

Kanton Zürich
Stadt Illnau-Effretikon

Privater Gestaltungsplan Rütlistrasse

Bericht zur Mitwirkung

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

Die Präsidentin/Der Präsident:

Die Schreiberin/Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Inhalt	1. Öffentliche Auflage	3
	2. Anhörung	8
	3. 1. kantonale Vorprüfung	9
	3.1 Städtebau	9
	3.2 Verkehr	11
	3.3 Lärm	13
	3.4 Energie	13
	3.5 Situationsplan	14
	3.6 Bestimmungen	14
	3.7 Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV	15
	4. 1. Stellungnahme Stadtrat	16
	4.1 Bestimmungen	16
	4.2 Erläuternder Bericht	21
	4.3 Richtprojekt	22
	4.4 Städtebaulicher Vertrag / Mehrwertberechnung	23
	5. 2. kantonale Vorprüfung	24
	5.1 Situationsplan	24
	5.2 Bestimmungen	26
	5.3 Erläuternder Bericht	30
	5.4 Mobilitätskonzept	32
	6. 2. Stellungnahme Stadtrat	33

Auftraggeberin

Zürich Anlagestiftung, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich

Bearbeitung

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

1. Öffentliche Auflage

Auflagefrist

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG und § 7 PBG. Das Einwendungsverfahren ist kein Rechtsmittelverfahren.

Der Gestaltungsplan Rütlistrasse ist vom 14.12.2018 bis 15.2.2019 öffentlich aufgelegt worden. Während dieser Auflagefrist konnten sich alle Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche eingegangenen Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit der Grundeigentümer und die Gemeinde sich der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnten, wurden die Planungsunterlagen entsprechend angepasst.

Antrag 1

Die bestehenden Häuser sind zu sanieren statt abzureissen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die bestehende Siedlung soll anstelle einer Sanierung durch Neubauten ersetzt werden. Es wird dadurch eine langfristig nachhaltige Situation erzielt. Damit kann gleichzeitig im Sinne der Innenentwicklung eine bauliche Verdichtung realisiert werden. Dies ist auch im Sinne der Stadt Illnau-Effretikon.

Antrag 2

Die Baumassenziffer ist von 6.0 auf 5.5 m³/m² zu reduzieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die maximal zulässige Baumassenziffer wird in Ziff. 5.2 Abs. 1 von 6.0 auf 5.5 m³/m² reduziert.

Antrag 3

Der Übergang von der Siedlung zum Moosburgareal ist, beispielsweise mithilfe von Bäumen oder Fassadenbegrünung, besser in die Landschaft zu integrieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Neben der Reduktion der Baumassenziffer wurden mit dem städtischen Berater für Natur im Siedlungsraum Massnahmen für einen verbesserten ökologischen Ausgleich besprochen. Eine Fassadenbegrünung ist jedoch nicht vorgesehen. Stattdessen begünstigt das Projekt eine individuelle Begrünung durch die Bewohner. Es wurde ausserdem die Baumpflanzung im Osten nochmals intensiviert.

Antrag 4

Es sind auf dem Areal keine invasiven Neophyten (gebietsfremde Pflanzen, Problempflanzen) zuzulassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

In den Bestimmungen wird ein Anpflanzungsverbot von invasiven Pflanzen ergänzt:

«Das Anpflanzen von invasiven Arten gemäss Anhang 2 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911) ist verboten.»

Zudem wird im Erläuterungsbericht darauf hingewiesen, dass auf die Verwendung von weiteren invasiven der Schwarzen Liste und Watch List zu verzichten ist (Art. 15 Abs. 1 FrSV). Es ist keine Regelung in Bestimmungen möglich, da der Kanton dies andernorts rechtlich als schwierig betrachtet hat.<

Antrag 5

Die Umgebung soll nicht nur optisch besonders gut gestaltet, sondern auch ökologisch hochwertig sein.

Die Flächen und Strukturen für den ökologischen Ausgleich sind bereits im Richtprojekt einzuplanen:

- *Wo liegen die 20 Prozent Ausgleichsflächen (Ruderal- oder Blumenwiesen)?*
- *Welche Strukturen für Tiere sind wo geplant?*
- *Welche Nisthilfen am Gebäude sind in welcher Weise geplant?*
- *Welche Versickerungsstellen für Dachwasser sind vorgesehen?*

Für Bäume und Sträucher sind standortheimische Arten zu wählen, keine Sorten und keine nicht heimischen Bäume und Sträucher.

Die niedrige Buschreihe, die vor den Wohnungen geplant ist, soll nicht einheitlich mit einer Sorte bepflanzt werden, sondern vielfältig mit diversen einheimischen niedrigen Sträuchern.

Möglichkeiten für Begrünung von Dach und Fassaden sind einzuplanen.

Die Verbindungswege sind möglichst durchlässig zu gestalten (weniger Asphalt als geplant).

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Mit Ziff. 7.1 der Bestimmungen verpflichtet sich die Grundeigentümerin aber zur Umsetzung der städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich und der Grundsätze Natur im Siedlungsraum.

Es wurden mit dem städtischen Berater für Natur im Siedlungsraum Massnahmen für einen verbesserten ökologischen Ausgleich besprochen. Dazu gehören unter anderem der Nachweis vor 20% ökologischen Ausgleichsflächen, eine Bepflanzung mit 2/3 einheimischen und «ökologisch sehr wertvollen» oder «ökologisch wertvollen» Stauden, Sträuchern und Gehölzen, die extensive Begrünung des Dachs und die Vorsehung von Nistplätzen und Stein-/Holzstrukturen. Gemäss Absprache mit dem städtischen Berater sind diese jedoch erst im Rahmen der Baubewilligung nachzuweisen. Es erfolgt keine Verortung im Rahmen des Richtprojekts.

Antrag 6

Im Richtprojekt müssen die städtischen Anforderungen für den ökologischen Ausgleich sichtbar sein.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Siehe Antrag 5.

Antrag 7

Die der Moosburg zuwandten Fassaden sind zu begrünen oder abgestuft zu gestalten.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Mit den geplanten Höfen wird auf die Moosburg reagiert. Das Dach wird begrünt. Eine Fassadenbegrünung ist nicht vorgesehen. Stattdessen begünstigt das Projekt eine individuelle Begrünung durch die Bewohner. Es erfolgt zudem eine dichte Bepflanzung zum Moosburgareal hin.

Antrag 8

Der GP ist nicht zu genehmigen. Alternativ ist der Abstand zur Rütlistrasse zu vergrössern und die Gebäudehöhe um 1 Geschoss zu verringern.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Die maximal zulässige Baumassenziffer wird von 6.0 auf 5.5 m³/m² reduziert. Damit verringert sich voraussichtlich auch die Gebäudehöhe, jedoch nicht um das geforderte Mass von einem Geschoss.

Die Lage der Gebäude wurde im Rahmen des Konkurrenzverfahrens festgelegt und durch eine qualifizierte Jury beurteilt. Sie orientiert sich an den Festlegungen des Masterplans Bahnhof Ost. Eine Erhöhung des Abstands zur Rütlistrasse wird daher nicht als zielführend erachtet.

Antrag 9

Es sind Massnahmen vorzusehen, damit infolge der krass unzureichenden Anzahl Besucherparkplätze nicht die Umgebung mit Suchverkehr und wildem Parkieren belästigt wird.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Gemäss der Mobilitätsberatung des Kantons Zürich ist die gemäss der kantonalen Wegleitung definierte Parkplatzzahl für das Areal zweckmässig. Eine Parkplatzknappheit respektive systematische Verlagerung auf öffentliche Parkplätze in der Umgebung ist nicht zu erwarten. Im Mobilitätskonzept werden die Massnahmen definiert, die sicherstellen, dass keine Probleme mit Suchverkehr und wildem Parkieren entstehen.

Antrag 10

Es sind Bereiche auszuscheiden, in denen ein- oder ausziehende Mieter ihre Transportvehikel zwecks Güteraus-tausch parkieren können, ohne den Verkehr auf der Rütli-strasse zu behindern. Am besten wäre ein Platz in der Tiefgarage direkt vor dem die Wohnung bedienenden Lift.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Es sind höchstens zum Zeitpunkt des Neubezugs der Siedlung vereinzelt leichte Verkehrsbehinderungen denkbar. Um dem entgegenzuwirken plant die Grundeigentümerin einen gestaffelten Bezug des Neubaus.

Im normalen Betrieb ist mit wenigen Umzügen pro Jahr zu rechnen. Grundsätzlich stehen den Mietern dafür der eigene Parkplatz in der Tiefgarage oder alternativ die Besucherparkplätze entlang der Strasse zur Verfügung. Ein eigens dafür definierter Bereich wird nicht als zweckmässig beurteilt.

Die geplanten Gewerbenutzungen benötigen zudem keine Anlieferung.

Antrag 11

Es ist abzuklären in welchem Ausmass bestehende Liegenschaften auf der gegenüberliegenden Seite der Rütlistrasse durch Reflexion des Bahnlärms beeinträchtigt werden. Die nicht von Fenstern beanspruchte West-Fassade ist mit schallabsorbierenden Elementen zu versehen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Aufgrund der grossen Distanz zur Bahnlinie und der bestehenden Lärmschutzwand besteht keine Beeinträchtigung durch Reflexion von Bahnlärm.

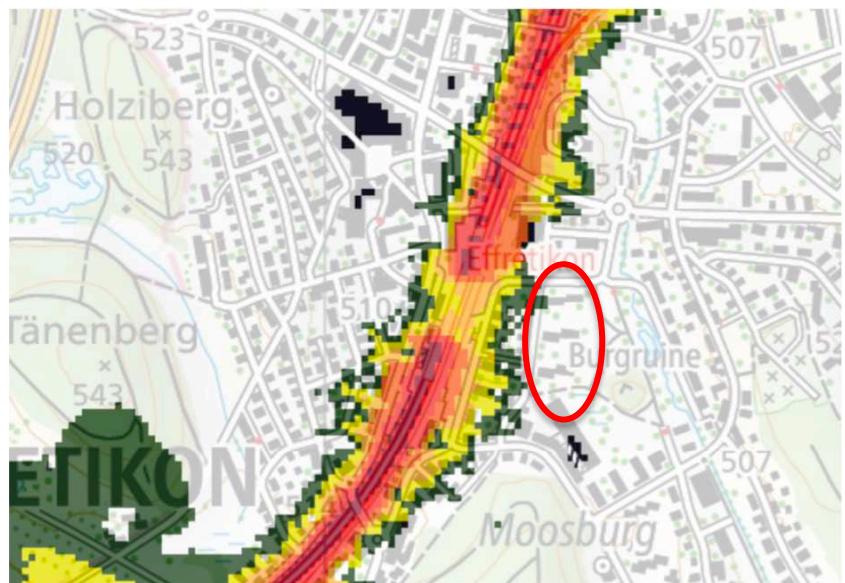
Die Karte «Lärmbelastung durch Eisenbahnverkehr (Tag)» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) zeigt für das Planungsgebiet einen Pegel von unter 40 dB(A).

Durch die zwischen der Bahnlinie und dem Gestaltungsplanperimeter geplante Überbauung (Masterplan Bahnhof Ost, Baufelder A-E) ist auf dem Areal künftig mit einem noch niedrigeren Pegel zu rechnen.

Eisenbahnlärm Tag mit GP-Perimeter
(rot)
(Quelle: map.geo.admin.ch)

Beurteilungspegel Lr [dB(A)] (06:00 - 22:00)

≥ 75	
70 - 74.9	
65 - 69.9	
60 - 64.9	Grenzwert reine
55 - 59.9	Wohnnutzung (ES II)
50 - 54.9	
45 - 49.9	
40 - 44.9	
< 40	



Antrag 12

Bei der Auswahl der für die Bepflanzung entlang der Rütlistrasse vorgesehenen Bäume ist die Nachbarschaft einzubeziehen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Bei der Ausgestaltung der Vorzonen werden die baurechtlichen Abstände eingehalten. Der strassenorientierte Grünraum orientiert sich am übergeordneten Freiraumkonzept Bahnhof Ost. Ausserdem werden wo immer möglich die städtischen Anforderungen «Natur im Siedlungsraum» eingehalten und der Gestaltungsplan schreibt eine einheimische und standortgerechte Bepflanzung vor.

Einheimische Bäume führen im Herbst unweigerlich auch zu Laub. Die ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung ist jedoch höher zu gewichten, als allfällige Immissionen auf die Nachbargrundstücke in Form von verwehtem Laub.

2. Anhörung

Gleichzeitig zur öffentlichen Auflage wurde der private Gestaltungsplan den Nachbargemeinden und der Region Winterthur und Umgebung (RWU) zur Anhörung unterbreitet. Die Planung wurde zur Kenntnis genommen und keine Einwendungen dagegen vorgebracht.

3. 1. kantonale Vorprüfung

3.1 Städtebau

Mit Schreiben vom 28. Februar 2019 hat das Amt für Raumentwicklung Zürich zum privaten Gestaltungsplan Rütlistrasse Stellung genommen.

Es sind 25 Anträge eingegangen, welche im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

Antrag 13

Die Vorschriften und der Situationsplan sind bezüglich der Differenzierung des Gebäudevolumens im Übergang von der Zentrumzone zur Freihaltezone anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

Die maximal zulässige Baumassenziffer wird in Ziff. 5.2 Abs. 1 von 6.0 auf 5.5 m³/m² reduziert.

Eine Staffelung der Gebäudehöhe wurde weder von der Jury noch der Stadtbildkommission gefordert. Zur Reduktion der Baumasse sind daher anderweitige Massnahmen vorgesehen.

Zum besseren Verständnis des geplanten Baus wird das Richtprojekt im Situationsplan und analog auch im Modell differenzierter (inkl. Balkone) aufgezeigt.

Antrag 14

Der Bericht ist mit Begründungen für die städtebauliche Einpassung und der qualitative Mehrwert an diesem Ort zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Erläuterungsbericht (Kap. 4.1) wird ergänzt.

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 gegen die Moosburg (Höfe).

Antrag 15

Im Erläuterungsbericht ist zu begründen, wieso die Wohnungen als Hochparterre zu gestalten sind.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Erläuterungsbericht (Kap. 4.5) wird entsprechend ergänzt.

Das geplante Hochparterre hat zweierlei Hintergründe:

Einerseits soll 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.

Das geplante Hochparterre wurde im Rahmen des Studienauftrags von der Jury ausserdem als Qualität hervorgehoben (Zitat Jurybericht Studienauftrag Brandriet):

«Die neuen Häuser sind mit einem Hochparterre entwickelt. Dies geschieht mit Absicht und soll das Niveau der Umgebung vom Gebauten deutlich unterscheiden, die Wohnungen nach aussen mehr abgrenzen und letztlich die beiden eingeschriebenen, offenen Hofräume als halbprivate Zonen definieren.»

Antrag 16

Nutzungen, welche nicht Wohnen sind, sind an der Rütlistrasse zu konzentrieren. Der Situationsplan und die Vorschriften sind entsprechend anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Bereich «Nutzungsflexible Erdgeschossgestaltung» wird auf die Bereiche entlang der Rütlistrasse eingeschränkt.

Das Richtprojekt sieht bereits eine Konzentration dieser Nutzungen an der Rütlistrasse vor. Es ist ein Anliegen der Grundeigentümerschaft, dass die geplante Siedlung die Ansprüche, die sich aus der baulichen Verdichtung ergeben selbst leisten kann (beispielsweise Kindertagesstätte). Aus diesem Grund sollen die Erdgeschosse so ausgestaltet werden, dass bei Bedarf dem Wohnen dienende Nutzungen angesiedelt werden können und diese nicht extern ausgelagert werden müssen.

Antrag 17

Da die Gestaltung der Vorzonen zusammen mit den Nutzungen für die Qualität des öffentlichen und halböffentlichen Raums sehr wichtig ist, sind Vorzonenprinzipien in Abstimmung mit den Nutzungen im Erdgeschoss und der Hierarchie der Strassenräume zu entwickeln. Diese sind in den Vorschriften unter 7.2 Abs. 2 zu verankern und zu schärfen und im Bericht zusammen mit dem Trottoirabtausch zu begründen.

Entscheid

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

Der Trottoirabtausch erfolgt auf Wunsch der Stadt. Hintergrund sind sowohl eine Erhöhung der Sicherheit (Parkierung angrenzend an Strasse statt nach Trottoir) und der Wunsch nach einer einheitlichen Gestaltung des öffentlichen Raums.

Es werden Erläuterungen zu den Vorzonenprinzipien im erläuternden Bericht ergänzt:

- 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 Baumreihe entlang der Brandrietstrasse fort.
- Die Hausvorzonen zwischen Strassenraum und Hauszugang, sind in Ort beton 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 „Hausschwellen“ in Ort beton dar.

Antrag 18

Die Zugänglichkeit der Höfe von den Gebäuden aus ist in Abstimmung mit der Lage der Vertikalerschliessung im Situationsplan einzutragen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Zugänglichkeit der Höfe und die geplante Lage der Hauszüge wird im Situationsplan ergänzt.

3.2 Verkehr

Antrag 19 Veloabstellplätze

Es wird empfohlen, in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan den Absatz unter Punkt 8.3 «Veloabstellplätze» wie folgt zu ersetzen:

Die Bemessung der Anzahl Veloabstellplätze für die verschiedenen Nutzungen richtet sich nach den Empfehlungen der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich. Die Veloabstellplätze sind an der im Plan schematisch bezeichneten Lage sowie im Untergeschoss und bei den Hauseingängen im Erdgeschoss gut zugänglich anzuordnen.

Alle für die Wohnnutzung vorgesehenen Veloabstellplätze sind vor Witterungseinflüssen zu schützen.

Ausserdem ist eine Trennung von Abstellplätzen für Velos und Kinderwagen oder andere fahrzeugähnliche Geräte anzudenken.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Bedarf gemäss Wegleitung zur Regelung des PP-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich beläuft sich auf 424 Velo-PP, davon 297 (70%) gedeckt und 127 (30%) ungedeckt.

Gemäss VSS-Norm 640 065 beläuft sich der Bedarf auf 434 Velo-PP, davon 304 (70%) für Langzeitparkierung und 130 (30%) für Kurzzeitparkierung.

Das Richtprojekt weist aktuell 434 Velo-PP, davon 306 gedeckte im Untergeschoss und 128 gedeckte im Erdgeschoss plus zusätzlich einzelne ungedeckte Plätze im Aussenraum, aus.

Der Bedarf wird mit dem Richtprojekt sowohl bei der Ermittlung nach kantonaler Wegleitung als auch gemäss VSS-Norm nachgewiesen. Es besteht ein Überangebot von 90 (kantonale Wegleitung) respektive 80 (VSS-Norm) Abstellplätzen, welches der Forderung der Stadt nach zusätzlichen Veloräumen im Erdgeschoss geschuldet ist. Mit diesem Überangebot wird man auch der Forderung nach Schutz aller für die Wohnnutzung vorgesehenen Veloabstellplätze vor Witterungseinflüssen gerecht.

Die Trennung von Abstellplätzen für Velos und Kinderwagen ist im Richtprojekt bereits vorgesehen. Dies wird zusätzlich in den Bestimmungen des Gestaltungsplans unter Ziff. 8.3 ergänzt.

Antrag 20
Autoabstellplätze

Es wird dringend empfohlen, in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan den Absatz unter Punkt 8.4 «Autoabstellplätze» wie folgt zu ersetzen:

«Mit einem im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens auf dem Areal vorzulegenden und zu genehmigenden Mobilitätskonzept kann die Anzahl zu erstellender Parkplätze gegenüber den Vorgaben der BZO deutlich reduziert werden. Es sind für das ganze Areal Massnahmen zu erarbeiten, die sicherstellen, dass mindestens 60% des nicht auf Fuss- und Veloverkehr entfallenden Verkehrsaufkommens über öffentlichen Verkehr abgewickelt wird. Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher. Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Die Anzahl wird gegenüber den BZO-Vorschriften wie geplant verringert. Auf Wunsch der Stadt Illnau-Effretikon findet keine zusätzliche Reduktion der Anzahl Abstellplätze statt. Die Grundeigentümerin erstellt ein Mobilitätskonzept mit dem Gestaltungsplan. Die Bestimmungen Ziff. 8.4 werden ergänzt:

"Mit dem Gestaltungsplan wird ein Mobilitätskonzept erstellt, das geeignete Massnahmen aufzeigt, um sicherzustellen, dass die reduzierte Parkplatzzahl dauerhaft ausreicht und dass keine Missstände auftreten. Mit der Erstellung des Mobilitätskonzeptes entfällt die Pflicht zum Nachweis der nachträglichen Erstellung von Parkplätzen gemäss Ziffer 10.3.2 BZO."

3.3 Lärm

Antrag 21

Hinweis zum Planungsbericht

Im Planungsgebiet gelten bereits gemäss BZO die IGW der ES II (Wohnzone). Der Verweis im Erläuternden Bericht auf die allgemeine Bedingung, dass ein erhöhter Lärmschutz gilt (nach Art. 11.1.0 bzw. Art. 1.2.0 BZO), kann deshalb gestrichen werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Verweis wird gestrichen.

3.4 Energie

Antrag 22

Es wird begrüsst, dass der Gestaltungsplan energetische Anforderungen enthält (Ziffer 9.1 der Gestaltungsplanbestimmungen). Die geforderte fossilfreie Wärmeversorgung ist im Sinne von §1 lit. d Energiegesetz und entspricht auch einer Zielrichtung der kantonalen Energieplanung. Beim in den Bestimmungen als massgebende Vorgabe festgelegten SIA-Effizienzpfad 2040 ist jedoch zu beachten, dass diese Norm nicht für den Vollzug entwickelt wurde, die Berechnungen auf teilweise unbeständigen Primärenergiefaktoren beruhen und Ausgleichsmassnahmen anrechenbar sind. Sie garantieren daher weder die Einhaltung aktueller gesetzlicher Anforderungen noch ist ein konkretes behördliches Vorgehen definiert, wie die Anforderungen insbesondere für die Betriebsphase überprüft und – sofern überhaupt feststellbar – eine Nichteinhaltung sanktioniert werden könnte.

Im Gegensatz zur Forderung nach einer Wärmeversorgung ohne fossile Energieträger, die wir unterstützen, ist die Bestimmung im Gestaltungsplan (Ziffer 9.1) hinsichtlich der verlangten Erfüllung des SIA-Effizienzpfads 2040 zu überprüfen. Um Unklarheiten vorzubeugen, ist zumindest darauf hinzuweisen, dass für die energetische Gebäudequalität die gesetzlichen Vorgaben massgebend sind.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen und der erläuternde Bericht werden um einen entsprechenden Hinweis ergänzt, dass für die energetische Gebäudequalität grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben massgebend sind, soweit keine erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Effizienzpfad 2040 gelten.

3.5 Situationsplan

Antrag 23

Es wird empfohlen, für die Bäume eine dünnere Strichstärke zu nehmen und für den Werkleitungskorridor eine schwächere Signatur zu wählen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Situationsplan wird entsprechend überarbeitet.

3.6 Bestimmungen

Antrag 24

In der Schlussbestimmung wird auf den städtebaulichen Vertrag verwiesen. Dieser ist nicht Bestandteil des Gestaltungsplans. Die Schlussbestimmung ist deshalb wie folgt zu formulieren:

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

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen werden entsprechend angepasst (Streichung Verweis auf städtebaulichen Vertrag).

3.7 Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Antrag 25

Der Bericht ist dahingehend zu überarbeiten, dass tatsächlich eine ausführliche Begründung für die jeweilige Bestimmung geliefert wird.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Begründungen werden wo nötig ergänzt.

4. 1. Stellungnahme Stadtrat

4.1 Bestimmungen

Antrag 26 Bebauung

Im Übersichtsmodell des Zentrums wird ersichtlich, dass die Baumassenziffer mit 6.0 am Übergang zum Moosburgareal zu hoch angesetzt ist. Sie ist auf max. 5.5 m³/m² zu begrenzen. Dabei soll sowohl eine Reduktion der Gebäudehöhen als auch der Gebäudetiefen geprüft werden, damit die Volumen weniger massig in Erscheinung treten. Dies gilt insbesondere auch für den Übergang vom Moosburgareal zu den Neubauten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Baumassenziffer wird auf 5.5 m³/m² begrenzt.

Antrag 27 Erdgeschossnutzungen

Im Gestaltungsplan ist festzuhalten, dass die Höfe direkt an das vertikale Erschliessungssystem angebunden sein müssen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Hofanbindung wird im Situationsplan verortet und textlich im erläuternden Bericht festgehalten.

Antrag 28 Freiraum

Die Hofnutzung mit privaten Wohnausserräumen und allgemein genutzten Freiräumen scheint in den engen Höfen nach wie vor problematisch und soll nochmals überdacht werden.

Entscheid

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

Das Richtprojekt sieht in den Innenhöfen Vegetationsbänder unterschiedlicher Zusammensetzung und Höhen entlang der Erdgeschossfassaden vor. Sie sorgen für die notwendige Distanz gemeinschaftlicher Bereiche zu den Wohnungen im Erdgeschoss. Zur Verdeutlichung werden neben der perspektivischen Schemazeichnung zum Hoflayout im Richtprojekt Referenzbilder des Bepflanzungskonzepts der Innenhöfe beigefügt.

Antrag 29
Freiraum

Die Übergangszone zwischen Moosburgareal und den Neubauten muss verträglicher gestaltet werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Übergang von der Rietlandschaft zum urbanen Kontext ist ein wesentliches Thema der geplanten Umgebungsgestaltung. Die Hofräume sind bewusst als weitere Freiraumtypologie vom Kontext der Rietlandschaft im Westen topographisch abgesetzt.

Es wurden zusammen mit dem städtischen Berater für Natur im Siedlungsraum Massnahmen für die Umsetzung der städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich definiert.

Antrag 30
Freiraum

Sämtliche Grünräume müssen dem städtischen Konzept für Natur im Siedlungsraum und den Anforderungen zum ökologischen Ausgleich entsprechen. Darin sind Vorgaben zu ökologischen Ausgleichsflächen, Versickerung und Retention, Pflanzenverwendung, Flachdachbegrünung, Nistgelegenheiten für Gebäudebrüter etc. enthalten. Im Richtprojekt wurden diese noch nicht vollumfänglich umgesetzt. Insbesondere die Anforderung, dass mindestens 20 % der Umgebungsflächen als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten sind, ist in dieser frühen Phase der Planung zu berücksichtigen. Das Freiraumprojekt ist mit dem städtischen Berater für Natur im Siedlungsraum abzugleichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Am 9. Mai 2019 fand eine Sitzung mit der Landschaftsarchitektin und dem städtischen Berater statt. Die daraus gewonnen Erkenntnisse und definierten Massnahmen werden im Richtprojekt und wo nötig im Gestaltungsplan umgesetzt.

Antrag 31
Freiraum

Der strassenorientierte Grünraum hat sich am übergeordneten Freiraumkonzept Bahnhof Ost zu orientieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Freiraumgestaltung wurde mit dem Freiraumkonzept abgeglichen. Ausserdem ist neu nur noch eine statt zwei Tiefgaragenzufahrten möglich.

Antrag 32

Verkehrerschliessung und Parkierung

Die Bemessung der Anzahl Autoabstellplätze erfolgt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon. Eine gegenüber dieser Grundordnung reduzierte Anzahl Autoabstellplätze kann zugelassen werden, sofern ein reduzierter Bedarf über ein Mobilitätskonzept nachgewiesen und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt wird. Das Mobilitätskonzept ist zusammen mit dem Gestaltungsplan einzureichen. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, bei Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts z.B. über Mietvertragsklauseln zu verhindern, dass die Bewohner/Nutzer der Überbauung mehr Motorfahrzeuge besitzen, als innerhalb der Überbauung Abstellplätze zur Verfügung stehen. Diese Verpflichtung ist vor dem Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen Ziff. 8.4 werden entsprechend ergänzt.

Gemäss kantonaler Wegleitung beträgt der Grenzbedarf 212 Bewohnerparkplätze. Mit Reduktion aufgrund guter ÖV-Erschliessung werden 85 Parkplätze gefordert. Der Normalbedarf gemäss BZO beträgt 153 Parkplätze. Im Richtprojekt werden 100 Bewohnerparkplätze nachgewiesen.

Die Grundeigentümerin erstellt gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan ein Mobilitätskonzept. Die darin vorgesehenen Massnahmen werden bereits mit dem Vermietungsreglement umgesetzt. Diese Massnahmen verhindern von Beginn an, dass die Mieter der Siedlung mehr Motorfahrzeuge als zur Verfügung stehende Abstellplätze besitzen oder nutzen. Zwischen dem Richtprojekt und dem Bauprojekt können sich noch Anpassungen ergeben. Im Rahmen der Baubewilligung kann deshalb eine Anpassung auf die definitiven Projektdaten (insbesondere definitive Geschossflächen und Parkplatzzahlen) erfolgen.

Mit der Erstellung des Mobilitätskonzeptes entfällt die Pflicht zum Nachweis der nachträglichen Erstellung von Parkplätzen gemäss Ziffer 10.3.2 BZO ("Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, die gemäss Ziffer 10.1 bzw. 10.2 minimal erforderliche Anzahl Abstellplätze planerisch nachzuweisen und diese bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts zu realisieren. Diese Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen."). Diese Abweichung wird in den Gestaltungsplanvorschriften festgehalten.

Antrag 33

Verkehrerschliessung und Parkierung

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.

Entscheidung

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen Ziff. 8.4 werden entsprechend ergänzt:

«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.»

Antrag 34

Umwelt

Für den Nachweis der erhöhten energetischen Anforderungen ist spätestens vor dem Baugesuch ein Energiekonzept einzureichen.

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) ebenfalls spätestens vor dem Einreichen des Baugesuchs zu erbringen.

Entscheidung

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen Ziff. 9.1 werden um einen entsprechenden Absatz ergänzt:

«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.»

Die Vorlage eines Energiekonzepts (mit Regenerationskonzept) erfolgt mit Baueingabe. Das geplante Freecooling-System trägt bereits zur Regeneration der Erdwärme bei.

Antrag 35

Versorgung und Entsorgung

Entwässerung: Für die Entsorgung des Regenwassers ist die oberflächliche Versickerung die erste Priorität. Ist dies nicht möglich, kann das Meteorwasser über eine Retention ins Trennsystem in ein öffentliches Gewässer einleitet werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmung Ziffer 10.2 wird entsprechend ergänzt:

«Die Entwässerung hat im Trennsystem, *mit vorgängiger Retention des Regenwassers (Dach- und Platzwasser)*, zu erfolgen.»

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

Die Einleitung des Meteorwassers in ein öffentliches Gewässer (Grendelbach) 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.

In Absprache mit dem zuständigen Ingenieurbüro ewp ist geplant, das Meteorwasser in den Reinwasserkanal im Süd-Osten der Parzelle einzuleiten.

4.2 Erläuternder Bericht

Antrag 36

Verfahren und Bestandteile

Die Darstellung zum Projektierungsspielraum auf Seite 6 ist irreführend und soll weggelassen werden. Der vorliegende Gestaltungsplan orientiert sich bedeutend stärker am Richtprojekt, als die Darstellung im Bericht dies suggeriert.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Auf die Darstellung auf Seite 6 wird verzichtet.

Antrag 37

Richtprojekt / Freiraum

Auf den Seiten 16/17 wird fälschlicherweise die Bezeichnung „Brandriet“ für das „Moosburgareal“ verwendet und ist zu korrigieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Begrifflichkeiten auf Seite 16/17 werden korrigiert.

Antrag 38

Energieversorgung

Die Abschnitte zu den MuKE 2014 auf den Seiten 17 und 18 stehen im Widerspruch zu den anderen Formulierungen im Themenbereich Energie und sollen weggelassen werden. Es werden höhere energetische Anforderungen an die Gesamtüberbauung gestellt, als sie in der MuKE 2014 vorgesehen sind. Massgebend und richtig zum Thema Energie ist die Formulierung auf Seite 26 im erläuternden Bericht.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die betreffenden Abschnitte werden korrigiert.

Antrag 39

Geltungsbereich

Auf Seite 19 wird auf einen notwendigen Abtausch von Flächen im Trottoirbereich verwiesen. Dazu benötigt es einen entsprechenden Passus im städtebaulichen Vertrag.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Thematik wird im städtebaulichen Vertrag ergänzt.

Antrag 40

Entwässerung

Gemäss Art. 7.2 des Gewässerschutzgesetzes ist die oberflächliche Versickerung die erste Priorität für die Entsorgung des Regenwassers. Sind die örtlichen Verhältnisse für eine Versickerung nicht vorhanden, so kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden.

Es ist vorgesehen, das Dach- und Platzwasser über eine Retention in ein öffentliches Gewässer einzuleiten. Die Zulässigkeit für die Einleitung in ein Oberflächengewässer soll gemäss der VSA-Richtlinie Regenwasserentsorgung (Kap. 3, Tabelle 3.8) geprüft werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.
Siehe Antrag 35.

Antrag 41
Schlussbestimmungen

Der Text im Bericht weicht von den Bestimmungen ab und ist entsprechend zu bereinigen. Für die Inkraftsetzung ist der Stadtrat zuständig, wenn sichergestellt ist, dass der städtebauliche Vertrag rechtsgültig abgeschlossen wurde.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.
Der Bericht und die Bestimmungen werden abgeglichen. Gemäss kantonalen Vorprüfung ist der Verweis auf den städtebaulichen Vertrag in den Bestimmungen nicht zulässig und wird daher gestrichen.

4.3 Richtprojekt

Antrag 42
Wohnungsmix

Gemäss dem städtischen Leitbild zur Stadtentwicklung wird eine ausgewogene Bevölkerungsdurchmischung angestrebt. So soll auch im Ausführungsprojekt der Anteil an Kleinwohnungen (≤ 2.5 Zimmer) maximal $1/3$ betragen. Dies ist in den Bestimmungen des Gestaltungsplanes so festzuhalten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.
Grundsätzlich entspricht die Forderung dem Vorhaben der Grundeigentümerin und das Richtprojekt sieht einen entsprechenden Wohnungsmix vor. Bei insgesamt 153 Wohnungen weist das Richtprojekt 50 Kleinwohnungen (2-2.5 Zimmer) aus. Damit wird die städtische Forderung erfüllt.

4.4 Städtebaulicher Vertrag / Mehrwertberechnung

Antrag 43
Städtebaulicher Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag muss der Abtausch von Trottoir und Parkierung entlang der Rütlistrasse ebenfalls abgehandelt werden. Er ist zusammen mit dem Einreichen des definitiven Gestaltungsplanes mit der Stadt abzuschliessen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.
Siehe Antrag 39.

5. 2. kantonale Vorprüfung

5.1 Situationsplan

Antrag 44

Oberirdische Autoabstellplätze / Bäume
ausserhalb Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan schafft für ein bestimmt umgrenztes Gebiet eine «Spezialbauordnung». Diese kann auch abweichende Festlegungen von der Grundordnung treffen. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes können hingegen keine Festlegungen zu Sachverhalten ausserhalb des Geltungsbereiches getroffen werden. Die im Situationsplan bezeichneten Abstellplätze wie auch die schematisch dargestellten Bäume im Bereich der Rütlistrasse und Brandrietstrasse können daher einzig Informationsinhalte darstellen. Die Projektierung der Rütlistrasse und der Brandrietstrasse hat sich nach dem Strassengesetz (StrG) zu richten.

Sachverhalte, welche ausserhalb des Geltungsbereiches angeordnet sind, stellen keine Festsetzungs- sondern lediglich Informationsinhalte dar. Der Situationsplan ist entsprechend anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans wird um die entsprechenden Flächen ergänzt.

Antrag 45

Oberirdische Autoabstellplätze / Bäume
ausserhalb Geltungsbereich

Nicht ersichtlich ist, wieso im Abtausch mit den Abstellplätzen auf die Sicherung des Fussweges entlang der Rütlistrasse und der Brandrietstrasse als Fusswegverbindung innerhalb des Geltungsbereiches verzichtet wurde. Die entsprechenden Wegverbindungen sind im Situationsplan innerhalb des Geltungsbereiches mit Richtungspfeilen aufzunehmen.

Die Sicherung des Fussweges entlang der Rütlistrasse und der Brandrietstrasse ist als Fusswegverbindung im Sinne von Ziff. 8.1 im Situationsplan mit entsprechenden Richtungspfeilen aufzunehmen.

Entscheid

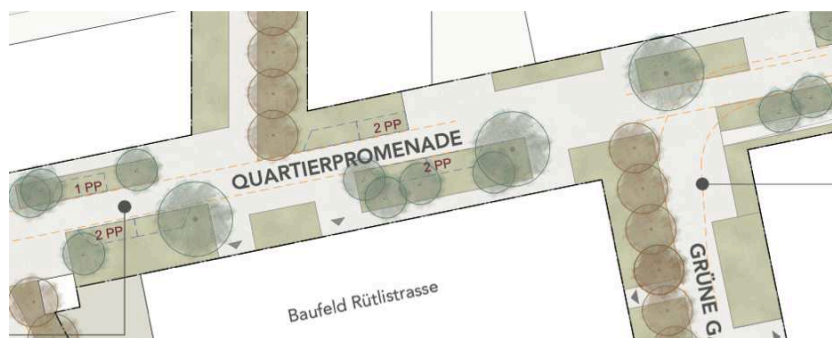
Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Die öffentlichen Fusswegverbindungen entlang Brandrietstrasse werden im Plan ergänzt.

Das übergeordnete Freiraumkonzept Bahnhof Ost sieht jedoch die Umgestaltung der Rütlistrasse zu einer Quartierpromenade vor. Der Fussverkehr wird gemäss diesem Konzept nicht rückwärtig entlang der Häuser, sondern entlang der Fahrbahn geführt. Eine öffentliche Wegverbindung innerhalb des Gestal-

tungsplanperimeters ist somit nicht notwendig.

Ausschnitt Freiraumkonzept Bahnhof
Ost



Antrag 46
Bäume

Im Situationsplan werden die Bäume aus dem Freiraumkonzept zum Richtprojekt übernommen und schematisch dargestellt. Gemäss Ziff. 7.1 Freiraum der Bestimmungen zum Gestaltungsplan ist das übergeordnete Freiraumkonzept Bahnhof Ost zu berücksichtigen. Dieses sieht zwischen den bezeichneten Baufeldern eine «Grüne Gasse» vor. Diese soll sich insbesondere durch einen grünen Charakter mittels dichten Baumreihen und seitlichen Bodenvegetationen am Rand auszeichnen. Zudem sollen kleinkronige Bäume in linearer Anordnung als sogenannte «Wegweiser» dienen. Die im Situationsplan schematische dargestellten Bäume nehmen keinen Bezug auf das gemäss Ziff. 7.1 zu berücksichtigende Freiraumkonzept. Es wird empfohlen, den diesbezüglichen Widerspruch zwischen Umgebungskonzept Richtplan, dem Situationsplan und den Bestimmungen sowie dem Freiraumkonzept Bahnhof Ost auszuräumen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Richtprojekt und der Gestaltungsplan werden mit dem übergeordneten Freiraumkonzept abgeglichen.

Antrag 47
Verkehrsbaulinie

Der Baubereich A tangiert im Einmündungsbereich der Rütlistrasse in die Brandrietstrasse die mit RRB Nr. 3496 / 1958 festgesetzte Bau- und Niveaulinie geringfügig. Es finden sich in der Vorlage keine Aussagen, wie mit der festgesetzten Bau- und Niveaulinie während der Geltungsdauer des Gestaltungsplanes (Dispensierung) umgegangen wird. Die Vorlage ist diesbezüglich materiell zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Abweichung von der gültigen Bau- und Niveaulinien wird in den Unterlagen ergänzt. 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.

5.2 Bestimmungen

Antrag 48

Bebauung
Baubereiche, Ziff. 5.1 Abs. 2

In Ziff. 4.2 Richtprojekt wird festgelegt, dass dieses unter anderem hinsichtlich der kubischen Gliederung, dem architektonischen Ausdruck und der Freiräume wegleitend ist. Das Richtprojekt zeichnet sich durch klar strukturierte und mittels Fassadengliedernden Stützen gefasste Gebäudekörper aus. Mit den in Ziff. 5.1 Abs. 2 getroffenen Festlegung zum Umgang mit oberirdischen Vorsprüngen wie Balkone und Erker wird das erwünschte Bild eher verunklart. Es wird daher empfohlen, auf die Festlegungen in Ziff. 5.1 Abs. 2 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Ziff. 5.1 Abs. 2 der Bestimmungen wird gestrichen.

Antrag 49

Bebauung
Grundmasse, Ziff. 5.2

In Bezug auf § 58 PBG legt Ziff. 5.2 der Bestimmungen die maximal zulässige Gesamthöhe ohne Festlegung einer Geschosszahl fest. Gleichzeitig regelt Ziff. 5.6 der Bestimmungen, dass innerhalb der zulässigen Gesamthöhe maximal 5 Vollgeschosse gestattet sind. Es ist nicht schlüssig, wieso in Ziff. 5.2 der Bestimmungen auf § 58 PBG verwiesen wird, wenn gleichzeitig die Anzahl Vollgeschosse geregelt wird. Es wird empfohlen, auf den Verweis zum PBG zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Verweis auf § 58 PBG wird gestrichen.

Antrag 50

Bebauung
Unterirdische Gebäude, Ziff. 5.7

In Ziff. 5.7 wird abschliessend geregelt, dass die Anordnung von unterirdischen Gebäuden nur innerhalb des im Situationsplan bezeichneten Baubereiches gestattet ist. Ausnahmen hiervon finden sich einzig im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV. Es wird empfohlen, die Bestimmungen mit dem Hinweis zu den Ausnahmen zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen Ziff. 5.7 werden wie folgt ergänzt:

«Unterirdische Gebäude sind nur im bezeichneten Bereich zu-

lässig. Ausgenommen sind die Fluchttunnel, die aus den Schutzräumen im Untergeschoss führen sowie deren Ausstiege. Diese sind auch ausserhalb des bezeichneten Bereichs zulässig.»

Antrag 51

Freiraum
Grundsatz, Ziff. 7.1

Es wird empfohlen, zu prüfen, inwieweit die Inhalte aus dem übergeordneten Freiraumkonzept Bahnhof Ost im privaten Gestaltungsplan Rütlistrasse Eingang finden sollen bzw. zu berücksichtigen sind. In Widerspruch zu den getroffenen übergeordneten Festlegungen steht insbesondere die Formulierung in Ziff. 4.2 Richtprojekt, wonach dieses unter anderem auch hinsichtlich des Freiraumes richtungsweisend ist (siehe hierzu auch Anmerkungen zu «Bäume (schematisch)» unter der Rubrik Situationsplan).

Aus den Bestimmungen unter 7. Freiraum ist nicht ersichtlich, welche Festlegungen sich aus den im Situationsplan schematisch dargestellten Bäumen ergeben, da deren Lage unter anderem auch in Konflikt mit allfälligen unterirdischen Gebäuden und Gebäudeteilen oder Werkleitungen stehen. Es ergeben sich die folgenden Fragestellungen: Besteht eine Pflicht an den bezeichneten Lagen in etwa Bäume zu pflanzen? Wie kann deren Erhalt, beispielsweise mittels eines ausreichend hohen Bodenaufbaus oder aber mittels Baumgrube, an den bezeichneten Lagen tatsächlich auch sichergestellt werden? Es wird empfohlen, die Bestimmungen mit einer diesbezüglichen Regelung zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Da das übergeordnete Freiraumkonzept Bahnhof Ost erst nach dem Richtprojekt zum vorliegenden Gestaltungsplan erarbeitet wurde, liegen noch gewisse Widersprüche vor. Diese werden mittels einer Überprüfung und Überarbeitung des Richtprojekts bereinigt. Der Gestaltungsplan wird anschliessend wiederum mit dem Richtprojekt abgeglichen.

Antrag 52

Verkehrerschliessung und Parkierung
Fusswege, Ziff. 8.2

Es wird empfohlen, die Bestimmungen dahingehend zu ergänzen, dass im Vorgartenbereich der Rütlistrasse wie auch der Brandrietstrasse die vorgesehenen Fusswegverbindungen gesichert werden.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Siehe Antrag 45.

Antrag 53

Verkehrerschliessung und Parkierung
Autoabstellplätze, Ziff. 8.2

Im Rahmen der Überarbeitung des privaten Gestaltungsplanes wurde Ziff. 8.4 Autoabstellplätze der Bestimmungen dahingehend präzisiert, dass bereits auf Stufe Gestaltungsplan ein Mobilitätskonzept erstellt wird. Dieses hat geeignete Massnahmen aufzuzeigen, mit denen sichergestellt wird, dass die reduzierte Parkplatzzahl dauerhaft ausreicht und keine Missstände auftreten. Weiter wird ausgeführt, dass mit der Erstellung des Mobilitätskonzeptes die Pflicht zum Nachweis der nachträglichen Erstellung von Parkplätzen gemäss Ziff. 10.3.2 BZO entfällt.

Gemäss Ziff. 8.4 Abs. 1 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan erfolgt die Bemessung der minimalen bzw. maximalen Anzahl Autoabstellplätze abweichend von der BZO auf der Grundlage der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom Oktober 1997.

Aus der nun in Ziff. 8.4 Abs. 2 der Bestimmungen getroffenen Formulierung, geht nicht eindeutig hervor, ob diese auf eine weitergehende Reduktion der Anzahl Autoabstellplätze gegenüber dem gemäss Abs. 1 geforderten minimalen massgeblichen Bedarf in % des Grenzbedarfs gemäss Wegleitung abzielt oder aber die Grundeigentümerschaft von der, gemäss zweiten Satz von Ziff. 10.3.2 BZO, getroffenen Verpflichtung befreit werden soll. Gemäss dieser, muss der planerische Nachweis der minimal erforderlichen Anzahl Abstellplätze gemäss Ziff. 10.1 und 10.2 BZO erbracht und bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes realisiert werden. Sofern Letzteres im Vordergrund steht, ist der geforderte planerische Nachweis der minimal erforderlichen Anzahl Abstellplätze nicht auf der Grundlage von Ziff. 10.1 und 10.2 BZO, sondern in Bezug zur Wegleitung festzulegen und bei einer wiederholten Abweichung von den Vorgaben des Mobilitätskonzeptes zu realisieren. Die entsprechende Verpflichtung ist vor Baubeginn als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen. Es ist zu prüfen, auf welcher Grundlage (Grenzbedarf [Pflichtbedarf] oder massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs) im Sinne der Wegleitung der diesbezügliche planerische Nachweis erbracht werden soll.

In der vorliegenden Form ist Ziff. 8.4 Abs. 2 nicht genehmigungsfähig. Ziff. 8.4 Abs. 2 der Bestimmungen ist im Sinne der Erwägungen zu prüfen und zu präzisieren.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Ziff. 8.4 Abs. 2 wird wie folgt geändert: «Mit einem Mobilitätskonzept kann die Anzahl zu erstellender Parkplätze reduziert werden sofern sichergestellt ist, dass die reduzierte Parkplatz-

zahl dauerhaft ausreicht und dass keine Missstände auftreten. Mit der Erstellung eines Mobilitätskonzeptes entfällt die Pflicht zum Nachweis der nachträglichen Erstellung von Parkplätzen gemäss Ziffer 10.3.2 BZO.»

Die Bestimmung zielt somit auf eine gegenüber dem gemäss Abs. 1 geforderten minimalen Bedarf weitergehende Reduktion der Anzahl Abstellplätze ab. Auf den in der BZO Illnau-Effretikon vorgesehenen planerischen Nachweis einer Rückfall-ebene wird verzichtet. Stattdessen ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch 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.

Antrag 54

Verkehrerschliessung und Parkierung
Oberirdische Parkplätze, Ziff. 8.5

Wie bereits vorgängig ausgeführt, kann der Gestaltungsplan keine Festlegungen zu Sachverhalten treffen, welche ausserhalb des Geltungsbereiches zu liegen kommen.

Auf die Bestimmung Ziff. 8.5 überirdische Parkplätze ist zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Siehe Antrag 44.

Antrag 55

Umwelt
Energie, Ziff. 9.1

Anlässlich der ersten Vorprüfung wurde verlangt, dass im Gegensatz zur Forderung nach einer Wärmeversorgung ohne fossile Energieträger, die Bestimmung im Gestaltungsplan hinsichtlich der verlangten Erfüllung des SIA-Effizienzpfades 2040 zu überprüfen ist. Um Unklarheiten vorzubeugen, wurde empfohlen, zumindest darauf hinzuweisen, dass für die energetische Gebäudequalität die gesetzlichen Vorgaben massgebend sind. Der diesbezügliche Hinweis erfolgt ausschliesslich im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV. Ziff. 9.1 ist mit den entsprechenden Ausführungen zu ergänzen.

Um Unklarheiten vorzubeugen, ist zumindest darauf hinzuweisen, dass für die energetische Gebäudequalität die gesetzlichen Vorgaben massgebend sind. Die Bestimmungen sind dahingehend zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen Ziff. 9.1 werden folgendermassen ergänzt:

«¹ 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. *Soweit keine erhöhten Anforderungen gemäss SIA-Effizienzpfad 2040 gelten, sind für die energetische Gebäudequalität grundsätzlich die gesetzlichen Vorgaben massgebend.»*

Antrag 56
Schlussbestimmungen

*Redaktioneller Hinweis: «Der private Gestaltungsplan Rütlistrasse wird mit Rechtskraft **der** kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.»*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

5.3 Erläuternder Bericht

Antrag 57
Bestandteile und Geltungsbereich,
Ziff. 4.2

Unter der Marginale «Geltungsbereich» wird ausgeführt, dass für die zweckmässige Anordnung von oberirdischen Besucherabstellplätzen entlang der Rütlistrasse ein Abtausch mit der Trottoirfläche vorgesehen ist. Der diesbezügliche Vollzug soll parallel zum Gestaltungsplanverfahren erfolgen. Aufgrund der getroffenen Darstellung im Situationsplan ist ein entsprechender Abtausch auch im Bereich des Grundstückes Kat.-Nr. IE7567 Brandrietstrasse vorgesehen. Es wird empfohlen, den erläuternden Bericht unter Beachtung der Ausführungen zu den oberirdischen Autoabstellplätzen im Situationsplan und den Bestimmungen hierzu zu ergänzen und nachzuführen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 58
Technische Aufbauten, Ziff. 5.3

*Redaktioneller Hinweis: «Technisch bedingte **Aufbauten** sind zulässig.»*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 59
Erdgeschossnutzungen, Ziff. 6

In den Bestimmungen zu den Erdgeschossnutzungen wird eine nicht abschliessende Aufzählung vorgenommen was innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Bereichen «Nutzungsflexiblen Erdgeschossgestaltung» gestattet ist. Es wird daher empfohlen, auf den Bezug zum Richtprojekt und die detaillierten Ausführungen der Erdgeschossnutzungen in den Baufeldern 1 und 2 zu verzichten. Dies betrifft namentlich die Aussagen zu den Veloabstellräumen, der Kindertagesstätte sowie den Flächen für Werkräume und Kinderwa-

Entscheid

gen.

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die besagten Ausführungen dienen dazu aufzuzeigen, dass die im Rahmen des Richtprojekts geplanten Nutzungen im Erdgeschoss mit den in den Bestimmungen Ziff. 6.1 definierten nutzungsflexiblen Erdgeschossen konform sind. Die Erläuterungen werden daher beibehalten.

Antrag 60

Autoabstellplätze, Ziff. 8.4 Abs. 1

Redaktioneller Hinweis: Es wird empfohlen, kenntlich zu machen, dass sich die Aussagen auf die Fassung der Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom Oktober 1997 beziehen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 61

Oberirdische Parkplätze, Ziff. 8.5

Aufgrund der Darstellung im Situationsplan ist davon auszugehen, dass auch im Bereich der Brandrietstrasse Grundstück Kat. Nr. IE7567 ein Abtausch zwischen Trottoirfläche und oberirdischen Abstellplätzen erfolgen soll. Hierzu finden sich im erläuternden Bericht jedoch keine Ausführungen. Es wird empfohlen, diesen entsprechend zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 62

Entwässerung, Ziff. 10.2

Redaktioneller Hinweis: «Die Einleitung des Meteorwassers in ein öffentliches Gewässer (Grändelbach) ist grundsätzlich anzustreben. (...)»

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 63

Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte

Die in der Marginale «Bauliche Ausnützung» ausgewiesene maximal zulässige oberirdische Baumasse bezieht sich immer noch auf eine Baumassenziffer von 6.0 m³/m² und ist entsprechend zu korrigieren. Zudem wird in den Bestimmungen davon abgesehen, eine massgebende Geschossfläche zu definieren. Auf den Hinweis ist, dass maximal 17'300 m² massgebende Geschossfläche realisiert werden dürfen, ist zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

5.4 Mobilitätskonzept

Antrag 64

Ausgangslage, Antrag auf eine reduzierte Anzahl Abstellplätze

Es wird empfohlen kenntlich zu machen, wann sich die Aussagen auf das Richtprojekt bzw. auf die Festlegungen im Gestaltungsplan beziehen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Mobilitätskonzept wird entsprechend ergänzt.

Antrag 65

Massnahme M3:
Carsharing-Standort

Redaktioneller Hinweis: «Mit einem geeigneten Anbieter, ~~wird~~ ist ein Carsharing-Standort zu prüfen.»

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 66

Massnahme M4:
Veloabstellplätze und Pumpstation

Es wird ausgeführt, dass die Anordnung von Veloabstellplätzen in abschliessbaren Räumen möglichst ebenerdig und nahe bei Gebäudezugängen oder in der Nähe von Liftausgängen vorzusehen ist. Gemäss Richtprojekt sind nur 30% der Veloabstellplätze im Bereich der Erdgeschosse vorgesehen. Die übrigen 70% der Abstellplätze sollen im Untergeschoss angeordnet werden. Auf der Grundlage des Baugesuches gilt es zu prüfen, ob dem Begriff der «möglichst ebenerdigen» Anordnung der Veloabstellplätze genügend nachgekommen wird.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Bauprojekt und die Festlegungen im Mobilitätskonzept werden im Rahmen des Baubewilligungsprozesses nochmals abgeglichen.

Antrag 67

Grundbuchliche Absicherung

*Redaktioneller Hinweis: «Vor Baubeginn ~~als~~ ist **als** öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken,»*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

6. 2. Stellungnahme Stadtrat

Antrag 68

Lichte Raumhöhe Erdgeschoss

Die lichte Raumhöhe im Erdgeschoss muss mindestens 3.0 m betragen. Nach Ansicht des Stadtrates ist diese Vorgabe nicht eingehalten oder in den Bestimmungen unklar formuliert.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die in den Bestimmungen gewählte Formulierung scheint nicht eindeutig formuliert zu sein und wird daher angepasst.

Der in der zweiten Vorprüfung aufgezeigte Vorschlag sieht vor, dass im Erdgeschoss die Unterkante Decke des Erdgeschosses mindestens 3.0 m über dem projektierten Terrain liegen soll. Ausserdem ist verlangt, dass Wohnungen im Erdgeschoss als Hochparterre ausgestaltet werden müssen. Die lichte Raumhöhe bei Wohnnutzung reduziert sich somit um die geplante Sockelhöhe des Hochparterres. Bei gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss wird die lichte Raumhöhe von 3.0 m jedoch eingehalten, indem auf die Sockellösung verzichtet wird. Das Niveau der gewerblichen Flächen wird somit auf dem gleichen Niveau wie das projektierte Terrain liegen und kann so auch von aussen direkt erschlossen werden.

Antrag 69

Anteil Kleinwohnungen

In den Bestimmungen ist festzulegen, dass bei Erstbezug der Anteil an Kleinwohnungen (\leq 2.5-Zi-Wohnung) nicht mehr als 1/3 betragen darf. Der Stadtrat kann nachvollziehen, dass der Wohnungsmix langfristig nicht zu einengend zu definieren ist, um auf Marktveränderungen reagieren zu können. Für den Erstbezug wird an dieser Einschränkung im Wohnungsmix jedoch festgehalten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Bedarf an einem ausgewogenen Wohnungsmix ist nachvollziehbar. Das Richtprojekt weist den geforderten Maximalanteil von 1/3 Kleinwohnungen denn auch aus. Neu wird die Beschränkung auch in den Bestimmungen festgehalten.

Antrag 70
Übergang Moosburgareal

Zum öffentlichen Freiraum des Moosburgareals tritt die neue Überbauung nach wie vor sehr hart in Erscheinung. Wir bitten Sie, die Gestaltung dieses für die Öffentlichkeit sensiblen Bereichs nochmals zu überdenken und verträglicher auszuarbeiten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Freiraumkonzept und der darauf aufbauende Situationsplan des Gestaltungsplans wird nochmals überarbeitet. Es werden im Richtprojekt zusätzliche Baum- und Gehölzpflanzungen vorgesehen und diese werden auch im verbindlichen Situationsplan ergänzt. Entlang des Übergangs der Bebauung wird zudem eine zusätzliche Vegetationsschicht angeordnet.

Antrag 71
Übergeordnetes Freiraumkonzept

Das Projekt ist auf das übergeordnete Freiraumkonzept abzugleichen. Insbesondere sind die beiden Tiefgaragenzufahrten auf eine einzige zu reduzieren. Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der Konzentration der Tiefgaragenzufahrt und der dadurch möglichen attraktiveren Gestaltung des Strassenraums auch ein deutlicher Mehrwert für Ihre Bebauung geschaffen wird.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die gewünschte Anpassung wird vorgenommen. Der Zugang zur Tiefgarage wird auf eine Zufahrt beschränkt und die beiden Tiefgaragen unter Haus A und B mit einer unterirdischen Fahrgasse verbunden.

Die im Freiraumkonzept erarbeiteten Prinzipien werden im Richtprojekt umgesetzt. Die Rütlistrasse wird als Quartierpromenade ausgebildet und übernimmt die Rolle als langgezogener Quartierplatz mit locker gestreuten Baumpflanzungen und versetzten Grüninseln. Die Brandrietstrasse wird als Quartierstrasse ausgebildet, mit typischem Strassenprofil und einseitigen Baumreihen aus hochstämmigen Laubbäumen und begrüneten Baumscheiben. Die Gasse zwischen beiden Bauten wird üppig begrünt und mit versetzten Baumreihen versehen.

Die Wahl der Baumarten und der Vegetation im Bereich der Strassenräume und zwischen beiden Bauten richtet sich nach den Vorschlägen des Freiraumkonzepts.

Antrag 72
Abtausch Trottoirflächen

Der Abtausch der Trottoirflächen ist ergänzend im städtebaulichen Vertrag sicherzustellen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 73

Mobilitätskonzept

Den Entwurf des Mobilitätskonzepts nimmt der Stadtrat zur Kenntnis. Es ist im Hinblick auf den Baubewilligungsprozess zu überarbeiten. Das Konzept ist noch zu wenig verbindlich oder es beinhaltet einzelne Punkte, die unwirksam sind. So dürfen z.B. die benachbarten Mobility-Standorte nicht angerechnet werden und die Anreize für die Benutzung des öffentlichen Verkehrs sind zu schwach.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsprozesses nochmals in Absprache mit den städtischen Behörden bereinigt.