Bahnhof Ost



Ausschnitt Stadtmodell Masterplan
 Bahnhof Ost mit Perimeter Gestaltungsplan (rot)

Im Masterplan Bahnhof Ost aus dem Jahr 2015 wird die koordinierte Entwicklung des Quartiers östlich des Bahnhofs aufgezeigt. Als zentrales städtisches Entwicklungsgebiet soll das Quartier in Einklang mit den übergeordneten Interessen der Stadtplanung als Gesamtes aufgewertet werden. Der Masterplan bildet das Grundgerüst für die Erarbeitung von Teilgestaltungsplänen.

Das Grundstück der Zürich Anlagestiftung befindet sich im erweiterten Perimeter des Masterplans Bahnhof Ost und wird dadurch von dessen künftiger Entwicklung stark geprägt. Neuüberbauungen innerhalb des erweiterten Perimeters des Masterplans sind mit dem städtebaulichen Konzept Bahnhof Ost in Einklang zu bringen.

Kommunaler Richtplan





Das strategische Planungsinstrument des kommunalen Richtplans (Stand Verabschiedung Stadtrat vom 22. September 2016) verfeinert die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne, stimmt diese auf die Bedürfnisse, Zielsetzungen und Strategien der Stadt Illnau Effretikon ab, konkretisiert das stadträtliche "Leitbild Stadtentwicklung 2015" und nimmt die zentralen Elemente des Masterplans Bahnhof Ost auf. Der kommunale Richtplan bildet somit die grundlegende Basis für die kommunale Nutzungsplanung.

Teil Siedlung

Der Gestaltungsplanperimeter befindet sich im Gebiet mit sehr hoher baulicher Dichte (Baumassenziffer $> 4.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$). In diesen Gebieten ist grundsätzlich auf eine gemischte Nutzung, eine hohe städtebauliche Qualität und eine gute Vernetzung mit den Erholungs- und Freiräumen zu achten. Die Siedlung ist so weiterzuentwickeln, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen vorwiegend mit dem öffentlichen Verkehr abgewickelt wird.

Für das Planungsgebiet ist in der Siedlungsentwicklung als Gesamtstrategie die "Erneuerung" vorgesehen. Als Massnahmen sind die Prüfung der Erhöhung der Dichte mittels Gestaltungsplan oder Aufzoning aufgeführt.

Ausschnitt kommunaler Richtplan, Teil Siedlung
(Stand: verabschiedet vom Stadtrat für die Festsetzung im Grossen Gemeinderat, 13.7.2017)
(Quelle: www.ilef.ch)

-  Sehr hohe Dichte ($>4.5 \text{ BMZ}$)
-  Hohe Dichte (2.5 - 4.5 BMZ)
-  Mittlere Dichte (1.6 - 2.5 BMZ)
-  Niedrige Dichte ($< 1.6 \text{ BMZ}$)



2.2 Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung


Gemäss Zonenplan befindet sich der Planungsperimeter in der Wohnzone W2.6 mit der Lärmempfindlichkeitsstufe II. Es sind die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG und BZO zu erfüllen, das heisst Bauten und Anlagen sowie Umschwung müssen besonders gut gestaltet, zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

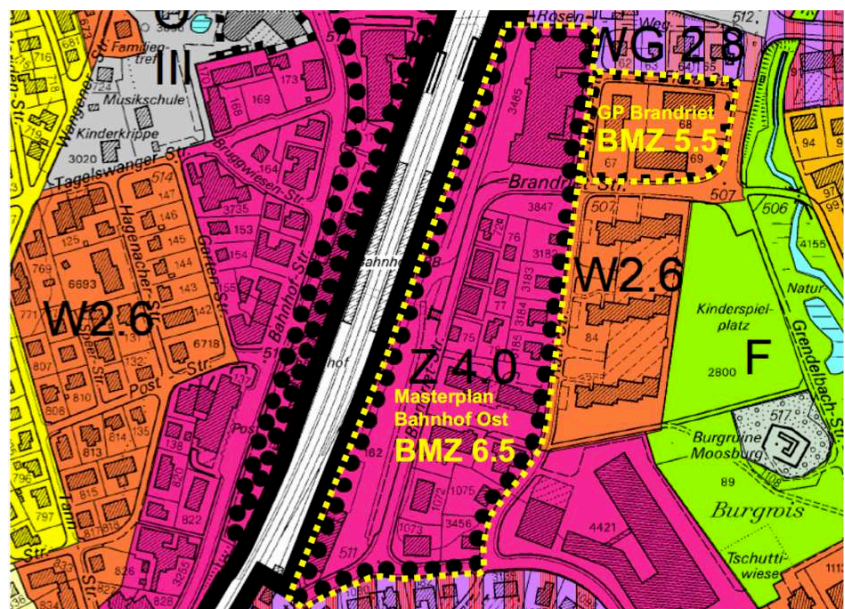
Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften in der Wohnzone W2.6 sind:

- Baumassenziffer für Hauptgebäude [m^3/m^2]: 2.6
- Grundabstand [m]
 - klein 5.0
 - gross 10.0
- Gebäudelänge für Hauptgebäude max. [m] 45.0
- Gebäudehöhe max. [m] 10.5
- Firsthöhe max. [m] 7.0
- Gesamthöhe max. [m] 17.5

Im Planungsperimeter ist die Arealüberbauung zulässig. Für die Baumassenziffer der Hauptgebäude erhöht sich die Baumassenziffer gemäss Ziffer 11.1.2 BZO auf $2.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und für die Gebäudehöhe gilt 15.0 m als Höchstwert.

Auszug Zonenplan

 K1	Kernzone I	 F	Freihallezone
 K II	Kernzone II	 Eb	Erholungszone Sport/Spiele/Freizeit
 Z40	Zentrumszone	 Eb	Erholungszone Familiengärten
 Z33	Zentrumszone	 Eb	Erholungszone Freizeitterhaltung
 W13	Wohnzone	 Eb	Erholungszone Friedhof
 W17	Wohnzone	Informelle Angaben	
 W22	Wohnzone		Rechtsgültiger Gestaltung
 W26	Wohnzone		Gewässer
 W39	Wohnzone		Wald
 W42	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung		
 W45	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung		
 I50	Industriezone		
 I80	Industriezone		
 O	Zone für öffentliche Bauten		



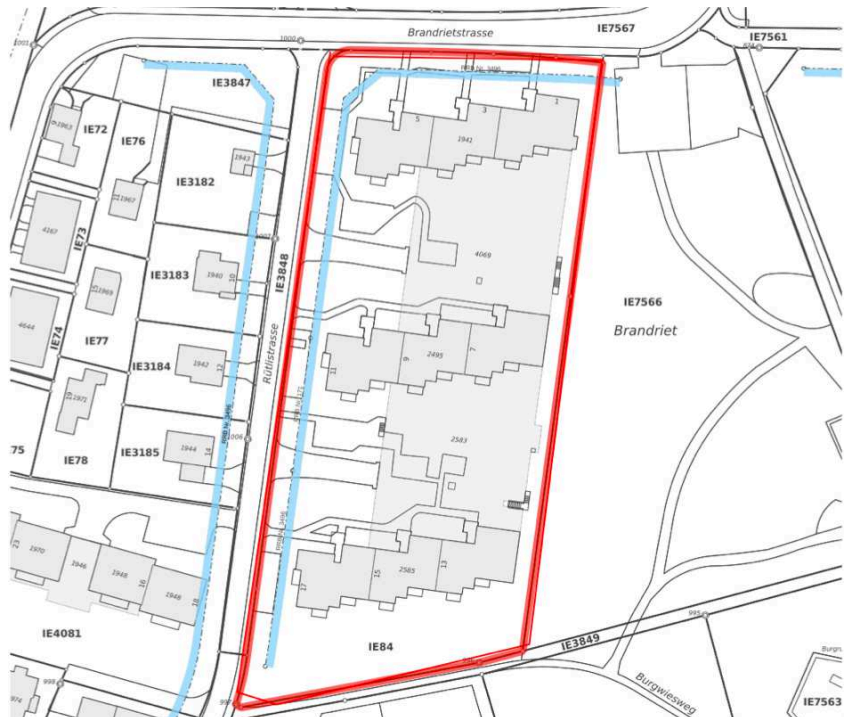
Parkplatzverordnung

Die Berechnungsweise der Abstellplätze für Motorfahrzeuge ist in der BZO unter Ziffer 10 geregelt. Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze kann aufgrund der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) reduziert werden. Die Zuteilung zu einer Güteklasse erfolgt gemäss der Zuteilungstabelle in der BZO und nicht gemäss dem ÖV-Güteklassen-Plan aus dem GIS des Kantons Zürich. Das Planungsgebiet liegt jedoch in beiden Fällen in der Güteklasse A.

Verkehrsbaulinien

Entlang der Brandrietstrasse und der Rütlistrasse sind kommunale Verkehrsbaulinien ausgeschieden, welche innerhalb des Planungsperimeters verlaufen. Die im Gestaltungsplan definierten Baubereiche gehen den kommunalen Verkehrsbaulinien vor. Eine allfällige Aufhebung der Verkehrsbaulinien hat in einem separaten Verfahren durch die Stadt Illnau Effretikon zu erfolgen.

Auszug ÖREB-Kataster, Verkehrsbau-
linien
(Quelle: GIS ZH, maps.zh.ch)



2.3 Baugrund

Allgemeines

Als Grundlage für den Studienauftrag wurde für den Planungsperimeter eine generelle Baugrundbeurteilung erstellt, wobei keine Sondierungen oder Bohrungen durchgeführt wurden. Entsprechend sind die Angaben vor Ausführung eines Bauprojekts zu überprüfen.

Geologie

Die Baugrundverhältnisse sind durch oberflächennahe anstehende, schlecht tragfähige, setzungsempfindliche Schichten geprägt. Da die tragfähigen Schichten erst in grösserer Tiefe anstehen empfiehlt sich, Neubauten mit mindestens einem Untergeschoss zu planen, sodass voraussichtlich eine Flachgründung realisiert werden kann. Es ist nicht auszuschliessen, dass die erste Schicht mit einem gut verdichteten Materialersatz ausgetauscht, oder das Gebäude durch Einzel- oder Streifenfundamente oder Baumeisterpfähle bis auf die nächsten tragfähigeren Schichten tiefer geführt werden muss, um Setzungsdifferenzen zu vermeiden.

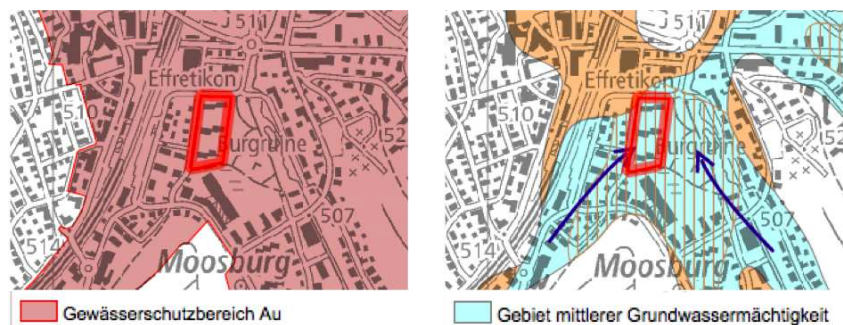
Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u im Bereich eines Grundwasservorkommens mit geringer bis mittlerer Mächtigkeit (Grundwasserstrom von Bisikon). Ursprünglich trat ein Teil des Grundwassers an der Geländeoberfläche aus (Sumpfgebiet). Heute ist das Grundwasser künstlich abgesenkt und drainiert. Der Flurabstand liegt etwas tiefer als der Grundwasserspiegel, schätzungsweise auf ca. 2–3 m. Der Grundwasserleiter spricht rasch auf Niederschläge an und weist grössere Spiegelschwankungen auf.

Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen gemäss Gewässerschutzverordnung keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen. Ausnahmen sind möglich, sofern die Durchflusskapazität gegenüber dem natürlichen Zustand um höchstens 10% reduziert wird. In Gebieten mit geringem Flurabstand wird in der Regel ein Untergeschoss zugelassen. Allenfalls können Ausgleichsmassnahmen erforderlich werden.

Im November 2017 wurden Sondierungen durchgeführt. Dabei konnte der Grundwasserspiegel in 0.7–2.5 m Tiefe beobachtet werden. Bei den angetroffenen Wasserspiegel handelt es sich jedoch um nicht nutzbares Grundwasser, welches im Schichtpaket künstliche Auffüllungen/Oberflächenschichten und innerhalb der Verlandungssedimente zirkuliert. Der grundwasserführende Schotter befindet sich in einer Tiefe von ca. 8–16 m und damit deutlich unter den Gebäudesohlen, die ca. 2–4 m unter Terrain zu liegen kommen. Eine Ausnahmebewilligung ist daher nicht erforderlich.

Ausschnitt Gewässerschutzkarte (links) und Grundwasserkarte Mittelwasserstand (rechts)
(Quelle: GIS ZH, maps.zh.ch)



Bewilligungspraxis AWEL

In Gebieten mit geringem Flurabstand bzw. hoher Lage des Mittelwasserspiegels ist gemäss Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen" des AWEL in der Regel eine Ausnahmebewilligung für ein Untergeschoss bis max. 3.0 m unter den gewachsenen Boden möglich. Die Durchflusskapazität des Grundwassers gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV ist mit baulichen Massnahmen zu erhalten und die wasserrechtliche und gewässerschutzrechtliche Bewilligung beim AWEL einzuholen.

2.4 Weitere übergeordnete Rahmenbedingungen

Gefahrenkarte

Die Gefahrenkartierung der Stadt Illnau-Effretikon ist zur Zeit in Gesamtrevision. Für den Grändelbach, der etwa 75 m östlich des Planungsgebiets fliesst, ist ein Gefährdungsbereich ausgewiesen. Der Bereich endet jedoch mit einer ausgewiesenen Restgefährdung an der Grenze des Planungsperrimeters.

Wärmenutzungsatlas

Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone C (Schotter-Grundwasservorkommen, ungeeignet für Trinkwassergewinnung). Erdwärmesonden, thermoaktive Elemente (Energiepfähle, Bodenplatten usw.), Erdregister und Grundwasser-Wärmenutzung sind grundsätzlich zulässig. Auf dem Grundstück Kat. Nr. IE84 ist die Erdwärmenutzung mit einer Bohrtiefenbegrenzung bis 394 m grundsätzlich zulässig.

Auszug Grundregister

Die Zürich Anlagestiftung wird im Auszug aus dem Grundregister als Alleineigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. IE84 aufgeführt.

Anmerkungen

Im Auszug sind folgende Anmerkungen aufgeführt:

1. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
z.G. Stadt Illnau-Effretikon, bauliche Ausnutzungsbeschränkung. Dat. 22.08.1977, Bel. 736 Disp. 2
2. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung / Planungs- und Baugesetzgebung:
z.G. Stadt Illnau-Effretikon, Beseitigungsrevers für Parkplätze. Dat. 22.08.1977, Bel. 736 Disp. 29
3. Subjektiv-dingliche Verbindungen:
Hiezu gehört: 1/6 Miteigentum an Illnau-Effretikon Grundregister Blatt 4228, Kataster Nr. IE3849
Dat. 18.01.1935, Bel. Konst. R Bd. 22/11

Dienstbarkeiten

- a) Last: Leitungsbaurecht mit Kabelverteilkabine z.G. EKZ Zürich 1, beschränkt übertragbar. Dat. 24.08.1979 SP 581

Die Kabelverteilkabine ist an der Ecke Brandriet-Rütlistrasse situiert und im Situationsplan sub HB Illnau-Effretikon 1979/855 eingetragen.
- b) Last: Recht zum Einlegen einer Gasleitung z.G. Erdgas Zürich AG, Zürich Dat. 17.12.1981, SP 692

Anpassungen

Mit Inkrafttreten des Gestaltungsplans sind die Anmerkungen 1 und 2 durch das Notariat zu löschen.

3. Entwicklungskonzept

3.1 Bestandteile

Studienauftrag

Zur Erlangung eines architektonisch und städtebaulichen überzeugenden Projektvorschlags mit einer hohen Gestaltungsqualität, die in einem guten Verhältnis zur technischen Verbesserung der Gebäude und einer Steigerung des Wohnwerts steht, führte die Zürich Anlagestiftung, vertreten durch die Zurich IMRE AG, Investment Management & Real Estate, einen Studienauftrag durch.

Richtprojekt

Im Anschluss an den Studienauftrag wurde das Siegerprojekt durch das Siegerteam zu einem Richtprojekt weiterentwickelt, welches als Grundlage für den Gestaltungsplan richtungsweisend ist.

3.2 Studienauftrag

Konkurrenzverfahren zwischen 5 Teams

Das Verfahren wurde in Form eines einstufigen, nicht anonymen Studienauftrags durchgeführt. Aufgrund der geringen Komplexität der Aufgabe wurde auf eine Zwischenbesprechung verzichtet. Die Veranstalterin beauftragte fünf Architekturbüros mit der Bearbeitung der Aufgabe, wobei der Beizug eines Landschaftsarchitekturbüros zwingend war. Das Studienauftragsverfahren wurde Anfang Jahr 2017 erfolgreich abgeschlossen.

Beurteilungsgremium Stimmberechtigte Fachleute

Das Beurteilungsgremium setzte sich wie folgt zusammen:

- Meinrad Morger, Architekt, Basel
 - Jakob Steib, Architekt, Zürich
 - Andreas Geser, Landschaftsarchitekt, Zürich
 - Beat Rothen, Architekt, Winterthur (Ersatz)
 - Nils Lüpke, Landschaftsarchitekt, Zürich (Ersatz)
- Stimmberechtigte Sachverständige
- Markus Bleuer, Head Real Estate Development & Construction Zurich IMRE AG, Architekt (Vorsitz)
 - Björn Kernen, Head Portfolio Management, Zürich Anlagestiftung
 - Conny Schlifke, Real Estate Investment Manager, Zurich IMRE AG
- Sachverständige ohne Stimmrecht
- Marcel Rova, Head Real Estate, Zurich IMRE AG (Ersatz Markus Bleuer, Conny Schlifke)
 - Jörn Hartmann, Asset Manager, Zurich IMRE AG (Ersatz Björn Kernen)
 - Heinrich Uster, Stratego⁴ AG (Wirtschaftlichkeit)

Mitwirkung Stadt Illnau-Effretikon

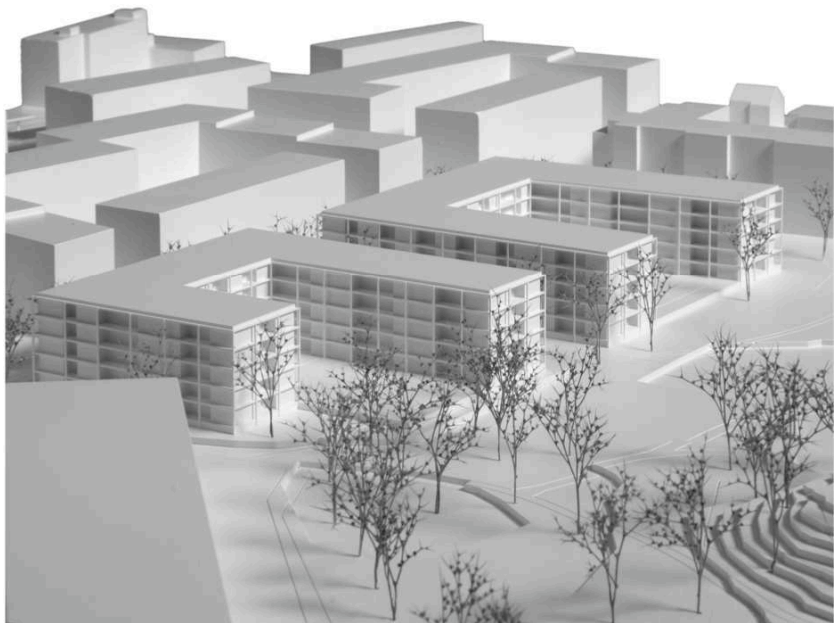
Aufgrund der knappen internen personellen Ressourcen, der städtebaulich eher untergeordneten Bedeutung des Areals und der eher geringen Einflussmöglichkeiten der städtischen Vertretung auf das Ergebnis des Studienauftrags, verzichtete die Stadt Illnau-Effretikon auf die Mitwirkung im Beurteilungsgremium.

Siegerprojekt

Der aus dem Studienauftrag hervorgegangene Projektvorschlag des Teams E2A Architekten AG / Neuland ArchitekturLandschaft GmbH wurde vom Beurteilungsgremium für die Weiterbearbeitung zu einem Richtprojekt empfohlen. Der sehr klug entwickelte Bebauungsvorschlag, der auch sehr wirtschaftliche Werte aufwies, überzeugte sowohl auf der situativen wie auch auf der gestalterischen Ebene und schaffte es, nicht nur ein neues Gebäude, sondern auch eine neue Identität an diesem Standort zu entwickeln. Der Projektvorschlag bildet die konzeptionelle Grundlage des Gestaltungsplans und erfüllt die allgemeinen Bedingungen sowie die speziellen Anforderungen in ihren wesentlichen Bestandteilen.



Visualisierung ab Brücke Im Moos



Modellfoto, Sicht von Südosten

3.3 Richtprojekt

Weiterentwicklung

Das Richtprojekt ist die Weiterentwicklung des siegreichen Projektvorschlags aus dem Studienauftrag. Die Bearbeitung erfolgte durch das Verfassersteam E2A Architekten mit Neuland ArchitekturLandschaft als Folgeauftrag unter Berücksichtigung der Empfehlungen für die Weiterbearbeitung an das Siegerteam vom 23. März 2017 sowie der Rückmeldungen der Stadtentwicklungskommission vom 4. April 2017. Das Richtprojekt dient als Standard zur Beurteilung der Gesamtwirkung eines Bauvorhabens und besitzt folgende Eigenschaften, auf welche speziell hingewiesen wird und die im Baubewilligungsverfahren Anhaltspunkte für die Beurteilung des eingereichten Bauprojekts geben.

Fassadengestaltung

Die Architektur der Häuser wird durch das strukturell ausgebildete Hochparterre sowie die schlanken Decken und Stützen geprägt. Die leicht zurückversetzte Fassade wird von den Deckenvorsprüngen geschützt und ermöglicht es, die Loggien und Französischen Balkone miteinander zu verknüpfen. Die opaken Wandelemente werden mit einer hinterlüfteten Fassade verkleidet. Trotz der Grösse der Neubauten wird so ein "leichtes" Erscheinungsbild angestrebt. Der Strukturrhythmus wird als primäre und kontinuierliche Gestaltung der Fassade lesbar und ermöglicht einen einfachen und pragmatischen Umgang mit Öffnungen und Loggien. Der Fensteranteil kann so sehr effizient nach funktionalen und ökonomischen Kriterien definiert werden. Der Unterhalt der Fassade ist einfach, da sie begehbar ist.

Freiraumkonzept

Die Freiräume für die neuen Mehrfamilienhäuser am Moosburgareal in Effretikon werden massgeblich durch den Kontext des Rietgebiets geprägt. Die Höhe des Grundwasserspiegels sowie die Nähe zum Hochwassergefahrengelände bestimmen das Umgebungsprojekt massgeblich. Die beiden Neubauten sind als u-förmige Blöcke in diese Wiesenlandschaft eingebettet und öffnen sich visuell zum Moosburgareal, sind aber topografisch davon abgesetzt. So entstehen drei unterschiedliche Aussenraumtypologien:

Typologie Rietlandschaft

Die Rietlandschaft nimmt den Kontext des Moosburgareals und des Grändelbachs auf und umfließt die beiden Wohnbauten von Osten kommend in Richtung Westen. Entlang der Rütli- und Brandrietstrasse wird der Übergang des urbanen Raums zu dieser Rietlandschaft thematisiert.

Typologie Strassenraum

Grosszügige Hauseingangszonen und infrastrukturelle Elemente prägen diesen Strassenraum, welcher durch locker gesetzte Baumreihen als Fortsetzung der im Masterplan vorgesehenen Baumallee entlang der Brandrietstrasse akzentuiert wird.

Typologie gemeinschaftliche Hofräume

Die gemeinschaftlichen Hofräume werden als "innere" Welt verstanden, die sich vom äusseren Freiraum buchstäblich abheben und sich aufgrund der Gestaltung mit Vegetationsbändern räumlich abgrenzen.



Referenzbilder Hofbepflanzung



Wegführung

Die formale Sprache der Wegführung im Moosburgareal wird ausserhalb der beiden Blöcke weitergezogen. Das Erschliessungsnetz sieht eine Hierarchie von zwei Wegtypen vor: ein System von prioritären Wegen schliesst an die bestehenden Wege und Strassen an und ermöglicht über ihre Längen die Überwindung der Niveauunterschiede zwischen den Anschlusshöhen und den erhöhten Erdgeschossknoten. Ungedeckte Veloabstellplätze sind an diesen Erschliessungswegen angeordnet. Sekundäre Stichwege führen von diesen Haupterschliessungswegen zu den einzelnen Hauseingängen.

Vorzonen

Entlang der beiden Strassen Rütlistrasse und Brandrietstrasse wird der Übergang des urbanen Raums zu dieser Rietlandschaft thematisiert. Grosszügige Hauseingangszonen und infrastrukturelle Elemente wie Besucherparkplätze, Entsorgungselemente (Unterflucontainer), Tiefgaragenzufahrten, Velostellplätze prägen diesen Strassenraum. Locker gesetzte Baumreihen akzentuieren diese Strassenräume und setzen die im Masterplan vorgesehene Baumallee entlang der Brandrietstrasse fort.

Die Hausvorzonen zwischen Strassenraum und Hauszugang, sind in Ortbeton ausgeführt, um als Schwelle zwischen Strassenraum und Haus den Übergang vom öffentlichen zum privaten Raum zu thematisieren.

Die Einfassung der daran anschliessenden Asphaltwege mit einem Betonrandabschluss zeichnet nachträglich die Wegführung nach und stellt die Verbindung zum Material der „Haus-schwellen“ in Ortbeton dar.

Spiel- und Aufenthaltsflächen

Kleinkinderspielplätze und Spielflächen sowie gemeinschaftliche Sitzplätze konzentrieren sich in den beiden Innenhöfen. Die Hofräume sind über alle Treppenhäuser erschlossen. Der Hof von Haus B erhält zusätzlich einen direkten Zugang vom Burgwiesweg.

Energieversorgung 2000-Watt-Gesellschaft

Die Energieversorgung erfolgt ohne Einsatz fossiler Brennstoffe.

Die Einhaltung der Richtwerte der SIA 2040 im Bereich Betrieb wird sichergestellt. Dies entspricht einem Primärenergiebedarf von maximal 60 kWh/m²a und Treibhausgasemissionen von maximal 2 kg/m² jeweils bezogen auf ein Jahr und die Energiebezugsfläche A_E. Zusätzlich werden die gesetzlichen Anforderungen mit einem maximalen gewichteten Energiebedarf für Heizung, Lüftung und Klimatisierung von 35 kWh/m² eingehalten.

Damit werden die heute gültigen Anforderungen um mehr als 10% übertroffen. Zusätzlich wird der gewichtete Endenergiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung ebenfalls nach der neuen MuKE n 2014 ausgewertet und der zukünftige Grenzwert wird eingehalten.

Lärmbelastung

Teile des Grundstücks Kat. Nr. IE84 sind lärmbelastet. Massgebend ist einerseits der Strassenlärm der Brandrietstrasse und andererseits der Bahnlärm. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon gilt für das Grundstück die Lärmempfindlichkeitsstufe II (ES II). Die Lärmbelastung darf somit 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht nicht übersteigen.

Strassenlärm

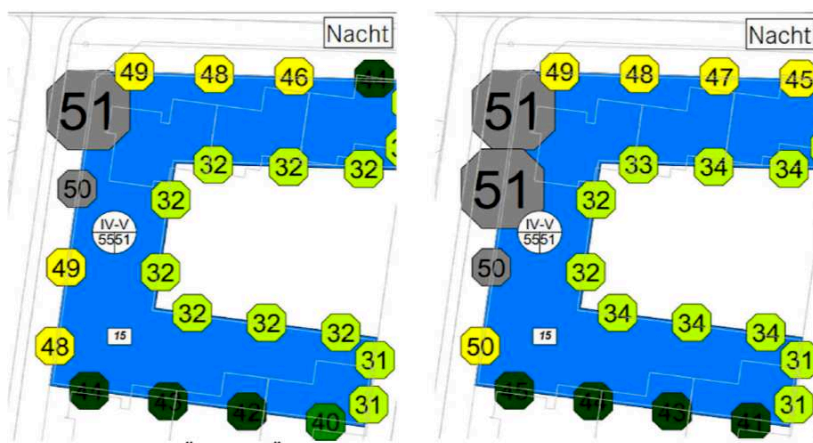
Der Strassenlärm der Brandrietstrasse wird auf Grundlage der Verkehrszunahme bis zum Sanierungshorizont (heute +20 Jahre) beurteilt. Die Immissionsgrenzwerte (IGW) für die ES II werden für den Tag als auch für die Nacht an den Fassaden des Neubaus eingehalten.

Bahnlärm

Für die Beurteilung wird der Bahnlärm der bestehenden Strecken sowie des Ausbaus des Streckenabschnitts Hürlistein-Effretikon berücksichtigt. Mit den bestehenden benachbarten Bebauungen werden die Immissionsgrenzwerte für den Tag wie auch für die Nacht an allen Fassaden des Neubaus auf dem Grundstück Kat. Nr. IE84 vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss eingehalten. Lediglich im 3. und 4. Obergeschoss gibt es im Haus A (Nord) in der Nacht abschnittsweise Grenzwertüberschreitungen von 1 dB. Die Tageswerte werden eingehalten.

Für die Wohnungen, die knappe Überschreitungen aufweisen, kann gemäss Praxis der Fachstelle Lärmschutz (FALS) für maximal einen Drittel der Wohnräume pro Wohneinheit eine Ausnahme beantragt werden (rote Räume, vgl. S.17 Richtprojekt). Diese Wohnungen müssen über einen ruhigen Aussenbereich verfügen, dessen Belastung den IGW der ES II am Tag nicht überschreitet. Beide Bedingungen werden für die betroffenen Wohnungen eingehalten.

Übersicht Überschreitung der Lärmgrenzwerte in der Nacht im 3. OG (Quelle: Gutachten Aussenlärm, Raumanzug, 29. August 2017)



4. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

4.1 Zweck

Ziffer 1

Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Effretikon. Der private Gestaltungsplan Rütlistrasse will an dieser zentralen Lage eine bauliche Verdichtung ermöglichen und gegenüber der Bau- und Zonenordnung eine erhöhte Nutzung zulassen.

Mit dem Gestaltungsplan werden gleichzeitig die gute städtebauliche Einordnung der Neubauten sowie eine hohe Qualität des Aussenraums sichergestellt. Dies sind Anforderungen, welche aufgrund der erhöhten Nutzung zu erfüllen sind.

Der Masterplan Bahnhof Ost sieht als Bebauung entlang der Gleise Zeilenbauten und dahinterliegend eine Blockrandbebauung vor. Der private Gestaltungsplan Rütlistrasse führt diese Struktur auf der gegenüberliegenden Seite der Rütlistrasse sinngemäss weiter und öffnet sich mithilfe begrünter Höfe gleichzeitig gegen das Moosburgareal.

Vorgesehen ist zudem ein vorbildlicher, energieeffizienter Baustandard.

4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile
Ziffer 2.1

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient der Stadtbehörde Illnau-Effretikon und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Geltungsbereich
Ziffer 2.2

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Kat. Nr. IE84 im Eigentum der Zürich Anlagestiftung. Die Fläche beträgt 10'705 m².

Für eine zweckmässige Anordnung von oberirdischen Besucherparkplätzen entlang der Rütlistrasse und der Brandrietstrasse ist ein Abtausch mit der Trottoirfläche entlang der Rütlistrasse Grundstück Kat. Nr. IE3884 und entlang der Brandrietstrasse Grundstück Kat.-Nr. IE7567 vorgesehen. Der Vollzug erfolgt parallel zum Gestaltungsplanverfahren.

4.3 Ergänzendes Recht

Ziffer 3

Im bezeichneten Perimeter finden die Bestimmungen des Gestaltungsplans Anwendung, soweit nicht zwingendes eidgenössisches oder kantonales Recht, namentlich das Planungs- und Baugesetz mit zugehörigen Verordnungen, vorgeht. Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, ist die Bau- und Zonenordnung vom 28.2.2011 der Stadt Illnau-Effretikon massgebend.

In der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon sind die neuen Baubegriffe und Messweisen der IVHB noch nicht angepasst worden. Deshalb gelten für den vorliegenden Gestaltungsplan die Definitionen gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

4.4 Gestaltung

Anforderungen

Ziffer 4.1

Mit dem durchgeführten Konkurrenzverfahren wurden die Voraussetzungen für eine qualitativ hochstehende Überbauung vollumfänglich erfüllt. Die in § 71 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich beschriebenen Kriterien sowie die Mehranforderungen nach Ziffer 11.1.0 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon sind eingehalten.

Richtprojekt

Ziffer 4.2

Der aus dem Studienauftrag hervorgegangene Projektvorschlag des Teams E2A Architekten AG / Neuland ArchitekturLandschaft GmbH, welcher vom siegreichen Architekturbüro zu einem Richtprojekt weiterentwickelt wurde, zeigt auf, wie die Wohnüberbauung auf dem Areal gestaltet wird. Das Richtprojekt vom 14. April 2020 hat für den Charakter der Überbauung und die Freiraumgestaltung wegleitenden Charakter und gilt als Beurteilungsstandard im Baubewilligungsverfahren sowie bei Auslegungsfragen. Das Bauprojekt muss mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich, sofern sie ausreichend begründet werden und nachweislich zu einem besseren Gesamtergebnis beitragen.

4.5 Bebauung

Baubereiche

Ziffer 5.1

Die Lage der Hauptgebäude wird im zugehörigen Plan ausgehend vom Richtprojekt mit Baubereichen festgelegt. Die Baubereiche werden mittels Koordinaten definiert, die Bemessung dient als Orientierung. Hauptgebäude müssen innerhalb dieser Baubereiche errichtet werden. Im Sinne einer ausreichenden Projektierungsfreiheit werden die Baubereiche mit einem gewissen Spielraum zum Richtprojekt festgelegt.

Grundmasse

Ziffer 5.2, Abs. 1 und 2

Gegenüber der Bau- und Zonenordnung lässt der Gestaltungsplan eine dichtere Bauweise zu. Die zonenkonforme Baumassenziffer beträgt $2.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Bei Arealüberbauungen ist eine Baumassenziffer von $2.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erlaubt. Mit dem Studienauftrag wurde geprüft, ob eine bauliche Dichte von $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ an dieser Lage verträglich ist. Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Siegerprojekt bestätigte, dass diese Dichte an dieser Lage gut verträglich ist und überzeugte auch insbesondere durch den bewussten Entscheid, die räumliche und strukturelle Nähe zum Masterplan "Bahnhof Ost" zu suchen und gleichzeitig den Übergang zum empfindlichen Landschaftsraum im Osten des Grundstücks zu meistern.

Die für die Berechnung der maximal zulässigen Baumasse massgebliche Grundfläche beträgt $10'704 \text{ m}^2$. Dies entspricht Stand 2020 der Fläche der Parzelle Kat.-Nr. IE84.

Die massgebliche Grundfläche und die festgelegte oberirdische Baumasse von $58'872 \text{ m}^3$ reduzieren sich bei allfälligen Flächenabtretungen an die Stadt sowie bei der Realisierung von öffentlichen Fusswegverbindungen nicht.

Ziffer 5.2, Abs. 3

Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 17.0 m und ermöglicht die Realisierung eines fünfgeschossigen Gebäudes.

Technische Aufbauten

Ziffer 5.3

Technisch bedingte Aufbauten sind zulässig. Um eine gute Einordnung sicherzustellen, sind diese von der Fassade zurückzusetzen und ist bei technischer Machbarkeit anzustreben, diese als Einheit zu gestalten (z.B. Ummantelung, gebündelte Anordnung).

Geschosshöhe

Ziffer 5.4 Abs. 1 und 2

Mit dem vorgeschriebenen Hochparterre soll einerseits verhindert werden, dass der Aussenraum durch die Gebäudenutzung im Erdgeschoss vereinnahmt wird. Andererseits sollen die baulichen Eingriffe ins Grundwasser aus ökologischen Gründen möglichst minimal gehalten werden. Das Projekt orientiert sich zudem an den Festlegungen des angrenzenden Masterplans Bahnhof Ost. Dieser schreibt für alle Wohngeschosse im Erdgeschoss ein Hochparterre vor.

Geschosszahl

Ziffer 5.5

Die Geschosszahl ergibt sich grundsätzlich aufgrund der maximal zulässigen Gesamthöhe von 17.0 m und beschränkt sich auf 5 Vollgeschosse.

Gebäuelänge

Ziffer 5.6

Die zulässige Gebäuelänge ist nicht beschränkt. Sie ergibt sich durch die Länge der Baubereiche.

Unterirdische Gebäude

Ziffer 5.7

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind mit Ausnahme von Fluchttunneln sowie deren Ausstiege ausschliesslich in dem im Situationsplan bezeichneten Baubereich für unterirdische Gebäude zulässig. Zwischen dem Baubereich A und dem Baubereich B ist lediglich ein die beiden Tiefgaragen verbindender Tunnel geplant.

Dachgestaltung

Ziffer 5.8, Abs. 1

Ziffer 5.8, Abs. 2

Die Gebäude sind mit Flachdächern zu konzipieren. Andere Dachformen sind nicht zulässig.

Im Interesse der Retention und des ökologischen Ausgleichs sind alle Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Gewachsener Boden

Ziffer 5.9

Zur Klärung der Randbedingungen für die künftige Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan den massgebenden gewachsenen Boden verbindlich festzulegen.

Ausgehend von der aktuellen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Zürich wird der gewachsene Boden entsprechend dem bestehenden Bodenverlauf festgelegt. Innerhalb von abzubrechenden Gebäuden wird der Bodenverlauf entlang der Fassaden als Referenz genommen und interpoliert.

Terrainveränderungen

Ziffer 5.10

Das Planungsgebiet ist nahezu eben, die Höhenunterschiede betragen maximal ca. 1–2 m. Terrainveränderungen sollten deshalb auf ein verträgliches Mass beschränkt werden und auf die Umgebung abgestimmt sein.

4.6 Nutzung

Erdgeschossnutzungen

Ziffer 6.1

Der Nutzung der Erdgeschosse, in Kombination mit der Gestaltung der Innenhöfe und der Durchwegung, kommt wegen dem Übergang von der Wohn- in die Freihaltezone eine grosse Bedeutung zu. Die Erdgeschosse sind deshalb nutzungsflexibel zu gestalten, sodass genügend Spielraum für alternative Nutzungen bleibt. Die Erdgeschosse sind so zu entlasten, dass je nach Bedarf Gemeinschaftsräume und erdgeschossige Infrastrukturen wie ein Quartiertreff, eine Kindertagesstätte, Verkaufsflächen, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnateliers, Veloabstellplätze usw. realisiert werden können.

Das Richtprojekt weist im Erdgeschoss 10 Veloabstellräume (je 5 im Baufeld A und 5 im Baufeld B) mit einer Fläche von gesamthaft rund 400 m² aus. Im Baufeld A ist eine Kindertagesstätte mit einer Fläche von rund 250 m² vorgesehen. Zusätzlich werden Flächen für einen Werkraum und für Kinderwagen eingeplant.

Kleinwohnungen

Ziff. 6.2

Gemäss dem städtischen Leitbild zur Stadtentwicklung wird eine ausgewogene Bevölkerungsdurchmischung angestrebt. Im Rahmen der Erstüberbauung darf ein Anteil von 33% Kleinwohnungen (\leq 2.5-Zi-Wohnung) nicht überschritten werden. Das Richtprojekt weist 50 2-/2.5-Zimmerwohnungen bei insgesamt 153 Wohnungen aus und entspricht somit den städtischen Anforderungen.

4.7 Freiraum

Grundsatz

Ziffer 7.1

Das Freiraumkonzept des Richtprojekts dient als Standard für die Beurteilung des Freiraums. Dieses wurde auf das übergeordnete Freiraumkonzept Bahnhof Ost abgestimmt, welches dem Richtprojekt vorgeht. Das Freiraumkonzept berücksichtigt die städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum der Stadt Illnau-Effretikon. Für die Stadt Illnau-Effretikon hat die Förderung einer naturnahen Umgebung im Siedlungsraum hohe Priorität. In Absprache mit dem städtischen Berater für Natur im Siedlungsraum erfolgt die Verortung der Massnahmen erst in der Phase der Baubewilligung.

Besonderes Augenmerk ist auf die Anschlussstellen zur unmittelbaren Umgebung zu legen. Die Gestaltung entlang der Rütlistrasse soll eine urbane Situation erzeugen. Die Nähe zum Bahnhof und die Brandrietstrasse als wichtigster Zubringer zu den Perrons und zum Zentrum von Effretikon setzen einen städtischen Charakter voraus.

Auf der gegenüberliegenden Seite grenzt das Grundstück an den Erholungs- und Freihaltebereich der Moosburg. Entsprechend soll sich die Gestaltung an naturnahen Elementen orientieren.

Umgebung

Arealintern sind klar definierte Umgebungsräume zu gestalten, welche ihrer Funktion entsprechend eine einheitliche Elementensprache sprechen. Resträume sind zu vermeiden.

Ziffer 7.2, Abs. 1

In den internen Höfen sind spezielle Freiräume mit attraktiven Spielbereichen und aufenthaltsfreundlichen, nutzungsneutralen Aufenthaltsbereichen vorzusehen.

Die detaillierte Gestaltung der im Situationsplan bezeichneten Spiel- und Aufenthaltsflächen (mit Anordnungsspielraum) sind im Bauprojekt nachzuweisen.

Ziffer 7.2, Abs. 2

Die parkorientierten Grünräume bilden den Übergang zur landschaftlich empfindlichen Freihaltezone des Moosburgareals und sind entsprechend als ökologisch wertvolle Ausgleichsflächen zu gestalten. Im Vordergrund steht die Förderung einer naturnahen Umgebung.

Die bezeichneten Bäume und Gehölze sind in der im Richtprojekt definierten Form zu pflanzen und bei Abgang mit hochwachsenden, sowie ab Einpflanzung optisch und räumlich wirkenden Bäumen zu ersetzen. Während der Bauarbeiten sind die bestehenden Bäume zu schützen und es sind die dafür notwendigen Baumschutzmassnahmen zu treffen, damit der Bestand möglichst erhalten werden kann. Die bestehende Tiefgaragenkante kommt annähernd auf die gleiche Kante wie die der neu geplanten Tiefgarage zu liegen. Es ist daher davon auszugehen, dass die zu erhaltenden Bäume ohne grossen Aufwand erhalten werden können.

Ziffer 7.2, Abs. 3

Der strassenorientierte Freiraum entlang der Brandriet- und der Rütlistrasse soll sich primär an der urbanen Situation orientieren. Gleichzeitig soll durch die Gestaltung der Charakter der benachbarten Freihaltezone des Moosburgareals ins Siedlungsgebiet getragen werden.

4.8 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt Tiefgarage Ziffer 8.1

Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage erfolgen ab der Rütlistrasse.

Die Stadt Illnau-Effretikon beabsichtigt die Rütlistrasse gemäss dem Freiraumkonzept Bahnhof Ost zu einer verkehrsberuhigten Quartierstrasse umzugestalten. Aus diesem Grund soll der Verkehr auf den Nahbereich der übergeordneten Brandrietstrasse beschränkt werden. Die Tiefgaragen werden daher über eine einzelne Rampe beim Baubereich A erschlossen und über eine unterirdische Fahrgasse miteinander verbunden.

Die effektive Lage der Rampe kann innerhalb des Anordnungsspielraums frei gewählt werden. Es ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen und damit die Verkehrssicherheit gewährleistet sind. Die Rampe ist zweispurig auszugestalten. Die Dimensionierung ist auf ein zweckmässiges Minimum zu beschränken.

Fusswegverbindung Ziffer 8.2

Die für die Öffentlichkeit wichtige Querverbindung für den Fussverkehr zwischen dem Erholungs- und Freihaltebereich der Moosburg und der Bahnunterführung wird innerhalb des Geltungsbereichs sichergestellt.

Der im Plan bezeichnete Fussweg muss dauernd zugänglich sein und darf nicht mit einem Zaun oder Tor abgeschlossen werden. Der Fussweg muss eine Breite von mindestens 2.5 m aufweisen und beleuchtet sein sowie die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen erfüllen.

Entlang der Brandrietstrasse sollen im Bereich der heutigen Fussgängerführung Besucherparkplätze erstellt werden. Dies bedingt einen rückwärtigen Ersatz dieser Fusswegverbindung innerhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Veloabstellplätze Ziffer 8.3, Abs. 1

Die Zahl und Ausgestaltung der Veloabstellplätze richtet sich nach den VSS Normen 640 066 und 640 065 sowie dem kantonalen Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten». Auf Basis des Richtprojekts sind 434 Veloabstellplätze zu erstellen.

Abstellplätze für Velos und Kinderwagen oder andere fahrzeugähnliche Geräte sind zu trennen.

Ziffer 8.3, Abs. 2 und 3

Zur sicheren Aufbewahrung der Velos für Bewohnende sind Veloabstellplätze in den Gebäuden, wenn möglich im Erdgeschoss, anzuordnen.

Autoabstellplätze
 Ziffer 8.4 Abs.1

Für die Überbauung Rütlistrasse wird aufgrund der guten ÖV-Erschliessung die Realisierung einer gegenüber der geltenden Bau- und Zonenordnung (28. Februar 2011) der Stadt Illnau-Effretikon reduzierte Anzahl Autoabstellplätze angestrebt. Gemäss Ziffer 10.3 BZO kann die Anzahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge bei besonderen öffentlichen Verhältnissen reduziert oder es kann eine etappenweise Realisierung bewilligt werden.

Der Parkplatzbedarf wird gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom Oktober 1997 ermittelt und die entsprechenden Reduktionsfaktoren gemäss der Zuteilung zur ÖV-Güteklasse A (gemäss kantonalem GIS) und zum Gemeindetyp 2 (gemäss Wegleitung) angewendet.

Das Richtprojekt sieht die folgenden Geschossflächen vor:

Mengenmatrix Richtprojekt

	Wohnen	Gewerbe (Kita)	Wohnungen
Nutzfläche*	18'716 m ²	260 m ²	153
Massgebliche Geschossfläche**	16'961 m ²	260 m ²	

*gemäss SIA 416

**mGF gemäss kantonomer Wegleitung: alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter- und Dachgeschossen (inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwänden)

Davon ausgehend besteht folgender Bedarf an Abstellplätzen:

Bedarf gemäss BZO Illnau-Effretikon

	Normbedarf	Reduktion	
		min.	max.
Bewohner (1 PP / 80 m ² NF oder min. 1 PP / Whg)	233.9	233.9	233.9
Besucher (1 PP / 4 Whg)	38.3	23.0	38.3
Beschäftigte (1 PP / 60 m ² NF)	4.3	1.3	4.3
Kunden (1 PP / 300 m ² NF)	0.9	0.5	0.9
Total	277	259	277

Bedarf gemäss kant. Wegleitung

	Normbedarf	Reduktion	
		min.	max.
Bewohner (Variante 1: 1 PP / Whg)	153.0	61.2	91.8
Bewohner (Variante 2: 1 PP / 80 m ² mGF)	212.0	84.8	127.2
Besucher (10% von Variante 1)	15.3	4.6	6.9
Besucher (10% von Variante 2)	21.2	6.4	9.5
Beschäftigte (1 PP / 80 m ² mGF)	3.2	0.6	1.0
Kunden (1 PP / 300 m ² mGF)	0.9	0.3	0.4
Total Variante 1	172	67	100
Total Variante 2	237	92	138

Vergleich Bedarf und Richtprojekt

	Min. PP-Bedarf gemäss BZO	Min. PP-Bedarf ge- mäss Wegleitung	Projektiert
Bewohner	233.9	61.2	110
Besucher	23.0	4.6	11
Beschäftigte	1.3	0.6	
Kunden	0.5	0.3	
Total	259	67	121
PP / Wohnung	1.7	0.4	0.8

Ziffer 8.4 Abs. 2

Mithilfe eines Mobilitätskonzepts kann die Anzahl Parkplätze gegenüber dem Bedarf gemäss BZO reduziert werden. Dazu ist aufzuzeigen, warum der Parkplatzbedarf nachhaltig tiefer ist und mit welchen Massnahmen dieser geringere Bedarf sichergestellt wird. Das Funktionieren des Mobilitätskonzepts ist mit einem Controlling sicherzustellen.

Im Grundbuch ist zudem als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung festzuhalten, dass die Grundeigentümerschaft verpflichtet ist, das Mobilitätskonzept umzusetzen und damit zu verhindern, dass die Bewohner, Beschäftigten und Besucher der Überbauung mehr Autos auf dem Areal und in dessen Umgebung abstellen, als innerhalb der Überbauung Abstellplätze zur Verfügung stehen.

Ziffer 8.4 Abs. 3

Damit den Bewohnenden bei entsprechender Nachfrage die Möglichkeit geboten werden kann schadstofffreie Fahrzeuge zu nutzen, sind mit dem Bau der Tiefgarage zumindest die technischen Voraussetzungen für die Nachrüstung der nötigen Infrastruktur (z.B. Ladestationen) zu schaffen.

Oberirdische Parkplätze
Ziffer 8.5

Parkplätze für Besucher und Kunden dürfen oberirdisch entlang der Rütli- und Brandrietstrasse angeordnet werden. Es ist jedoch auch möglich sämtliche Parkplätze in der Tiefgarage unterzubringen.

Für eine zweckmässige Anordnung von oberirdischen Besucherparkplätzen entlang der Rütlistrasse wurde in Absprache mit der Stadt (Sitzung vom 8.3.2018) die Parkierung mit einem Abtausch der Trottoirfläche entlang der Rütlistrasse Grundstück Kat. Nr. IE3884 und entlang der Brandrietstrasse Grundstück Kat.-Nr. IE7567 gelöst.

Diese Lösung ermöglicht es, die Längsparkplätze direkt entlang der Rütlistrasse und Brandrietstrasse anzuordnen und stattdessen das Trottoir hinter den Parkplätzen, auf dem Grundstück Kat. Nr. IE84, zu führen (vgl. Umgebungsplan Richtprojekt).

4.9 Umwelt

Energie Ziffer 9.1

Die Stadt Illnau-Effretikon trägt seit 1998 das Label Energie-stadt und bekennt sich damit zu einem sparsamen und nach-haltigen Einsatz von Energie und Ressourcen. Die Gestaltungs-planvorschriften können bezüglich Energie – stufengerecht – erst eine grobe Stossrichtung aufzeigen. Die Einhaltung der im Energiebereich geltenden gesetzlichen Bestimmungen wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen sein.

Es ist eine CO₂-neutrale Überbauung anzustreben, welche das Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich erfüllt. Da-bei muss neben dem Energiebedarf für Raumklima und Warm-wasser auch derjenige für Licht und Apparate, für die Erstellung und den Rückbau des Gebäudes (graue Energie) und für die durch das Gebäude induzierte Mobilität mitberücksichtigt wer-den. Bewertet werden der Verbrauch an nicht erneuerbarer Pri-märenergie und der CO₂-Austoss.

Lärmempfindlichkeitsstufe Ziffer 9.2

Das Grundstück Kat. Nr. IE84 ist der Lärmempfindlichkeitsstufe II zugeteilt. Es gelten die Immissionsgrenzwerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Bei Wohnungen, die knappe Überschreitungen aufweisen (rote Räume, vgl. Richtprojekt S.17), kann gemäss Praxis der Fach-stelle Lärmschutz (FALS) für maximal einen Drittel der Wohn-räume pro Wohneinheit eine Ausnahme beantragt werden. Die-se Wohnungen müssen über einen ruhigen Aussenbereich ver-fügen, dessen Belastung den IGW der ES II am Tag nicht über-schreitet.

4.10 Versorgung und Entsorgung

Werkleitungskorridor Ziffer 10.1

Im Norden des Planungsgebiets entlang der Brandrietstrasse verläuft ein Werkleitungskorridor. Darin befinden sich unter an-derem ein Abwasser-Hauptkanal sowie eine Gasleitung. Eine neue Leitung für Meteorwasser ist geplant. Die Leitungen dür-fen weder verändert noch überstellt werden. Zur Sicherung des Raumbedarfs ist im Situationsplan ein Freihaltebereich (Werk-leitungskorridor) in einem Abstand von 5.0 m ab dem Abwas-ser-Hauptkanal ausgewiesen. In diesem Bereich dürfen weder ober- noch unterirdische Bauten zu liegen kommen.

Entwässerung Ziffer 10.2

Die Ableitung von Schmutzwasser und Regenwasser hat in ge-trennten Leitungssystemen zu erfolgen.

Gemäss dem geologischen Gutachten ist der Untergrund nicht versickerungsfähig, weshalb eine Versickerung als erste Priori-tät nicht im Gestaltungsplan festgelegt werden kann.

Die Einleitung des Meteorwassers in ein öffentliches Gewässer (Grändelbach) ist grundsätzlich anzustreben. Dabei ist unter Berücksichtigung der Belastungsklasse des Meteorwassers (Verschmutzungsgrad), der Einleitmenge, der Höhenverhältnisse die Machbarkeit in Bezug auf das Gewässer mit den zuständigen Behörden (AWEL und kommunale Behörde) festzulegen.

Entsorgung Ziffer 10.3

Für die Entsorgung des Siedlungsabfalls sind an den im Plan bezeichneten Stellen zwei zentrale Sammelstellen vorgesehen. Die vorgesehene Lage der Sammelstellen ermöglicht eine optimale Zugänglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge der Stadt direkt ab der Rütlistrasse.

Trafostation Ziffer 10.4

Mit der erhöhten Dichte und den geplanten Arealüberbauungen in der Nachbarschaft des Gestaltungsplanperimeters ist der Bau einer Trafostation zur Sicherstellung der Energieversorgung notwendig. Da der Baustart auf dem Grundstück Kat. Nr. IE84 vor der benachbarten Arealüberbauung Bahnhof Ost vorgesehen ist, muss nach dem Prinzip "first mover" die benötigte Trafostation voraussichtlich auf dem Grundstück Kat. Nr. IE84 erstellt werden.

Für die Trafostation ist eine Fläche von ungefähr 4.0 x 5.0 m freizuhalten. Es ist von einer Baute mit einer Höhe von rund 3.0 m auszugehen.

Gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) beträgt der Anlagegrenzwert für den Effektivwert der magnetischen Flussdichte 1 Mikrottesla. Der Abstand der Baubereiche zur Transformatoren muss so gewählt werden, dass dieser Grenzwert eingehalten wird.

4.11 Etappierung

Ziffer 11

Eine Etappierung ist zulässig. Die Etappenfolge richtet sich nach dem marktwirtschaftlichen Umfeld sowie den erschliessungstechnischen Rahmenbedingungen. Die Erschliessung (u.a. auch Baustellenzufahrt) hat für jeden Teilbereich nach Möglichkeit auf dem entsprechenden Grundstücksteil zu erfolgen.

4.12 Schlussbestimmung

Ziffer 12

Der private Gestaltungsplan Rütlistrasse in Effretikon wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung. Die erforderliche Regelung zum städtebaulichen Vertrag erfolgt unabhängig, aber parallel zum Gestaltungsplan.

5. Auswirkungen und Beurteilung

5.1 Umsetzung der Richtplanung

Kantonaler Richtplan

Der Gestaltungsplan Rütlistrasse setzt den Handlungsbedarf, der im kantonalen Richtplan für den Handlungsraum "urbane Wohnlandschaften" beschrieben ist, um:

- Mit der Wohnüberbauung wird die Entwicklung im Bereich Wohnen gestärkt. Mit dem Studienauftrag ist sichergestellt, dass mit der geplanten Überbauung eine hohe Wohnqualität erreicht wird.
- Die Erhöhung der baulichen Dichte an dieser gut erschlossenen Lage im Umfeld des Bahnhofs Effretikon ermöglicht die Aktivierung des bestehenden Potenzials in der bereits überbauten Bauzone.
- Die Bestimmungen im Gestaltungsplan schaffen die Voraussetzung für die Entstehung eines hochwertigen Aussenraums, welcher die Bedürfnisse der Quartierbewohner befriedigt.
- Mit dem Bebauungs- und Freiraumkonzept des Richtprojekts wird der sorgfältige Übergang zur Freihaltezone des Moosburgareals sichergestellt.
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen werden vermindert, indem die Erzeugung der Fahrten von Motorfahrzeugen dank der guten Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln durch eine Reduktion der Parkplatzzahl minimiert wird. Zudem trägt das attraktive Wegnetz dazu bei, den Fussverkehr zu fördern.

Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Karte des regionalen Richtplans am östlichen Rand des Zentrumsgebiets von Effretikon und im Gebiet hoher baulicher Dichte. Für Effretikon ist die Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen, die moderate Erhöhung der baulichen Dichte und die Etablierung von attraktiven, publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen anzustreben. Der Gestaltungsplan setzt Massnahmen zur Umsetzung dieser Entwicklungsziele um, indem die zulässige bauliche Dichte moderat erhöht wird. Die Verdichtung erfolgt aufgrund der mit dem ÖV gut erschlossenen Lage am richtigen Ort. Neben der baulichen Dichte wird durch den Gestaltungsplan auch die gemäss Richtplan angestrebte Nutzungsdichte von 100–200 E+A/ha erreicht.

Kommunaler Richtplan

Abgestimmt auf die übergeordnete Richtplanung liegt der Planungssperimeter gemäss kommunalem Richtplan im Gebiet mit sehr hoher baulicher Dichte (Baumassenziffer > 4.5). Es ist grundsätzlich auf eine gemischte Nutzung, eine hohe städtebauliche Qualität und eine gute Vernetzung mit den Erholungs- und Freiräumen zu achten. Die Siedlung ist so weiterzuentwickeln, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen vorwiegend mit dem öffentlichen Verkehr abgewickelt wird. Für das Planungsgebiet wird auf die Strategie "Erneuern" gesetzt. Die östlich angrenzende Freihaltezone des Moosburgareals ist als kommunales Erholungsgebiet (Funktion Ruine, Grünanlage, Spielplatz) im Richtplan bezeichnet. Es sind keine weiteren Massnahmen aufgeführt. Der Gestaltungsplan Rütlistrasse setzt die Vorgaben der kommunalen Richtplanung vollumfänglich um, indem die erlaubte bauliche Dichte auf ein nachweislich verträgliches Mass erhöht, mit dem Bebauungs- und Freiraumkonzept der Übergang zur Freihaltezone besonders berücksichtigt und eine Reduktion des Verkehrsaufkommens durch eine reduzierte Anzahl Abstellplätze erzielt wird.

5.2 Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte

Bauliche Ausnützung

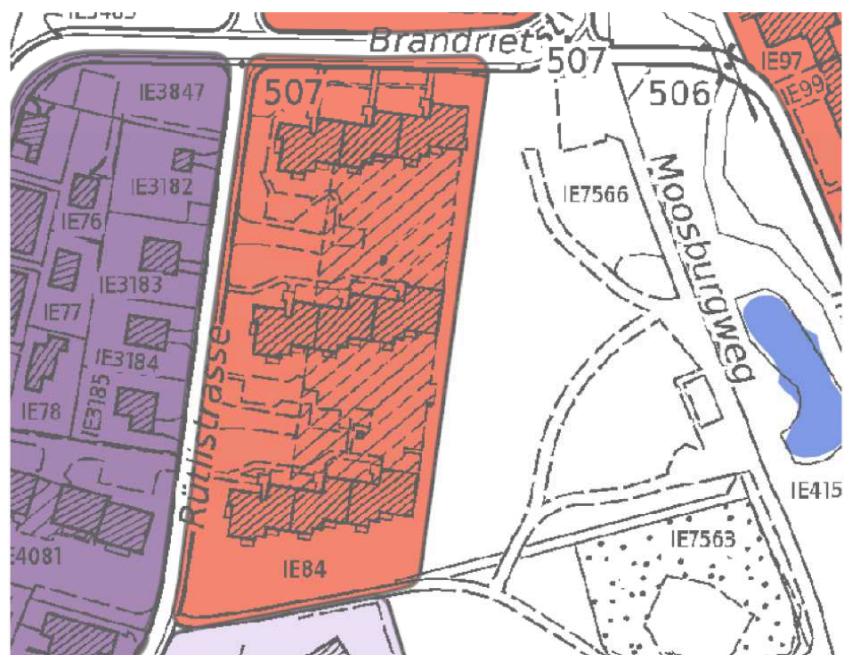
Der Gestaltungsplan Rütlistrasse lässt grundsätzlich eine bauliche Verdichtung auf $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zu. Draus resultiert eine Baumasse von maximal rund $58'900 \text{ m}^3$. Die mit dem vorliegenden Gestaltungsplan realisierbare bauliche Dichte ist mit der Vorgabe für den Planungssperimeter im kommunalen Richtplan (Baumassenziffer > 4.5) und im regionalen Richtplan (Nebenzentrum mit hoher baulichen Dichte) konform. Das durch den Gestaltungsplan generierte bauliche Potenzial (Ausbaugrad) wird vollständig ausgeschöpft. Das Richtprojekt und der darauf basierende Gestaltungsplan Rütlistrasse gewährleisten somit eine optimale und städtebaulich gut verträgliche Ausnützung des Planungsgebiets und tragen dadurch zu einem haushälterischen Umgang mit der knappen Ressource Boden bei.

Nutzungsichte

Gemäss der Quartieranalyse für Siedlungserneuerung (GIS ZH) besteht im Planungsgebiet bereits heute eine relativ hohe Nutzungsichte von 178 Personen/ha. Mit dem Gestaltungsplan kann je nach Belegungsgrad der Wohnungen eine Nutzungsichte von schätzungsweise 230 bis 450 Personen/ha erreicht werden. Die Vorgaben zur Nutzungsichte gemäss regionalem Richtplan werden somit vollumfänglich erfüllt. Demgegenüber wird mit den Bestimmungen des Gestaltungsplans ein gut nutzbarer und qualitativ hochwertiger Freiraum gewährleistet. Die Qualität der Freiraumgestaltung gewinnt mit zunehmender Dichte enorm an Bedeutung.

Auszug Quartieranalyse für Siedlungserneuerung
 (Quelle: maps.zh.ch)

Zone, kantonal harmonisiert	W3
Zone, kommunale Bezeichnung	W 2.6
Wohnzonen	
W3 und höher	
bis 100	
100 bis 150	
150 bis 250	
über 250	
Nutzungsichte	
Einwohnerdichte	177 Pers./ha
E. auf bebauten Flächen	177 Pers./ha
Beschäftigtendichte	() Pers./ha
Nutzungsichte (E. und Besch.)	178 Pers./ha



5.3 Mehrwertausgleich

Verbindliche Regelung

Die verbindliche Regelung der Mehrwertabgabe erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Illnau-Effretikon und der Zürich Anlagestiftung.

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

5.4 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Massnahmen und die Koordinationshinweise der übergeordneten Richtpläne werden vollumfänglich umgesetzt.
- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "urbanen Wohnlandschaft", welche die Entwicklung im Bereich Wohnen mit einer hohen Wohnqualität stärkt, wird Rechnung getragen.
- Die Bestimmungen im Gestaltungsplan schaffen die Voraussetzung für die Schaffung eines hochwertigen Aussenraums, welcher im Hinblick auf die höhere Nutzungsdichte von grosser Bedeutung ist.
- Das Planungsgebiet eignet sich aufgrund der gut erschlossenen Lage für die Siedlungsentwicklung nach innen. Mit dem Gestaltungsplan und der Erhöhung der erlaubten Nutzungsdichte wird das Potenzial in der bereits überbauten Bauzone aktiviert. Mit dem Mehrwertausgleich wird die angestrebte räumliche Entwicklung gemäss kantonalem Richtplan weiter unterstützt.
- Die Gestaltungsplanung bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Planungsinhalte nicht mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssen.
- Die Gestaltungsplanung basiert auf den übergeordneten Planungen und befolgt die Vorgaben aus der kommunalen Richtplanung, welche auf einer Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet basiert.

6. Verfahrensablauf

	Gestaltungsplan (GP)	Städtebaulicher Vertrag (SV)
Juni bis Juli 2017	Entwurf GP durch Grundeigentümerin	Ansätze zur Ermittlung des Grundstück-Mehrwerts / Entwurf SV
29. August 2017	1. Beratung Entwurf GP mit Stadt ILEF (STEK)	
September bis Oktober 2017	Überarbeitung GP durch Grundeigentümerin	Beratung Entwurf SV
30. Oktober 2017		
11. Dezember 2017	2. Beratung Entwurf GP in der STEK	Bereinigung SV / Ermittlung des Grundstück-Mehrwerts durch die ZKB
Januar bis März 2018	Überarbeitung GP durch Grundeigentümerin	
8./26.3.2018	Detailbesprechungen mit Stadt ILEF (Parkplätze, Energie)	
28. März 2018	3. Beratung Entwurf GP in der STEK	
April - August 2018	Bereinigung Entwurf GP durch Grundeigentümerin / Verabschiedung durch Grundeigentümerin	
Oktober 2018	Verabschiedung Stadtrat (z.H. öffentliche Auflage)	Verabschiedung Stadtrat
Oktober 2018	Information Mieter (spätestens) und Bevölkerung	
November 2018 bis Februar 2019	Öffentliche Auflage (60 Tage) 1. Vorprüfung ARE	Vorprüfung Grundbuchamt
März 2019	Auswertung Einwendungen / 1. Vorprüfung ARE	Auswertung Vorprüfung und Abgleich mit Einwendungen
26. April 2019	Beratung Auswertung Mitwirkung mit Stadt ILEF	
April bis Mai 2019	Bereinigung GP	Bereinigung SV
13. Juni 2019	Vorstellung bereinigter GP Stadtrat	

