

Kanton Zürich  
Stadt Illnau-Effretikon

---

## Privater Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon

# Bericht zu den Einwendungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat. Nrn.  
IE3736

Stadt Illnau-Effretikon

Kat. Nrn.

IE153, IE154, IE158, IE159, IE160,  
IE3735, IE3737

Bereuter Totalunternehmung AG

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderats

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Inhalt	1. Öffentliche Auflage	3
	2. Anhörung	7
	3. Kantonale Vorprüfung	8
	3.1 Städtebau	8
	3.2 Verkehr	10
	3.3 Lärm	11
	3.4 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge	14
	3.5 Energie	16
	3.6 Luftreinhaltung und Klimaschutz, Lokalklima, nichtionisierende Strahlung	17
	3.7 Bestimmungen	18
	3.8 Weitere materielle Hinweise	19
	4. Stellungnahme Stadtrat	21
	4.1 Bestimmungen	21
	4.2 Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV	23
	4.3 Richtprojekt	24
	4.4 Berechnung Abstellplätze	24
	4.5 Städtebaulicher Vertrag / Mehrwertberechnung	24

Auftraggeberin	Bereuter Totalunternehmung AG Juchstrasse 25 8604 Volketswil
Bearbeitung	Suter • von Känel • Wild • AG Förllibuckstrasse 30 8005 Zürich  Luca Imoberdorf, Reto Wild

# 1. Öffentliche Auflage

## Einwendungsverfahren

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

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 10. Januar 2019 bis und mit 12. März 2019. Während dieser Auflagefrist konnten sich alle Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Es gingen insgesamt 2 Schreiben mit 6 Anträgen ein. Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit der Grundeigentümer und die Gemeinde sich der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnten, wurden die Planungsunterlagen entsprechend angepasst.

## Antrag 1

*Die Baumreihe auf dem Bahnhofplatz ist, idealerweise entsprechend dem städtebaulichen Richtprojekt Masterplan (Variante A, S. 17) umzusetzen.*

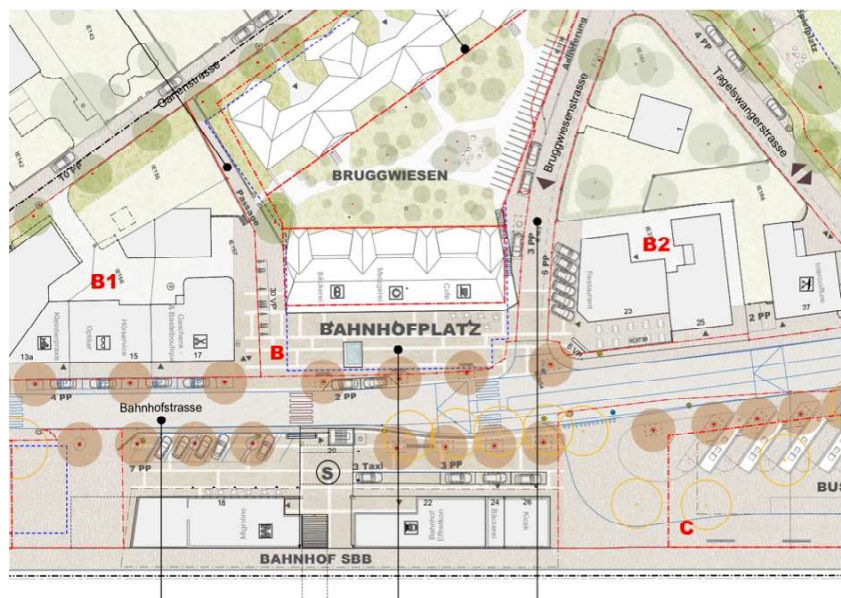
## Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Freiraumkonzept zum Masterplan Bahnhof West wurde in der Zwischenzeit durch den Stadtrat festgesetzt.

Die Baumreihe wird im Situationsplan gemäss der Festlegung im Freiraumkonzept festgelegt. Auf den Hinweis «In Koordination mit Freiraumkonzept» in der Legende kann damit verzichtet werden.

Ausschnitt Freiraumkonzept Masterplan  
Bahnhof West  
(Stand: Festgesetzt durch Stadtrat  
Illnau-Effretikon am 21.2.2019)



## Antrag 2

### *Entwässerung Gartenstrasse:*

*Die Entwässerung der Gartenstrasse ist heute nicht optimal gelöst. Da die Strasse Richtung Osten leicht hängt und die Schächte auf der abgewandten, westlichen Seite liegen, fliesst bei starkem Regen das Wasser entlang der Strasse. Dies ist solange kein Problem, als eine Barriere (Randstein) den Fluss Richtung Gebäude verhindert. Zu beachten ist, dass die Strasse höher liegt als die geplanten Eingänge zum Erdgeschoss.*

## Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Problematik wird bei der weiteren Projektierung innerhalb der Handlungsmöglichkeiten im Perimeter berücksichtigt. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf den Gestaltungsplan.

Das Anliegen wurde zudem an die Abteilung Tiefbau der Stadt Illnau-Effretikon weitergeleitet.

## Antrag 3

### *Verkehrssituation Gartenstrasse:*

*Die Gartenstrasse wird heute vor allem für das Langzeitparkieren auf den westlich angeordneten (zu schmalen) Parkfeldern und den Langsamverkehr der Verbindung Effimärt-Altersheim-Post genutzt. Bei der Neubebauung des Feldes «B» wird das Ausweichen oder Wenden auf der heute noch offenen privaten Fläche unmöglich. Schon heute ist bei mangelhaft parkierten oder breiten Autos entlang der Gartenstrasse ein Durchkommen für 2.5 m breite LKWs schwierig.*

*Vorschlag: Einbahnverkehr Richtung Süden, Optimierung der Parkfeldanordnung*

## Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Problematik wird bei der weiteren Projektierung innerhalb der Handlungsmöglichkeiten im Perimeter berücksichtigt. Dies hat jedoch keine Auswirkungen auf den Gestaltungsplan.

Das Anliegen wurde zudem an die Abteilung Tiefbau der Stadt Illnau-Effretikon weitergeleitet.

## Antrag 4

### *Verbindungsweg Bahnhofplatz-Gartenstrasse:*

*Heute besteht auf den südlichen Nachbar-Grundstücken ein Pfad. Es ist unklar ob für diese Verbindung ein Servitut besteht.*

*Vorschlag: Aufhebung des bestehenden Pfades auf den benachbarten Grundstücken bzw. Zusammenlegung beider Wege.*

## Entscheid

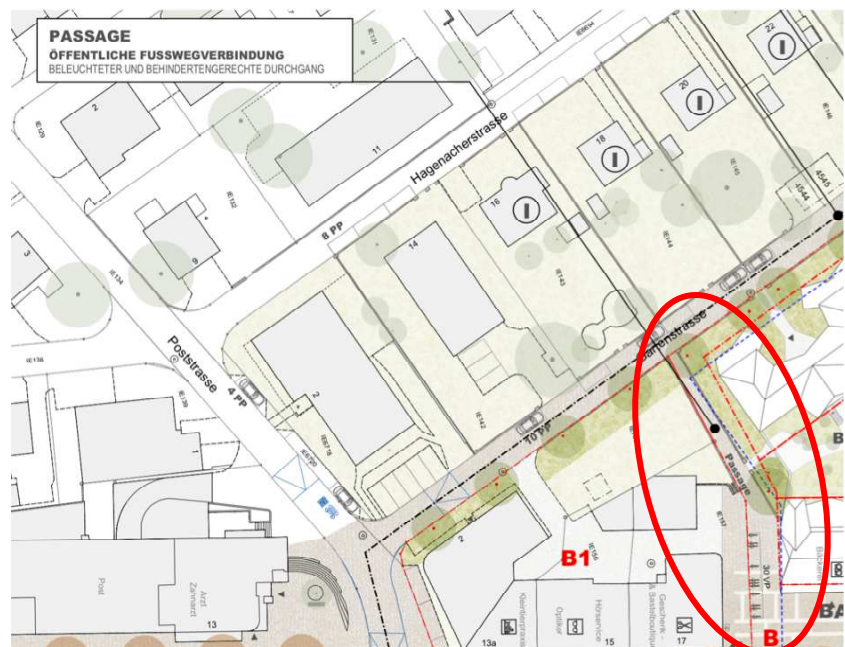
Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden.

Es ist korrekt, dass auf den südlichen Parzellen eine entsprechende Dienstbarkeit besteht. Es handelt sich dabei aber um ein Fusswegrecht zugunsten und zulasten der Parzellen Kat.-Nr. IE155 und IE157, respektive um ein Fahrwegrecht zugunsten und zulasten der Parzellen IE155, IE156 und IE157 und somit um keine öffentliche Verbindung.

Bei der im Gestaltungsplan angedachten Passage handelt es sich um eine öffentliche Fusswegverbindung (vgl. Freiraumkonzept unten).

Ob das private Fusswegrecht zwischen den Parzellen Kat.-Nr. IE155 und IE157 damit hinfällig wird, liegt im Ermessen der jeweiligen Eigentümer und kann nicht im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens geregelt werden.

## Ausschnitt öffentliche Fusswegverbindung gemäss Freiraumkonzept Masterplan Bahnhof West



## Antrag 5

### *Energie:*

*Vorgeschrieben im Gestaltungsplan ist Minergie Eco. Bis 2020 sollen die durch die Kantonalen Energiedirektoren Konferenz verabschiedeten Mustervorschriften im Energiebereich im Kanton Zürich Gesetz werden.*

*Beide Vorschriften verlangen 10 W/m<sup>2</sup> EBF Photovoltaik, was objektiv sehr wenig ist. Die stark gegliederte Dachlandschaft gemäss Richtprojekt erschwert bzw. verhindert die vernünftige Integration einer grosszügig dimensionierten Photovoltaikanlage. Wünschenswert wäre die totale Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Dachflächen.*

*Die nach Mustervorschriften mögliche Lösung einer Heizanlage mit automatischer Holzfeuerung sollte aus Feinstaubgründen nicht erlaubt werden.*

*Vorschlag: Anwendung der MuKE n oder noch besser Minergie-P. Zur Erreichung einer CO<sub>2</sub>-freien Energieversorgung Wärmepumpen mit Erdsonden vorsehen (z.B. wie Postgebäude). Flachdächer ermöglichen den Aufbau einer gross dimensionierten Photovoltaikanlage.*

Entscheid

Das Anliegen wird sinngemäss berücksichtigt.

Die Energiebestimmungen wurden in Zusammenarbeit mit der Stadt Illnau-Effretikon nochmals überarbeitet. Welche Massnahmen zur Einhaltung der gestellten energetischen Anforderungen zum Einsatz kommen, ist Gegenstand der weiteren Projektierung.

## Antrag 6

### *Gebäudegrundfläche:*

*Die Koordinatenpunkte 12, 13, 16, 17, 20, 21 schränken die architektonische Gestaltungsfreiheit ein. Eine leichte Verschiebung würde etwas mehr Freiheiten in der Gestaltung der Wohnungsgrundrisse ermöglichen.*

*Vorschlag: Leichte Verschiebung nach Westen.*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die festgelegten Koordinaten sollen die Hofidee gemäss Richtprojekt sichern. Im Zusammenhang mit der Optimierung der Grundrisse im Richtprojekt und in Absprache mit der Stadt Illnau-Effretikon werden die definierten Koordinatenpunkte aber entsprechend dem Antrag leicht nach Westen verschoben um so einen etwas grösseren Gestaltungsspielraum zu gewähren. Diese Anpassung stellt keine Abweichung vom Masterplan Bahnhof West dar.

## 2. Anhörung

Nachbargemeinden und  
RWU

Die Nachbargemeinden (Winterthur, Zell, Weisslingen, Russikon, Fehraltorf, Volketswil und Lindau) sowie der Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) wurden zur Anhörung eingeladen.

Es wurden im Rahmen der Anhörung keine Einwände gegen die Planung vorgebracht.

## 3. Kantonale Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 10.4.2019 dazu Stellung genommen.

### 3.1 Städtebau

#### Antrag 7

*Die grundsätzliche städtebauliche Idee mit dem baulichen Akzent am Bahnhof und dem kleineren Volumen als Übergang zum Quartier kann nachvollzogen werden. Da jedoch auch der Sockel mit der Dachterrasse einen grossen Teil des Gestaltungsplanperimeters ausmacht, stellt sich einerseits die Frage nach der öffentlichen Zugänglichkeit der Dachterrasse, welche gemäss Schlussbericht des Richtprojektes auf S.5 im Kapitel Sockelgeschoss angedacht ist. Aus städtebaulicher Sicht ist eine öffentliche Zugänglichkeit eines solch zentral gelegenen Freiraums in dieser Dimension von grosser Wichtigkeit.*

*Die öffentliche Zugänglichkeit zur Dachterrasse ist zu prüfen und in die Bestimmungen und evtl. auch in den Situationsplan aufzunehmen.*

#### Entscheid

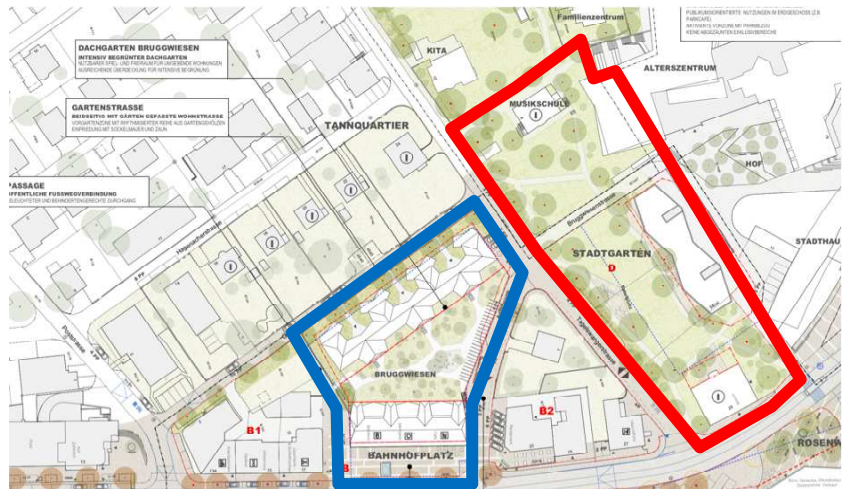
Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die öffentliche Zugänglichkeit wurde bereits bei der Erarbeitung des Richtprojekts geprüft und aufgrund der Nähe zu den Wohnungen direkt am Dachgarten verworfen. Mit dem rund 500 m<sup>2</sup> grossen Bahnhofplatz wird der Öffentlichkeit innerhalb des Areals aber ein attraktiver und zentraler Freiraum zur Verfügung gestellt.

Zudem sieht der Masterplan respektive das dazugehörige Freiraumkonzept direkt an das Baufeld B angrenzend einen mindestens 2'500 m<sup>2</sup> grossen öffentlichen Stadtgarten von der Bahnhof- bis zur Wangenerstrasse vor (Baufeld D).

Der Zugang zum Dachgarten soll daher weiterhin auf die Bewohner und Nutzer der Überbauung beschränkt werden.

Baufeld B mit öffentlichem Bahnhofplatz (blau) und öffentlicher Stadtgarten (rot)



### Antrag 8

*Es ist nicht klar, ob der Sockel auch von der Bruggwiesenstrasse her zugänglich ist. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine Zugänglichkeit oder zumindest eine offene Gestaltung für die Qualität des Strassenraums und die Verbindung des öffentlichen Raums mit dem Erdgeschoss notwendig. Die Hauptzugänge sind sicherlich vom Bahnhofplatz her vorgesehen.*

*Die Hauptzugänge am Bahnhofplatz sind in den Situationsplan einzutragen.*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die gemäss Richtprojekt geplanten Hauszugänge werden im Situationsplan als Informationsinhalt ergänzt.

### Antrag 9

*Die Gestaltung des Sockelgeschosses an der Bruggwiesenstrasse ist in die Vorschriften zu übertragen.*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Entlang der Bruggwiesenstrasse ist eine offen gestaltete Fassade mit Bezug zur Begegnungszone Bruggwiesenstrasse geplant (vgl. Axonometrien).

Die Bestimmungen Ziff. 5 werden um einen entsprechenden Absatz ergänzt.

## Antrag 10

*Im Situationsplan fällt auf, dass innerhalb des Perimeters die weissen Flächen nicht bezeichnet sind.*

*Die weissen Flächen sind in die Legende aufzunehmen und als Verkehrs- oder Erschliessungsfläche zu bezeichnen und entsprechend eine Bestimmung dazu zu formulieren.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die bisher undefinierten Flächen werden im Situationsplan bezeichnet und die Bestimmungen Ziff. 8 ergänzt.

## 3.2 Verkehr

### Antrag 11 Veloparkierung

*Gemäss Erläuterungsbericht und Bestimmungen sollen die Veloabstellplätze aufgrund der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom Oktober 1997 berechnet werden. Viele Gemeinden und Städte verweisen auf die VSS Normen zur Veloparkierung aus dem Jahr 2011, die eine etwas höhere Anzahl der Veloabstellplätze vorsieht.*

*Der Kanton Zürich empfiehlt die Berechnung gemäss den neuen Grundlagen zu erstellen. Aus den Unterlagen zum Gestaltungsplan geht hervor, dass 40 neue Wohnungen mit insgesamt 132 Zimmern entstehen sollen. Nach der Norm sind dementsprechend 132 Veloabstellplätze notwendig (70% als Langzeit- und 30% als Kurzzeitparkplätze).*

*Es wird empfohlen, den Artikel 9.3 der Vorschriften zu überarbeiten und die Berechnung aufgrund der neuen Norm zu erstellen sowie die Veloabstellplätze in den Bestimmungen klar von den Kinderwagen und Mofas zu trennen.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Anzahl Veloabstellplätze wird neu gemäss VSS-Norm 640 065 und den Merkblättern der Koordinationsstelle Veloverkehr des Kantons Zürich berechnet. Auf Basis des Richtprojekts werden insgesamt 201 Abstellplätze benötigt (Berechnung siehe Beilage zum erläuternden Bericht). Die erforderliche Anzahl Abstellplätze wird im Richtprojekt berücksichtigt.

Die Trennung von Veloabstellplätzen, Kinderwagen und Mofas wurde im Richtprojekt bereits berücksichtigt, soll aber nicht in den Bestimmungen des Gestaltungsplans verankert werden.

## Antrag 12

Parkierung, Erstellung des Mobilitätskonzepts

*Bezüglich öffentlichem Verkehr derart gut gelegene Areale müssen einen besonders hohen Beitrag an die der Richtplanung zu Grunde liegenden Modalsplit-Zielsetzungen leisten, weshalb seitens der Gemeinde bei solchen Nutzungsplanungen erforderliche Massnahmen bereits im Gestaltungsplan verbindlich festgelegt werden sollten.*

*Es wird dringend empfohlen, in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan im Absatz unter Punkt 9 «Verkehrerschliessung und Parkierung», einen Abschnitt «Mobilitätskonzept» wie folgt zu ergänzen:*

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

*Das Mobilitätskonzept wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bewilligt.*

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Obschon gemäss BZO regulär mehr Abstellplätze zugelassen wären, orientiert sich der Gestaltungsplan am minimalen städtischen Grenzwert. Dieser wird von der Stadt Illnau-Effretikon, ohne die Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts, akzeptiert.

## 3.3 Lärm

## Antrag 13

Immissionsgrenzwerte

*In Kapitel 5.10 Umwelt des erläuternden Berichts werden die massgebenden IGW mit 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) in der Nacht angegeben. Bei diesen Werten handelt es sich um die IGW der ES II. Die IGW der ES III betragen 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) in der Nacht.*

*Die IGW der ES III sind im Bericht zu korrigieren.*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Erläuterungsbericht wird entsprechend angepasst:

«Der Gestaltungsplanperimeter ist der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Es gelten die Immissionsgrenzwerte von ~~60~~ 65 dB(A) tags und ~~50~~ 55 dB(A) nachts.»

## Antrag 14 Lärmgutachten

*Im Lärmgutachten von Mühlebach Partner AG (dat. 24.10.2018) wurden der Berechnung der Strassenlärm-belastung die Emissionen des Ist-Zustandes zu Grunde ge-  
legt. Um die künftige Verkehrsentwicklung zu berücksichti-  
gen, werden in Planungsverfahren die Emissionen des  
Planungshorizontes verwendet. Diese Emissionen liegen  
knapp 1 dB(A) höher als jene des Ist-Zustandes. Mit diesen  
Emissionen kommt es neben der Ostfassade auch an der  
Nord- und Südfassade der Bahnhofstrasse zu IGW-  
Überschreitungen in der Nacht.*

*Das Lärmgutachten ist unter Verwendung der massgeb-  
lichen Emissionen zu aktualisieren.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Lärmgutachten wurde überarbeitet (neuer Stand 27.5.19).

Die massgebenden Emissionspegel wurden korrigiert (siehe Lärmgutachten Kap. 4). Die Erhöhung der Belastungswerte der Strassen hat auf die Auswertung des Grundrisses keine weiter-  
gehenden Auswirkungen.

## Antrag 15 Tiefgarage

*Wie in der Sitzung vom 1. März 2018 zwischen der Fach-  
stelle Lärmschutz und Stauer & Hasler Architekten festge-  
halten, müssen auch die Auswirkungen der Anlieferungen  
für den Detailhandel sowie der Tiefgarageneinfahrt auf die  
Lärmimmissionen untersucht werden.*

*Dies ist im Lärmgutachten nicht erfolgt und deshalb nachzu-  
holen. Die Tiefgarage als neue Anlage muss dabei gegen-  
über den nächsten lärmempfindlichen Räumen die Pla-  
nungswerte einhalten (Art. 7 LSV). Gegebenenfalls ist die  
Lage der Einfahrt zu optimieren.*

*Die Auswirkungen der Anlieferung sowie der Tiefgaragen-  
einfahrt ist im Lärmgutachten zu untersuchen und die Lage  
der Tiefgarage evtl. zu optimieren.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Tiefgarageneinfahrt wurde auf Basis des aktuellen Richt-  
projekts geprüft (Gutachten s. Beilage Bericht). Das Gutachten  
hat gezeigt, dass die Planungswerte der ES III an den massge-  
benden Empfangspunkten überall eingehalten sind. In der  
Planung sind daher keine weiteren Massnahmen notwendig.

Neben der Tiefgarage wurden auch die Auswirkungen der  
Anlieferung, der Zufahrten und Ausssenparkplätze untersucht.  
Auch hier können die Planungswerte am Tag und in der Nacht  
eingehalten werden.

## Antrag 16

Rote Räume

*In den vorliegenden Unterlagen werden keine konkreten Massnahmen zur Einhaltung der IGW aufgezeigt. In der Sitzung vom 1. März 2018 zwischen der Fachstelle Lärmschutz und Stauer & Hasler Architekten wurden verschiedene Grundrisstypologien vorgestellt und auf ihre Bewilligungsfähigkeit beurteilt. Dabei zeigte sich, dass Lösungen ohne rote Räume (IGW an allen Fenstern überschritten) möglich sind.*

*In den Vorschriften ist festzuhalten, dass keine lärmempfindlichen Räume ausschliesslich zur Bahnhofstrasse ausgerichtet sein dürfen.*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen Ziff. 10 werden entsprechend ergänzt.

## Antrag 17

Akustische Qualität in der Freiraumgestaltung

*Landschaften, Siedlungsgebiete und Erholungsräume werden nicht nur visuell, sondern auch auditiv wahrgenommen. Die Qualität der Räume wird deshalb auch massgeblich durch die Geräuschkulisse bestimmt. Siedlungsgebiete und Freiräume sind akustisch so zu gestalten, dass angenehme Klangräume entstehen. Die Attraktivität hängt massgebend von einer der Umgebung entsprechenden und für die Erholung notwendigen Geräuschkulisse ab. Bei der Freiraumgestaltung ist deshalb auch der akustischen Qualität Beachtung zu schenken. Es wird empfohlen, dies als Grundsatz in den Bestimmungen zu verankern.*

*Als Arbeitshilfe dienen die Publikationen «Frag die Fledermaus» (Lärminfo 19) sowie die mit Basel und Zürich erarbeitete Planungshilfe «Klangqualität für öffentliche Stadt- und Siedlungsräume». Beide können unter [www.laerm.zh.ch/merkblaetter](http://www.laerm.zh.ch/merkblaetter) heruntergeladen werden.*

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Da die genannten Arbeitshilfen wenig konkret sind, lassen sich für das Projekt keine verbindlichen Bestimmungen daraus ableiten, weshalb auf eine Regelung im Gestaltungsplan verzichtet wird.

Einige in den Planungshilfen als klangverbessernd geltende Massnahmen sind im Richtprojekt jedoch bereits vorgesehen. Es sind dies:

- Es sind vielfältige Bodenmaterialien resp. unterschiedlich texturierte Beläge vorgesehen
- kleine Objekte wie Sitzelemente, Abfallkübel, Sockelmauern, Zäune, etc. differenzieren den Schall

- natürliche Elemente wie Laubbäume, Sträucher und Gräser sowie der Brunnen verbessern die Klangqualität (Blätterrauschen, Tierstimmen, Wasserplätschern, etc.)
- die Wandbegrünung gliedert die grosse Sockelfassade Tagelswangerstrasse und wirkt der Schallreflexion entgegen

Auch in der Architektur sind bereits klangverbessernde Massnahmen wirksam:

- Die kleinteilig abgewinkelte Fassade erzeugt ungleichmässig umschlossene Freiräume
- der Bau an der Bahnhofstrasse schützt den Dachgarten
- die Fassaden sind nicht parallel zueinander angeordnet, womit die Schallreflexion vermindert werden kann

### 3.4 Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge

#### Antrag 18

*Der Planungssperimeter liegt im Konsultationsbereich der Eisenbahnstrecke Zürich-Winterthur, die aufgrund des Transportes von jährlich 784 000 t Gefahrgut der Störfallverordnung unterstellt ist. Gemäss Planungshilfe «Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE/AWEL 2017) und Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans sind damit die Aspekte der Störfallvorsorge im Rahmen von Raumplanungsverfahren zu berücksichtigen.*

*In der vorliegenden Planung ist gemäss Bestimmung Ziffer 10 Abs. 5 bezüglich der Störfallvorsorge ein Fluchtplan-konzept und die Umsetzung geeigneter Massnahmen gefordert. Welche Massnahmen notwendig sind, wird lediglich im Planungsbericht erläutert.*

*Die notwendigen Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken sind in die Bestimmungen des Gestaltungsplans aufzunehmen.*

#### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die im Erläuterungsbericht erwähnten Massnahmen werden in die Bestimmungen aufgenommen:

«<sup>4</sup> Im Baubereich C (Gebäudeteil am Bahnhofplatz) sind:

- Nutzungen mit schwer evakuierbaren Personen nur zulässig, wenn nachgewiesen werden kann, dass diese im Störfall ausreichend geschützt sind.

- die Fluchtwege so anzuordnen, dass bei einem Störfall im Gleisbereich die sichere Evakuation auf die bahnabgewandte Gebäudeseite möglich ist.
- auf der bahnzugewandten Gebäudeseite liegende Treppenhäuser mit Brandschutzfenstern auszustatten.

Auf die Forderung, dass Ansaugstellen bei einer kontrollierten Lüftung auf der bahnabgewandten Seite oder auf dem Dach anzuordnen sind, kann neu gemäss Auskunft AWEL verzichtet werden (die Risiken konnten durch Massnahmen an den Bahnkesselwagen genügend minimiert werden).

## Antrag 19

*Das Planungsvorhaben ist Teil des Masterplans Zentrumsentwicklung Bahnhof West. Dieser sieht im Quartier östlich des Bahnhofs eine deutliche Verdichtung von aktuell 130 Einwohnern und 300 Beschäftigten auf zukünftig rund 480 Einwohner und 600 Beschäftigte vor. Aus den Planungunterlagen ist ersichtlich, dass auch östlich des Bahnhofs eine Quartierentwicklung mit zusätzlichen 450 Einwohnern und 450 Beschäftigten geplant ist. Im Rahmen dieser Quartierentwicklungen wurde die Störfallvorsorge nicht berücksichtigt.*

*Gemäss den Resultaten des Screenings der Störfallrisiken auf Bahnlinien liegt im heutigen Zustand das Risiko für den betroffenen Streckenabschnitt im unteren Übergangsbereich. Mit der geplanten Zunahme des Personenaufkommens östlich und westlich der Bahnlinie werden die Risiken ansteigen. Es wird deshalb dringend empfohlen, eine Risikobetrachtung für das ganze Entwicklungsgebiet zu erstellen. Werden die Baufelder einzeln betrachtet, droht eine frühzeitige starke Risikoerhöhung, welche die spätere Entwicklung der übrigen Baufelder im angedachten Rahmen gefährdet.*

## Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Stadt Illnau-Effretikon führt unabhängig zum vorliegenden Gestaltungsplan eine gesamthafte Risikobetrachtung für die Entwicklungsgebiete Bahnhof Ost und West durch.

## 3.5 Energie

### Antrag 20

*Gemäss der geltenden kommunalen Energieplanung der Stadt Illnau-Effretikon (vom Regierungsrat 1996 genehmigt) befindet sich das Gestaltungsplangebiet im Prioritätsgebiet «Gas, Wärmekraftkopplungs-Anlagen». In den vorliegenden Unterlagen wird die Energieversorgung nicht thematisiert. Da das Planungsgebiet von entsprechenden Festlegungen betroffen ist, ist die kommunale Energieplanung in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Aufgrund der bereits etwas älteren Energieplanung sollte die Gemeinde diese überarbeiten.*

*Grundsätzlich werden erhöhte energetische Anforderungen in Sondernutzungsplänen begrüsst. Bei Vorgaben wie beispielsweise dem unter Ziff. 10 aufgeführten Minergie-Standard und dem angestrebten SIA-Effizienzpfad 2040 ist jedoch zu beachten, dass diese von Privaten definiert und so auch jederzeit abgeändert werden können. Der aktuell gültige Minergie-Standard beinhaltet z.B. neben Anforderungen an Raumwärme und Warmwasser auch solche zum Klima und der Elektrizität. Beim erwünschten SIA-Effizienzpfad 2040 gilt zudem, dass diese Norm nicht für den Vollzug entwickelt wurde, die Berechnungen auf teilweise unbeständigen Primärenergiefaktoren beruhen und Ausgleichsmassnahmen anrechenbar sind. Sie garantiert daher weder die Einhaltung aktueller gesetzlicher Anforderungen noch ist ein konkretes behördliches Vorgehen definiert, wie die Anforderungen insbesondere für die Betriebsphase überprüft und - sofern überhaupt feststellbar - eine Nichteinhaltung sanktioniert werden könnte.*

*Die Festlegung der kommunalen Energieplanung ist im Gestaltungsplan zu berücksichtigen (§ 6 der kantonalen Energieverordnung). Abweichungen zur energieplanerisch festgelegten Versorgungslösung sind möglich, jedoch zu begründen.*

### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Thema wird im Erläuterungsbericht ergänzt.

Die Energieplanung der Stadt Illnau-Effretikon ist veraltet und befindet sich zurzeit in der Überarbeitung. Der Gestaltungsplan stützt sich auf die Bestimmungen des Masterplans. Diese verlangen die Einhaltung des SIA-Effizienzpfads 2040. Die Verpflichtung zur Nutzung von Gas als nicht erneuerbarer Energieträger würde die Erfüllung dieser Anforderungen unnötig erschweren, weshalb bewusst von den Festlegungen des Energieplans abgewichen wird.

### 3.6 Luftreinhaltung und Klimaschutz, Lokalklima, nichtionisierende Strahlung

#### Antrag 21

*Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans vom 18. September 2015 (Raumordnungskonzept) ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) auszurichten. Damit hat der ÖV mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, welcher nicht auf den Velo- oder Fussverkehr entfällt (kantonales Modal-Split-Ziel). Das Planungsgebiet befindet sich im Perimeter eines Zentrumsgebiets direkt am Bahnhof. Die BZO sieht jedoch keine Reduktion für Wohnnutzungen vor. Es wird deshalb empfohlen, den Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen für Wohnnutzung gemäss der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» (Parkplatzwegleitung, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) anzupassen oder eine weitergehende Reduktion der Parkplätze mit einem Mobilitätskonzept sicherzustellen.*

*Die Zahl der Abstellplätze ist für alle Nutzungen nach oben zu begrenzen.*

#### Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Die maximale Anzahl der Abstellplätze richtet sich nach den Festlegungen der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon. Die definierte Anzahl wird von der Stadt Illnau-Effretikon akzeptiert.

#### Antrag 22

*Gemäss Planhinweiskarte Lokalklima des Kantons Zürich weist der Planungssperimeter bereits heute tagsüber eine starke Wärmebelastung auf. Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung der Bodenoberfläche wird die nächtliche abkühlende Wirkung der heute noch begrünten Flächen vermindert und die Aufheizung tagsüber verstärkt, so dass im Planungsgebiet voraussichtlich eine stärkere Wärmebelastung im Sommer resultiert. Überwärmungen stellen, zusammen mit einer hohen Schadstoffbelastung der Luft gesundheitliche Risiken für die Wohnbevölkerung dar. Deshalb ist es notwendig, lokalklimatische Anforderungen bei Planungsprozessen zu beachten. Vor diesem Hintergrund begrüssen wir die Ausgestaltung eines intensiv begrünten Dachgartens. Um die zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des Planungsvorhabens vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen möglichst zu verschonen (Art. 3 Abs. 3 Bst. b und Art. 3 Abs. 4 Bst. c RPG), empfehlen wir weitere Massnahmen zu entwickeln, um eine übermässige Aufwärmung der Umgebung zu vermeiden (z.B. Gestaltung Gebäudefassaden, Beschattung).*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Projekt sieht neben dem intensiv begrünten Dachgarten bereits weitere Massnahmen zur Minderung der Wärmebelastung vor:

- grosskronige Bäume entlang der Bahnhofstrasse
- Wasserspiel / Brunnen auf dem Bahnhofplatz
- Fassadenbegrünung Sockel
- intensive Begrünung der Vorgärten entlang der Gartenstrasse
- Dachbegrünung

### Antrag 23

Nichtionisierende Strahlung

*In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich 2 Mobilfunkanlagen, von denen hochfrequente nichtionisierende Strahlung NIS ausgeht:*

*a) Mobilfunkbetreiberin: Swisscom AG, Kataster Nr. IEI37, Anlage Stationscode: EFKO*

*b) Mobilfunkbetreiberin: SBB CFF FFS, Kataster Nr. IE777I, Anlage Stationscode: HURO-EF-01682*

*Bei Änderungen der Überbauungssituation oder der Umnutzung bestehender Räumlichkeiten in der Nähe von Mobilfunkantennen sind die Mobilfunkbetreiberinnen verpflichtet, ihre Anlagen zu sanieren, falls Grenzwerte dann nicht mehr eingehalten würden (Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV)).*

*Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde die Betreiberinnen über Bauvorhaben informieren muss, so dass diese die Situation in der Nähe ihrer Anlagen überprüfen und ggf. Änderungen an den Betriebsparametern vornehmen können.*

*Bezüglich der Trafostation wird darauf hingewiesen, dass Gesuche für die Bewilligung von Trafostationen an die entsprechenden Behörden weitergeleitet werden müssen.*

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

## 3.7 Bestimmungen

### Antrag 24

Schlussbestimmung

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

*Der private Gestaltungsplan «Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz» wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Exekutive publiziert das Datum der Inkraftsetzung gem. §6 PBG.*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Schlussbestimmung wird entsprechend umformuliert (Verzicht auf Hinweis auf städtebaulichen Vertrag).

### 3.8 Weitere materielle Hinweise

#### Antrag 25

Hochwasser und Massenbewegungen,  
Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum

*Das Gestaltungsplangebiet wird von keinen öffentlichen Gewässern durchflossen oder begrenzt. Die Gefahrenkarte (BDV Nr. 1393 vom 31. Juli 2006) befindet sich zurzeit in Gesamtrevision. Aufgrund der im Entwurf vorliegenden revidierten Gefahrenkarte kann davon ausgegangen werden, dass im Gestaltungsplangebiet keine Gefährdungen durch Hochwasser und Massenbewegungen vorliegen.*

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

#### Antrag 26

Grundwasser

*Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> und gemäss der Grundwasserkote des Kantons Zürich ausserhalb eines kartierten Schotter-Grundwasservorkommens, jedoch westlich angrenzend an den Grundwasserstrom von Bisikon bzw. Rikon/Effretikon. Zu den hydrogeologischen Verhältnissen im Baugrund liegen keine genauen Informationen vor. Bei früheren Baugrundsondierungen an der Bahnhofstrasse am Bahnhof wurde ein Grundwasserspiegel in rund 3,2 m Tiefe auf ca. 507,7 m ü. M. gemessen.*

*Im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z.B. Untergeschosse, Pfahlfundationen) gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BW) eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern wird auf das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Juni 2003 (Download: [www.grundwasser.zh.ch](http://www.grundwasser.zh.ch) -> Bauen im Grundwasser) verwiesen.*

Entscheid

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens das Erfordernis einer wasser- und gewässerschutzrechtlichen Bewilligung geprüft.

## 4. Stellungnahme Stadtrat

Der Stadtrat der Stadt Illnau-Effretikon hat mit Beschluss vom 17. April 2019 Stellung zum Entwurf des Gestaltungsplans genommen. Er erachtet diesen als gelungen und hat nur wenige Einwendungen, die im Folgenden behandelt werden, vorzubringen.

### 4.1 Bestimmungen

#### Antrag 27

Verbindliche Festlegungen Masterplan

*Auf S.2 soll auf das vom Stadtrat am 21. Februar 2019 festgesetzte Freiraumkonzept verwiesen werden.*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

In Ziff. 4 wird bereits auf das zum Masterplan dazugehörige Freiraumkonzept verwiesen. Es wird das Datum der Festsetzung ergänzt.

#### Antrag 28

Ökologische Anforderungen

*Sämtliche Grünräume müssen dem städtischen Konzept für Natur im Siedlungsraum und den Anforderungen zum ökologischen Ausgleich entsprechen. Darin sind Vorgaben zu ökologischen Ausgleichsflächen, Versickerung und Retention, Pflanzenverwendung, Flachdachbegrünung, Nistgelegenheiten für Gebäudebrüter etc. enthalten. Im Richtprojekt werden diese nicht vollumfänglich umgesetzt. Insbesondere die Anforderung, dass mindestens 20 % der Umgebungsflächen als ökologische Ausgleichsflächen zu gestalten sind, ist beim vorliegenden Projekt auf Grund der zahlreichen städtischen Rahmenbedingungen (Bahnhofplatz, Fusswegverbindung, etc.) kaum umsetzbar. Das Freiraumprojekt ist auf mögliche Kompensationsmassnahmen zu untersuchen und mit dem städtischen Berater für Natur im Siedlungsraum abzugleichen. Kontakt: Hansruedi Schudel, 8004 Zürich, Tel: 043 500 38 40, h.schudel@naturschutzbuero.ch*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die möglichen Kompensationsmassnahmen werden im Rahmen einer Besprechung am 4.6.2019 mit H. Schudel evaluiert.

Die wichtigsten Erkenntnisse aus der Sitzung sind:

- Als massgebende Umgebungsfläche zählt die Parzellenfläche (4'230m<sup>2</sup>) abzüglich des Gebäudefussabdrucks (2'540m<sup>2</sup>). Der Dachgarten wird nicht als Umgebungsfläche gewertet. So ergibt sich über die 20% Vorgabe eine ökologische Ausgleichsfläche von ca. 340m<sup>2</sup>. Diese soll als

«ökologisch interessante Fläche» ausgestaltet sein und vorzugsweise auf Strassenniveau angeordnet werden. Da dies aufgrund der Zentrums Lage und der gestalterischen Vorgaben aus dem Masterplan nicht umsetzbar ist, kann diese auch teilweise im Bereich des Sockelgartens kompensiert werden. Als mögliche Massnahmen kann die Verwendung von 2/3 einheimischer Pflanzenarten in den Gartenbereichen genannt werden, sowie die Integration von Blumenwiese oder Saumgesellschaften in die Gestaltung des Dachgartens.

- Im weiteren Planungsverlauf gilt es zu prüfen, ob es im Bereich des Bahnhofplatzes allenfalls Bereiche gibt, die entsiegelt und z.B. chaussiert gestaltet werden können.
- Auf die geforderten Ökostrukturen kann verzichtet werden, allenfalls ergeben sich in der weiteren Planung aber doch Möglichkeiten diese gestalterisch zu integrieren. Flachdächer sind zu begrünen.
- Die definitiven Massnahmen können erst im Zuge der Projektierung bestimmt und auf Übereinstimmung mit den Anforderungen der Stadt bewertet werden.

### Antrag 29 Autoabstellplätze

*Auf S. 6 sind bei den unterirdischen Autoabstellplätzen 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.*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen Ziff. 9 werden entsprechend ergänzt:

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

### Antrag 30 Umwelt

*Der Verweis auf den SIA-Effizienzpfad ist korrekt. Mit dem Standard Minergie-Eco wird dieser jedoch nicht erreicht. Vor dem Einreichen des Baugesuchs ist ein Energiekonzept vorzulegen.*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen zur Energie wurden in Absprache mit der Stadt überarbeitet. Die Grundeigentümerin verpflichtet sich zur Einhaltung des SIA-Effizienzpfades gemäss Masterplan.

Antrag 31  
Umwelt

*Um mittel- bis langfristig eine Auskühlung des Erdreichs durch Erdsonden zu verhindern, darf die Absenkung der Bodentemperatur an der Baubereichsgrenze nach 50 Jahren max. 1° Celsius betragen. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Energiekonzept (z. B. in einem Regenerationskonzept) spätestens vor dem Einreichen des Baugesuchs zu erbringen.*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Bestimmungen Ziff. 10 werden folgendermassen ergänzt:

«Um mittel- bis langfristig eine Auskühlung des Erdreichs durch Erdsonden zu verhindern, darf die Absenkung der Bodentemperatur an der Baubereichsgrenze nach 50 Jahren max. 1° Celsius betragen. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Energiekonzept (z. B. in einem Regenerationskonzept) spätestens vor dem Einreichen des Baugesuchs zu erbringen.»

Antrag 32  
Ver- und Entsorgung

*Es fehlt die Bestimmung, dass die Entwässerung über eine Retention im Trennsystem zu erfolgen hat.*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Ziff. 11 wird um den folgenden Absatz «Entwässerung» ergänzt:

<sup>2</sup> Die Entwässerung hat im Trennsystem, mit vorgängiger Retention des Regenwassers (Dach- und Platzwasser), zu erfolgen.

## 4.2 Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Antrag 33

*Der vorliegende erläuternde Bericht ist im Zusammenhang mit den Vorgaben zu den Bestimmungen (vorhergehendes Kapitel) in Übereinstimmung zu bringen.*

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

### 4.3 Richtprojekt

#### Antrag 34 Wohnungsmix

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

#### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Das Richtprojekt sieht einen Wohnungsmix gemäss städtischer Forderung vor. Er entspricht der aktuellen Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt. Da die künftige Entwicklung nicht vorhergesagt werden kann, soll die Regelung in Absprache mit dem Stadtrat jedoch nur bei Erstbezug gelten. Dies wird neu in den Bestimmungen Ziff. 7 geregelt.

### 4.4 Berechnung Abstellplätze

#### Antrag 35 Veloabstellplätze

*Es fehlt eine Berechnung zu den Anzahl Veloabstellplätzen für die Nutzer der Siedlung. Diese ist nachzuliefern. Dabei hat sie sich an den Merkblättern des Kantons zu Veloparkierung für Wohnbauten und Veloparkierung für Dienstleistung, Gewerbe und Verkauf zu orientieren.*

#### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Berechnung der Anzahl Veloabstellplätze wird gemäss VSS-Norm 640 065 und den kantonalen Merkblättern nachgewiesen (Berechnung siehe Beilage Erläuternder Bericht).

### 4.5 Städtebaulicher Vertrag / Mehrwertberechnung

#### Antrag 36

*Der städtebauliche Vertrag ist noch ausstehend. Er ist zusammen mit dem Einreichen des definitiven Gestaltungsplanes mit der Stadt abzuschliessen.*

#### Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der städtebauliche Vertrag wird vor Einreichung des Gestaltungsplanes ausgearbeitet.