



Kanton Zürich  
Stadt Illnau-Effretikon

---

## Privater Gestaltungsplan Rütlistrasse

# Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat.-Nr. IE3848, IE7567  
Stadt Illnau Effretikon

Kat.-Nr. IE84  
Zurich Invest AG

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderats

Der Ratspräsident:

Der Ratssekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

## 1. Zweck

Der private Gestaltungsplan Rütlistrasse bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohnüberbauung,
- die Ermöglichung einer baulichen Verdichtung an zentraler Lage,
- die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung mit attraktiven Fusswegverbindungen,
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.

## 2. Bestandteile und Geltungsbereich

### 2.1 Bestandteile

Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

## 3. Ergänzendes Recht

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vom 28. Februar 2011 der Stadt Illnau-Effretikon, das kantonale Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 sowie das übergeordnete eidgenössische Recht massgebend.

## 4. Gestaltung

### 4.1 Anforderungen

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 erreicht wird. Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich sowie die Mehranforderungen nach Ziffer 11.1.0 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon sind zu erfüllen.

- 4.2 Richtprojekt
- Das Richtprojekt von E2A Architekten vom 14. April 2020 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume) richtungsweisend. Das Bauprojekt muss mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen.

## 5. Bebauung

- 5.1 Baubereiche
- Zahl, Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen. Innerhalb der Baubereiche ist je ein Hauptgebäude zulässig.
- 5.2 Grundmasse
- <sup>1</sup> Die maximal zulässige Baumassenziffer beträgt  $5.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Daraus resultiert vorliegend eine zulässige Baumasse oberhalb des gewachsenen Terrains von  $58'872 \text{ m}^3$ .
- <sup>2</sup> Veränderungen im Flächenmass infolge von Flächenabtretungen an die Stadt sowie für die Realisierung von öffentlichen Fusswegverbindungen reduzieren diese zulässige Baumasse nicht.
- <sup>2</sup> Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 17.0 m.
- 5.3 Technische Aufbauten
- Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche über der maximalen Gesamthöhe um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten. Sie sind um das Mass der Höhe von der Fassadenflucht zurückzusetzen.
- 5.4 Geschosshöhe
- <sup>1</sup> In sämtlichen Wohngeschossen ist eine lichte Höhe von mindestens 2.45 m einzuhalten.
- <sup>2</sup> Die Brutto-Geschosshöhe\* in den Erdgeschossen muss mindestens 3.0 m betragen. Wohnungen im Erdgeschoss müssen als Hochparterre ausgestaltet sein. Die lichte Höhe von gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss muss mindestens 3.0 m betragen.
- \* Höhe zwischen OK projektiertes Terrain - UK Decke EG
- 5.5 Geschoszahl
- Innerhalb der zulässigen Gesamthöhe sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig.
- 5.6 Gebäudelänge
- Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche frei.

- 5.7 Unterirdische Gebäude  
Unterirdische Gebäude sind nur im bezeichneten Bereich zulässig. Ausgenommen sind die Fluchttunnel, die aus den Schutzräumen im Untergeschoss führen sowie deren Ausstiege. Diese sind auch ausserhalb des bezeichneten Bereichs zulässig.
- 5.8 Dachgestaltung  
<sup>1</sup> Es sind nur Flachdächer zulässig.  
<sup>2</sup> Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.
- 5.9 Gewachsener Boden  
Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als gewachsener Boden.
- 5.10 Terrainveränderungen  
Terrainveränderungen und Terrassierungen haben sich besonders gut in die Umgebung einzufügen.

## 6. Nutzung

- 6.1 Erdgeschossnutzungen  
<sup>1</sup> In den im Situationsplan bezeichneten Bereichen sind nutzungsflexible Erdgeschosse (Wohnungen, Quartiertreff, Kindertagesstätten, Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungen, Gastronomie, Wohnateliers, Veloabstellplätze, usw.) vorzusehen.  
<sup>2</sup> Über beide Baubereiche betrachtet darf gesamthaft maximal 45% der Nettogeschossfläche des Erdgeschosses als vermietbare Wohnfläche vorgesehen werden.
- 6.2 Kleinwohnungen  
Bei Erstbezug darf der Anteil an Kleinwohnungen ( $\leq$  2.5-Zi-Wohnung) nicht mehr als 1/3 betragen.

## 7. Freiraum

- 7.1 Grundsatz  
Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Die städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich, die Grundsätze Natur im Siedlungsraum sowie das übergeordnete Freiraumkonzept Bahnhof Ost sind zu berücksichtigen.

## 7.2 Umgebung

<sup>1</sup> In den im Situationsplan bezeichneten internen Höfen sind attraktive Spielflächen und nutzungsneutrale Aufenthaltsbereiche für die Bewohnenden vorzusehen.

<sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichneten parkorientierten Grünräume sind als ökologisch wertvolle Ausgleichsflächen zu gestalten und haben sich auf das Moosburgareal zu beziehen. Das Anpflanzen von invasiven Arten gemäss Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911) ist verboten. Die im Situationsplan bezeichneten Bäume und Gehölze sind in der im Richtprojekt definierten Form zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Die Überdeckung der in diesem Bereich liegenden Teile der Tiefgarage ist in ihrer Mächtigkeit so auszubilden, dass eine dem Richtprojekt entsprechende Bepflanzung möglich ist.

<sup>3</sup> Der strassenorientierte Grünraum orientiert sich primär an der urbanen Situation. Bei der Gestaltung sind charakteristische Elemente des Naturraums der angrenzenden Freihaltezone des Moosburgareals aufzunehmen.

## 8. Verkehrserschliessung und Parkierung

### 8.1 Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage dürfen nur ab der Rütlistrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs erfolgen.

### 8.2 Fusswegverbindung

Zwischen dem Moosburgareal und der Rütlistrasse (im Plan mit Richtungspfeilen angedeutet) ist eine behindertengerechte und beleuchtete, öffentlich zugängliche Fusswegverbindung von mindestens 2.5 m Breite anzulegen. Ebenso ist entlang der Brandrietstrasse eine öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen.

### 8.3 Veloabstellplätze

<sup>1</sup> Für Velos, Mofas und Kinderwagen sind gut zugängliche, getrennte, hausinterne Abstellplätze vorzusehen. Die Bemessung erfolgt gemäss den VSS Normen 640 066 und 640 065 sowie den Merkblättern zur Veloparkierung der Koordinationsstelle Veloverkehr.

<sup>2</sup> Zur sicheren Aufbewahrung der Velos für Bewohnende sind mindestens zwei Drittel der Veloabstellplätze vor Witterungseinflüssen zu schützen und in den Gebäuden, wenn möglich im Erdgeschoss, anzuordnen.

<sup>3</sup> In der Nähe der Hauseingänge sind zusätzlich Abstellplätze im Aussenbereich zu erstellen.

#### 8.4 Autoabstellplätze

<sup>1</sup> Die Bemessung der minimalen und maximalen Anzahl Autoabstellplätze erfolgt gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom Oktober 1997.

<sup>2</sup> Mit einem Mobilitätskonzept kann die Anzahl zu erstellender Parkplätze unter das Minimum gemäss Abs. 1 reduziert werden, sofern sichergestellt ist, dass die reduzierte Parkplatzzahl dauerhaft ausreicht und dass keine Missstände auftreten. Das Mobilitätskonzept ist gleichzeitig mit dem Bauvorhaben der Baubehörde zur Bewilligung vorzulegen. Mit der Bewilligung eines Mobilitätskonzeptes entfällt die Pflicht zum Nachweis der nachträglichen Erstellung von Parkplätzen gemäss Ziffer 10.3.2 BZO.

<sup>3</sup> 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.

#### 8.5 Oberirdische Parkplätze

Entlang der Rütli- und Brandrietstrasse sind in den im Situationsplan gekennzeichneten Bereichen oberirdische Besucherparkplätze zulässig.

## 9. Umwelt

#### 9.1 Energie

<sup>1</sup> Massgebend sind die Vorgaben gemäss SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) sowie die Rechenhilfe SIA 2040 (2000-Watt Gesellschaft). Die Energieversorgung muss ohne Einsatz fossiler Brennstoffe erfolgen. Die kantonalen Vorschriften sind in jedem Fall einzuhalten (Energienachweis-Formulare). Die Erfüllung des SIA-Effizienzpfads ist zusätzlich separat nachzuweisen. Dies untersteht nicht der privaten Kontrolle (gemäss §§ 4-7 BBV I). Der entsprechende Prüfaufwand geht zu Lasten der Bauherrschaft.

<sup>2</sup> 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.

#### 9.2 Lärmempfindlichkeitsstufe

Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES II.

## 10. Versorgung und Entsorgung

- 10.1 **Werkleitungskorridor** Der im Situationsplan bezeichnete Werkleitungskorridor ist sowohl von ober- als auch von unterirdischen Bauten freizuhalten.
- 10.2 **Entwässerung** Die Entwässerung hat im Trennsystem, mit vorgängiger Retention des Regenwassers (Dach- und Platzwasser), zu erfolgen.
- 10.3 **Entsorgung** In den im Plan bezeichneten Bereichen sind Unterflurcontainer zu erstellen.
- 10.4 **Trafostation** In dem im Plan bezeichneten Bereich ist Raum für eine Trafostation mit einer Fläche von ca. 4.0 x 5.0 m und einer Höhe von rund 3.0 m freizuhalten.

## 11. Etappierung

Die Bauten und Anlagen können in Etappen realisiert werden.

## 12. Schlussbestimmung

Der private Gestaltungsplan Rütlistrasse wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.