

Stadt Illnau-Effretikon

# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN ÜBERBAUUNG STATION ILLNAU

## Vorschriften

Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat der Stadt Illnau-Effretikon am: **04. Okt. 2007**

Der Präsident

Der Sekretär

Von der Baudirektion  
 genehmigt am: **23. Jan. 2008**

ARV Nr. **13108**

Für die Baudirektion

Festsetzungsakte		Rev.	Datum	Entw.	Gez.	Visum			
Auftrag-/Plan-Nr. 1310 80 05 0008 - 02		Plan Grösse							
		A4							
		•	15.03.2006				Le/Suj	--	
		a	15.03.2007				Le/Suj	--	
		b	13.04.2007				Le/Suj	--	
c	27.04.2007	Le/Suj	--	<i>Suj</i>					
d									



**Ernst Winkler + Partner AG**

Bauingenieure, Planer und Geometer

Ingenieurunternehmen für Wasser, Umwelt, Verkehr, Tragkonstruktionen, Bauverwaltung, Planung, Vermessung  
 8307 Effretikon, Rikonerstrasse 4 Telefon 052 / 354 21 11, Telefax 052 / 343 19 95 E-Mail: [email@ewp.ch](mailto:email@ewp.ch)

**Aufstellung durch die Grundeigentümer:**

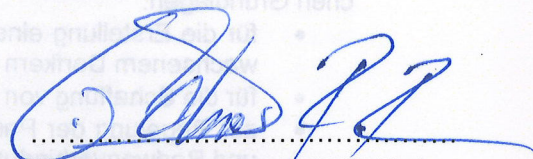
**Grundeigentümer:**

**Datum:**

**Unterschriften:**

Pensionskasse der Sada-  
Genossenschaft  
(alt Kat.Nrn. 6727, 7076, 6868)

22.5.07



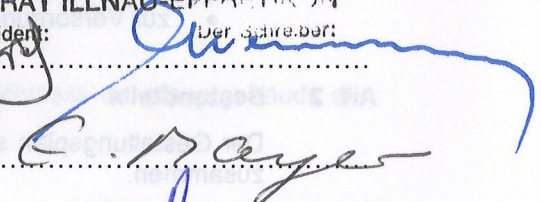
Stadt Illnau-Effretikon  
(alt Kat. Nrn. 6725, 6726, 6728)

-9. Juli 2007

STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON  
Der Präsident: Der Sekretär:

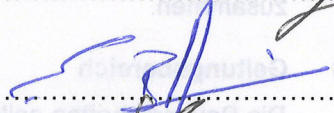
Esther Marta Mayer  
(alt Kat. Nr. 7077)

13.6.07



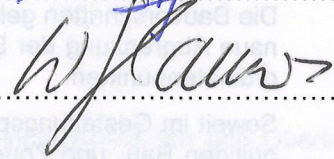
Enrico Buffoni  
(alt Kat. Nr. 6867)

4.5.07



Wilfried Glauser  
(alt Kat. Nr. 3426)

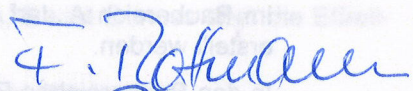
4.5.07



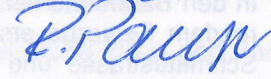
Stockwerkeigentümergeinschaft  
"Schmittestrasse" (alt Kat.Nr. 6724):

- Die Schweizerische Post
- Ehegatten Reto und Doris Panzer
- Ehegatten Nicolangelo und Irene Verdicchio
- Urs Walter Pauli
- Ehegatten Martin und Claudia Kofel
- Ehegatten Josef und Therese Wolf
- Sparkasse Zürcher Oberland
- Peter Eschmann
- Yvette Angele Klein-Voibelt
- Babetta Zuberbühler
- Roland Eugen Huber
- Falk Rottmann
- Fenaco Genossenschaft

9.7.07

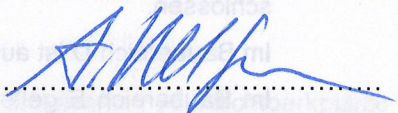


9.7.2007



alle mit Vollmacht vertreten  
durch die Verwaltung der  
Stockwerkeigentümergeinschaft

9.7.2007



zusätzlich zu den in Abs. 1 genannten Parkplätzen sind 20 bewohnte öffentliche Parkplätze in die Tiefgarage zu integrieren.  
Die Parkplätze sind ausweislich untenstehender Liste einer gemeinschaftlichen Anlage zu realisieren.  
Nahe der Hausingänge sind ebenfalls geeignete Fahrradabstellplätze anzulegen.

## **Art. 1 Zweck**

Der Gestaltungsplan Überbauung Station Illnau bezweckt die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen:

- für die Erstellung einer als Bindeglied zwischen höher gelegenem Bahnhof und gewachsenem Dorfkern ortsbaulich massgeschneiderten Überbauung
- für die Schaffung von attraktiven Freiräumen
- zur Regelung der Parkierung, der Grundstückszufahrten und der öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen
- zur Versorgung der Neuüberbauung mit einem hohen Anteil erneuerbarer Energien

## **Art. 2 Bestandteile**

Der Gestaltungsplan setzt sich aus diesen Bauvorschriften und dem Situationsplan 1:1'000 zusammen.

## **Art. 3 Geltungsbereich**

Die Bauvorschriften gelten innerhalb des im Situationsplan dargestellten Perimeters. Die genaue Abgrenzung der Baubereiche ergibt sich aus den im Situationsplan angegebenen Koordinatenpunkten.

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes festgelegt wird, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Illnau-Effretikon und das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich.

## **Art. 4 Gestaltung**

Die Überbauung und ihre Aussenräume sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten. Insbesondere ist auf eine sorgfältige und gute Stellung der Bauten, Farbgebung, Materialisierung und Gliederung der Fassaden und Aussenräume zu achten. Die Fassaden und die Umgebung des Hauptgebäudes im Baubereich B sind als Anbindung zur Kernzonenbebauung besonders sorgfältig zu gestalten.

## **Art. 5 Lage und Nutzweise von Gebäuden**

Neue Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche erstellt werden. Besondere Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Die Mantellinien dürfen für Ausrüstungsgegenstände wie Vordächer, Balkone und Anlieferungsrampen überstellt werden.

Im Baubereich A darf ein Hauptgebäude mit Wohnnutzung und nicht störendem Gewerbe erstellt werden.

In den Baubereichen B und C darf je ein Hauptgebäude mit Wohnnutzung und mässig störendem Gewerbe erstellt werden. Für die auf Strassenniveau liegenden und direkt an der Schmittstrasse und der Stationsstrasse angrenzenden Räume sind Wohnungen ausgeschlossen.

Im Baubereich D ist ausschliesslich ein Nebengebäude für eine Heizzentrale zulässig.

Im Baubereich E gelten für Umnutzungen sowie Um- und Ersatzbauten die Bestimmungen der BZO.

## Art. 6 Baumasse

Je Baubereich darf die jeweilige Baumasse nicht überschritten werden.

Baubereich A	26'500 m <sup>3</sup>	für Hauptgebäude
Baubereich B	8'500 m <sup>3</sup>	für Hauptgebäude
Baubereich C	8'000 m <sup>3</sup>	für Hauptgebäude
Baubereich D	850 m <sup>3</sup>	für Heizzentrale

## Art. 7 Gesamthöhen

Es gelten keine Gebäude- und Firsthöhen. Die Dachrandabschlüsse der Hauptgebäude dürfen nachfolgende Höhenkoten nicht übersteigen.

Baubereich A	Höhenkote	max. 522 m.ü.M.
Baubereich B	Höhenkote	max. 519.5 m.ü.M.
Baubereich C1	Höhenkote	max. 527 m.ü.M.
Baubereich C2	Höhenkote	max. 517 m.ü.M.
Baubereich D	Höhenkote	max. 524 m.ü.M.

Von der Beschränkung der Höhenkote sind technisch bedingte Aufbauten und Oberlichter ausgenommen. Sie dürfen jedoch nicht fassadenbildend in Erscheinung treten und sind auf ein technisch und wirtschaftlich sinnvolles Minimum zu beschränken.

## Art. 8 Dachgestaltung

Die Hauptgebäude in den Baubereichen A, B, C und D dürfen nur mit begrünten Flachdächern ausgebildet werden.

Oberlichter und technisch bedingte Anlagen wie Liftüberfahrten und Kamine sind zulässig. Technisch bedingte Anlagen und Aufbauten zur Energiegewinnung sind nur auf den Hauptgebäuden der Baubereiche A und C zulässig. Diese sind so auszuwählen und anzuordnen, dass die ruhige Gesamtwirkung der Dachlandschaft möglichst wenig gestört wird.

Im Baubereich E sind für Anbauten und Besondere Gebäude auch Flachdächer zulässig, soweit der ortsbauliche Gesamteindruck beibehalten wird.

## Art. 9 Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt der Tiefgarage für die Baubereiche A, B und C muss über die Effretikonstrasse erfolgen.

Die Anlieferung der Baubereiche B und C erfolgt über die Schmittestrasse.

Zwischen den im Plan festgelegten Richtungspfeilen sind öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen zu erstellen.

## Art. 10 Parkierung

Im Zuge der Überbauung der Baubereiche A, B und C sind mindestens 96 Pflichtparkplätze neu zu erstellen und maximal 160 Parkplätze zulässig. Davon sind mindestens 25 Parkplätze als Besucher- und Kundenparkplätze zur Verfügung zu stellen.

Zusätzlich zu den in Abs. 1 genannten Parkplätzen sind 20 bestehende, öffentliche Parkplätze in die Tiefgarage zu verlegen.

Die Parkplätze sind hauptsächlich unterirdisch anzuordnen und in einer gemeinschaftlichen Anlage zu realisieren.

Nahe der Hauseingänge sind ebenerdig grosszügige Fahrradabstellplätze anzuordnen.

## **Art. 11 Freiräume**

Die Freiräume der Baubereiche A, B und C sowie der bestehenden Liegenschaften sind hinsichtlich Konzept und Materialisierung einheitlich zu gestalten. Für Abstellflächen sind sickerfähige Beläge und Oberflächen zu verwenden.

Alle Freiräume um die Baubereiche A, B und C sollen in ihrem Charakter als zusammenhängende, mit heimischen Obst- und Laubbäumen durchsetzte Wiesen gestaltet werden. Elemente mit optisch trennender Wirkung wie hohe geschlossene Zäune, Hecken, Mauern und dergleichen sind unzulässig.

Die im Situationsplan als öffentlicher Freiraum bezeichneten Bereiche sind so zu gestalten, dass sie öffentlich zugänglich und temporär für gemeinschaftliche und öffentliche Aktivitäten nutzbar sind. Sofern es für den Betrieb der Erdgeschossnutzung erforderlich ist, wird eine temporäre Einzäunung zugelassen.

## **Art. 12 Versickerung**

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist das anfallende Meteorwasser überall, wo technisch und wirtschaftlich möglich, versickern zu lassen.

## **Art. 13 Energie**

Die Bauten sind in ökologischer Bauweise zu erstellen. Sie haben entweder dem Minergie-Qualitätslabel zu entsprechen oder ihren Energiebedarf für Heizung und Warmwasser zu mindestens 80% mit erneuerbaren Energieträgern zu decken. Als erneuerbarer Energieträger hat gemäss kommunalem Energieplan Holz Priorität.

Wird eine Heizzentrale erstellt, kann die Stadt die Eigentümer im Gestaltungsplangebiet gemäss § 295 Abs. 2 PBG verpflichten, sich daran anzuschliessen.

## **Art. 14 Separatsammelstelle**

An dem im Situationsplan bezeichneten Standort ist eine öffentlich zugängliche Separatsammelstelle zu erstellen.

## **Art. 15 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tage nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.