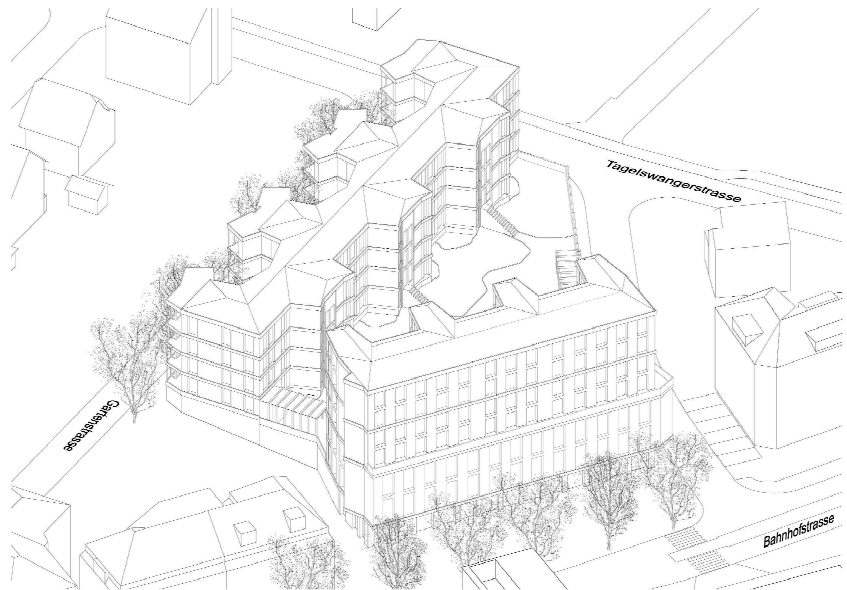


Kanton Zürich
Stadt Illnau-Effretikon

Privater Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon

Erläuternder Bericht

Gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



Inhalt		
	1. Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Verfahren und Bestandteile	5
	2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
	2.1 Richtplanung und Konzepte	7
	2.2 Nutzungsplanung	14
	2.3 Weitere Rahmenbedingungen	16
	3. Begleitetes Verfahren	18
	4. Richtprojekt	19
	4.1 Architektur	19
	4.2 Freiraum	21
	4.3 Verkehr	22
	5. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan	23
	5.1 Zweck	23
	5.2 Bestandteile und Geltungsbereich	23
	5.3 Ergänzendes Recht	24
	5.4 Masterplan Bahnhof West	24
	5.5 Gestaltung	24
	5.6 Bebauung	25
	5.7 Nutzung	27
	5.8 Freiraum	27
	5.9 Verkehrserschliessung und Parkierung	29
	5.10 Umwelt	30
	5.11 Ver- und Entsorgung	32
	5.12 Schlussbestimmung	32
	6. Auswirkungen und Beurteilung	33
	6.1 Umsetzung der Richtplanung	33
	6.2 Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte	34
	6.3 Mehrwertausgleich	35
	6.4 Fazit	35
	7. Verfahrensablauf	37

Beilagen

- Richtprojekt Stauer Hasler Architekten und Krebs und Herde Landschaftsarchitekten (3.12.2018)
- Schlussbericht Richtprojekt (12.9.2018)
- Kennwerte Richtprojekt (3.10.2018)
- Ersteinschätzung Geologie (28.3.2018)
- Lärmgutachten nach LSV (27.5.2019)
- Lärmgutachten nach LSV – Tiefgarage (5.6.2019)
- Lärmgutachten nach LSV – Industrie und Gewerbe (6.6.2019)
- Berechnung Veloabstellplätze (27.5.2019)
- Protokoll Sitzung vom 22. März 2018 mit AWEL bezüglich Störfallvorsorge (22.3.2018)
- Protokoll Sitzung vom 4. April 2018 mit AWEL bezüglich Grundwasser (9.4.2018)
- Protokoll Sitzung vom 4. April 2018 mit EKZ bezüglich Trafostation (9.4.2018)

Auftraggeberin

Bereuter Totalunternehmung AG
Juchstrasse 25
8604 Volketswil

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Förllibuckstrasse 30
8005 Zürich

Luca Imoberdorf, Reto Wild

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Anlass

Die Bereuter Totalunternehmung AG ist Eigentümerin der Grundstücke IE153, IE154, IE158, IE159, IE160, IE3735 und IE3737. Das Planungsgebiet liegt zentral in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Effretikon und verfügt über eine hervorragende ÖV-Erschliessung.

Heutige Situation



Ziel

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, die bestehenden Gebäude zurückzubauen und durch Ersatzneubauten mit einer optimalen und verträglichen Dichte zu ersetzen. Mit dem privaten Gestaltungsplan 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 gemäss Masterplan Bahnhof West:

Allgemeine Bedingungen
(gemäss Art. 11.1.0 BZO)

- Hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld
- Vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung
- Platzsparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen
- Überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger
- Nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung
- Erhöhter Lärmschutz, sodass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist.*
- Qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen

Spezifische Anforderungen

Auf dem Baufeld B sind, entsprechend Kapitel 5.1 des Masterplans, folgende Punkte im Gestaltungsplan angedacht:

- Platzbau am neuen Bahnhofplatz als Adresse für die Stadt und gegenüber des Bahnhofs
- Baumreihe, strassenübergreifende Platzgestaltung (Materialisierung des Belags)
- Ein-/Ausfahrt Parkgarage über Tagelwangerstrasse
- Gebäude an der Gartenstrasse als quartierverträglicher Neubau (Körnigkeit)
- Fahrverbot MIV in der unteren Bruggwiesenstrasse (Zubringerdienst gestattet)
- Gewerbe mit publikumsintensiver Nutzung im Erdgeschoss
- Anlieferung Gewerbe über Bruggwiesenstrasse

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).

* Hinweis:

Der Entwurf der revidierten BZO sieht unter Art. 11.1.0 die Streichung der Auflage zur Verschärfung der Empfindlichkeitsstufen vor. Daher soll gemäss Stellungnahme des Stadtrats bereits heute für Gestaltungspläne, welche in der Zentrumszone liegen und einen höheren Anteil als 20 % Gewerbeanteil beinhalten, die gültige kantonale und künftig vorgesehene kommunale Praxis angewendet und die Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet werden.

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 offenbleibt (§ 83 Abs. 2 PBG). Das Grundkonzept darf dabei aber nicht verwässert werden.

Bestandteile

Als verbindliche Planungsteile beinhaltet der Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz 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 Richtplanung und Konzepte

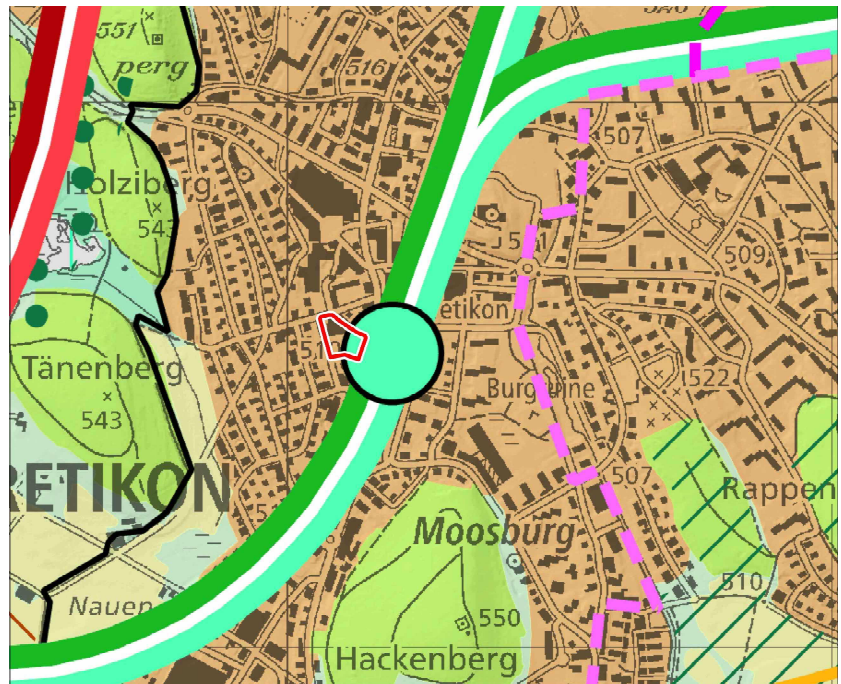
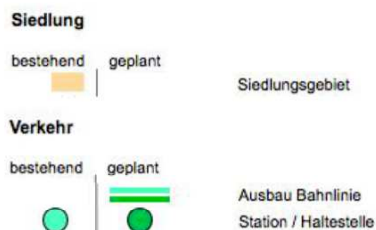
Kantonaler Richtplan Raumordnungskonzept

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

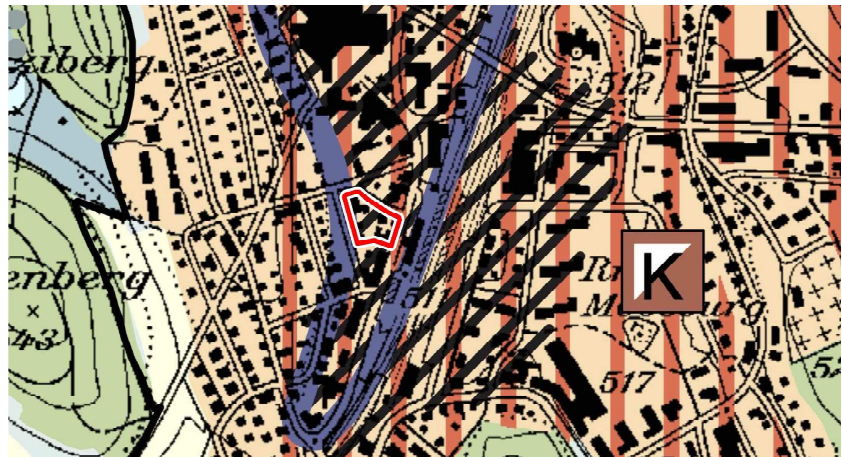
Im regionalen Raumordnungskonzept Regio-ROK ist Effretikon als Nebenzentrum definiert.

Siedlung und Landschaft

Gemäss Richtplankarte befindet sich das Planungsgebiet am westlichen Rand des Zentrumsgebiets von Effretikon und im Gebiet hoher baulicher Dichte. Im Zentrumsgebiet sollen die bestehenden Strukturen weiterentwickelt, die bauliche Dichte massvoll erhöht und attraktive, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen etabliert werden. Der Perimeter befindet sich ausserdem im Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen. Hauptfunktion ist die Bereitstellung von Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

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

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





Kommunaler Richtplan

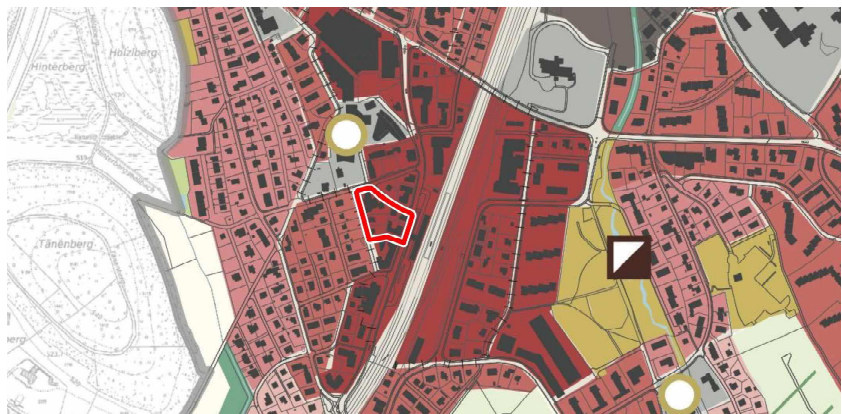
Das strategische Planungsinstrument des kommunalen Richtplans verfeinert die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne, stimmt diese auf die Bedürfnisse, Zielsetzungen und Strategien der Stadt Illnau-Effretikon ab, konkretisiert das stadträtliche "Leitbild Stadtentwicklung 2015" und nimmt die zentralen Elemente des Masterplans Bahnhof West 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.

Ausschnitt kommunaler Richtplan, Teil
 Siedlung mit GP-Perimeter (rot)
 (Stand: Vom Stadtrat verabschiedet am
 13. Juli 2017 für die Festsetzung im
 Grossen Gemeinderat)

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



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 "Umstrukturierung" vorgesehen. Als Massnahmen ist der langfristige Ersatz der bestehenden Strukturen und die Schaffung von hohen baulichen Dichten und attraktiven Aussenräumen aufgelistet.

Zentrum Effretikon

Bis 2030 soll das Zentrum von Effretikon als regionales Zentrum gestärkt werden. Es soll die Bedürfnisse der Stadt und der umliegenden Gemeinde abdecken und eine hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität aufweisen. An bahnhofsnahe Lage soll eine dichte Durchmischung von Dienstleistung, Detailhandel, Gastronomie, Wohnen und qualitätsvollen Aussenräumen entstehen. Um diese Ziele zu erreichen, wurden für die Entwicklung der verschiedenen Zentrumsbereiche spezifische Festlegungen und Massnahmen definiert.

Beim Gebiet Bahnhof West handelt es sich um die folgenden Punkte:

Festlegungen und Massnahmen innerhalb des Perimeters Teilbereich A – Bahnhof West

A – Bahnhof West	
Dichte und Struktur	Insgesamt sehr hohe bauliche Dichte (Baumassenziffer > 4.5), geringere Dichte im Bereich westlich der Bahnhofstrasse möglich Hochhäuser > 25m nur in bezeichnetem Bereich Realisierung von neuen Plätzen im Bereich Bahnhofgebäude und Aufgang Fussgängerunterführung Nord Möglichst zusammenhängende, einseitige Baumreihen entlang Bahnhofstrasse Sorgfältige Integration des Bahnhofgebäudes in die neue städtebauliche Situation
Nutzung	Gemischte Nutzung: Anteil Gewerbe/ Dienstleistung min. 35% Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen entlang der Bahnhofstrasse und an Plätzen
Motorisierter Verkehr	Erschliessung MIV und ÖV über Bahnhofstrasse/ Rikonerstrasse/ Illnauerstrasse Verlegung Buserminal nördlich von Bahnhofgebäude Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung entlang der Bahnhofstrasse/ Gestenrietstrasse/ Illnauerstrasse Unterirdische Realisierung der Parkierung für Erschliessung in wenigen Parkgaragen Oberirdische Kurzfristparkierung entlang der Bahnhofstrasse/ Rikonerstrasse Realisierung von zusätzlichen gedeckten Abstellplätzen für motorisierte Zweiräder
Fuss- und Veloverkehr	Durchgehendes, sicheres Fussgänger- und Velowegnetz entlang Bahnhofstrasse mit genügend sicheren Querungsmöglichkeiten Verbreiterung Fussgänger- und Velounterführungen Ost-West Realisierung von zusätzlichen gedeckten Veloabstellplätzen
Massnahmen	Überprüfung der Zonenvorschriften im Rahmen der BZO-Revision Initiieren einer Masterplanung gemeinsam mit Grundeigentümern zur Klärung der Anordnung von Bauten und Freiräumen und zur Förderung des Umstrukturierungsprozesses Planungsrechtliche Sicherung der baulichen Entwicklung in Sondernutzungsplanungen Projektierung und Realisierung der geplanten Anlagen für Fuss- und Veloverkehr sowie motorisierten Verkehr Aufnahme einer gemeinsamen Planung mit Kanton bezüglich Bahnhofstrasse
Koordinationshinweis	Berücksichtigung Störfallvorsorge (Bahn)

Ausschnitt Zentrumsrichtplan Effretikon
 (Stand: Vom Stadtrat verabschiedet am
 13. Juli 2017 für die Festsetzung im
 Grossen Gemeinderat)



Festlegungen

Dichte und Nutzung

-  Baubereiche Gebäude Bahnhof Ost
-  Gebiet für Hochhäuser
-  bestehende Plätze
-  geplante Plätze
-  Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen
-  Arkadenbereich
-  Baumreihe/ Baumgruppe




Bedeutende Fuss- und Veloverbindungen

-  geplante Fussgängerverbindung
-  bestehende Fussgängerverbindung
-  geplante Veloverbindung
-  bestehende Veloverbindung
-  Veloparkierungsanlage (bestehend / geplant)

Motorisierter Verkehr

-  Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung
-  öffentliche Parkierung (bestehend / geplant)

Informationsinhalt

-  geschützte und inventarisierte Gebäude
-  bestehende Gebäude
-  Perimeter Teilbereiche

Öffentlicher Verkehr

-  Buserminal (bestehend / geplant)
-  Bahnstation

Der Zentrumsrichtplan sieht einen neuen Platz an der Bahnhofstrasse mit publikumsorientierten Nutzungen und Baumgruppe vor.

Diese im kommunalen Richtplan definierten Vorgaben wurden im Rahmen des Masterplans bereits umgesetzt und konkretisiert (siehe nächste Seite).

Masterplan Bahnhof West

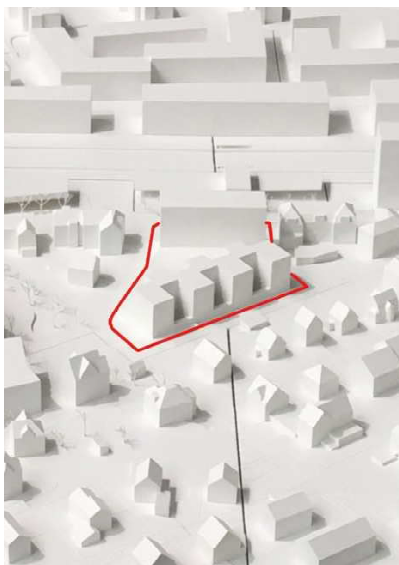
Im Masterplan Bahnhof West aus dem Jahr 2018 wird die koordinierte Entwicklung des Quartiers westlich des Bahnhofs aufgezeigt. Als zentrales städtisches Entwicklungsgebiet soll das Quartier in Einklang mit den übergeordneten Interessen der Stadtplanung als Gesamtes aufgewertet werden.

Beim Masterplan handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument, das rechtlich gesehen keine Verbindlichkeit hat. Er bildet jedoch die übergeordnete Leitidee zur Erstellung von Teilgestaltungsplänen, welche dann rechtlich verbindlich sein werden. Mit der Festsetzung des Masterplans erklärt der Stadtrat diesen für sich selbst als verbindlich. Bei der Beurteilung der Teilgestaltungspläne orientiert sich der Stadtrat an den Festlegungen des Masterplans.

Der Projektperimeter bildet dabei das Baufeld B (Bruggwiesen).

Rechts: Ausschnitt Masterplan Bahnhof West, Baufeld B

Unten: Ausschnitt Stadtmodell Masterplan Bahnhof West mit Perimeter Gestaltungsplan (rot)



Legende (Baubereiche oberirdisch)

- | | |
|--------------------------------|---|
| --- Masterplanperimeter | a Hochhaus mit Sockelbau |
| - - - Erweiterter Perimeter | b Gleisbau mit punktuellen Aufbauten |
| - - - SBB Erdgeschosslinie | c Einzelbau im Quartier |
| — Pflichtbaulinie | P Parkierung oberirdisch |
| - - - Baubereich | P'n'R Park'n'Ride |
| - - - Arkadenlinie | P Parkierung unterirdisch |
| - - - Balkonlinie | B'n'R Bike'n'Ride unterirdisch |
| □ Begegnungszone | B'n'R² Bike'n'Ride im Gebäude |
| □ Sockelbau mit Dachgarten | ◀ ▶ Zufahrtsrampe |
| □ Hauptbaukörper | Ⓜ Fahrverbot, nur Zubringerdienst |
| □ Sockelbau | ⓧ Öffentlicher Stadtgarten |
| □ Öffentlicher Platz | Ⓨ Spielplatz |
| □ Grün- und Freiraum | Ⓩ Begrünter Innenhof |
| < > Erweiterung Volumen +/- 2m | Ⓞ Baumsetzung |

Die min. und max. Gebäudehöhen beziehen sich auf die Nullkote 511.00 m.ü.M., OK Bodenplatte zur Dachkante.

Lärmtechnisch mag das Baufeld B nicht so problematisch erscheinen wie andere Parzellen, städtebaulich ist es jedoch eine Herausforderung. Im Masterplan wird auf den Kontext verwiesen, die Bebauung vis-à-vis entlang der Gartenstrasse, aber auch noch weiter gefasst, generell bezüglich des Tannquartiers mit seiner durchgrüneten, kleinmassstäblichen Bebauungsstruktur und den villenartigen Häusern in einem Garten. Diese Vorgaben im Masterplan sind vereinbar mit einer hohen Dichte - beispielsweise mit einer feiner strukturierten Bebauung mit schmalen Stirnseiten an der Gartenstrasse, die zur benachbarten Bebauung vermitteln und in der qualitativ hochwertige Wohnungen angeordnet werden können, die dem Standort entsprechen und eine Alternative für das Einfamilienhaus bieten.

Der Masterplan definiert für das Baufeld B die folgenden Rahmenbedingungen, die in das Richtprojekt sowie den Gestaltungsplan miteinzubeziehen sind:

Strassenraum/Platz

Der Masterplan definiert den Bahnhofplatz als Visitenkarte bei der Ankunft in Effretikon. Er soll Zielort für Einkauf und Aufenthalt sein und durch eine Baumreihe zur Strasse hin begrenzt werden.

Freiraum

Für das Baufeld B ist ein intensiv begrünter Dachgarten, als nutzbarer Spiel- und Freiraum für die Wohnungen der Überbauung vorgesehen.

Nutzungen

Es gilt ein Mindestanteil von 35 % Gewerbe/Dienstleistung. Zur Belegung des Stadtzentrums sind die Erdgeschosse möglichst publikumsorientiert zu nutzen. Im Baufeld B betrifft dies insbesondere die südöstliche Fassade in Richtung Bahnhofplatz.

Infrastruktur

Für Hauskehricht sind auf den Baufeldern jeweils Unterfluranlagen zu erstellen.

Gemäss Masterplan muss im Rahmen des Gestaltungsplans ausserdem zusammen mit EKZ (Elektrizitätswerke des Kantons Zürich) abgeklärt werden, ob eine neue Trafostation auf dem Baufeld B vorzusehen ist.

Das EKZ wurde im Rahmen der Erarbeitung des Richtprojekts miteinbezogen und der benötigte Raum für eine Trafostation im Richtprojekt ausgeschieden.

Grundwasser/Störfall

Es sind die Rahmenbedingungen bezüglich Geologie/Grundwasser abzuklären und Abklärungen mit dem AWEL bezüglich Störfallvorsorge zu treffen.

Verkehr	Die Parkierung erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Oberirdische Parkplätze sind nur punktuell vorgesehen. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt über die Tagelswangerstrasse und die Anlieferung über die Bruggwiesenstrasse. In diesem Bereich der Bruggwiesenstrasse ist eine Begegnungszone vorgesehen. Für den MIV sind nur Anlieferung und Zubringerdienst gestattet.
Dimensionierung Bauten	Das Gebiet befindet sich in der Zentrumszone Z4 mit einer zulässigen Dichte von bis zu $4.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Für das Baufeld B sieht der Masterplan eine Anhebung der Baumassenziffer auf max. $7.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ vor. Es sind Gebäudehöhen von maximal 23 m (Bahnhofplatz) bzw. 17 m (Gartenstrasse) definiert.
Umwelt	Der SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) bildet die Basis für die Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft, welche sich die Stadt mit ihrer Energiestrategie als Oberziel gesetzt hat. Gestaltungspläne haben bezüglich erneuerbarer Energien mindestens dessen Anforderungen oder die eines vergleichbaren Energiemodells zu erfüllen. Die Bauten sind in ökologischer Bauweise gemäss Empfehlung "Nachhaltiges Bauen - Hochbau" (SIA 112/1) zu erstellen. Ausserdem ist im Rahmen des Gestaltungsplans die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte (ES III) nachzuweisen.

Bau- und Zonenordnung

2.2 Nutzungsplanung

Gemäss Zonenplan befindet sich der Planungsperimeter in der Zentrumszone Z4.0 mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III. 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.

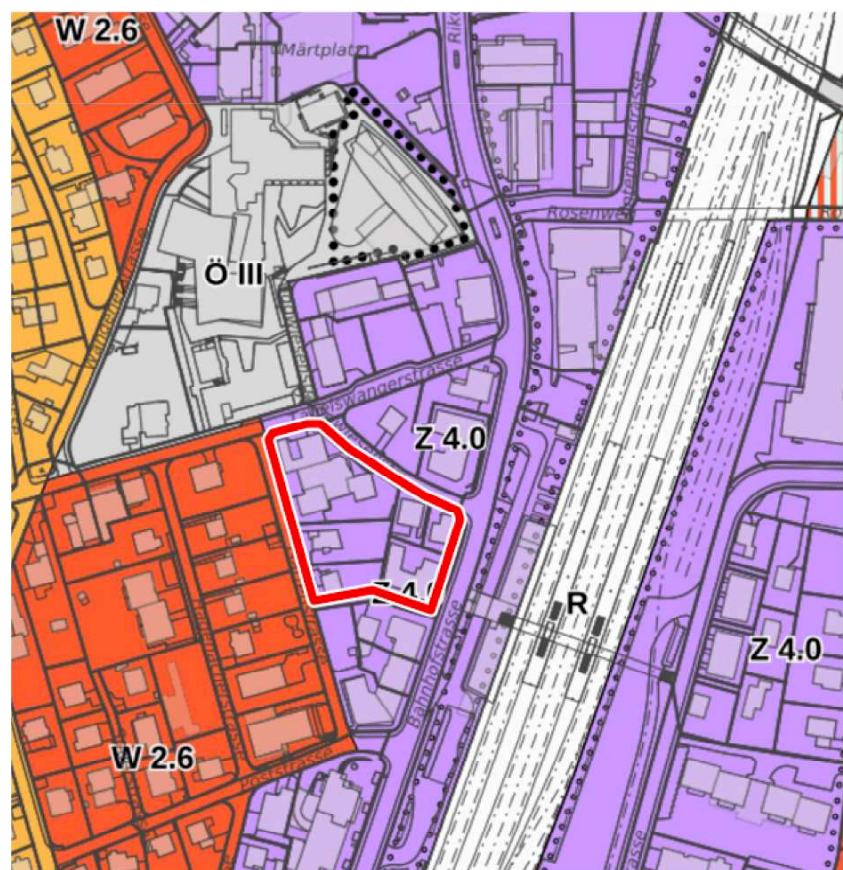
Die wichtigsten Grundmasse und Vorschriften in der Zentrumszone Z4.0 sind:

- Baumassenziffer für Hauptgebäude [m^3/m^2]: 4.0
- Zusätzliche Baumassenziffer für verglaste Balkone etc. [m^3/m^2]: 0.2
- Grundabstand [m]
 - klein 5.0
 - gross (exkl. EG ohne Wohnnutzung) 10.0
- Gebäudehöhe max. [m] 18.0
- Firsthöhe max. [m] 7.0

Im Planungsperimeter ist die Arealüberbauung zulässig. Für die Baumassenziffer der Hauptgebäude erhöht sich die Baumassenziffer gemäss Ziffer 11.1.2 BZO auf $4.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und für die Gebäudehöhe gilt 21.5 m als Höchstwert. Die Festlegungen des Masterplans gehen den Grundmassen gemäss BZO vor.

Auszug Zonenplan mit GP-Perimeter (rot)

- Kernzone 1 (K1)
- Kernzone 2 (K2)
- Kernzone I (K I)
- Kernzone II (K II)
- Zentrumszone 4.0 (Z 4.0)
- Zentrumszone 3.3 (Z 3.3)
- Wohnzone 1.3 (W 1.3)
- Wohnzone 1.7 (W 1.7)
- Wohnzone 2.2 (W 2.2)
- Wohnzone 2.6 (W 2.6)
- Wohnzone 3.0 (W 3.0)
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2.8 (WG 2.8)
- Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3.2 (WG 3.2)
- Industriezone 5.0 (I 5.0)
- Industriezone 8.0 (I 8.0)
- Industriezone (I)
- Zone für öffentliche Bauten ES II (Ö II)
- Zone für öffentliche Bauten ES III (Ö III)
- Zone für öffentliche Bauten ES IV (Ö IV)
- Erholungszone Sport/Spiele/Freizeit (Ea)
- Erholungszone Familiengärten (Eb)
- Erholungszone Freizeitterhaltung (Ec)
- Erholungszone Friedhof (Ed)
- Freihaltezone (F)
- Reservezone (R)



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 (Ziff. 10.2 BZO). 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 im Bereich der Güteklasse A.

Gemäss Masterplan werden weitergehende autoarme Nutzungen im Sinne von Ziff. 10.3.2 BZO unterstützt.

Verkehrsbaulinien

Entlang der umliegenden Strassen 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, Verkehrsbaulinien
(Quelle: GIS ZH, maps.zh.ch)



Kommunale Energieplanung

Gemäss der geltenden kommunalen Energieplanung der Stadt Illnau-Effretikon (vom Regierungsrat 1996 genehmigt) befindet sich das Gestaltungsplangebiet im Prioritätsgebiet «Gas, Wärmekraftkopplungs-Anlagen». Die Energieplanung ist veraltet und befindet sich zurzeit in der Überarbeitung. Der Gestaltungsplan stützt sich auf die Bestimmungen des Masterplans. Diese verlangen die Einhaltung des SIA-Effizienzpfads 2040. Die Verpflichtung zur Nutzung von Gas als nicht erneuerbarer Energieträger würde die Erfüllung dieser Anforderungen unnötig erschweren, weshalb bewusst von den Festlegungen des Energieplans abgewichen wird.

2.3 Weitere Rahmenbedingungen

Geologie

Quelle: Ersteinschätzung Geologie und Baugrund, Sieber Cassina + Partner AG, 28.3.2018

Die Sieber Cassina + Partner AG hat die geologischen Verhältnisse und deren Einflüsse auf eine mögliche Bebauung im Rahmen einer Ersteinschätzung abgeklärt (siehe Beilage). Aus geologischer Sicht wird ein Bauvorhaben als problemlos möglich erachtet.

Mögliche Kostenfaktoren bestehen in der Lage des Stauwasserspiegels und der Mächtigkeit wenig tragfähiger Deckschichten. Es wird daher empfohlen, im Rahmen des Vor- bzw. Bauprojektes eine Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Grundwasser

Das Planungsgebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u im Randbereich eines Grundwasservorkommens mit geringer Mächtigkeit.

Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen gemäss Gewässerschutzverordnung keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen. Der Projektperimeter liegt jedoch ausserhalb der Gebiete mit geringer bzw. mittlerer Grundwassermächtigkeit. Er befindet sich in einem Randgebiet und liegt ausserhalb des kartierten Grundwasservorkommens. Da noch keine Sondierungen bzw. Baugrunduntersuchungen vorliegen handelt es sich um Richtwerte. Es ist aber sehr wahrscheinlich, dass ein zweites Untergeschoss möglich ist.

Ausschnitt Gewässerschutzkarte (links) und Grundwasserkarte Mittelwasserstand (rechts) mit GP-Perimeter (rot) (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 Ausnahmegewilligung 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.

Gefahrenkarte

Gemäss Gefahrenkarte der Stadt Illnau-Effretikon besteht im Planungsgebiet keine Gefährdung durch Naturgefahren.

Wärmenutzungsatlas

Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone F (ausserhalb nutzbarer Grundwasservorkommen). Erdwärmesonden, thermoaktive Elemente (Energiepfähle, Bodenplatten usw.), Erdregister und Grundwasser-Wärmenutzung sind grundsätzlich zulässig. Im Gestaltungsplanperimeter beträgt die Bohrtiefenbegrenzung rund 395 m.

Kataster der belasteten Standorte

Für den Bearbeitungsperimeter besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte.

BGK Bahnhofstrasse

Parallel zum vorliegenden Projekt wird durch den Kanton Zürich ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Bahnhofstrasse erarbeitet. Die Projekterarbeitung der Überbauung am Bahnhofplatz hat entsprechend abgestimmt auf das laufende Projekt BGK Bahnhofstrasse zu erfolgen.



BGK Bahnhofstrasse, Variantenstudium, Stand Februar 2018

3. Begleitetes Verfahren

Verfahrensform

Die Grundeigentümerin hat beantragt, das Richtprojekt, gestützt auf Kapitel 2.8 des Masterplans Bahnhof West, mithilfe eines begleiteten Verfahrens erarbeiten zu können. Im Unterschied zu einem Planerwettbewerb oder einem Studienauftrag wird das Planerteam nicht über ein Konkurrenzverfahren ausgewählt, sondern mittels einer direkten Arbeitsvergabe beauftragt. Mit dem Richtprojekt soll ortsbaulich, architektonisch und funktionell ein überzeugendes Konzept entwickelt werden, das den Vorgaben der Auftraggeberin, der Nutzer und der Stadt optimal entspricht.

Das Richtprojekt dient als Grundlage für die Erarbeitung des privaten Gestaltungsplans.

Beurteilungsgremium

Für die Gewährleistung der Qualitätssicherung wurde die Planung regelmässig einem Begleitgremium bestehend aus städtischen Vertretern sowie unabhängigen Fachpersonen zur Beurteilung unterbreitet. Damit wurde sichergestellt, dass ein optimiertes Projekt, das den zahlreichen Anforderungen an eine besonders gute Zentrumsüberbauung gerecht wird, erarbeitet und umgesetzt werden konnte.

Das Begleitgremium setzte sich aus den folgenden Personen zusammen:

Stadtrat

Ueli Müller, Stadtpräsident,
Stadt Illnau-Effretikon

Stadtverwaltung

Ivana Vallarsa, Stadtplanerin,
Stadt Illnau-Effretikon

Dieter Fuchs, Leiter Abteilung Tiefbau/Stadtingenieur,
Stadt Illnau-Effretikon

Architektur

Stephan Mäder, Architekt,
Mäder + Mächler Architekten, Zürich
Vorsitz Begleitgremium

Andreas Galli, Architekt,
Galli Rudolf Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur

Christoph Schubert, Landschaftsarchitekt,
Balliana Schubert Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Verkehrsplanung

Ruedi Häfliger, Bau-/Verkehrsingenieur,
Metron Verkehrsplanung AG, Brugg

4. Richtprojekt

4.1 Architektur

Ausgangslage, Ziel

Das neue Ensemble bildet den ersten Stadtbaustein des neuen Zentrums westlich des Bahnhofs. Das Baufeld befindet sich an zentraler Lage direkt gegenüber dem denkmalgeschützten Bahnhof, zwischen der Bahnhofstrasse und dem kleinteiligen, durchgrüneten Gartenstrasse-/Tannquartier. Zwischen diesen beiden städtebaulichen Situationen – der (lärm-)exponierten Lage am Bahnhof und dem ruhigen Wohnquartier – vermittelt das neue Gebäude.

Die beiden Gebäudeflügel an der Bahnhofstrasse respektive an der Gartenstrasse werden als eine Figur, als eine Überbauung wahrgenommen werden. Zu dieser Lesart tragen neben dem beide verbindenden Sockel und die leicht geneigten Dächer zuallererst die Ausgestaltung der beiden Gebäude bei. Die plastische Ausformulierung beider Gebäude mit Vor- und Rücksprüngen scheint die Gebäude zu verzahnen, lässt sie als zwei sich ergänzende, ineinandergefügte Teile erscheinen. Gleichzeitig wird so verhindert, dass eine Vor- oder eine Rückseite entstehen könnte. Vielmehr werden die Potentiale des gebauten Kontextes – mit dem Bezug zum lebendigen Stadtraum am Bahnhofplatz oder der Einbettung in das Quartiergrün mit der Ausrichtung zu mindestens einer ruhigen und attraktiven Westseite – noch verstärkt.

Städtebauliche Komposition

Aufgrund der komplexen Ausgangslage wird ein Baukörper mit zwei Gebäudeflügeln vorgeschlagen, die über einen Sockel verbunden und in ihrer verwandten Gestaltung ein Ensemble bilden, das den Raum aufspannt von der Drehscheibe des Bahnhofs bis in das durchgrünete, ruhige Wohnquartier. Hinsichtlich ihres unmittelbar benachbarten Kontextes werden sie spezifisch ausgebildet: An der Bahnhofstrasse wird eine prägnante Ankunftssituation etabliert, die die Bahnreisenden empfängt und der Gemeinde einen angemessenen Auftakt verschafft. Die bestehenden und bekannten Verbindungen in die angrenzenden Quartiere oder zum Stadthaus und zum Effi-Märt bleiben erhalten. Entlang der Gartenstrasse werden die städtebaulichen Qualitäten der bestehenden Bauten – ihr Bezug zum umgebenden Grünraum, ihre Massstäblichkeit und Körnigkeit – als Charakteristikum aufgenommen und weiterentwickelt. Die neue Bebauung fügt sich in die Stadtgestaltung und den Stadtraum Effretikons – mit einem neuen, repräsentativen Gebäude mit publikumsorientierten Nutzungen am Bahnhofplatz und mit einer zeitgenössischen Interpretation der Idee der «Gartenstadt» im Tannquartier.

Gebäude Bahnhofstrasse

Das Gebäude an der Bahnhofstrasse fasst mit seiner Platzfassade den Bahnhofplatz und bildet eine wichtige neue Adresse an der Bahnhofstrasse. Seine Höhe weist es als «Haus am Bahnhof» aus, als prägnanter Bestandteil der Gebäudereihe entlang der Hauptstrasse. Zusätzliche Repräsentanz erhält das Gebäude durch die Platzfassade mit der empfangenden Geste des Vordachs durch die leichte Auskrugung des 1. und 2. Obergeschosses als eigentlichem Piano Nobile.

Diese Gliederung der Fassade verweist überdies auf den Öffentlichkeitsgrad und die Nutzungen, die das Gebäude aufnimmt: Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen angeordnet, mehrere kleinere Gewerbeeinheiten, etwa ein Metzger oder eine Bäckerei, tragen zum Leben auf dem Bahnhofplatz bei, das durch die Organisation eines Restaurants auch auf die Abende oder die Wochenenden ausgedehnt werden könnte. Diese Qualitäten, die Belebung des öffentlichen Raumes, wird auch über die Nutzungen in den ersten beiden Obergeschossen angestrebt, in denen ein Fitnessstudio angeordnet ist, das ebenfalls nicht nur an Werktagen tagsüber frequentiert wird. In den Obergeschossen, vom 3. bis und mit 6. Obergeschoss, sind (Miet-)Wohnungen organisiert, die einen Bezug zum Stadtraum wie zum ruhigen Dachgarten Richtung Westen haben.

Gebäude Gartenstrasse

Das Gebäude an der Gartenstrasse ist durch seine plastische Gestaltung, die Abfolge von einzelnen vor- und zurückspringenden Hausfronten entlang der Gartenstrasse geprägt. Mit diesen vier Gebäudefronten zur Gartenstrasse hin wird eine Charakteristik des Tannquartiers aufgegriffen – die einzelnen Flügel reihen sich ein in die Abfolge einzelner Häuser entlang der Gartenstrasse mit ihren markanten Giebelfassaden. Diese Aufnahme ortsbaulicher Besonderheiten erfährt eine Fortsetzung in der Zugangssituation der Häuser über einen Grünraum und findet seinen Abschluss in den leicht geneigten Dächern und der Höhe der Gebäude, die mit den bestehenden Häusern einen gemeinsamen, erkennbaren Horizont bilden.

Die durch die Abwicklung entstehende feinteilige, vielfältige Volumetrie bietet grosses Wohnpotential, das zusammen mit der optimalen Ausrichtung des Gebäudes für die Ausformulierung der Grundrisse der (Eigentums-)Wohnungen genutzt wird: Jede Wohnung ist in mehrere verschiedene Himmelsrichtungen orientiert, vermeidet über die leicht ausgedrehte Volumetrie ein bedrängendes, direktes Gegenüber und weist geschützte, private Aussenräume auf.

Sockel

Der Sockel bindet die beiden Gebäudeflügel baulich zusammen. Dreiseitig orientiert – zum Bahnhofplatz/zur Bahnhofstrasse, zur Bruggwiesenstrasse, zum Fussweg – weist er im Erdgeschoss, auf Strassenniveau, maximale Öffentlichkeit auf.

Das Dach des Sockels wird als Dachterrasse ausgebildet, die den Bewohnern und den Gewerbebetreibern der Überbauung als grosszügiger Grünraum angeboten werden kann. Begrünte und befestigte Flächen zonieren den Dachgarten und machen ihn vielseitig nutzbar. Über sekundäre Kleinbauten, etwa eine Pergola, und über den Dachrand hinaus sichtbare Begrünungen wirkt dieser Bereich auch auf den Stadtraum und schafft einen Bezug zum neuen Stadtgarten in unmittelbarer Nachbarschaft.

4.2 Freiraum

Hauptelemente

Der neue Bahnhofplatz soll sich von der Fassade des Neubaus bis zum denkmalgeschützten Bahnhofsgebäude aus dem Jahre 1960 aufspannen. Markierungen oder Auszeichnungen im Bodenbelag binden die beiden Bereiche gestalterisch zusammen. Der Strassenraum ist nicht Teil dieser Gestaltung und bleibt als verkehrstechnisches Element ablesbar. Die Sockelnutzung des Neubaus zur Bahnhof- und zur Bruggwiesenstrasse ist mit belebenden Nutzungen angedacht. Ein Brunnenelement setzt auf dem Platzbereich vor dem Neubau einen Akzent.

Entlang der Gartenstrasse wird eine kleinräumige Vorgartenzone mit Baumpflanzungen vorgeschlagen. Die begrünte Vorgartenzone führt das Thema der bestehenden, unterschiedlichen Gärten entlang der Gartenstrasse fort. Die Gartenvorzone werden durch Sockelmauern mit Zaun vom Strassenraum getrennt.

Die Dachterrasse ist als Garten mit unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen wie Spielbereich oder berankte Pergola vorgesehen. Aus den beiden Gebäuden werden unterschiedliche Zugänge auf den Dachgarten angeboten. Verschiedene Oberlichter zur Belichtung des flächigen Sockels sind im Dachgarten lose verteilt angeordnet.

Erschliessung und Parkierung

4.3 Verkehr

Die Hapterschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt in beiden Fahrrichtungen via Tagelswangerstrasse. Die Bruggwiesenstrasse wird zur Begegnungszone. Das heutige Einbahnregime in der Bruggwiesenstrasse mit Velo im Gegenverkehr wird beibehalten. Somit entsteht eine attraktive Fuss- und Veloweg-Achse. Vom Fahrverbot in der Bruggwiesenstrasse (gemäss Masterplan) werden die Zubringer ausgenommen.

5. Erläuterungen von Bestimmungen und Plan

5.1 Zweck

Ziele
Ziffer 1

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

Mit dem Gestaltungsplan werden gleichzeitig die gute städtebauliche Einordnung der Neubauten sowie eine hohe Qualität des Aussenraums gemäss § 71 PBG sichergestellt. Dies sind Anforderungen, welche aufgrund der erhöhten Nutzung zu erfüllen sind. Vorgesehen ist zudem ein vorbildlicher, energieeffizienter Baustandard.

5.2 Bestandteile und Geltungsbereich

Bestandteile
Ziffer 2 Abs. 1

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

Geltungsbereich
Ziffer 2 Abs. 2

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. IE153, IE154, IE158, IE159, IE160, IE3735 und IE3737 im Eigentum der Bereuter Totalunternehmung AG sowie die Parzelle Kat.-Nr. IE3736, die sich im Eigentum der Stadt Illnau-Effretikon befindet. Die Fläche beträgt insgesamt rund 4'230 m².

Die nötigen privatrechtlichen Vereinbarungen zu Landumlegungen, Dienstbarkeiten, etc. sind separat mit der Stadt zu regeln und grundbuchamtlich festzulegen.

Verhältnis zum übrigen
Baurecht
Ziffer 3

5.3 Ergänzendes Recht

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 massgebend.

Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon ist noch nicht an neue Baubegriffe und Messweisen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst worden. Deshalb gelten für den vorliegenden Gestaltungsplan die Definitionen gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017.

Verbindliche Festlegungen
Masterplan
Ziffer 4

5.4 Masterplan Bahnhof West

Die das Baufeld B betreffenden Festlegungen aus dem Masterplan Bahnhof West (siehe Kapitel 2.1 im Erläuterungsbericht) sowie dem übergeordneten Freiraumkonzept sind verbindlich.

Davon ausgenommen sind die folgenden Abweichungen, welche vom Begleitgremium im Schlussbericht des Richtprojekts (12.9.2018, vgl. Beilage) sowie von der Stadtentwicklungskommission in der Sitzung vom 3.9.2018 zugunsten einer städtebaulich besseren Lösung gutgeheissen worden sind:

- Überschreitung der Mantellinie aufgrund vorspringender Teile der Fassade gegen den Bahnhofplatz ("Piano nobile")
- Überschreitung der Mantellinie aufgrund seitlicher Erker und Aussentreppen
- Überschreitung der Dachkote aufgrund des Schrägdachs
- Überschreitung der Dachkote aufgrund der Aufbauten auf dem Dachgarten (Treppe, Lift, Pergola)

Qualitative Anforderungen
Ziffer 5 Abs. 1

5.5 Gestaltung

Mit dem durchgeführten begleiteten Verfahren 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 5 Abs. 2

Der aus dem begleiteten Verfahren hervorgegangene Projektvorschlag von Stauer Hasler Architekten und Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, zeigt auf, wie die Wohn- und Gewerbe-

überbauung auf dem Areal gestaltet wird. Das Richtprojekt hat wegleitenden Charakter für die Überbauung und die Freiraumgestaltung und gilt als Beurteilungsstandard im Baubewilligungsverfahren und 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.

Sockelgeschoss
Bruggwiesenstrasse
Ziff. 5 Abs. 3

Gemäss Masterplan und dem dazugehörigen Freiraumkonzept soll die Bruggwiesenstrasse künftig als Begegnungszone gestaltet werden. Daher hier im Sockel eine Verbindung zum öffentlichen Raum in Form einer offenen Gestaltung der Fassade und soweit zweckmässig mithilfe von Hauszugängen sichergestellt werden.

5.6 Bebauung

Baubereiche
Ziffer 6 Abs. 1 bis 3

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

Die an die Baufelder angrenzenden resp. innerhalb der Baufelder verlaufenden Verkehrsbaulinien und deren Wirkung gemäss § 279 Abs. 2 PBG sind suspendiert. Die Baubereiche sind für die einzuhaltenden Abstände massgebend und gehen damit den Baulinien vor. Die betroffenen Verkehrsbaulinien sind durch die Stadt in einem separaten Verfahren aufzuheben.

Bauliche Dichte
Ziffer 6 Abs. 4

Gegenüber der Bau- und Zonenordnung lässt der Gestaltungsplan eine dichtere Bauweise zu. Die zonenkonforme Baumassenziffer beträgt $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Bei Arealüberbauungen ist eine Baumassenziffer von $4.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erlaubt. Mit dem Masterplan und dem Gestaltungsplan wird eine maximale bauliche Dichte von $7.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ definiert (Masterplan Kap. 2.6 Dimensionierungen, S.24). Das im Rahmen des begleiteten Verfahrens erarbeitete Richtprojekt bestätigt, dass eine solche Dichte an dieser Lage gut verträglich ist.

Massgebend für die Baubehörde ist die zulässige Baumasse oberhalb des gewachsenen Terrains in der Höhe von $29'631 \text{ m}^3$ unabhängig von der effektiven Grundstücksfläche.

Da die im Gestaltungsplan definierten Mantellinien gegenüber dem Richtprojekt nur einen kleinen Spielraum gewähren, kann auf eine Definition der maximalen Baumasse pro Bereich verzichtet werden.

Gesamthöhe und gewachsener Boden

Ziffer 6 Abs. 5 und 6

Abgestimmt auf den Masterplan und das Richtprojekt legt der Gestaltungsplan für jeden Baubereich eine Gesamthöhe mittels Höhenkoten fest.

Das Richtprojekt hält die gemäss Masterplan (Festlegung gemäss Karte Masterplan) maximal zulässige Gebäudehöhe von 23.0 m (Bahnhofplatz) respektive 17.0 m (Gartenstrasse) mit Ausnahme des leicht geneigten Schrägdachs ein.

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

Dach und technische Aufbauten

Ziffer 6 Abs. 7 und 8

Das Schrägdach überschreitet im Richtprojekt die zulässige Gebäudehöhe gemäss Masterplan. Da dies auf Niveau der Strasse jedoch nicht wahrnehmbar ist und architektonisch einen Mehrwert für das Projekt bedeutet, soll der Gestaltungsplan die im Richtprojekt aufgezeigte Lösung ermöglichen. Das Dach darf die definierte Gesamthöhe deshalb um maximal 1.5 m überschreiten, solange die definierte Kote an der Traufe eingehalten wird.

Ebenso dürfen technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Liftaufbauten, Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie etc. dürfen die effektive Dachfläche über der maximal zulässigen Gesamthöhe überschreiten.

Um eine gute Einordnung sicherzustellen sind Dachaufbauten von der Fassade zurückversetzen und es ist bei technischer Machbarkeit anzustreben, diese als Einheit zu gestalten (z.B. Ummantelung, gebündelte Anordnung). Der Dachgarten ist davon ausgenommen, da die Pergolen und Liftaufbauten aus organisatorischen und gestalterischen Gründen weder an einem Ort zusammengefasst, noch um das nötige Mass von der Fassade zurückversetzt werden können.

Geschosszahl

Ziffer 6 Abs. 9

Die Geschosszahl ergibt sich grundsätzlich aufgrund der maximal zulässigen Gesamthöhe. Das Richtprojekt sieht im Bereich des Bahnhofplatz 7 Vollgeschosse, bei der Gartenstrasse 5 Vollgeschosse und im Zwischenbereich 1 Vollgeschoss vor.

Gebäudelänge

Ziffer 6 Abs. 10

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

Unterirdische Gebäude

Ziffer 6 Abs. 11

Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile sind nicht nur in den im Situationsplan bezeichneten Baubereichen, sondern in Abstimmung mit den Baumpflanzungen innerhalb des gesamten Perimeters zulässig.

Dachgestaltung

Ziffer 6 Abs. 12

Die Dachform ist innerhalb der maximal zulässigen Gesamthöhe frei.

Im Interesse der Retention und des ökologischen Ausgleichs sind Flachdächer gemäss Bau- und Zonenordnung extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse oder zur Energiegewinnung genutzt werden.

5.7 Nutzung

Nutzweise

Ziffer 7 Abs. 1 und 2

Gemäss Bau- und Zonenordnung ist die Zentrumszone Z 4.0 für die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums bestimmt, das vor allem der Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben dient. Der Masterplan sieht auf allen Baufeldern, mit Ausnahme des Baufeldes D (Stadtgarten), einen Mindestanteil von 35 % Gewerbe/Dienstleistung vor (Kap. 2.3 Nutzungen, S.19). Dieser wird für das Baufeld B entsprechend auch im Gestaltungsplan verankert.

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 einen Anteil von rund 30 % Kleinwohnungen aus und entspricht somit den städtischen Anforderungen.

Erdgeschossnutzungen

Ziffer 7 Abs. 3

Wie im Masterplan vorgesehen (Kap 2.3 Nutzungen, S.19), werden im Rahmen des Gestaltungsplans im Bereich des Bahnhofplatzes zur Belebung des Platzes publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben. Das Richtprojekt sieht im Erdgeschoss mehrere kleingewerbliche Nutzungen vor.

5.8 Freiraum

Grundsatz

Ziffer 8 Abs. 1

Als Standard für die Beurteilung des Freiraums dient das übergeordnete Freiraumkonzept für das Gebiet Bahnhof West sowie das Freiraumkonzept des Richtprojekts.

Ökologische Anforderungen

Ziffer 8 Abs. 2

Für die Stadt Illnau-Effretikon hat die Förderung einer naturnahen Umgebung im Siedlungsraum hohe Priorität. Bei der Umgebungsgestaltung sind daher die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum der Stadt Illnau-Effretikon zu berücksichtigen.

Die Anforderungen/Richtlinien zu folgenden Themenbereichen gilt es umzusetzen:

- Ökologische Ausgleichsfläche
- Pflanzenauswahl
- Strukturen
- Flachdachbegrünung
- Nistgelegenheiten
- Versickerung und Retention

Gemäss den Anforderungen der Stadt müssten 20 % der Umgebungsfäche als ökologische Ausgleichsfläche gestaltet werden.

Als ökologische Ausgleichsflächen gelten gemäss „Anforderungen ökologischer Ausgleich“ Blumenwiesen (inkl. durch die Pflege geschaffene Saumgesellschaften) und Ruderalflächen.

Aufgrund des grossflächigen Bahnhofplatzes und dem grossen Anteil an Erschliessungsfächen, ist nur ein Teil der Umgebung für Ausgleichsmassnahmen geeignet. Es ist daher im weiteren Verlauf der Planung in Zusammenarbeit mit der Stadt zu bestimmen, welche Massnahmen in welchem Umfang vor Ort effektiv umgesetzt werden können. Zudem ist das Freiraumgestaltung in der Projektierungsphase nochmals mit dem übergeordneten Freiraumkonzept des Masterplans abzugleichen.

Bahnhofplatz

Ziffer 8 Abs. 3

Der Platz dient als Ankunftsort für die Stadt und bildet das Gegenüber des Bahnhofs. Er soll der Bevölkerung als Aufenthalts- und Begegnungsort dienen. Das Richtprojekt sieht eine Baumbepflanzung sowie eine Brunnenanlage auf dem Platz vor. Die genaue Ausgestaltung soll nach der Ausarbeitung des im Masterplan vorgesehenen übergeordneten Freiraumkonzepts (Kap. 2.8 Umsetzung, S.28) definiert werden.

Anschlussbereich Bahnhofstrasse

Ziffer 8 Abs. 4

Aufgrund der parallel zum Gestaltungsplan laufenden Strassenplanung kann die Gestaltung des Bahnhofplatzes noch nicht abschliessend geklärt werden. Im Gestaltungsplan wird deshalb ein direkt an die Strasse angrenzender Bereich ausgeschieden, der unterschiedliche Nutzungen zulässt, damit nach Abschluss des Betriebs- und Gestaltungskonzepts im Projekt auf die definitive Gestaltung der Bahnhofstrasse reagiert werden kann.

Baumreihe

Ziffer 8 Abs. 5

Gestützt auf den Masterplan und das Freiraumkonzept ist entlang der Bahnhofstrasse eine Baumreihe zu pflanzen.

Die Baumreihe soll die Bahnhofstrasse als ordnende Figur begleiten und die Strassen- und Platzräume zusammenbinden. Durch eine abschnittsweise wechselseitige Anordnung kann auf die Bebauungsstruktur reagiert werden und variable Abstände sowie ein gewisser Anordnungsspielraum erlauben ein situatives Reagieren auf den Baufeldern und die Integration von Kurzzeitparkplätzen.

Dachgarten
Ziffer 8 Abs. 6

Die detaillierte Gestaltung der im Richtprojekt bezeichneten Spiel- und Aufenthaltsflächen ist im Rahmen der Projektierung nachzuweisen. Es ist sicherzustellen, dass ausreichend Aufbauhöhe für eine intensive Bepflanzung des Dachgartens gemäss Richtprojekt gewährleistet ist.

Vorgarten mit Baumbepflanzung
Ziffer 8 Abs. 7 und 8

Der Zugang zu den Wohnungen an der Gartenstrasse erfolgt über Eingangshöfe mit Vorgärten. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu sichern und bei Abgang zu ersetzen.

Verkehrsfläche
Ziffer 8 Abs. 9

Die Verkehrsfläche innerhalb des Planungsperrimeters dient primär als Zirkulationsfläche für den Velo- und Fussverkehr, soweit diese nicht durch andere Nutzungen (Zu-/Wegfahrt Tiefgarage, Anlieferung, Entsorgung, Parkierung, etc.) beansprucht wird.

Die Gestaltung dieser Flächen richtet sich nach der übergeordneten Freiraumgestaltung gemäss Freiraumkonzept (Übernahme des einheitlichen Materialisierungs- und Ausstattungskanons).

5.9 Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrten
Ziffer 9 Abs. 1

Der Anschluss der Tiefgarage erfolgt im Bereich der Tagelswanger- oder Bruggwiesenstrasse. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt ausschliesslich über die Tagelswangerstrasse

Bei der effektiven Lage des Anschlusses 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.

Öffentliche Fussverbindungen
Ziffer 9 Abs. 2

Die im Plan bezeichneten Fussverbindungen müssen dauernd öffentlich zugänglich sein und dürfen nicht abgeschlossen werden. Sie müssen beleuchtet sein sowie die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen erfüllen.

Veloabstellplätze
Ziffer 9 Abs. 3 bis 5

Die dem Erläuterungsbericht beiliegende Berechnung weist auf Basis des Richtprojekts insgesamt einen Bedarf an 201 Veloabstellplätzen aus. Für die Bewohner und Besucher des Wohnhauses an der Gartenstrasse werden 94 Abstellplätze benötigt. Für das Wohn- und Gewerbehaus an der Bahnhofstrasse werden 68 Abstellplätze für Bewohner, Besucher und Beschäftigte und 39 Abstellplätze für Kunden benötigt.

Autoabstellplätze

Ziffer 9 Abs. 6 bis 9

Der Grenzbedarf wird gemäss Art. 10 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon bemessen.

Gemäss Kennwertberechnung (siehe Beilage) ist für die Überbauung regulär ein Minimum an 76 Autoabstellplätzen für Bewohner, Beschäftigte und Kunden/Besucher zu erbringen. Das Richtprojekt weist im 1. Untergeschoss 88 Autoabstellplätze aus und optional im 2. Untergeschoss weitere 36 Autoabstellplätze. Die Anforderungen werden demnach gut erfüllt.

Parkplätze für Kunden dürfen oberirdisch entlang der Bruggwiesenstrasse und für Besucher entlang der Tagelswangerstrasse angeordnet werden. Es ist jedoch auch zulässig, sämtliche Parkplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Ergänzt werden diese voraussichtlich durch eine Längsparkierung entlang der Bahnhofstrasse. Diese Abstellplätze sind jedoch nicht Bestandteil der vorliegenden Planung, sondern des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Bahnhofstrasse (siehe Kap. 2.3, BGK Bahnhofstrasse).

Bei der beschränkten Anzahl Kundenparkfelder in der Bruggwiesenstrasse soll wie auch bei den Parkplätzen entlang der Bahnhofstrasse mit einer kurzen Parkdauer ein hoher Umschlag erzielt werden, um die Verfügbarkeit dieser Parkfelder möglichst hoch zu halten.

Damit den Bewohnern 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.

Warenumschatz

Ziffer 9 Abs. 10

Die Anlieferung der Geschäfte und anderer Warenumschatz erfolgen im Seitenbereich des Gebäudes an der Bruggwiesenstrasse.

5.10 Umwelt

Energie

Ziffer 10 Abs. 1 und 2

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

Gemäss Vorgabe im Masterplan bildet die Basis für die Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudebereich das Merkblatt SIA-Effizienzpfad Energie. Die Gestaltungspläne müssen mindestens diese Anforderung erfüllen oder einem vergleichbaren Energiemodell entsprechen.

Im Gestaltungsplan wird definiert, dass Neubauten die Zielwerte und die Zusatzanforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040, Ausgabe 2017) erfüllen müssen. Die Einhaltung ist im Rahmen der Baubewilligung durch eine unabhängige Fachperson nachzuweisen.

Projektwerte, die im Zusammenhang mit der geforderten Anzahl Abstellplätze gemäss BZO stehen, sind in der Betrachtung soweit möglich auszuklammern.

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

Lärm

Ziffer 10 Abs. 3 und 4

Der Gestaltungsplanperimeter ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Es gelten die Immissionsgrenzwerte von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Im Rahmen des Gestaltungsplans werden nach kantonaler Praxis die Empfindlichkeitsstufen nutzungskonform je Baubereich zugeordnet. Wo eine Mischnutzung mit ES III beabsichtigt ist, ist diese durch die Festlegung eines minimalen Gewerbeanteils (20 %) bzw. eines maximalen Wohnanteils (80 %) auch raumplanerisch sicherzustellen oder aber die Nutzung ist auf Wohnen und nicht störende Betriebe zu beschränken und es ist eine ES II zuzuordnen. Im vorliegenden Fall wird in Ziffer 7 ein minimaler Gewerbeanteil von 35 % festgelegt, womit die Zuordnung von ES III der kantonalen Praxis entspricht.

Gemäss Lärmgutachten (siehe Beilage) werden die Immissionsgrenzwerte einzig an der Bahnhofstrasse an der Nord-/Ost- und Südfassade teilweise nicht eingehalten.

Störfallvorsorge

Ziffer 10 Abs. 5

Die erforderlichen Massnahmen zur Störfallvorsorge wurden während der Erarbeitung des Richtprojekts mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) abgesprochen (Protokoll siehe Beilage).

Gemäss Auskunft AWEL sind nur Massnahmen für das Gebäude am Bahnhofplatz und nicht für das Gebäude an der Gartenstrasse zu treffen.

Hinsichtlich eines möglichen Zuflusses von Flüssigkeiten sind keine Massnahmen zu treffen, da das Risiko minimal ist.

Die Fluchtwege sind so anzuordnen, dass bei einem Störfall im Gleisbereich die sichere Evakuierung zur bahnabgewandten Seite möglich ist. Ausserdem müssen die Fenster des Treppenhauses Brandschutzfenster sein. Sofern eine Nutzung mit schwer evakuierbaren Personen realisiert wird, ist in Absprache mit der Abteilung betrieblicher Umweltschutz / Störfallvorsorge des AWEL vor Erteilung der Baubewilligung nachzuweisen, dass die Nutzer im Störfall ausreichend geschützt sind.

5.11 Ver- und Entsorgung

Trafostation

Ziff. 11 Abs. 1

Laut Masterplan Bahnhof West (Kap. 2.4, Weitere Infrastrukturen, S.21) ist auf dem Baufeld B eine neue Trafostation vorzusehen. Gemäss den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich (EKZ) ist dabei sowohl eine unterirdische wie auch oberirdische Anordnung denkbar (Protokoll siehe Beilage). Der Flächenbedarf beträgt rund 20 m² (oberirdisch) beziehungsweise 35 m² (unterirdisch). Die definitive Anordnung ist im Rahmen des Vorprojekts zu bestimmen.

Entwässerung

Ziff. 11 Abs. 2

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 ist gemäss der VSA-Richtlinie Regenwasserentsorgung (Kap. 3, Tabelle 3.8) zu prüfen.

Entsorgungsanlage

Ziffer 11 Abs. 3

Für die Entsorgung des Siedlungsabfalls ist an der im Plan bezeichneten Stelle eine zentrale Sammelstelle vorgesehen. Die vorgesehene Lage der Sammelstelle ermöglicht eine optimale Zugänglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge der Stadt direkt ab der Tagelwanger- oder Bruggwiesenstrasse.

5.12 Schlussbestimmung

Inkrafttreten

Ziffer 12

Der private Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz 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.

6. Auswirkungen und Beurteilung

6.1 Umsetzung der Richtplanung

Kantonaler Richtplan

Der Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz setzt den Handlungsbedarf, der im kantonalen Richtplan für den Handlungsraum "urbane Wohnlandschaften" beschrieben ist, um:

- Mit der Wohn- und Gewerbeüberbauung wird die Entwicklung im Bereich Wohnen und Gewerbe gestärkt. Mit dem begleiteten Verfahren ist sichergestellt, dass mit der geplanten Überbauung eine hohe Wohnqualität erreicht wird.
- Die Erhöhung der baulichen Dichte an dieser gut erschlossenen Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Effretikon ermöglicht die Aktivierung des bestehenden Potenzials in der bereits überbauten Bauzone.
- Die Bestimmungen im Gestaltungsplan schaffen die Voraussetzung für die Entstehung eines hochwertigen Ausserraums, welcher auch die Bedürfnisse der Quartierbewohner befriedigt.
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen werden vermindert, indem die Erzeugung der Fahrten von Motorfahrzeugen dank der guten Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln minimiert wird.

Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung

Das Planungsgebiet befindet sich in der Karte des regionalen Richtplans am westlichen 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. Hauptfunktion des Gebiets rund um den Bahnhof westlich der Gleise ist die Bereitstellung von Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Der Gestaltungsplan setzt Massnahmen zur Umsetzung dieser Entwicklungsziele um, indem die zulässige bauliche Dichte erhöht wird und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorgeschrieben werden. Die Verdichtung erfolgt aufgrund der mit dem ÖV gut erschlossenen Lage am richtigen Ort.

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 "Umstrukturieren" gesetzt.

Der Gestaltungsplan setzt die Vorgaben der kommunalen Richtplanung vollumfänglich um, indem die erlaubte bauliche Dichte auf ein nachweislich verträgliches Mass erhöht wird.

Masterplan Bahnhof West

Die im Masterplan gemachten Vorgaben zum Baufeld B werden im Rahmen des Gestaltungsplans mit Ausnahme der unter Kapitel 5.4 erwähnten Punkte umgesetzt. Unter anderem wird eine Baumassenziffer von $7.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$, die Realisierung eines öffentlichen Bahnhofplatzes sowie die einzuhaltenden energetischen Anforderungen verbindlich festgelegt.

6.2 Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte

Bauliche Ausnützung

Der Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon lässt grundsätzlich eine bauliche Verdichtung auf $7.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zu. Daraus resultiert eine Baumasse von $29'631 \text{ m}^3$. 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 mit dem Richtprojekt vollständig ausgeschöpft. Das Richtprojekt und der darauf basierende Gestaltungsplan gewährleisten somit eine optimale und städtebaulich gut verträgliche Ausnützung des Planungsgebiets und tragen dadurch zu einem haushälterischen Umgang mit der knappen Ressource Boden bei.

Nutzungsdichte

Gemäss der Quartieranalyse für Siedlungserneuerung (GIS ZH) besteht im Planungsgebiet bereits heute eine relativ hohe Nutzungsdichte von 267 Personen/ha. Mit dem Gestaltungsplan kann je nach Belegungsgrad der Wohnungen eine Nutzungsdichte von rund 350-450 Personen/ha erreicht werden. Die Vorgaben zur Nutzungsdichte 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 Siedlungs-
 erneuerung
 (Quelle: maps.zh.ch)

Zone, kantonal harmonisiert	Z5N
Zone, kommunale Bezeichnung	Z 4.0

Mischzonen

- bis 25
- 25 bis 50
- 50 bis 75
- über 75

Nutzungsichte	
Einwohnerdichte	119 Pers./ha
E. auf bebauten Flächen	119 Pers./ha
Beschäftigtendichte	148 Pers./ha
Nutzungsichte (E. und Besch.)	267 Pers./ha



6.3 Mehrwertausgleich

Verbindliche Regelung

Die verbindliche Regelung der Mehrwertabgabe erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und der Be-reuter Totalunternehmung AG.

6.4 Fazit

Anforderungen des ARE an
 Nutzungsplanungen

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

- Die Massnahmen und die Koordinationshinweise der über-geordneten Richtpläne werden vollumfänglich umgesetzt.
- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "ur-banen Wohnlandschaft", welche die Entwicklung im Be-reich Wohnen mit einer hohen Wohnqualität stärkt, wird Rechnung getragen.
- Die Bestimmungen im Gestaltungsplan schaffen die Vo-raussetzung für die Schaffung eines hochwertigen Aussen-raums, welcher im Hinblick auf die höhere Nutzungsichte 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.

7. Verfahrensablauf

Richtprojekt

15. Mai 2018	1. Zwischenbesprechung Richtprojekt mit Begleitgremium
2. Juli 2018	2. Zwischenbesprechung Richtprojekt mit Begleitgremium
29. August 2018	Schlusspräsentation Richtprojekt mit Begleitgremium
3. September 2018	Vorstellung Richtprojekt in Stadtentwicklungskommission
12. September 2018	Genehmigung Richtprojekt (Beurteilungsbericht Richtprojekt durch Begleitgremium)

Gestaltungsplan

29. Oktober 2018	Zwischenbesprechung Gestaltungsplan
3. Dezember 2018	Schlusspräsentation Gestaltungsplan
Dezember 2019	Verabschiedung durch Stadtrat z.H. öffentliche Auflage/kantonale Vorprüfung
Januar – März 2019	Öffentliche Auflage / kantonale Vorprüfung / Städtische Beurteilung
März – August 2019	Auswertung Einwendungen
September 2019	Verabschiedung durch Stadtrat z.H. Zustimmung Grosser Gemeinderat
Herbst 2019	Zustimmung Grosser Gemeinderat
Ende 2019	Genehmigung Baudirektion/Rechtsmittel

Projektierung

ab 2020	Ausarbeitung Bauprojekt (Baueingabe)
	Baubewilligung durch Baubehörde
	Realisierung