

Privater Gestaltungsplan  
"Bahnhof West - Baufeld C"

## **BESTIMMUNGEN**

Entwurf kant. Vorprüfung & öffentliche Auflage

Von den Grundeigentümerinnen aufgestellt am

Kat.-Nr. 7653 – 1291 Die Schweizer Anlagestiftung  
(CHE-230.322.751)

... ..

Kat.-Nrn. 175 und 7830 - Schweizerische Bundesbahnen SBB  
(CHE-102.909.703)

... ..

Vom Stadtparlament zugestimmt am

Namens des Stadtparlaments

Der Parlamentspräsident:

Der Parlamentssekretär:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

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

# 1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

## Art. 1 Zweck

Der private Gestaltungsplan "Bahnhof West - Baufeld C", Effretikon bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):

- den Bau eines Bushofes als ÖV-Drehscheibe,
- die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Überbauung,
- die Ermöglichung einer baulichen Verdichtung (Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg) an zentraler Lage,
- die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,
- die Gewährleistung einer gemischten Nutzung,
- die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung,
- die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise,
- die Gewährleistung des Lärmschutzes,
- die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 1.2.2 BZO.

## Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan besteht aus diesen Bestimmungen und dem Situationsplan 1:500.

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

## Art. 3 Verhältnis zum übrigen Baurecht

<sup>1</sup> Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung sowie das übergeordnete kantonale Recht und eidgenössische Recht massgebend.

<sup>2</sup> Innerhalb des Geltungsbereichs vorhandene Verkehrsbaulinien sind während der Dauer der Gültigkeit des Gestaltungsplanes suspendiert.

## Art. 4 Verbindliche Festlegungen Masterplan

Die verbindlichen Festlegungen des Masterplans Bahnhof West vom 18. Januar 2018 (rev. 14. November 2019) und des dazugehörigen Freiraumkonzepts vom 21. Februar 2019 sind grundsätzlich massgebend. Die Festlegungen des Gestaltungsplans gehen dem Masterplan und dem Freiraumkonzept vor.

**Art. 5  
Gestaltung**

<sup>1</sup> Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich sowie die Mehranforderungen nach Ziffer 11.1.1 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon sind zu erfüllen.

<sup>2</sup> Das Richtprojekt für das Hochhaus von pool Architekten und Kuhn Landschaftsarchitekten vom 9. September 2022 und das Richtkonzept für den Bushof von huggenbergerfries architekten, raderschall-partner Landschaftsarchitekten und dsp Ingenieure + Planer vom 15. Dezember 2022 erfüllen die Anforderungen gemäss Art. 5 GP und sind für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck) und der Freiräume richtungsweisend. Bauprojekte müssen mindestens die Qualität der Richtprojekte erreichen. Von den Richtprojekten darf vorbehaltlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

## **2. BEBAUUNG**

**Art. 6  
Baubereich**

<sup>1</sup> Zahl, Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen. Zwischen Hauptgebäude im Baubereich A und Rosengeweg ist im Erdgeschoss bis in einer Höhe von 2.35 m eine minimale Durchgangsbreite von 2.20 m freizuhalten.

<sup>2</sup> Pro Baubereich ist nur ein Hauptgebäude zulässig. Die Gebäudelänge ist frei.

<sup>3</sup> Die Gebäude können unabhängig von Grenzabständen auf die Mantellinie des Baubereichs gestellt werden. Allfällige Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind nicht zu beachten.

<sup>4</sup> Untergeordnete Vorsprünge dürfen geringfügig über die Mantellinien der Baubereiche hinausragen. Bei Balkonen und Loggien ist eine Überschreitung von max. 2.0 m auf einer Länge von bis zu 1/2 der jeweiligen Fassade zulässig.

<sup>5</sup> Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten und Kleinbauten sowie dem Betrieb des Bushofs dienende Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Kleinbauten sind nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 50 m<sup>2</sup> je Bereich zulässig.

<sup>6</sup> Im bezeichneten Bereich ist zusätzlich eine Lärmschutzwand und ein teilweise gedeckter Wartebereich mit einer Gesamthöhe von max. 5.00 m zulässig.

**Art. 7  
Bauliche Dichte**

<sup>1</sup> Die maximal zulässige oberirdische Baumasse beträgt:

| Baubereich | Baumasse Hauptgebäude | Baumasse Balkone/Loggien  |
|------------|-----------------------|---|
| A          | 37'015 m <sup>3</sup> | 3'700 m <sup>3</sup> , davon max. 1'200 m <sup>3</sup> unverglast |
| B          | 0 m <sup>3</sup>      | 0 m <sup>3</sup>  |
| Total      | 37'015 m <sup>3</sup> | 3'700 m <sup>3</sup>  |

<sup>2</sup> Einzelne Kleinbauten im Sinne von § 2a ABV sowie dem Betrieb des Bushofs dienende Gebäude sind nicht an die Baumassenziffer anzurechnen.

**Art. 8  
Gesamthöhe, massgebendes Terrain und Sockelgeschoss**

<sup>1</sup> Die zulässige Gesamthöhe und das massgebende Terrain pro Baubereich betragen:

|              | Gesamthöhe (m ü. M.) | massgebendes Terrain (m ü. M.) |
|--------------|----------------------|--------------------------------|
| Baubereich A | max. 566.00          | 511.00                         |
| Baubereich B | 517.50-519.00        | 511.00                         |

<sup>2</sup> Technisch bedingte Aufbauten sowie Aufbauten für die Terrassennutzung dürfen die zulässige Gesamthöhe überschreiten. Sie sind zusammengefasst als Einheit zu gestalten, in ihrer Höhe auf das nötige Minimum zu beschränken und von den Fassaden um mindestens ihre eigene Höhe zurückzusetzen.

<sup>3</sup> Unter Einhaltung der maximalen Gesamthöhe ist die Anzahl an Voll-, Dach- und Untergeschossen frei.

<sup>4</sup> Das Sockelgeschoss (Oberkante Fertigboden Erdgeschoss bis Unterkante Rohdecke Galeriegeschoss) hat eine minimale lichte Höhe von 5.70 m aufzuweisen. Das Galeriegeschoss ist auf 230 m<sup>2</sup> HNF beschränkt.

**Art. 9  
Dachgestaltung**

<sup>1</sup> In den Baubereichen A und B sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind mindestens extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

<sup>2</sup> Die Dachausserfläche im Baubereich A dient den Bewohnern und Beschäftigten als attraktiv gestaltete und ausgestattete Gemeinschaftsfläche, soweit diese nicht für technisch bedingte Dachaufbauten benötigt wird. Die nutzbare Fläche hat min. 200 m<sup>2</sup> und die begrünte Fläche min. 100 m<sup>2</sup> zu betragen.

### 3. NUTZUNG

**Art. 10**  
**Nutzweise**

<sup>1</sup> Im Baubereich A sind Wohnungen und maximal mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Es ist ein Mindestanteil von 35% Gewerbe/Dienstleistung einzuhalten.

<sup>2</sup> Im Erdgeschoss sind nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Nebenräume.

<sup>3</sup> Bei Erstbezug darf der Anteil an Kleinwohnungen ( $\leq$  2.5-Zimmer-Wohnung) nicht mehr als 50 % der Gesamtwohnungsanzahl betragen. Der Anteil an Kleinstwohnungen ( $\leq$  1.5-Zimmer-Wohnung) darf gleichzeitig maximal 20% der Gesamtwohnungsanzahl betragen.

<sup>4</sup> Im Baubereich B ist ein Bushof und dazugehörige Nebennutzungen zulässig.

### 4. FREIRAUM

**Art. 11**  
**Grundsatz**

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass neben der erforderlichen Funktionalität einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Es ist eine möglichst klimagerechte Gestaltung anzustreben.

**Art. 12**  
**Ökologische Anforderungen**

Es sind die städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum zu berücksichtigen, soweit dies mit der zwingend erforderlichen Funktionalität in Einklang gebracht werden kann.

**Art. 13**  
**Rosenwegplatz**

Der im Plan bezeichnete Rosenwegplatz dient als öffentlich zugänglicher Platz. Die Fläche ist mittels Belagsauszeichnung mit Natursteinbändern, Bepflanzung, Sitzgelegenheiten und einem Brunnen oder Wasserspiel so auszugestalten, dass sie eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität aufweist. Es ist eine Bauminsel mit hochstämmigen Bäumen zu erstellen. Es ist ein genügend grosser Wurzelraum zu schaffen.

**Art. 14**  
**Anschlussbereich Bahnhofstrasse**

Der an die Bahnhofstrasse angrenzende Bereich ist bezüglich Nutzung und Gestaltung auf das Betriebs- und Gestaltungskonzept Bahnhofstrasse abzustimmen. Entlang der Bahnhofstrasse ist eine Baumreihe gemäss dem übergeordneten Freiraumkonzept zu pflanzen. Es ist ein genügend grosser Wurzelraum für hohe Bäume zu schaffen.

**Art. 15**  
**Anschlussbereich Bahnhof**

Der Anschlussbereich zum Bahnhof ist als öffentliche Verkehrs- und Erschliessungsfläche für den Fussverkehr und/oder soweit erforderlich für den motorisierten Individualverkehr auszugestalten.

**Art. 16**  
**Bushof**

Der Bushof dient als publikumsintensiver Ankunfts- und Abfahrtsort und ist als einladender Ort auszugestalten.

**Art. 17**  
**Terrainveränderungen**

Die Terrainveränderungen haben sich besonders gut in die Umgebung einzufügen. Es sind nur Abgrabungen bis zu 1 m unterhalb des massgebenden Terrains zulässig. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Zugänge zu den Gebäuden.

## **5. VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG**

**Art. 18**  
**Zu- und Wegfahrt**

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage für den Baubereich A kann provisorisch an der im Situationsplan bezeichneten Stelle erfolgen. Die Tiefgarage ist so zu organisieren, dass zu einem späteren Zeitpunkt die unterirdische Erschliessung über das Baufeld E gemäss Masterplan erfolgt. Diese Erschliessung ist spätestens zusammen mit dem Bau von Baufeld E1 fertigzustellen und in Betrieb zu nehmen.

<sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrten der Busse haben im bezeichneten Bereich zu erfolgen.

<sup>3</sup> Die oberirdische Anlieferung für den Baubereich A hat im bezeichneten Bereich zu erfolgen.

**Art. 19**  
**Veloabstellplätze**

<sup>1</sup> Für Velos, Mofas und Kinderwagen sind gut zugängliche Abstellplätze vorzusehen. Für die Bemessung der Veloabstellplätze im Baubereich A ist die Bau- und Zonenordnung massgebend.

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

<sup>3</sup> In dem im Plan bezeichneten Bereich sind zusätzlich Veloabstellplätze für Kunden und Besuchende des Baubereichs A zu erstellen.

**Art. 20**  
**Autoabstellplätze und Mobilitätskonzept**

<sup>1</sup> Für die Bemessung der minimalen und maximalen Anzahl Autoabstellplätze im Baubereich A ist die Bau- und Zonenordnung massgebend.

<sup>2</sup> Mit einem Mobilitätskonzept kann die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze für die Bewohnenden und Beschäftigten des Baubereichs A unter das Minimum gemäss BZO reduziert werden, sofern sichergestellt ist, dass die reduzierte Parkplatzzahl dauerhaft ausreicht und dass keine Missstände auftreten. Es ist der städtische Leitfaden Mobilitätskonzepte vom 25.8.2022 zu beachten.

<sup>3</sup> Im Rahmen eines Controllings gemäss dem Mobilitätskonzept ist durch die Grundeigentümerschaft gegenüber der Stadt zu belegen, dass die Anzahl der vorhandenen Autos der Bewohnenden die Anzahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze nicht überschreitet.

<sup>4</sup> Die Autoabstellplätze sind mit Ausnahme der im Plan bezeichneten maximal vier oberirdischen Abstellplätze unterirdisch anzuordnen.

<sup>5</sup> Bei den unterirdischen Autoabstellplätzen sind die technischen Voraussetzungen für die Infrastrukturen zur Nutzung von schadstofffreien Fahrzeugen (z.B. Elektrofahrzeuge) zu schaffen. Die dafür notwendige Hauptzuleitung ist entsprechend zu dimensionieren. Ein entsprechender Nachweis ist mit der Baueingabe zu erbringen.»

**Art. 21**  
**Motorradabstellplätze**

Für die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorräder im Baubereich A ist die Bau- und Zonenordnung massgebend.

## **6. UMWELT**

**Art. 22**  
**Nachhaltigkeit/Energie**

<sup>1</sup> Neubauten müssen zusätzlich zu den kantonalen Energievorschriften die Zielwerte und Zusatzanforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040, Ausgabe 2017) oder einen gleichwertigen Standard erfüllen. Der Nachweis durch eine unabhängige Fachperson ist mit dem Baugesuch einzureichen. Das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg (Baubereich A) ist zusätzlich nach SNBS Stufe Gold oder höher zu zertifizieren.

<sup>2</sup> Die Energieversorgung hat mit Erdwärme zu erfolgen. Um mittel- bis langfristig eine Auskühlung des Erdreichs durch Erdsonden zu verhindern, darf die Absenkung der Bodentemperatur an der Baubereichsgrenze nach 50 Jahren max. 1° Celsius betragen. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Energiekonzept (z. B. in einem Regegenerationskonzept) spätestens vor dem Einreichen des Baugesuchs zu erbringen.

**Art. 23**  
**Lärm**

Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.

**Art. 24**  
**Störfallvorsorge**

Hinsichtlich der Störfallvorsorge sind die folgenden Massnahmen zu prüfen und soweit verhältnismässig umzusetzen:

- Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen sind nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass diese im Störfall ausreichend geschützt sind.
- empfindliche Aussenflächen wie Spielplätze oder Aussenflächen mit personenintensiven Nutzungen sind in hinreichender Distanz zur Bahnlinie und/oder an geschützten Orten anzuordnen.
- die Fluchtwege sind so anzuordnen, dass bei einem Störfall im Gleisbereich die sichere Evakuierung auf die bahnabgewandte Gebäudeseite möglich ist.
- die Gebäudeteile sind so auszugestalten, dass sie Hitzeeinwirkungen so lange standhalten, wie für die Evakuierung des Gebäudes notwendig ist.
- Lüftungsanlagen sind so auszugestalten, dass die Ansaugstellen auf der bahnabgewandten Seite zu liegen kommen.
- Es sind Zugangsmöglichkeiten für Ereignisdienste zu schaffen.

**Art. 25**  
**Lichtemissionen**

Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.

## **7. VER- UND ENTSORGUNG**

**Art. 26**  
**Entwässerung**

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

**Art. 27**  
**Elektrizitätsversorgung**

Es ist der erforderliche Raum für eine ober- oder unterirdische Trafostation freizuhalten. Sofern das Elektrizitätswerk ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters eine entsprechende Trafostation erstellt, kann auf eine Anlage im Geltungsbereich verzichtet werden.

**Art. 28**  
**Abfallentsorgungsanlage**

Für die arealinterne Entsorgung ist am bezeichneten Standort eine Abfallentsorgungsanlage für Hauskehricht zu erstellen. Sofern die Stadt ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters eine genügend grosse Quartiersammelstelle für Hauskehricht erstellt, die auch das Volumen des Geschäfts- und Wohnhauses aufnehmen kann, kann auf die im Situationsplan bezeichnete Anlage verzichtet werden. Für die Bereitstellung von Sperrgut, Betriebskehricht, Papier, Karton und Grüngut ist ein genügend grosser Bereitstellungsplatz an geeigneter Lage vorzusehen.



## 8. ETAPPIERUNG

### Art. 29 Etappen

<sup>1</sup> Die Bauten und Anlagen können in zwei Etappen "Baubereich A" (Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg) und "Baubereich B" (Bushof) realisiert werden.

<sup>2</sup> Bei einer etappenweisen Realisierung sind jeweils die für die einzelnen Bauvorhaben vorgesehenen Anlagen und Ausstattungen zu realisieren.

<sup>3</sup> Bei einer Realisierung in Etappen kann der Stadtrat Übergangslösungen bewilligen.

## 9. SCHLUSSBESTIMMUNG

### Art. 30 Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan "Bahnhof West - Baufeld C" wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.