



Kanton Zürich
Stadt Illnau-Effretikon

Privater Gestaltungsplan Gupfen

BESTIMMUNGEN

Von der Grundeigentümerin Grundstück Kat. Nr. IE7555 aufgestellt
am

Genossenschaft Sonnenbühl

Sonja Jenny

Beat Salzmann

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

32776 – 3.4.2023

**Art. 1
Zweck**

Der private Gestaltungsplan Gupfen bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Überbauung mit Alterseinrichtungen in dichter Bauweise.

**Art. 2
Bestandteile und Geltungsbereich**

Der private Gestaltungsplan besteht aus diesen Bestimmungen und dem Situationsplan 1:500. Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans umfasst das Grundstück Kat. Nr. IE7555.

**Art. 3
Verhältnis zum übrigen Baurecht**

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

**Art. 4
Anforderungen Gestaltung**

¹ 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 im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen.

² Das Richtprojekt des Teams Baumberger & Stegmeier Architekten AG und SMS Landschaftsarchitektur vom 23. Januar 2023 ist für die Gestaltung der Bauten und Umgebung richtungsweisend. Vom Richtprojekt darf abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird.

**Art. 5
Bebauung**

¹ Die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche in den Baubereichen A und B sowie für das Gebäude Schutzobjekt Assek.-Nr. 1216 beträgt 7'000 m². An die anrechenbare Geschossfläche sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörenden Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden anzurechnen.

² Für das bestehende Gebäude Schutzobjekt Assek.-Nr. 1216 sind die gemäss Schutzvertrag vom 17. Juli 2017 umschriebenen Veränderungen (Ziffer 3.4 Schutzvertrag) zulässig.

³ Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen. In den Baubereichen A und B ist je ein Hauptgebäude zulässig. Der Mindestabstand zwischen Bauten in den Baubereichen A und B beträgt 5 m.

⁴ In den bezeichneten Baubereichen dürfen freitragende und abgestützte Balkone und Lauben erstellt werden.

⁵ Im bezeichneten Baubereich L ist eine zwei geschossige, gedeckte Laube von maximal 35 m² Gebäudefläche als gemeinsamer und geschützter Aussenraum der Pflegewohnungen zulässig.

⁶ Die zulässige Gesamthöhe ist im Situationsplan festgelegt.

⁷ Technische Aufbauten wie Kamine, Abluftröhre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die maximale Gesamthöhe um höchstens 1.0 m überschreiten und sind einheitlich zu gestalten.

⁸ Im Baubereich V ist ein Velounterstand von maximal 50 m² Gebäudefläche zulässig. Weiter sind Kleinbauten und Anbauten ausserhalb der Baubereiche von gesamthaft maximal 100 m² Gebäudefläche zulässig.

⁹ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind auch ausserhalb der Baubereiche Hochbauten zulässig. Gegenüber der Gupfenstrasse ist ein Abstand von mindestens 3.5 m und gegenüber dem Erschliessungsstich von mindestens 1.0 m einzuhalten. Die entsprechende Beanspruchung des Baulinienbereichs ist zulässig.

¹⁰ Die im Situationsplan bezeichneten Höhenlinien gelten als massgebendes Terrain.

¹¹ In den Baubereichen A und B sind Schrägdächer mit einer Neigung von minimal 5° alter Teilung und maximal 12° alter Teilung auszugestalten.

¹² Die Wirkung der Verkehrsbaulinien innerhalb des Geltungsbereichs ist während der Geltungsdauer des Gestaltungsplans suspendiert.

Art. 6 Freiraum

¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen und nach ländlichen Typologien so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.

Wichtige Elemente, die an ländliche Typologien anknüpfen, sind:

- Marktplatz
- Nushof
- Bauerngarten
- Obstgarten
- Garten für Menschen mit Demenz
- Strassenraum Gupfenstrasse

² Zäune und Hecken als hermetische Begrenzung des Areals sind mit Ausnahme des Gartens für Menschen mit Demenz und des Bauerngartens nicht zulässig.

³ Die im Situationsplan bezeichneten Bäume sind in der im Richtprojekt definierten Form zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. In diesen Bereichen dürfen keine unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten erstellt werden. Pro mittelkronigem Baum ist ein Wurzelbereich von mindestens 20 m² auszugestalten, pro grosskronigem Baum ein solcher von mindestens 50 m².

⁴ Es sind die städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum zu berücksichtigen.

⁵ Der im Plan bezeichnete Ufernahbereich zur Kempt ist naturnah zu gestalten. Die Ausgestaltung des Gartens für Menschen mit Demenz ist zulässig, soweit dieser im Einklang mit Art. 41c Abs. 1 GSchV und Übergangsbestimmung zu Art. 41a GSchV steht.

Art. 7 Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnungen, Pflegewohngruppen sowie nicht und mässig störende Gewerbebetriebe und Verkaufsflächen.

² Die Wohnflächen sind nach dem Grundsatz des preisgünstigen Wohnraums (Kostenmiete) zu vermieten.

³ Der minimale Gewerbeanteil beträgt 10 %.

Art. 8 Erschliessung

¹ Für die Bemessung der Abstellplatzzahl für Personenwagen sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung massgebend.

Für die Bemessung des Normbedarfs der Nutzungsart Wohnen ist das Merkblatt für geförderte Alterswohnungen «Gestaltung von altersgerechten Wohnbauten» des Bundesamts für Wohnungswesen BWO massgebend:

- Bewohner/Beschäftigte 1 PP pro 3 Wohnungen und
- Besucher 1 PP pro 10 Wohnungen.

Für die Bemessung des Normbedarfs für die Nutzungsart Pflege- wohnen ist die REGnorm VSS 40 281 massgebend:

- Bewohner/Beschäftigte 1 Abstellplatz pro 2 Betten und
- Besucher/Kunden 1 PP pro 3 Betten.

² Für die Bemessung der Abstellplatzzahl für Fahrräder sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung massgebend.

Für die Nutzungsart Wohnen ist 1 Abstellplatz pro Wohnung zu erstellen.

Für die Nutzungsart Pflegewohnen sind insgesamt 6 Abstellplätze zu erstellen.

³ Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage, die oberirdischen Parkplätze sowie die Anlieferung zum Laden haben ab der Gupfenstrasse innerhalb der im Plan schematisch bezeichneten Bereiche zu erfolgen. Bei der Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage ist im Baubereich T eine Einhausung zulässig.

⁴ Im bezeichneten Bereich ist ein mindestens 1.6 m breiter Fussweg für die Öffentlichkeit zu erstellen.

⁵ In dem im Plan bezeichneten Bereich ist eine private Entsorgungsanlage zulässig.

⁶ Als Hochwasserschutzmassnahme gelten für Gebäudeöffnungen die im Objektschutzgutachten bezeichneten Mindestkoten. Diese Hochwasserkote beträgt auf dem Grundstück Kat. Nr. IE7555 im Südosten 504.60 m ü. M. und im Norden 504.25 m ü. M.

Art. 9 Lärmschutz

¹ Es gilt die Empfindlichkeitsstufe ES III.

² Jeder lärmempfindliche Wohnraum im Baubereich B muss über mindestens ein Fenster belüftet werden, bei dem die Strassenlärm-Belastung höchstens 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht beträgt.

³ Im Baubereich E sind freitragende oder abgestützte Erker zu Lärmschutzzwecken zulässig. Die gesamte Länge darf maximal 5 m betragen.

Art. 10 Nachhaltigkeit

Neubauten sind in nachhaltiger und energiesparender Bauweise zu erstellen und sind so auszurüsten, dass sie einen vorbildlich geringen Energiebedarf mit einem hohen Anteil an erneuerbarer Energie aufweisen. Neubauten müssen die Anforderungen des Gebäudestandards 2019.1 von «EnergieSchweiz» erfüllen. Für das bestehende Gebäude Schutzobjekt Assek.-Nr. 1216 kann in begründeten Fällen vom Standard abgewichen werden.

Art. 11 Inkrafttreten

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