

Privater Gestaltungsplan  
"Bahnhof West - Baufeld C"

## ERLÄUTERNDER BERICHT

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG

Entwurf kant. Vorprüfung & öffentliche Auflage



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

32753 – 23.11.2022

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Verfahren und Bestandteile	6
<b>2</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>7</b>
2.1	Richtplanung und Konzepte	7
2.2	Nutzungsplanung	13
2.3	Erschliessung, Ver- und Entsorgung	14
2.4	Umwelt	16
2.5	Grundbuch	22
<b>3</b>	<b>STUDIENAUFTRAG</b>	<b>23</b>
<b>4</b>	<b>RICHTPROJEKTE</b>	<b>24</b>
4.1	Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg	24
4.2	Bushof	26
<b>5</b>	<b>ERLÄUTERUNG VON BESTIMMUNGEN UND PLAN</b>	<b>27</b>
5.1	Allgemeine Bestimmungen	27
5.2	Bebauung	28
5.3	Nutzung	32
5.4	Freiraum	32
5.5	Verkehrerschliessung und Parkierung	33
5.6	Umwelt	36
5.7	Ver- und Entsorgung	37
5.8	Etappierung	38
5.9	Schlussbestimmung	38
<b>6</b>	<b>MEHRWERTAUSGLEICH</b>	<b>39</b>
<b>7</b>	<b>AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG</b>	<b>40</b>
7.1	Umsetzung der Richt- und Nutzungsplanung	40
7.2	Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte	41
7.3	Fazit	42
<b>8</b>	<b>MITWIRKUNG</b>	<b>43</b>
8.1	Öffentliche Auflage	43
8.2	Anhörung	43
8.3	Kantonale Vorprüfung	43

## Beilagen

- Richtprojekt, pool Architekten und Kuhn Landschaftsarchitekten, 9. September 2022
- Richtkonzept, huggenbergerfries architekten, raderschallpartner Landschaftsarchitekten und dsp Ingenieure + Planer, 15. Dezember 2022
- Mobilitätskonzept, Trafiko AG, 21. November 2022
- Städtebaulicher Vertrag, 4. Dezember 2022
- Lärmgutachten Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg, Ingenieurbüro Andreas Suter, 9. September 2022
- Geologisch-geotechnischer Bericht, Jäckli Geologie AG, 8. Juli 2022
- Protokoll Besprechung Störfallvorsorge, 10. Januar 2022
- Lärmgutachten Bushof, xx. Februar 2023 (folgt)

## Auftraggeberin

Mettler2Invest AG

## Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Luca Imoberdorf, Reto Wild

## Titelbild

Visualisierung Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg mit Bushof,  
Quelle: pool Architekten / huggenbergerfries Architekten

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Anlass

Auf dem Baufeld C im Zentrum Effretikon entwickeln die Mettler2Invest AG (M2I) und die Stadt Illnau-Effretikon eine Überbauung mit einem Geschäfts- und Wohnhaus und einem Bushof.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der Überbauung werden mit einem privaten Gestaltungsplan geschaffen.

Für die angestrebte Reduktion der Anzahl Abstellplätze wird parallel dazu ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet.

Visualisierung Siegerprojekt EMERALD  
(Geschäfts- und Wohnhaus),  
(Quelle: pool Architekten / Kuhn Landschaftsarchitekten)



## Ziel

Die Grundeigentümerinnen 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. 11.1.1 BZO)

- Hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld
- Vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit vorwiegend standortgerechter einheimischer Bepflanzung
- Platzsparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen
- Überdurchschnittliche Infrastruktur für Fahrräder und Fussgänger
- Nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung
- Erhöhter Lärmschutz, so dass bei Gebäuden mit einem Wohnanteil von mehr als 80 % auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist
- Qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen

### Spezifische Anforderungen

Auf dem Baufeld C (Bahnhof Nord) sind, entsprechend Kapitel 5.1 des Masterplans, folgende Punkte im Gestaltungsplan angedacht:

- Rosenwegplatz mit Brunnen und Baumgruppe
- Strassenübergreifende Platzgestaltung (Materialisierung des Belags)
- Disposition des Bushofs gemäss den verkehrstechnischen Vorgaben
- Natürliche Belichtung des Bushofs, Gestaltung als einladender Ort
- Neue Anbindung an die Unterführung Rosenweg entlang des Perrons Gleis 1

Gestaltungsbeispiel Baufeld C  
gemäss Kap. 5 Masterplan Bahnhof West  
(Quelle: Stauer + Hasler Architekten AG)



## 1.2 Verfahren und Bestandteile

### Privater Gestaltungsplan

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

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

### Projektierungsspielraum

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

### Bestandteile

Als verbindliche Planungsteile beinhaltet der Gestaltungsplan "Bahnhof West - Baufeld C" 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 bestehendes Siedlungsgebiet bezeichnet. Es bestehen keine weiteren spezifischen Festlegungen.

Ausschnitt kantonalen Richtplan mit GP-Perimeter (rot)

<b>Siedlung</b>	
bestehend	geplant
	Siedlungsgebiet
<b>Verkehr</b>	
	Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
	Ausbau Bahnlinie
	Station / Haltestelle



#### Regionaler Richtplan Raumordnungskonzept

Im regionalen Raumordnungskonzept Regio-ROK ist Effretikon als Nebenzentrum (regionales Zentrumsgebiet) definiert.

Siedlung und Landschaft

Gemäss Richtplankarte befindet sich das Planungsgebiet im Zentrumsgebiet von Effretikon (Nr. 2) und im Gebiet hoher baulicher Dichte (Nr. 36). Im Zentrumsgebiet sollen die bestehenden Strukturen weiterentwickelt, die bauliche Dichte massvoll erhöht und attraktive, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen etabliert werden. Der Perimeter befindet sich zudem im Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen (Nr. 32). Das Entwicklungsziel resp. Hauptfunktion ist die Bereitstellung von Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Ausschnitt Karte Siedlung und Landschaft mit GP-Perimeter (rot)

<b>Kantonal</b>	<b>Regional</b>	<b>Siedlung</b>
bestehend	bestehend	
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
		Arbeitsplatzgebiet
		Hohe bauliche Dichte
		Niedrige bauliche Dichte
		Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung

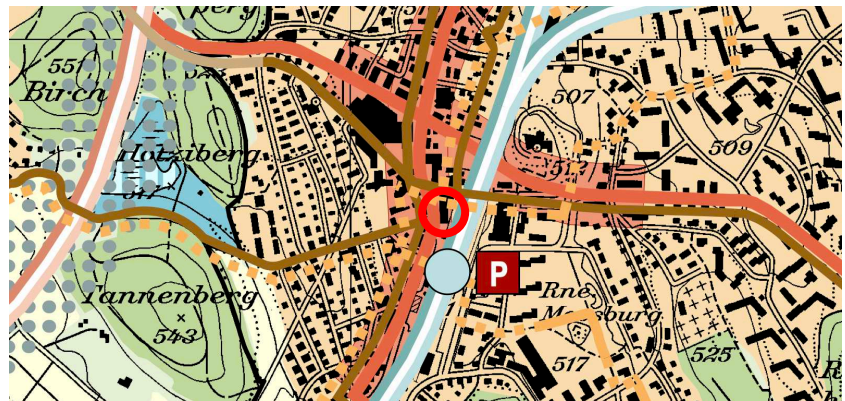
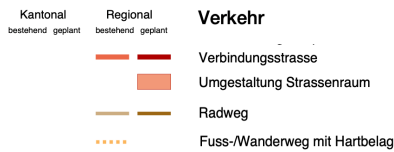


Verkehr

Für die Strassenabschnitte Bahnhof-, Rikonerstrasse und Illnauer-, Gesterriedstrasse ist kurzfristig eine Sanierung und Aufwertung des Strassenraums geplant.

Entlang der Bahnhofstrasse, Hinterbüelstrasse sowie nördlich und südlich des Areals unter den Bahngleisen hindurch führt ein bestehender regionaler Fuss-/Wanderweg. Nördlich und westlich des Areals ist zudem eine Hauptveloverbindung geplant. Es handelt sich dabei um den Abschnitt «Illnau-Effretikon, Illnauerstrasse» mit langfristigem Realisierungshorizont (Nr. 12). Bei einer Hauptveloverbindung ist vorzusehen, den Fuss- und Veloverkehr zu trennen und es muss ein Begegnungsfall 2:1 (Velos) möglich sein.

Ausschnitt Karte Verkehr mit GP-Perimeter (rot)



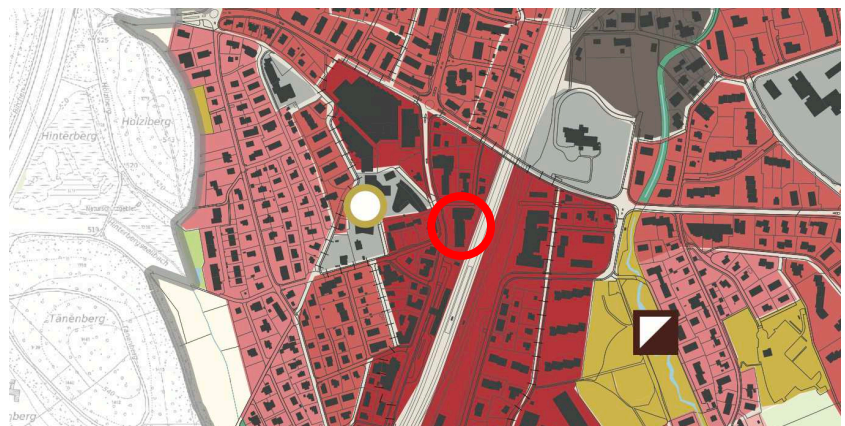
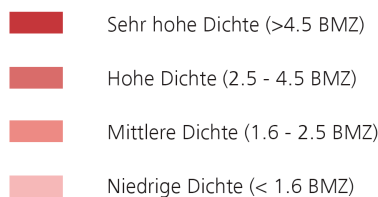
Kommunaler Richtplan

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)





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

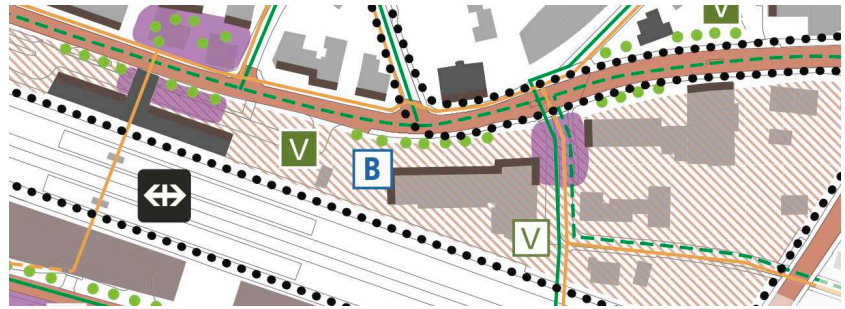
Bis 2030 soll das Zentrum von Effretikon als regionales Zentrum gestärkt werden. Es soll die Bedürfnisse der Stadt und der umliegenden Gemeinde abdecken und eine hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität aufweisen. An bahnhofsnaher Lage soll eine dichte Durchmischung von Dienstleistung, Detailhandel, 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

<b>A – Bahnhof West</b>	
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 Bahnhofsstrasse und an Plätzen
Motorisierter Verkehr	Erschliessung MIV und ÖV über Bahnhofstrasse/ Rikonerstrasse/ Illnauerstrasse Verlegung Busterminal 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 Quermöglichkeiten 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



**Festlegungen**

**Dichte und Nutzung**

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

**Motorisierter Verkehr**

- Siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung
- öffentliche Parkierung (bestehend / geplant)

**Öffentlicher Verkehr**

- Bustrminal (bestehend / geplant)
- Bahnstation

**Bedeutende Fuss- und Veloverbindungen**

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

**Informationsinhalt**

- geschützte und inventarisierte Gebäude
- bestehende Gebäude
- Perimeter Teilbereiche

Der Zentrumsrichtplan sieht für das Planungsareal eine Baumreihe entlang der Bahnhofstrasse, einen Platz im Norden, ein Bustrminal sowie eine Veloparkierungsanlage vor. Das Areal liegt zudem im Gebiet für Hochhäuser.

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 (Revision Baufeld E 2019) 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.

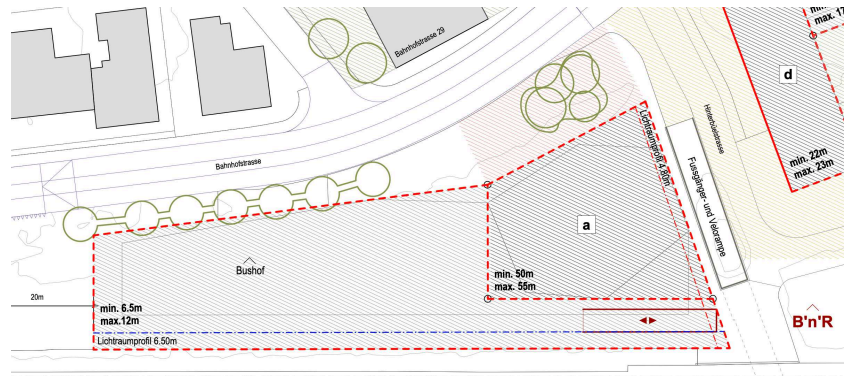
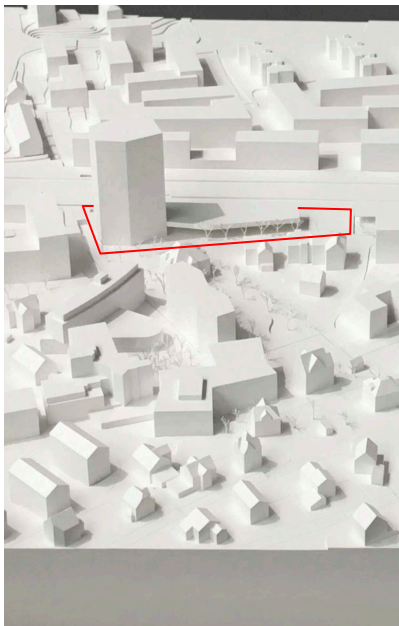
Beim Masterplan handelt es sich um ein informelles Planungsinstrument, das rechtlich gesehen keine Verbindlichkeit hat. Er bildet jedoch die übergeordnete Leitidee zur Erstellung von Teilgestaltungsplänen, welche dann rechtlich verbindlich sein werden. Mit der Festsetzung des Masterplans erklärt der 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 C (Bahnhof Nord).

Rechts: Ausschnitt Masterplan Bahnhof West, Baufeld C

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

(Quelle: ILEF)



**Legende (Baubereiche oberirdisch)**

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| --- Masterplanperimeter        | <b>a</b> Hochhaus mit Sockelbau             |
| - - - Erweiterter Perimeter    | <b>b</b> Gleisbau mit punktuellen Aufbauten |
| - - - SBB Erdgeschosslinie     | <b>c</b> Einzelbau im Quartier              |
| — Pflichtbaulinie              | <b>P</b> Parkierung oberirdisch             |
| - - - Baubereich               | <b>P'n'R</b> Park'n'Ride                    |
| - - - Arkadenlinie             | <b>P</b> Parkierung unterirdisch            |
| - - - Balkonlinie              | <b>B'n'R</b> Bike'n'Ride unterirdisch       |
| ▨ Begegnungszone               | <b>B'n'R²</b> 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.

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

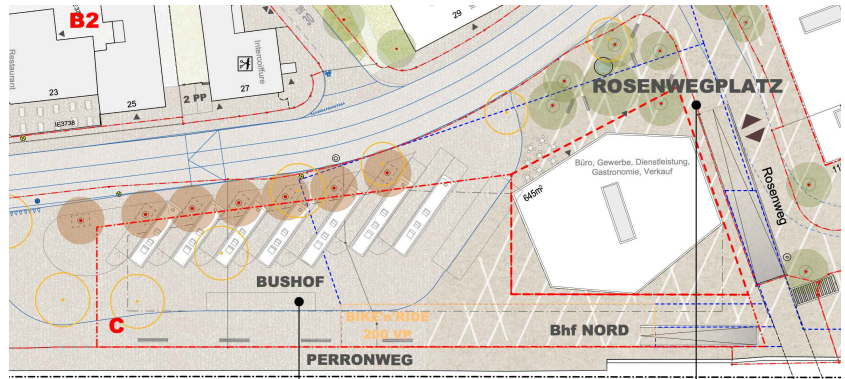
Strassenraum/Platz

Der Masterplan definiert den Rosenwegplatz als übergeordneter Orientierungs- und Durchgangsraum und als historischen Ort (alter Bahnübergang) mit aktueller Bedeutung. Er wirkt als «Scharnier» zwischen dem Bushof und verschiedenen Quartieren.

Frei- und Grünflächen

Für das Baufeld C ist im Freiraumkonzept eine Baumreihe entlang der Bahnhofstrasse sowie eine Baumgruppe mit Sitzgelegenheiten und Brunnen auf dem geplanten Rosenwegplatz vorgesehen. Der Belag ist in Natursteinbändern auszuführen. Über dem Untergeschoss ist ein Aufbau von mindestens 1.5 m für die geplante Baumpflanzung vorzusehen.

Freiraumkonzept  
(Quelle: Krebs und Herde GmbH)



Nutzungen

Es gilt ein Mindestanteil von 35 % Gewerbe/Dienstleistung. Zur Belegung des Stadtzentrums sind die Erdgeschosse möglichst publikumsorientiert zu nutzen. Beim Hochhaus gilt dies für alle Fassadenseiten.

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 zusätzlich zu den Baufeldern B und E allenfalls eine neue Trafostation vorzusehen ist.

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 Park- resp. Anlieferungsflächen sind nur punktuell vorgesehen. Die Erschliessung der Tiefgarage erfolgt im Endzustand unterirdisch über das Baufeld E, bis zur Realisierung der entsprechenden Tiefgaragen über den Rosenweg.

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 C sieht der Masterplan eine Anhebung der Baumassenziffer auf max.  $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  vor. Es ist eine Gebäudehöhe von 50-55 m 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.

## 2.2 Nutzungsplanung<sup>1</sup>

### Bau- und Zonenordnung

Gemäss Zonenplan befindet sich der Planungsperimeter in der Zentrumszone Z 4.0 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 Zone Z 4.0 sind:

- Baumassenziffer für Hauptgebäude [ $\text{m}^3/\text{m}^2$ ] max. 4.0
- Kleiner Grenzabstand min. 5 m
- Grosser Grenzabstand min. 10 m
- Traufseitige Fassadenhöhe max. 18 m

Im Planungsperimeter ist die Arealüberbauung zulässig. Für die Baumassenziffer der Hauptgebäude erhöht sich die Baumassenziffer gemäss Ziff. 11.1.3 BZO auf  $4.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$  und für die Gebäudehöhe gilt gemäss Ziff. 11.1.5 BZO 21.5 m als Höchstwert. Die Festlegungen des Masterplans gehen den Grundmassen gemäss BZO jedoch vor.

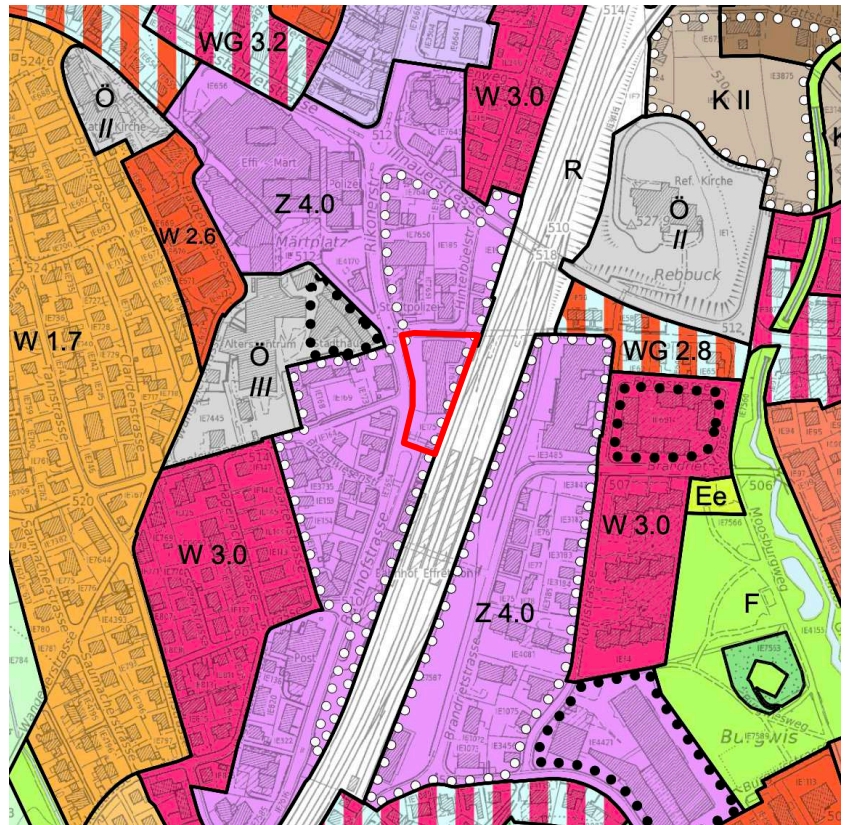
Das Areal unterliegt zudem einer Gestaltungsplanpflicht. Es gilt dabei gemäss Ziff. 1.2.2 BZO die Leitvorstellung gemäss Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West.

Gemäss Ergänzungsplan "Hochhausgebiet" sind Hochhäuser zulässig.

Auszug Zonenplan mit GP-Perimeter (rot)  
 (Stand Festsetzung Stadtparlament,  
 7. April 2022)

#### Kommunale Festlegungen ES\*

K I	Kernzone I	III
K II	Kernzone II	III
K III	Kernzone III	III
Z 4.0	Zentrumszone	III
Z 3.3	Zentrumszone	III
W 1.3	Wohnzone	II
W 1.7	Wohnzone	II
W 2.2	Wohnzone	II
W 2.6	Wohnzone	II
W 3.0	Wohnzone	II
WG 2.8	Wohnzone mit Gewerbeleichterung	III
WG 3.2	Wohnzone mit Gewerbeleichterung	III
I 5.0	Industriezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe	III / IV
I 8.0	Industriezone mit Handels- und Dienstleistungsgewerbe	IV
I 8.0	Industriezone ohne Handels- und Dienstleistungsgewerbe	IV
ö	Zone für öffentliche Bauten	



<sup>1</sup> Hinweis: Die Aussagen zur Nutzungsplanung beziehen sich auf die durch das Stadtparlament am 7. April 2022 festgesetzte Ortsplanungsrevision. Die kantonale Genehmigung und Inkraftsetzung sind derzeit noch ausstehend. Der Erläuterungsbericht wird vor Abschluss des Verfahrens nochmals auf die rechtskräftige Version abgeglichen.

## Abstellplätze

Die Berechnungsweise der Abstellplätze ist in der BZO unter Ziffer 10 geregelt. Die Zahl der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge kann aufgrund der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) reduziert werden (Ziff. 10.1.2 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 resp. dem Reduktionsgebiet A. Gemäss Masterplan werden weitergehende autoarme Nutzungen im Sinne von Ziff. 10.1.4 BZO unterstützt.

Der Bedarf an Motorradabstellplätzen beträgt gemäss Ziff. 10.2 BZO minimal 10 % der zu erstellenden Zahl an Autoabstellplätzen. Der Bedarf für Fahrradabstellplätze wird in Ziff. 10.3 BZO nutzungsspezifisch geregelt.

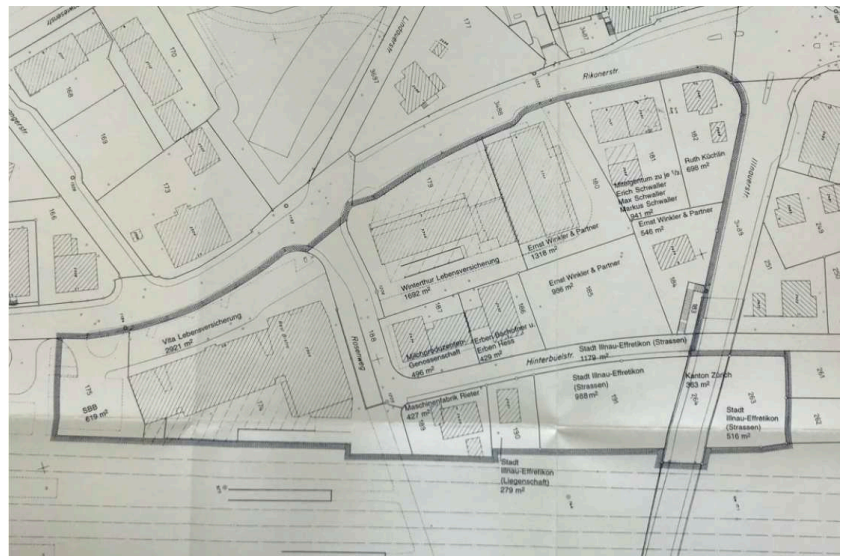
## 2.3 Erschliessung, Ver- und Entsorgung

### Quartierplan

Das Gebiet Hinterbüel-Süd in dem auch das Areal der vorliegenden Planung liegt, ist nicht vollumfänglich erschlossen. Bereits 1994 beschloss der Stadtrat Illnau-Effretikon daher die Einleitung eines Quartierplanverfahrens. Ein Quartierplanentwurf wurde im Jahr 1997 dem Kanton Zürich zwar zur Vorprüfung zugestellt, trat aber nie in Kraft.

Über das Gebiet besteht heute ein Quartierplanbann. Die Grundeigentümer verfolgen aktuell das Ziel, die Erschliessung der Baufelder im Gebiet Hinterbüel-Süd nicht mit einem Quartierplan, sondern mit einem privaten Erschliessungsvertrag auf Basis der Festlegungen des Masterplans Bahnhof West zu lösen. Die Planung läuft parallel und grundsätzlich unabhängig zum vorliegenden Gestaltungsplan, es findet jedoch eine laufende Abstimmung auf die Entwicklungen im Gebiet statt.



Ausschnitt Perimeterplan Verfahrenseinleitung Quartierplan Hinterbüel-Süd  
Quelle: ILEF

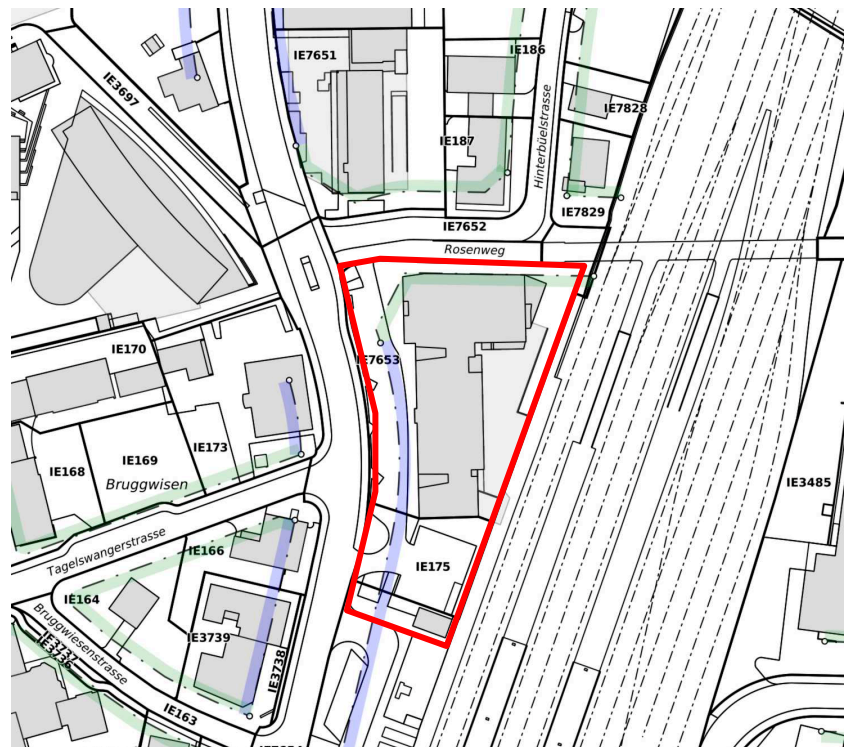


## Verkehrsbaulinien

Entlang der umliegenden Strassen sind kommunale und kantonale Verkehrsbaulinien ausgeschieden, welche innerhalb des Planungssperimeters verlaufen. Im Rahmen des Gestaltungsplans wird die Gültigkeit der betreffenden Verkehrsbaulinien innerhalb des Geltungsbereichs suspendiert.

Verkehrsbaulinien mit GP Perimeter (rot)  
(Quelle: maps.zh.ch)

-  Gemeindebaulinie rechtskräftig
-  Staatsbaulinien rechtskräftig



## Entwässerung

Die Entwässerung soll im Teil-Trennsystem erfolgen:

- Das Schmutzwasser ist über die Misch- und Schmutzwasserkanäle abzuleiten.
- Dachwasser und nicht verschmutztes Platzwasser ist, wo hydrogeologisch möglich, versickern zu lassen. Ist dies nicht möglich, so ist dieses Wasser in Regenwasserkanälen abzuführen. Überläufe von Versickerungsanlagen sind an die Regenwasserkanäle anzuschliessen.
- Allfällige bestehende Drainagen sind, soweit sie noch gebraucht werden, an die entsprechenden Regenwasserleitungen anzuschliessen.

## Wasserversorgung

Das Areal ist mit Wasserleitungen genügend erschlossen.

## Elektrizitätsversorgung

Die Trassen der Kabelleitungen verlaufen innerhalb der Quartierstrassen. Es ist voraussichtlich eine neue Trafostation auf dem Areal notwendig. Der dafür notwendige Raum wird mit dem GP gesichert.

## 2.4 Umwelt

### Lärm

Im Lärmgutachten, das im Rahmen des Konkurrenzverfahren erstellt wurde, ist aufgezeigt worden, dass die Einhaltung der Anforderungen der Stadt Illnau-Effretikon und des Kantons Zürich an eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV mit entsprechenden Massnahmen grundsätzlich möglich ist. Dies wurde im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens mit einem aktualisierten Gutachten (siehe Beilagen) bestätigt.

### Schattenwurf

Gemäss § 284 Abs. 4 PBG dürfen Hochhäuser die Nachbarschaft nicht wesentlich beeinträchtigen, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebieten.

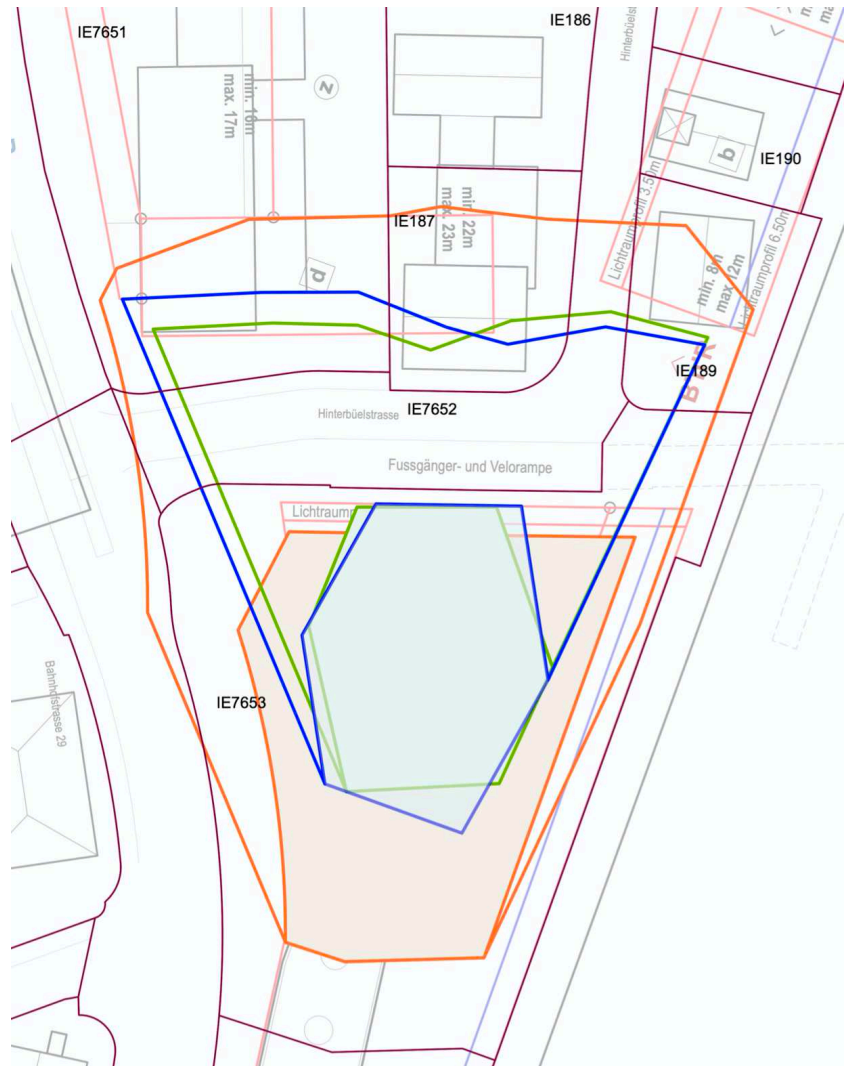
Als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf gilt gemäss § 30 ABV bei überbauten Grundstücken die an den mittleren Wintertagen länger als drei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen. Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt indessen vor, wenn mit einem in allen Teilen den Vorschriften entsprechenden kubischen Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass eine der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstücks nach sich zieht.

Das geplante Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg gilt mit seiner Höhe von 55 m baurechtlich als Hochhaus. Aus diesem Grund wurde die Beeinträchtigung durch Schattenwurf anhand der kantonalen Vollzugshilfe «Schattenwurf von Hochhäusern» überprüft. Dem Vergleichsprojekt wurde die in der Zone Z 4.0 zulässige Gebäudehöhe von 18.0 m und ein kleiner und grosser Grenzabstand von 5.0 resp. 10.0 zugrunde gelegt. Ebenfalls wurde die rechtskräftige Strassenbaulinie berücksichtigt. Die Überprüfung (s. Abbildung) hat ergeben, dass die Verschattung durch das geplante Hochhaus geringer als mit dem kubischen Vergleichsprojekt ist. Es liegt somit keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft vor.



Überprüfung Schattenwurf (3h-Schatten)

Hochhaus Rosenweg  
Hochhaus gem. Masterplan  
Vergleichsprojekt



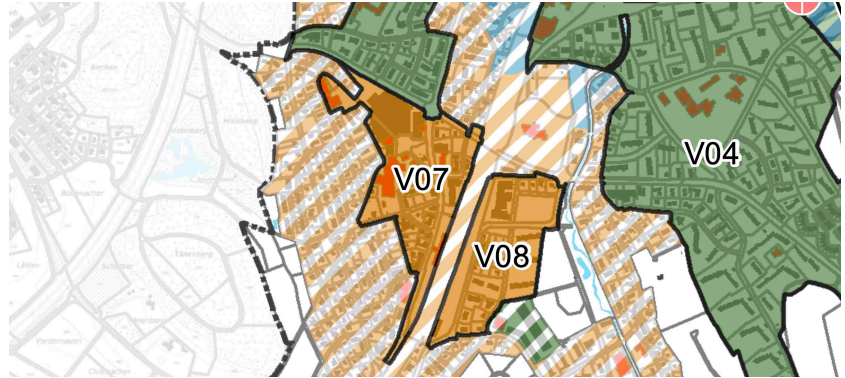
### Kommunale Energieplanung

Die überarbeitete kommunale Energieplanung wurde im Februar 2021 durch den Kanton genehmigt. Gemäss dieser liegt der GP-Perimeter innerhalb des Verbundgebiets V07 Bahnhof West. Ziel für das Gebiet ist die Umstellung auf erneuerbare Energien mittels effizienter Wärme- und Kältenutzung im Verbund. Als Energieträger dient Erdwärme in Kombination mit Eigenstromerzeugung (Solar).

Das Gebiet weist eine hohe Energiebedarfsdichte auf, wird mittel- bis langfristig neu bebaut und weist mit dem Alterszentrum und dem Einkaufszentrum «Effimärt» auch Kühlbedarf auf.

Kurzfristig sind Energievorgaben in den Gestaltungsplänen gemäss den Zielsetzungen der Energieplanung (SIA-Effizienzpfad oder Minergie-P inkl. Anforderungen an die graue Energie aus dem Minergie-ECO-Zusatz) umzusetzen. Mittelfristig ist ein grösserer Verbund oder mehrere Kleinverbunde geplant.

Ausschnitt Energieplankarte  
 (Quelle: ILEF)



## Störfall

Noch offen: Abgleich Richtprojekt mit Abschätzung Personenaufkommen gemäss Bericht EBP

Die Risikoanlagen im Kanton Zürich sind im Chemie-Risikokataster ersichtlich. Der Kataster legt Konsultationsbereiche (KOBE) fest, in welchen eine Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge notwendig ist.

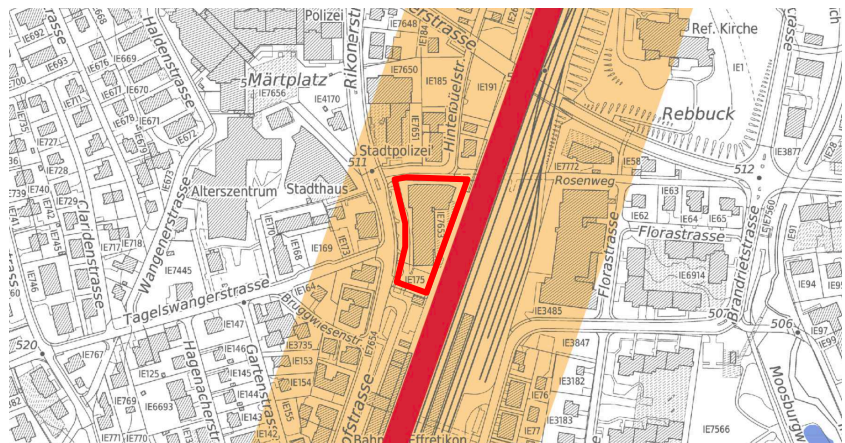
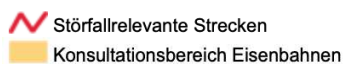
Der Gestaltungsplanperimeter liegt innerhalb des Konsultationsbereichs Eisenbahnen.

Gemäss dem durch die Stadt in Auftrag gegebenen Bericht zu den Störfallrisiken in den Entwicklungsgebieten Bahnhof Ost und West vom 20. Februar 2020 sind für das Areal die folgenden Punkte zu beachten:

- Die Risiken werden durch Stoffe, die den Leitstoffen Benzin und Propan zugeordnet sind, dominiert. Sämtliche Gesamtsummenkurven liegen aber aktuell im akzeptablen Bereich nahe der Un-erheblichkeitslinie.
- Aufgrund der Lage der Risikosummenkurve kann das Risiko als tragbar beurteilt werden.
- Massnahmen am Projekt zur Minderung der Risiken sind zu prüfen und - falls diese verhältnismässig sind - umzusetzen.
- Für die Zentrumsentwicklung Effretikon resultieren aufgrund der Risikosituation keine zwingenden Massnahmen.

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).

Risikokataster mit GP-Perimeter (rot)  
 (Quelle: gis.zh.ch)



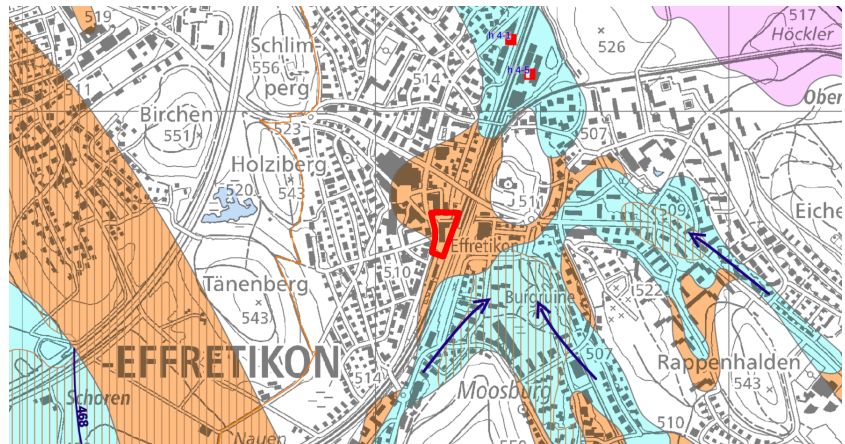
## Grundwasser

Im Untergrund verläuft ein Schotter Grundwasserleiter mit geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit.

Reicht ein Bauvorhaben bis zum langjährigen Mittelwasserspiegel des Grundwassers, so kann dieses nur mit einer wasserrechtlichen Bewilligung realisiert werden. Tiefbauten oberhalb des höchsten Grundwasserspiegels benötigen keine wasserrechtliche Bewilligung (vgl. Merkblatt "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutz-zonen, 2003").

Grundwasserkarte (Mittelwasserstand) mit GP-Perimeter (rot)  
 (Quelle: gis.zh.ch)

- Schotter-Grundwasserleiter in Tälern**
- Gebiet geringer Grundwassermächtigkeit (meist weniger als 2m) oder geringer Durchlässigkeit, Randgebiet mit unterirdischer Entwässerung zum Grundwassernutzungsgebiet
  - Gebiet mittlerer Grundwassermächtigkeit (2 bis 10m)
  - Grundwasser-Vorkommen vermutet
  - Gebiet grosser Grundwassermächtigkeit (10 bis 20m)
  - Gebiet sehr grosser Grundwassermächtigkeit (mehr als 20m)



## Gewässerschutz

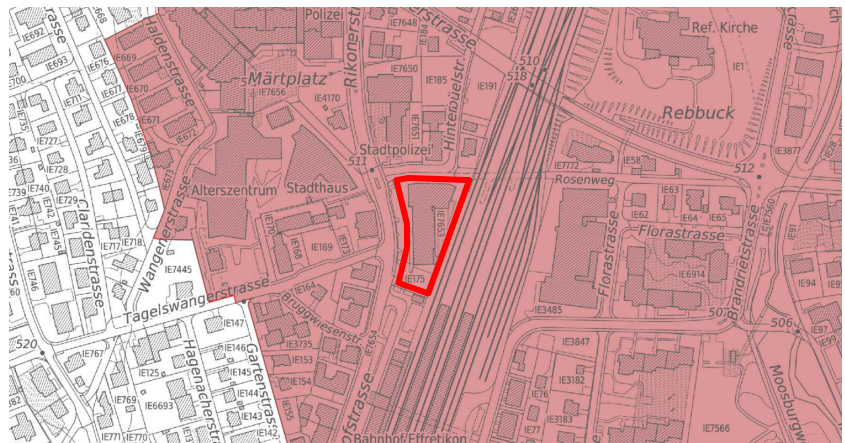
Das Gestaltungsplanareal befindet sich im Gewässerschutzbereich  $A_u$ .

Gemäss Art. 29 Abs. 1 Ziff. A der Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist dieser Bereich besonders gefährdet. Er umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete (Anhang 4 GSchV).

In Art. 32 Abs. 2 GSchV sind Anlagen und Tätigkeiten aufgelistet, für welche in diesem Gewässerschutzbereich eine Bewilligung erforderlich ist.

Gewässerschutzkarte mit GP-Perimeter (rot)  
 (Quelle: gis.zh.ch)

- ▨ Gewässerschutzbereich  $A_o$  (rechtskräftig)
- Gewässerschutzbereich  $A_u$  (rechtskräftig)
- ▨ Zuströmbereich  $Z_u$  (projektiert)
- Übrige Bereiche  $Ü_B$

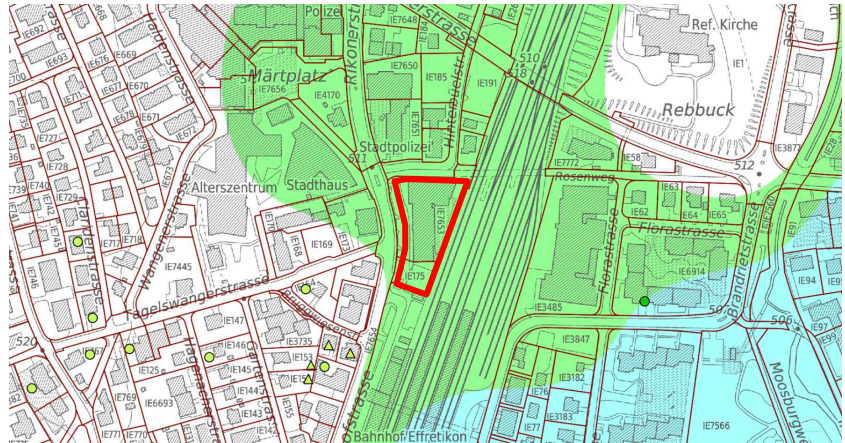


## Wärmenutzung

Das Areal liegt in der Zone D. Erdsonden sind in dieser Zone grundsätzlich zulässig (vgl. Planungshilfe "Energienutzung aus Untergrund und Grundwasser", 2010).

Die Bohrtiefenbegrenzung im Bereich des Gestaltungsplanareals liegt bei rund 390 m (vgl. Bericht "Tiefenbeschränkung von Erdwärmesonden zum Schutz der Felsaquifere Obere Meeresmolasse und Malm (Mineralwasservorkommen)", April 2015).

Wärmenutzungsatlas mit GP-Perimeter (rot)  
 (Quelle: gis.zh.ch)



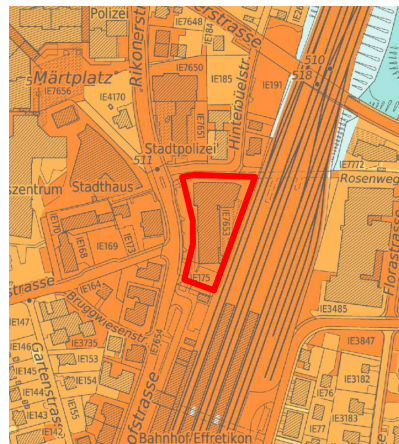
## Stadtklima

Die Klimakarte zeigt im Bereich des Planungsperimeters eine sehr starke Wärmebelastung am Tag und keine bis höchstens eine geringe Überwärmung in der Nacht.

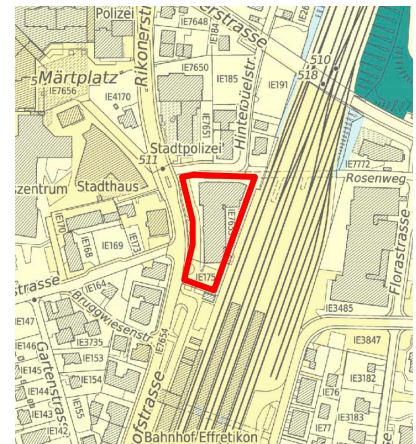
Im Rahmen des Projekts ist daher besonderes Augenmerk auf eine klimagerechte Gestaltung der Gebäude und insbesondere der Umgebung (Materialisierung, Bepflanzung, Beschattung, ...) zu legen.

Planhinweiskarte Klimamodell mit GP-Perimeter (rot)  
 (Quelle: gis.zh.ch)

Wärmebelastung	Überwärmung
keine	keine
schwach	schwach
mässig	mässig
stark	hoch
sehr stark	sehr hoch
extrem	



Tagsituation (14 Uhr)

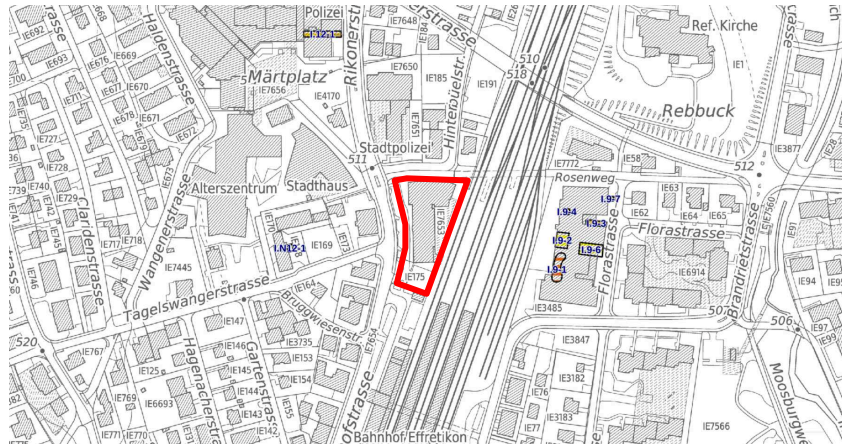


Nachtsituation (4 Uhr)

## Boden

Für das Planungsgebiet besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS).










Kataster der belasteten Standorte (KbS)  
 mit GP-Perimeter (rot)  
 (Quelle: gis.zh.ch)

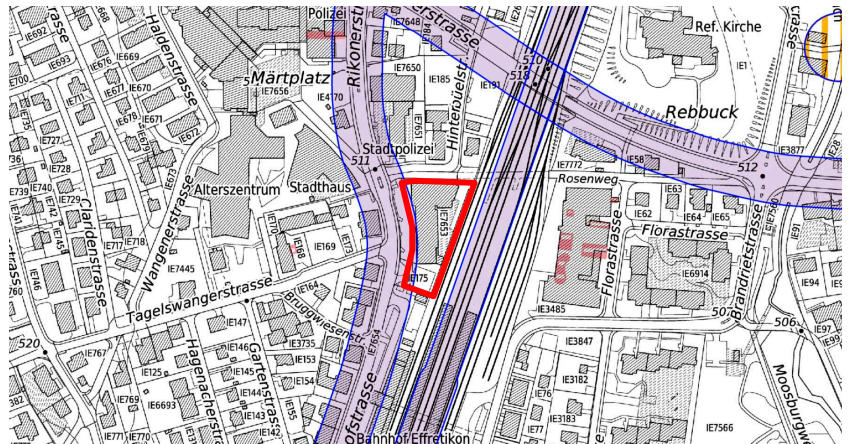


Das Areal liegt teilweise im Prüferperimeter für Bodenverschiebung mit den Belastungshinweisen «Verkehrsträger» (in der Regel Verbrennungsrückstände, Abrieb, Tropfverluste, Hilfsstoffe Winterunterhalt).

Prüferperimeter für Bodenverschiebungen  
 mit GP-Perimeter (rot)  
 Quelle: gis.zh.ch

**Belastungshinweise aus heutiger oder früherer Zeit**

-  Diverse Hinweise
-  Korrosionsschutzobjekte
-  Schiessanlagen
-  Waffenplätze
-  Gartenanlagen und Gärtnereien
-  Spezialkulturen
-  Verkehrsträger
-  Altbaugelände (nur in Stadtkernen)
-  Ausgewählte Nutzungszonen (nur in Stadtkernen)








**Naturefahrungen**

Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters besteht keine bzw. eine vernachlässigbare Gefährdung bezüglich Hochwasser und Massenbewegungen. Es ist deshalb im Rahmen des Gestaltungsplans kein Objektschutzgutachten zu erarbeiten.

Naturefahrenekarte  
 mit GP-Perimeter (rot)  
 (Quelle: gis.zh.ch)

**Synoptische Gefahrenkarte**

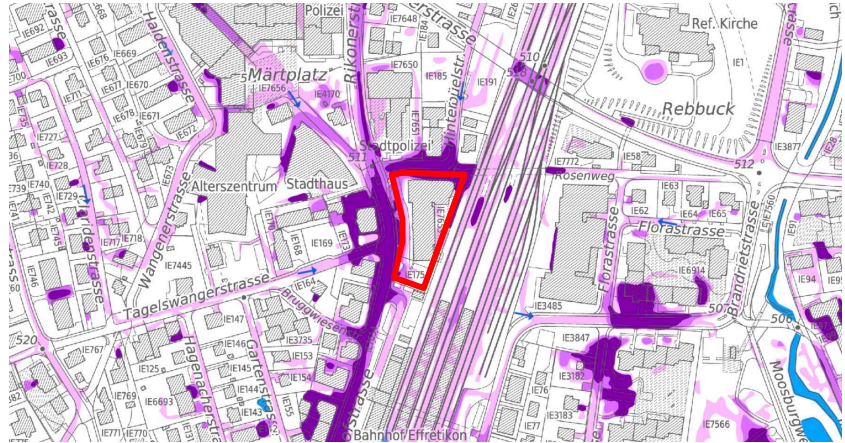
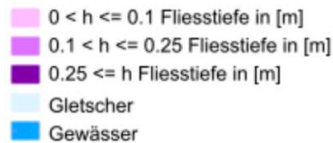
-  erhebliche Gefährdung
-  mittlere Gefährdung
-  geringe Gefährdung
-  Restgefährdung
-  Keine Gefährdung
- Verbotsbereich
- Gebotsbereich
- Hinweisbereich
- Hinweisbereich



## Oberflächenabfluss

Innerhalb des Planungsperimeters sind Flächen mit Oberflächenabfluss ausgeschieden. Unter Oberflächenabfluss wird derjenige Niederschlagsanteil verstanden, welcher nach dem Auftreffen auf den Boden nicht unmittelbar abfließt. Diesen Flächen gilt es im Rahmen der Freiraumplanung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Oberflächenabfluss



## 2.5 Grundbuch

Im Grundbuch sind folgende Dienstbarkeiten eingetragen:

### Grundstück Kat. Nr. 4460 (SBB)

- Recht/Last:  
Grunddienstbarkeit; Gegenseitiges Grenzbaurecht, einseitiges Fensteröffnungsrecht

### Grundstück Kat. Nr. 7653 (1291 Die Schweizer Anlagestiftung)

- Recht: Grunddienstbarkeit  
Grenzbaurecht für Stützmauer und Abschlussmauer, sowie Überbaurecht für Mauerfundament
- Recht: Grunddienstbarkeit  
Näherbaurecht
- Last: Grunddienstbarkeit  
Immissionsrecht
- Recht/Last: Grunddienstbarkeit  
Gegenseitiges Grenzbaurecht, einseitiges Fensteröffnungsrecht
- Last: Personaldienstbarkeit  
Fuss- und Fahrwegrecht für den Gemeingebrauch durch die Personenunterführung Nord
- Recht: Grunddienstbarkeit;  
Überbaurecht für unterirdischen Kehrplatz

### 3 STUDIENAUFTRAG

<b>Ziel</b>	Mit dem Studienauftrag sollten wurden gute Projektlösungen für den Bushof und das Hochhaus gesucht, welche die Grundideen sowie die Rahmenbedingungen des Masterplans aufnehmen und in konkreten Projektvorschlägen präzisieren.
<b>Verfahren</b>	Das Varianzverfahren wurde als nicht anonymer Studienauftrag auf Einladung und mit einer Zwischenbesprechung (in Anlehnung an SIA 143) durchgeführt. Das Gremium bestimmte an der Schlussbeurteilung für den Bushof ein Siegerprojekt. Beim Hochhaus entschied es sich für die Überarbeitung von zwei Beiträgen.
<b>Teilnehmende</b>	Folgende fünf Architektenteams wurden zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Baumschlager Eberle Architekten</li><li>• Galli Rudolf Architekten</li><li>• Holzer Kobler Architekturen GmbH</li><li>• huggenbergerfries Architekten AG</li><li>• pool Architekten</li></ul>
<b>Beurteilungsgremium</b>	Die eingereichten Projekte wurden einem Gremium bestehend aus Vertretern der Stadt, der privaten Grundeigentümerschaft sowie unabhängigen Fachpersonen zur Beurteilung unterbreitet. Das Gremium setzte sich aus folgenden Personen zusammen:
Fachgremium	<ul style="list-style-type: none"><li>• Caspar Angst, ADP Architekten AG</li><li>• Christof Glaus, Stücheli Architekten (Vorsitz)</li><li>• Beat Nipkow, Nipkow Landschaftsarchitektur AG</li><li>• Astrid Stauer, Stauer &amp; Hasler Architekten AG</li></ul>
Sachgremium	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ueli Müller, Stadtpräsident Illnau-Effretikon</li><li>• Erik Schmausser, Stadtrat Ressort Tiefbau Illnau-Effretikon</li><li>• Daniel Grando, Mettler2Invest AG</li><li>• Tino Margadant, Mettler2Invest AG</li></ul>
Experten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ivana Vallarsa, Stadtplanerin Illnau-Effretikon</li><li>• Dieter Fuchs, Stadtingenieur Illnau-Effretikon</li><li>• Carlo Bianchi, Synaxis AG (Experte Tragwerk und Foundation)</li><li>• Thomas Kreyenbühl, VBG Verkehrsbetriebe Glattal AG</li><li>• Philipp Wyssling, SBB</li></ul>
<b>Siegerprojekte</b>	Als Siegerprojekt für den Bushof wurde vom Beurteilungsgremium einstimmig der Vorschlag von huggenbergerfries Architekten AG in Zusammenarbeit mit raderschallpartner AG bestimmt.  Für das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg hat sich das Gremium nach der Überarbeitung der zwei Projekte der engeren Wahl einstimmig für den Beitrag von pool Architekten mit Kuhn Landschaftsarchitekten GmbH entschieden.

## 4 RICHTPROJEKTE

### 4.1 Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg

#### Städtebau & Architektur

Das Hochhausprojekt nimmt die in sich ruhende polygonale Grundform des Masterplanes auf, der es auf geschickte Weise versteht auf sämtliche Achsen des Kontextes (Stadtgarten, Marktplatz, Bahnhof und das zukünftig zweite Hochhaus) als entspanntes Gegenüber zu reagieren. Im zurückspringenden Sockelbereich dominieren die kräftigen plastisch geformten Betonstützen und die offenen Glasfassaden der Retail und Gastroeinheiten. Darüber maximiert die sechsseitige Gebäudeform die Fassadenfläche bei gleichzeitig kompakter Grundrissform.

Die horizontale Bezugsebene wird durch einen zweigeschossigen Sockel mit starker Präsenz ausformuliert, der gegenüber den Obergeschossen zurückspringt. Dieser Rücksprung gibt Raum für die Bushaltestelle, minimiert grundsätzlich an allen Seiten den Fussabdruck des Gebäudes und maximiert damit den neuen urbanen Aussenraum als neuen wertvollen Baustein für das Zentrum Effretikons.

Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg  
Quelle: pool Architekten





## Freiraum

Das Hochhaus gibt durch seinen minimierten Fussabdruck ein Maximum an urbanem Stadtraum frei. Der dadurch entstehende Platz umfließt den Sockel des Hochhauses allseitig und bietet ein grosses Potential für die im EG angelagerten Retail- und Gastronutzungen, insbesondere für die den Stadtraum belebende Aussengastronomie. Das Aussenraumkonzept des Masterplanes wird weitestgehend aufgenommen und weiterentwickelt. Der zusammenhängende Stadtboden, aus Asphalt und Natursteinintarsien, der Teile des Zentrums verweben soll, wird aufgegriffen. Die Platanenallee entlang der Bahnhofstrasse prägt den parallel zu den Gleisen verlaufenden Stadtraum. In Querrichtung bildet ein Gruppe grosskroniger Parkbäume auf dem Rosenwegplatz den Brückenschlag zum vis-a-vis liegenden Stadtgarten. In Verbindung mit einem grosszügigen Brunnen und Sitzbänken bietet dieser neue Platz eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Baumkronen stellen den wichtigsten ökologischen Beitrag auf Stadtebene dar. Sie wirken temperaturlausgleichend und schattenspendend, brechen Winde, liefern Sauerstoff und erhöhen die Luftfeuchtigkeit. Daher soll dieser Effekt wo möglich maximiert werden. Aus diesem Grund wird als zusätzlicher Baustein eine weitere Baumgruppe auf der Ostseite des Hochhauses vorgeschlagen, der den allseitigen Stadtplatz auch auf dieser Seite stärkt. Der Bedeutung und Präsenz des neuen Rosenwegplatzes angemessen wird auch die Adressierung für die Wohn- und Dienstleistungsflächen des Hochhauses dort etabliert. Es entsteht ein urbaner, hochwertig gestalteter Stadtplatz mit hoher Nutzungsdichte und grossen Aufenthaltsqualitäten für Effretikon.

Sockel Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg  
Quelle: pool Architekten



## 4.2 Bushof

### Städtebau & Architektur

Der Bushof erhält eine neue Lage und rückt von der Süd- auf die Nordseite des Bahnhofs – und damit näher zum Zentrum. So entsteht eine attraktive Drehscheibe für den öffentlichen Verkehr. Zusammen mit dem denkmalgeschützten Bahnhof von Max Vogt wird ein Ensemble von eigenständigen Elementen geschaffen, welche miteinander in Dialog stehen. Gestalterische Klarheit schafft zusammen mit präzise eingesetzten Bepflanzungselementen einen Ort, der nicht nur Transitraum, sondern auch ein attraktiver Aufenthaltsort ist.

Der Bushof mit insgesamt neun Halteketten beinhaltet verschiedene Elemente. Das Hauptdach überdeckt sieben Halteketten, ist aus Stahl und Holz konstruiert und eine Photovoltaik-Anlage sowie eine extensive Begrünung tragen zu einem nachhaltigen Bauwerk bei. Die achte Haltekante befindet sich beim Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg und die neunte Entlastungshalteante befindet sich parallel zu Gleis 1. An dieser Stelle bildet eine mit Kletterpflanzen überwachsene Pergola den Abschluss des Bushofes zum Gleisfeld. Damit wird einerseits der Schallschutz gegenüber der Bahnlinie gewährleistet, andererseits dient das partielle Dach als Wartebereich für die Fahrgäste. Die mit Kletterpflanzen begrünten Wände begleiten als lineares Element den gesamten Platzbereich des Bushofes.

Bushof mit Pergola mit Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg im Hintergrund  
Quelle: pool Architekten



## 5 ERLÄUTERUNG VON BESTIMMUNGEN UND PLAN

### 5.1 Allgemeine Bestimmungen

#### Zweck Art. 1

Der Zweckartikel des privaten Gestaltungsplans "Bahnhof West - Baufeld C" orientiert sich an den Festlegungen aus dem Masterplan Bahnhof West und der BZO der Stadt Illnau-Effretikon.

#### Bestandteile und Geltungsbereich Art. 2

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan. Der vorliegende Erläuterungsbericht dient den Behörden der Stadt und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 175 (SBB) und 7653 (1291 Die Schweizer Anlagestiftung) sowie Teile der Kat. Nr. 7830 (SBB) mit einer Fläche von insgesamt rund 4'600 m<sup>2</sup>.

Die SBB stellt die Parzelle IE 175 und einen Teil von IE 7830 für den Baubereich des Bushofs mittels Vergabe im Baurecht der Stadt Illnau-Effretikon zur Verfügung. Die Stadt ist Bauherrin und die VBG (Verkehrsbetriebe Glattal AG) Betreiberin des Bushofes.

#### Verhältnis zum übrigen Baurecht Art. 3

Für die Beurteilung der Baubewilligungen ist neben dem Gestaltungsplan die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon massgebend, soweit nicht kantonales Recht oder Bundesrecht vorgeht.

Da die BZO an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst ist, gelten im Gestaltungsplan die Baubegriffe gemäss PBG in der Fassung ab dem 1. März 2017.

Die Wirkung der Baulinien an der Bahnhofstrasse und dem Rosenweg werden innerhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans suspendiert. Sollte der Gestaltungsplan dereinst aufgehoben werden, würden diese Bestimmungen automatisch wieder in Kraft treten.

#### Verbindliche Festlegungen Masterplan Art. 4

Die das Baufeld C 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 Beurteilungsgremium (6. Januar 2022) sowie vom Stadtrat (7. April 2022) zugunsten einer städtebaulich besseren Lösung gutgeheissen worden sind:

- Überschreitung der Arkadenbaulinie zum Rosenweg
- Überschreitung der Mantellinie (Balkone sowie geringfügige Vorsprünge wie Lisenen)
- Überschreitung der zulässigen Baumasse für unverglaste Balkone/Loggien

## Gestaltung Art. 5

Mit dem durchgeführten 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 11.1.1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon sind eingehalten.

Die aus dem Konkurrenzverfahren hervorgegangenen Projekte zeigen auf, wie das Hochhaus und der Bushof auf dem Areal gestaltet werden. Die Richtprojekte haben wegleitenden Charakter für die und gelten als Beurteilungsstandard im Baubewilligungsverfahren und bei Auslegungsfragen. Die Bauprojekte müssen mindestens die Qualität der Richtprojekte erreichen. Abweichungen vom Richtprojekt sind jedoch möglich, sofern sie ausreichend begründet werden und nachweislich zu einem besseren Gesamtergebnis führen.

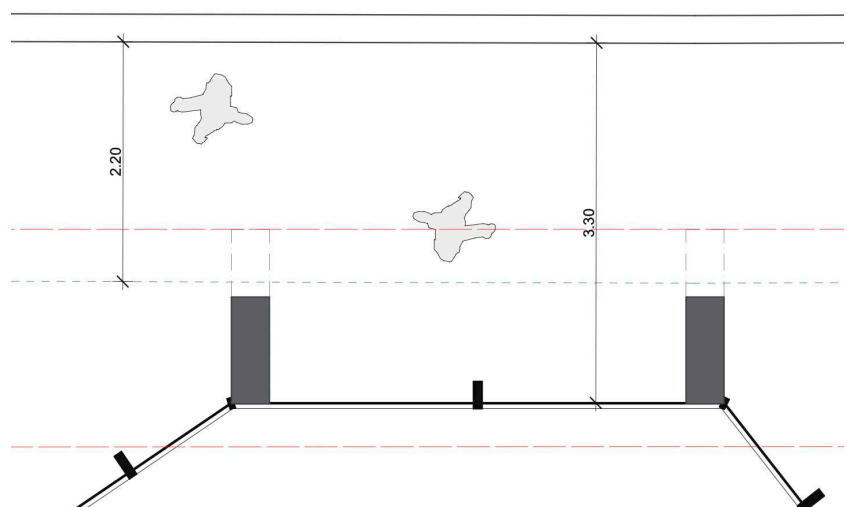
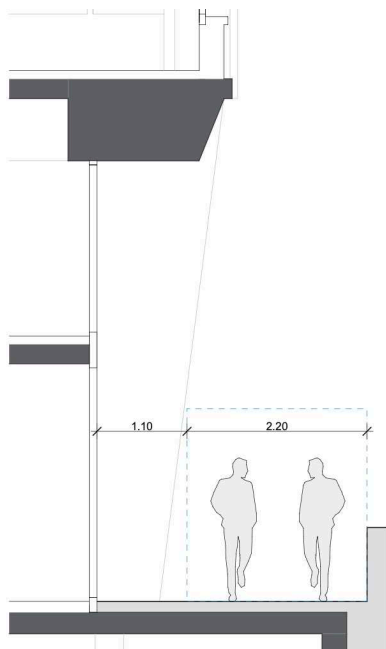
## 5.2 Bebauung

### Baubereich Art. 6

Die Hauptgebäude müssen innerhalb der Baubereiche errichtet werden, wobei pro Baubereich ein Hauptgebäude erstellt wird. Der Gestaltungsplan umfasst gegenüber den Richtprojekten lediglich einen geringen Projektierungsspielraum.

### Arkade

Der Grundriss des Hochhauses ist im Sockelbereich kleiner als in den Obergeschossen. Der Übergang wird mit sich nach unten verjüngenden Stützen vollzogen. Parallel zum Rosenweg sieht der Masterplan einen Arkadenbereich vor. Dieser wird durch die schrägen Stützen des Richtprojekt tangiert. Die Arkadenlinie wird lokal überschritten, es ist jedoch sichergestellt, dass bis in eine Höhe von 2.35 m eine Fuss- und Fahrbreite von 2.2 m nicht unterschritten wird. Diese Höhe und Breite reichen gemäss den Anforderungen der VSS-Norm 40 201 für eine Kreuzung aus und bilden somit keine unzureichende Engstelle.



Lichtraumprofil in Übereinstimmung mit den Anforderungen gemäss SN 40 201

Untergeordnete Vorsprünge

Analog der Berechnung zur Baumasse dürfen untergeordnete Vorsprünge wie die Lisenen, Simse und dergleichen geringfügig über die Mantellinien der Baubereiche hinausragen. Ebenso dürfen Balkone und Loggien auf einem Teil der Fassade über den Baubereich hinausragen.

Unterirdische Gebäude

Unterirdische Gebäude, Unterniveaubauten und Kleinbauten sowie dem Betrieb des Bushofs dienende Gebäude sind grundsätzlich auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Im Bereich von Baumpflanzungen sind bei unterirdischen Bauten jedoch geeignete Massnahmen zu ergreifen.

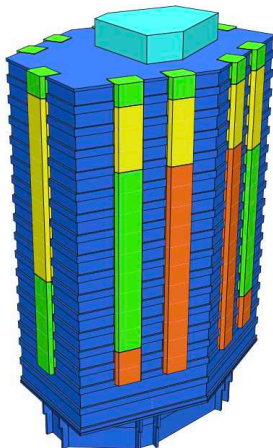
### Bauliche Dichte

Art. 7

Die maximal zulässige Ausnützung von rund 37'015 m<sup>3</sup> oberirdischer Baumasse im Baubereich A entspricht der Baumassenziffer von 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Balkone/Loggien

In Adaption der Vorschriften in der Allgemeinen Bauverordnung bezüglich der Balkone/Loggien (§ 13 Abs. 2 ABV: "Für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, gilt eine zusätzliche Baumassenziffer. Sie beträgt 20% der zonengemässen Grundziffer.") wird eine Baumasse von 10% (= 20 % bezogen auf Grundzonierung, d.h. 3700 m<sup>3</sup>) für Loggien/Balkone festgelegt. Aus Gründen des Lärmschutzes oder der Gestaltung (oberstes Geschoss) können jedoch nicht sämtliche Loggien verglast werden (grüne Bereiche unten). Die Bestimmungen sind so formuliert, dass dieser nicht unter die Definition gemäss § 13 Abs. 2 ABV fallende Teil der Loggien auch unverglast erstellt werden kann. Dabei wird vom «Worst case» nämlich Tempo 50 auf der Bahnhofstrasse ausgegangen. Mit der Signalisierung von Tempo 30 und der damit einhergehenden Entschärfung der Lärmproblematik können weitere Loggien verglast werden. Zusammen mit den Energiesparloggien (gelb) ist jedoch gesamthaft weiterhin ein Maximum von 3'700 m<sup>3</sup> einzuhalten. Es wird somit keine echte Mehrausnützung gewährt. Die durch die Stadt aus baurechtlicher Sicht gewährte Ausnahme zum Masterplan wird durch erhöhte energetische Anforderungen an das Geschäfts- und Wohnhaus kompensiert (Zertifizierung nach SNBS, vgl. Art. 22).



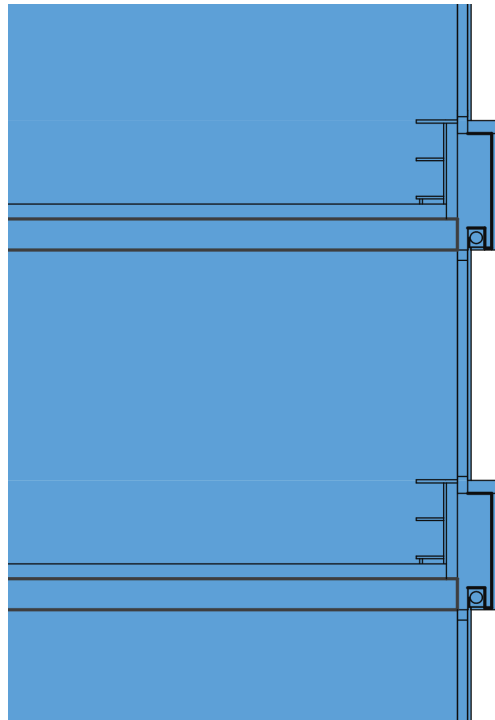
	Geschosshöhen	offene Loggien	verglaste Loggien	Balkone	BM ohne Loggien
Erdgeschoss	3.64 m	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>	1'857 m <sup>3</sup>
1. OG	2.69 m	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>	1'472 m <sup>3</sup>
2. OG	3.24 m	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>	2'118 m <sup>3</sup>
3. OG	3.24 m	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>	2'386 m <sup>3</sup>
4. OG	2.78 m	151 m <sup>3</sup>	33 m <sup>3</sup>	33 m <sup>3</sup>	1'936 m <sup>3</sup>
5. OG	2.78 m	107 m <sup>3</sup>	55 m <sup>3</sup>	38 m <sup>3</sup>	1'936 m <sup>3</sup>
6. OG	2.78 m	148 m <sup>3</sup>	81 m <sup>3</sup>	18 m <sup>3</sup>	1'895 m <sup>3</sup>
7. OG	2.78 m	88 m <sup>3</sup>	134 m <sup>3</sup>	18 m <sup>3</sup>	1'895 m <sup>3</sup>
8. OG	2.78 m	88 m <sup>3</sup>	134 m <sup>3</sup>	18 m <sup>3</sup>	1'895 m <sup>3</sup>
9. OG	2.78 m	59 m <sup>3</sup>	162 m <sup>3</sup>	18 m <sup>3</sup>	1'895 m <sup>3</sup>
10. OG	2.78 m	59 m <sup>3</sup>	162 m <sup>3</sup>	18 m <sup>3</sup>	1'895 m <sup>3</sup>
11. OG	2.78 m	59 m <sup>3</sup>	162 m <sup>3</sup>	17 m <sup>3</sup>	1'895 m <sup>3</sup>
12. OG	2.78 m	59 m <sup>3</sup>	162 m <sup>3</sup>	18 m <sup>3</sup>	1'895 m <sup>3</sup>
13. OG	2.78 m	59 m <sup>3</sup>	162 m <sup>3</sup>	18 m <sup>3</sup>	1'895 m <sup>3</sup>
14. OG	2.78 m	30 m <sup>3</sup>	192 m <sup>3</sup>	18 m <sup>3</sup>	1'895 m <sup>3</sup>
15. OG	2.78 m	0 m <sup>3</sup>	285 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>	1'856 m <sup>3</sup>
16. OG	2.78 m	0 m <sup>3</sup>	277 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>	1'856 m <sup>3</sup>
17. OG	2.78 m	0 m <sup>3</sup>	277 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>	1'856 m <sup>3</sup>
18. OG	2.78 m	280 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>	2'093 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss	3.60 m	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>	0 m <sup>3</sup>	572 m <sup>3</sup>
	58.11 m	1'186 m <sup>3</sup>	2'279 m <sup>3</sup>	236 m <sup>3</sup>	36'994 m <sup>3</sup>

Volumina offener Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse (Wände) umgrenzt sind, werden nicht angerechnet. Demzufolge wird mit der Realisierung des seitlich offenen Bushofs und Wartebereichs sowie der offenen Balkone (orange Bereiche in der Abbildung) keine Baumasse konsumiert.

#### Vor- und Rücksprünge

Gemäss den Erläuterungen zum IVHB (Dokument des IVHB-Konkordates vom 3.9.2013) werden aus Gründen der Praktikabilität kleine, zur üblichen Gebäudegestaltung gehörende Vor- und Rücksprünge wie beispielsweise normale Vordächer, Kamine, Brüstungen usw. vernachlässigt, da sie nicht volumenbildend sind (vgl. Fritzsche / Bösch / Wipf: Zürcher Planungs- und Baurecht, Zürich 2011, Ziff. 14.1.6.2). Im vorliegenden Fall wird die Schnittstelle bei der Fassade zwischen "anrechenbar" und "nicht anrechenbar" gemäss der nachfolgenden Skizze gezogen.

blau: Zur Baumasse anrechenbares Gebäudevolumen



#### Kleinbauten und Anbauten

Einzelne Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV sollen auf dem gesamten Areal angeordnet werden können und sind deshalb auch ausserhalb der Baubereiche zulässig und können analog zu den unterirdischen Gebäuden durch die Stadt auch innerhalb des Baulinienbereichs gestattet werden.

Es handelt sich dabei insbesondere um Infrastrukturbauten wie die gedeckten Veloparkierung sowie die Tiefgarageneinfahrten und -aufgänge.

Der anrechenbare Raum von Kleinbauten, Anbauten sowie dem Betrieb des Bushofs dienenden Gebäuden muss bei der Baumassenberechnung nicht berücksichtigt werden.

## **Gesamthöhe und massgebendes Terrain**

Art. 8

Abgestimmt auf das Richtprojekt legt der Gestaltungsplan für jeden Baubereich das massgebende Terrain und eine Gesamthöhe mittels Höhenkoten über Meer fest.

Die Gesamthöhe entspricht der Differenz zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem massgebenden Terrain, das heisst ohne technisch bedingte Aufbauten. Auf die Festlegung einer Fassadenhöhe wird verzichtet.

Gemäss § 5 Abs. 1 ABV gilt grundsätzlich der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Verlauf des Bodens als massgebendes Terrain. Mit dem Gestaltungsplan besteht jedoch die Möglichkeit, den gewachsenen Boden neu festzulegen (vgl. § 5 ABV). Zur Klärung der Randbedingungen für die künftige Projektierung und zur Erleichterung des Vollzugs ist es zweckmässig, im Gestaltungsplan das massgebende Terrain verbindlich festzulegen.

Technisch bedingte Aufbauten

Über der definierten Höhenkote für die Gesamthöhe sind nur technisch bedingte Aufbauten sowie Aufbauten für die Terrassennutzung zulässig. Diese sind aus optischen Gründen zusammenzufassen und von der Fassade zurückzusetzen (45° Winkel).

Sockelgeschoss

Im Sinne einer grosszügigen Wirkung Sockels (Erdgeschoss + Galeriegeschoss) wird einerseits eine minimale lichte Höhe von 5.70 m festgelegt. Andererseits wird das geplante Galeriegeschoss in seiner Grösse beschränkt, damit teilweise ein überhohes Erdgeschoss möglich ist.

## **Dachgestaltung**

Art. 9

Entsprechend den Richtprojekten sind in den Baubereichen A und B nur Flachdächer zulässig. Im Interesse der Wasserretention und mit Rücksicht auf das Mikroklima sowie aus gestalterischen Gründen sind sie grundsätzlich, und nach ihren Nutzungen unterschieden, zu begrünen. Von der Vorschrift ausgenommen sind Bereiche, in denen eine Begrünung technisch oder betrieblich nicht möglich ist. Der Bereich unter der PV-Anlage ist jedoch grundsätzlich extensiv zu begrünen.

Die Dachausserfläche soll den Bewohnenden und Beschäftigten des Hochhauses zudem als attraktive Gemeinschaftsfläche dienen.

## 5.3 Nutzung

### Nutzweise

Art. 10

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. Sie ermöglicht ausserdem die Realisierung von Wohn- und Verwaltungsnutzungen sowie Bauten und Anlagen des öffentlichen Verkehrs. Der Masterplan sieht auf allen Baufeldern einen Mindestanteil von 35 % Gewerbe/ Dienstleistung vor (Kap. 2.3 Nutzungen, S.19). Dieser wird für das Baufeld C entsprechend auch im Gestaltungsplan verankert.

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

Gemäss dem städtischen Leitbild zur Stadtentwicklung wird eine ausgewogene Bevölkerungsdurchmischung angestrebt. Im Rahmen der Erstüberbauung darf ein Anteil von 50 % Kleinwohnungen ( $\leq$  2.5-Zimmer-Wohnung) und 20% Kleinstwohnungen ( $\leq$  1.5-Zimmer-Wohnung) nicht überschritten werden. Das Richtprojekt entspricht den städtischen Anforderungen.

## 5.4 Freiraum

### Grundsatz

Art. 11

Der Freiraum ist ein wichtiger Aufenthaltsort. Er muss unter Berücksichtigung der zwingend zu gewährleistenden Funktionalität über das gesamte Gestaltungsplangebiet einheitlich und möglichst klimagerecht gestaltet werden. Zudem hat er auch eine ökologische Funktion. Diese Qualitäten sicherzustellen, ist gestützt auf das Richtprojekt Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren.

Da Freiräume häufig erst nach der Bauabnahme und dem Bezug baulich fertig gestellt werden, sollen bei Gestaltungsplänen die Umgebungsarbeiten am Ende des Bauprozesses von Fachpersonen separat abgenommen werden.

### Ökologische Anforderungen

Art. 12

Im Sinne der Nachhaltigkeit sind Bauten und Umschwung in ökologischer Bauweisen zu erstellen sprich wo möglich einheimische, nachwachsende Rohstoffe und einheimische, standortgerechte Pflanzarten zu verwenden.



### **Rosenwegplatz**

Art. 13

Der öffentliche Rosenwegplatz soll, wie der westlich davon gelegene Bahnhofplatz, aus den örtlichen Begebenheiten entwickelt und durch Belagsauszeichnungen geprägt werden. Als wiederholende Elemente für die Plätze bilden Brunnen, Wasserspiele oder Ähnliches Orientierungspunkte und schaffen Aufenthaltsqualität. Der Rosenwegplatz soll ein übergeordneter Orientierungs- und Durchgangsraum sein, der als historischer Ort (alter Bahnübergang) eine aktuelle Bedeutung erhält. Er dient als Scharnier zwischen Bushof und den verschiedenen Quartieren.

### **Anschlussbereich Bahnhofstrasse**

Art. 14

Aufgrund der parallel zum Gestaltungsplan laufenden Strassenplanung kann die Gestaltung des nordöstlichen Perimeters 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 kantonalen Strassenprojekts im Projekt auf die definitive Gestaltung der Bahnhofstrasse reagiert werden kann.

### **Anschlussbereich Bahnhof**

Art. 15

Der südöstliche Perimeterrand dient primär als Erschliessungsfläche für den Fuss- und Veloverkehr und dabei insbesondere als Zugang zum direkt angrenzenden Bahnhof Effretikon.

### **Bushof**

Art. 16

Die Disposition des Bushofs wurde zusammen mit der ewp AG und in Absprache mit dem ehemaligen Amt für Verkehr des Kantons Zürich sowie den Verkehrsbetrieben Glattal (VBG) erarbeitet. Total sind neun Haltekanten inkl. einer Entlastungsbushaltestelle vorgesehen. Drei Haltekanten sind für Gelenkbusse geeignet. Neben der betrieblichen Funktion soll der Bushof mittels einladender Gestaltung ein attraktiver öffentlicher Raum werden.

### **Terrainveränderungen**

Art. 17

Im Sinne einer attraktiven und durchgehenden Stadtebene ist Terrainveränderungen besondere Aufmerksamkeit zu schenken und Abgrabungen sind minimal zu halten.

### **Zu- und Wegfahrt**

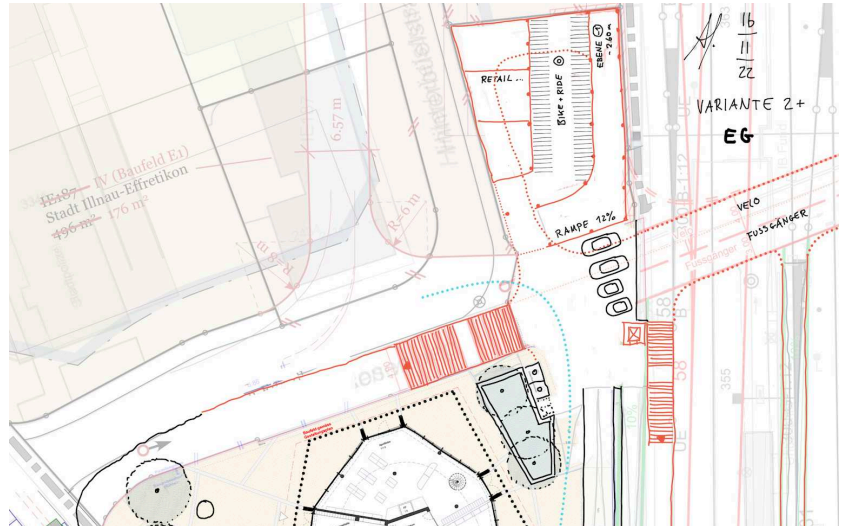
Art. 18

Für die Baufelder C und E/F ist eine gemeinsame Tiefgaragenzufahrt mit Zu-/Wegfahrt ab der Illnauerstrasse zu erstellen. Sofern zuvor das Bauvorhaben im Baubereich A des Gestaltungsplanes realisiert wird, ist eine temporäre Zu- und Wegfahrt über die Hinterbühlstrasse und den Rosenweg (über die heute bereits vorhandene Tiefgargenrampe) möglich. Mit Fertigstellung der Tiefgarage des Baufelds E ist ein unterirdischer Anschluss an diese umzusetzen.

## **5.5 Verkehrserschliessung und Parkierung**

Die detaillierte Ausgestaltung der unterirdischen Anbindung ist aktuell noch offen. Dies insbesondere, weil die Ausgestaltung der Personenunterführung Rosenweg noch nicht abschliessend geklärt ist, von deren Dimensionierung und Lage der Anschluss massgebend abhängt. Momentan wird auch eine barrierefreie Erschliessung auf der Parzelle IE7829 geprüft (siehe Skizze unten). Diese Erschliessungslösung wurde mit Stadt, SBB und den beteiligten Fachplanern vorbeprochen und wird von allen Seiten als gangbare Lösung erachtet.

Mögliches Zukunftsszenario:  
Neukonzeption Personenunterführung  
Rosenweg (oben + unten) und Anbin-  
dung Tiefgarage an Baufeld E (unten)



Anlieferung

Die Anlieferung für die Gewerbeflächen im Baubereich A kann östlich des Hauses mit Zufahrt via Hinterbuelstrasse und Wegfahrt via Bahnhof erfolgen.

### Veloabstellplätze

Abs. 19

Die Zahl der Abstellplätze für Velos im Baubereich A berechnet sich nach den Vorgaben gemäss Ziff. 10.3 BZO.

Parameter zur Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze gemäss Ziff. 10.3 BZO (Stand Festsetzung Stadtparlament, 7. April 2022)

<b>Wohnen</b>	1 Abstellplatz / 40 m <sup>2</sup> mBGF
<b>Verkaufsgeschäfte</b>	1 Abstellplatz / 40 m <sup>2</sup> mBGF
– Lebensmittel	
– Nicht Lebensmittel	
<b>Gastbetriebe</b>	1 Abstellplatz / 50 m <sup>2</sup> mBGF
– Restaurant, Café	
– Konferenzräume, Säle	
– Hotel	
<b>Dienstleistungen, Kleingewerbe</b>	
– publikumsintensive Schalterbetriebe wie Post, Bank, öffentl. Verwaltung, etc.	1 Abstellplatz / 40 m <sup>2</sup> mBGF
– publikumsorientierte Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Kleingewerbe, etc.	1 Abstellplatz / 70 m <sup>2</sup> mBGF
– nicht publikumsorientierte reine Bürobetriebe, etc.	1 Abstellplatz / 100 m <sup>2</sup> mBGF
<b>Gewerbe- und Industriebetriebe</b>	1 Abstellplatz / 200 m <sup>2</sup> mBGF
<b>Andere Nutzungen</b>	Der Bedarf für weitere, in dieser Tabelle nicht definierte Nutzungen wird unter Beachtung der einschlägigen Normen, Wegleitungen und Merkblätter ermittelt.

Gemäss der dem Bericht beiliegenden Berechnung sind basierend auf dem Richtprojekt und dem Mobilitätskonzept für den Baubereich A rund 224 Veloabstellplätze zu realisieren. Davon sind gemäss VSS-Norm 67 Abstellplätze als Kurzzeit- und 157 als Langzeitabstellplätze zu erstellen. Das Richtprojekt übertrifft den Minimalbedarf mit 286 Veloabstellplätze deutlich.

### Autoabstellplätze und Mobilitätskonzept

Art. 20

Der zulässige Bedarf an Abstellplätzen wird gemäss Art. 10 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon bemessen. Dieser beträgt für das Richtprojekt theoretisch 99 bis 216 Abstellplätze. Das Richtprojekt weist auf Basis des Mobilitätskonzepts jedoch nur eine reduzierte Anzahl von 46 unterirdischen Autoabstellplätzen aus. Zusätzlich sind vier oberirdische Autoabstellplätze vorgesehen.

Damit den Bewohnern in Einklang mit Ziff. 10.1.6 BZO bei entsprechender Nachfrage die Möglichkeit geboten werden kann schadstoffarme Fahrzeuge zu nutzen, sind mit dem Bau der Tiefgarage zumindest die technischen Voraussetzungen für die Nachrüstung der nötigen Infrastruktur (z.B. Ladestationen) zu schaffen. Als Planungsgrundlage dient die SIA-Norm 2060.

## **Motorradabstellplätze**

Art. 21

Zusätzlich zu den Autoabstellplätzen soll auch ein angemessenes Angebot an Motorradabstellplätzen geschaffen werden. Das Richtprojekt sieht auf Basis des Mobilitätskonzepts 8 Abstellplätze vor.

## **5.6 Umwelt**

### **Nachhaltigkeit/Energie**

Art. 22

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. Als Ausgleich für die zusätzlich für unverglaste Loggien gewährte Baumasse (vgl. Art. 7) hat sich die Grundeigentümerin bereit erklärt das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg nach SNBS Stufe Gold oder höher zu zertifizieren.

### **Lärm**

Art. 23

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

Im vorliegenden Fall wird im Gestaltungsplan ein minimaler Gewerbeanteil von 35 % festgelegt, womit die Zuordnung der ES III auch den Anforderungen gemäss Ziff. 11.1.1 BZO und der kantonalen Praxis (min. 20 % Gewerbe) entspricht.

### **Störfallvorsorge**

Art. 24

Die erforderlichen Massnahmen zur Störfallvorsorge wurden während der Erarbeitung des Richtprojekts mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) abgesprochen. Das Richtprojekt und die Bestimmungen des Gestaltungsplans wurden entsprechend den vom AWEL empfohlenen Massnahmen angepasst.

### **Lichtemissionen**

Art. 25

Lichtemissionen sind im Sinne des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) "Einwirkungen von Strahlen". Sie können sich störend auf den Menschen oder negativ auf lichtempfindliche Arten auswirken und sind im Sinne der Vorsorge durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen (Art. 11 USG). Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu gestalten, dass übermässige Lichtemissionen vermieden werden. Das ARE empfiehlt, hierzu die vom BAFU bereitgestellte "Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen", das vom Kanton bereitgestellte Merkblatt "Lichtverschmutzung vermeiden" sowie die technische Norm SIA 491

"Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu berücksichtigen.

Es sind unter anderem die folgenden fünf Grundsätze zu beachten:

- Notwendigkeit: Nur sicherheitsrelevante Beleuchtung vorsehen. Gesamtlichtstrom minimieren.
- Ausrichtung: Lichtstrom von oben nach unten richten. Lichtlenkung von unten nach oben vermeiden.
- Lichtlenkung: Verminderung von unnötigen Emissionen durch präzise Lichtlenkung.
- Helligkeit: Objekte nur so hell beleuchten wie notwendig.
- Lichtsteuerung: Berücksichtigung der Nachtruhe durch Abschaltung oder Verwendung von Bewegungsmeldern.

Die geplanten Aussenraumbeleuchtungen müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf ihre Vereinbarkeit mit den geltenden Bau- und Umweltschutzvorschriften überprüft werden.

## 5.7 Ver- und Entsorgung

### Entwässerung

Art. 26

Die Entwässerung hat im Trennsystem zu erfolgen. Gemäss Art.7 Abs. 2 Gewässerschutzgesetz ist nicht verschmutztes Abwasser nach den Anordnungen der kantonalen Behörden versickern zu lassen. Das im Geltungsbereich anfallende unverschmutzte Regenwasser (Dach- und Platzwasser) ist so weit wie möglich in geeigneter Form über Versickerungs- und Retentionsflächen dem Grundwasser zuzuführen.

Die maximale Einleitmenge für das Geschäfts- und Wohnhaus beträgt gemäss Abklärungen bei der Stadt 17 l/s. Daraus ergibt sich ein erforderliches Retentionsvolumen von rund 32 m<sup>3</sup>.

### Elektrizitätsversorgung

Art. 27

Gemäss den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich (EKZ) ist sowohl eine unterirdische wie auch oberirdische Anordnung der neuen Trafostation denkbar. Der Flächenbedarf beträgt dabei rund 20 m<sup>2</sup> (oberirdisch) beziehungsweise 35 m<sup>2</sup> (unterirdisch). Die definitive Anordnung ist im Rahmen des Vorprojekts zu bestimmen. Bei Realisierung einer entsprechenden Trafostation ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplan kann auf die Erstellung innerhalb des Baufelds C verzichtet werden.

### Abfallentsorgungsanlage

Art. 28

Für die Entsorgung des Siedlungsabfalls ist eine zentrale Sammelstelle zu erstellen, sofern die Stadt in zumutbarer Entfernung keine ausreichend grosse Quartiersammelstelle realisiert.

## 5.8 Etappierung

### **Etappen**

Art. 29

Das Hochhaus und der Bushof können teilweise unabhängig voneinander erstellt werden. Dies erleichtert den unterschiedlichen Grundeigentümerinnen die Realisation.

## 5.9 Schlussbestimmung

### **Inkrafttreten**

Art. 30

Der Gestaltungsplan tritt mit der Rechtskraft der Genehmigung (und der Festsetzung) in Kraft. Aufgrund der Rechtskraftbescheinigung publiziert die Stadt das Datum der Inkraftsetzung

## 6 MEHRWERTAUSGLEICH

### Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und dessen Umsetzung in der Bau- und Zonenordnung Illnau-Effretikon wird auf Aufzonungen eine Mehrwertabgabe erhoben.

Der Ausgleich des Mehrwerts auf kommunaler Stufe mittels städtebaulicher Verträge anstelle der Abgabe ist zulässig. Mit städtebaulichen Verträgen werden Rechte und Pflichten von Bauherrschaft und Gemeinwesen im Zusammenhang mit der Verwirklichung eines Bauvorhabens geregelt.

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um eine kommunale Sondernutzungsplanung. Die Erhebung der Mehrwertabgabe fällt in die Kompetenz der Stadt (Art. 19 Abs. 1 MAG). Die Bauherrschaft und die Stadt Illnau-Effretikon haben im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan einen städtebaulichen Vertrag ausgehandelt, mit dem der durch die Planungsmassnahme entstehende Mehrwert ermittelt und dessen Ausgleich geregelt werden. Der städtebauliche Vertrag liegt dem Gestaltungsplan als Entwurf bei.

### Mehrwertberechnung

Die Mehrwertberechnung erfolgt durch die Stadt Illnau-Effretikon gestützt auf Ziff. 12.1 BZO (Mehrwertabgabebesatz 25 % des um Fr. 100'000.– gekürzten Mehrwerts, Freifläche 2'000 m<sup>2</sup>).

Die durch den Gestaltungsplan erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten führen zu einem abgabepflichtigen planungsbedingten Mehrwert.

### Städtebaulicher Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag erfolgen die detaillierten Regelungen zur Bestimmung der Mehrwert- und Infrastrukturabgabe sowie deren Verwendung. Zudem werden Überbaurechte (Bushof, Durchfahrtstunnel unter Hinterbühlstrasse/Rosenweg) und Nutzungsrechte (Rosenwegplatz, Fusswegrechte) geregelt.

## 7 AUSWIRKUNGEN UND BEURTEILUNG

### 7.1 Umsetzung der Richt- und Nutzungsplanung

#### Umsetzung Handlungsbedarf

Der Gestaltungsplan "Bahnhof West - Baufeld C" setzt den Handlungsbedarf, der im kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplan sowie in der Nutzungsplanung beschrieben ist, um:

- Die Erhöhung der baulichen Dichte an dieser sehr gut erschlossenen zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Effretikon.
- Mit dem Gestaltungsplan wird die städtebauliche Qualität der geplanten Verdichtung auf Basis des durchgeführten qualifizierten Verfahrens gesichert.
- Die Bestimmungen im Gestaltungsplan schaffen die Voraussetzung für die Entstehung eines hochwertigen Aussenraums, welcher die Bedürfnisse der Quartierbewohner und der allgemeinen Bevölkerung 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 Planungsperimeter 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 C werden im Rahmen des Gestaltungsplans mit Ausnahme der unter Kapitel 5.1 erwähnten Punkte umgesetzt. Unter anderem wird eine Baumassenziffer von  $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (+10% für Balkone/Loggien), die Realisierung eines neuen Bushofs und öffentlichen Platzes sowie die einzuhaltenen energetischen Anforderungen verbindlich festgelegt.

## **7.2 Auswirkungen auf Ausbaugrad und Nutzungsdichte**

### **Bauliche Ausnützung**

Der Gestaltungsplan "Bahnhof West – Baufeld C", Effretikon lässt grundsätzlich eine bauliche Verdichtung auf  $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (+10% für Balkone/Loggien) zu. Daraus resultiert eine Baumasse von  $37'015 \text{ m}^3$  (+3'700  $\text{m}^3$ ). 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 heute eine Nutzungsdichte von 85 Personen/ha. Mit dem Gestaltungsplan kann das Areal je nach Belegungsgrad der rund 100 Wohnungen (ca.  $6'800 \text{ m}^2$ ) und Gewerbeart (ca.  $3'700 \text{ m}^2$ ) rund 300 Bewohnende und Beschäftigte aufnehmen.

Dies entspricht ausgehend von einer Arealfläche von insgesamt rund  $4'600 \text{ m}^2$  einer Nutzungsdichte von rund 650 Personen/ha. Die Vorgaben zur Nutzungsdichte gemäss regionalem Richtplan werden somit vollumfänglich erfüllt.

### Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

## 7.3 Fazit

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

- Die Massnahmen und die Koordinationshinweise der übergeordneten Richtpläne werden vollumfänglich umgesetzt.
- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "urbanen Wohnlandschaft", welche die Entwicklung im Bereich Wohnen mit einer hohen Wohnqualität stärkt, wird Rechnung getragen.
- Die Bestimmungen im Gestaltungsplan schaffen die Voraussetzung für Attraktivierung des öffentlichen Verkehrs mittels Bau eines neuen Bushofs.
- 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.

## **8 MITWIRKUNG**

### **8.1 Öffentliche Auflage**

Einwendungsverfahren

noch offen

### **8.2 Anhörung**

Nachbargemeinden und  
Regionalplanung

noch offen

### **8.3 Kantonale Vorprüfung**

Vorprüfungsbericht

noch offen