

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
Sitzung vom 4. Oktober 2012

Gesch. Nr. 077/12 Vorberatung GPK

**04.05.20 Bauplanung; Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr  
Revision Privater Gestaltungsplan Brandriet, Effretikon; Verabschiedung zu Händen Grosser Gemeinderat**

---

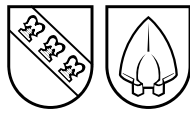
ANTRAG DES STADTRATES

### DER GROSSE GEMEINDERAT

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 24 Absatz 2 Ziffer 3 der Gemeindeordnung -

#### BESCHLIESST:

1. Der durch die Grundeigentümerin festgesetzten Revision des Privaten Gestaltungsplans „Brandriet“, bestehend aus einem Situationsplan 1:500 sowie Bestimmungen und dem erläuternden Bericht (Art. 47 RPV), wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
4. Nach erfolgter Zustimmung des Grossen Gemeinderates ist der Private Gestaltungsplan „Brandriet“ öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen. Nach erfolgter Rechtskraft ist der private Gestaltungsplan der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich zur Genehmigung einzureichen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. den Stadtrat, zweifach,
  - b. das Sekretariat des Grossen Gemeinderates, dreifach,
  - c. die Abteilung Hochbau, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
  - d. AM und Partner Immobilien AG, Okenstrasse 6, 8037 Zürich,
  - e. hlp Architekten AG, Rikonerstrasse 30, 8307 Effretikon,
  - f. Suter von Känel Wild AG, Baumackerstrasse 42, 8050 Zürich,
  - g. die Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich, 8090 Zürich (nach Eintritt der Rechtskraft, mit den zugehörigen Unterlagen).



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. Oktober 2012

### WEISUNG

#### **AUSGANGSLAGE**

Zwischen Brandriet-, Grendelbach-, Flora- und Rütlistrasse, in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Effretikon, befindet sich das Grundstück Kat. Nr. 6914 der Grundeigentümerin AM und Partner Immobilien AG, Zürich (ehemals Arnold Meier, Meilen). Das Areal misst 5'337 m<sup>2</sup> und wurde 1970 gemäss der damaligen Bau- und Zonenordnung (BZO) mit drei Mehrfamilienhäusern überbaut. Diese beinhalten insgesamt 54 Kleinwohnungen mit folgendem Wohnungsmix: 9 x 1-Zimmer-, 27 x 2-Zimmer-, 9 x 2,5-Zimmer- und 9 x 3,5-Zimmerwohnungen. Gemäss der heutigen BZO liegt das Grundstück in der Wohnzone W 2.6, und es besteht ein rechtskräftiger Privater Gestaltungsplan aus dem Jahr 1994. Dieser wurde aufgrund der Leitidee des Stadtrates von 1988 hinsichtlich verdichteten Bauens erstellt und bietet die Möglichkeit, bei der bestehenden Wohnüberbauung eine Baumassenerhöhung von heute 2,64 auf künftig 4,58 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> vorzunehmen. Diese Volumenvergrösserung soll gemäss gültigem Gestaltungsplan mittels Dachaufstockung und Baulückenschliessung erfolgen. Von dieser Möglichkeit wurde jedoch in den letzten 18 Jahren, seit dem Bestehen des Privaten Gestaltungsplanes, kein Gebrauch gemacht.

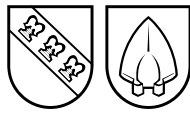
#### **VORBERATUNG IN DER STADTENTWICKLUNGSKOMMISSION**

In der Zwischenzeit hat sich der Wohnbaustandard stark verändert und die Wohnüberbauung entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Darum hat die hlp Architekten AG, Effretikon, im Namen der Grundeigentümerin Anfang 2011 erste Konzeptvarianten für eine Revision des Gestaltungsplanes vorgelegt und um die Einschätzung der Stadt gebeten. Gemäss den Vorstellungen der Planer sollen die Altbauten durch moderne Neubauten ersetzt werden. Die Stadtentwicklungskommission hat sich positiv zu diesem Vorhaben geäussert, da eine Neubebauung im Gegensatz zur Sanierung der Altbauten eine Chance auf zeitgemässere Wohnungsgrundrisse und verbesserte energetische Massnahmen bietet. Ferner hat sie den Gesuchstellern mitgeteilt, dass sie auch eine Erhöhung der heute möglichen Baumasse unterstützen würde, vorausgesetzt das Projekt würde erhöhte Anforderungen im Bereich Städtebau, Gestaltung, Aussenraum, Energie, etc. erfüllen. Von den vorgelegten Varianten hat sie den Planern empfohlen, die Randbebauung mit Hofraum weiterzuentwickeln, weil sich diese mit den grossmassstäblichen Kuben und den grosszügigen, grünen Freiräumen am ehesten am Leitbild des Campus-Konzeptes für das Gebiet Bahnhof Ost orientierte.

#### **GRUNDSATZENTSCHEID DES STADTRATES BETREFFEND BAUMASSENERHÖHUNG**

Die Gesuchsteller haben das Richtprojekt in diesem Sinne weiter bearbeitet und die Baumasse von heute möglichen 4,58 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 5,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht. In einem Grundsatzentscheid hat der Stadtrat der Baumassenerhöhung am 27. Oktober 2011 unter dem Vorbehalt zugestimmt, dass im Gegenzug auch die städtischen Anforderungen erfüllt werden, welche folgendermassen lauteten:

- die Umsetzung des grossen Bauvolumens muss städtebaulich verträglich erfolgen
- die gegenseitige Beschattung sowie diejenige der benachbarten Bauten muss vermieden werden (vergleichbar mit der Regelbauweise)
- die Gestaltung der Gebäude muss überdurchschnittlich gut sein
- ebenso die Gestaltung des Freiraumes (Beizug eines Landschaftsarchitekten und Beachtung der UNK-Richtlinien für Natur im Siedlungsraum)
- Energetisch müssen die Minergie-P-Anforderungen erfüllt werden
- eine Abwärmenutzung der Abwasserleitung soll geprüft werden
- das Entsorgungskonzept muss zusammen mit der Abteilung Gesundheit erarbeitet werden



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. Oktober 2012

### MITWIRKUNGSVERFAHREN

Die Planer haben das Richtprojekt entsprechend angepasst und darauf aufbauend den Gestaltungsplanentwurf durch das Planungsbüro Suter von Känel Wild AG, Zürich, ausarbeiten lassen. Im April 2012 gingen bei der Stadt die Unterlagen für das Mitwirkungsverfahren ein. Der Stadtrat verabschiedete diese gemäss § 7 PBG für die 60-tägige öffentliche Auflage sowie zu Händen dem ARE (Amt für Raumentwicklung) zur Vorprüfung und zur Anhörung der Nachbargemeinden.

Die öffentliche Auflage fand vom 26. April bis 25. Juni 2012 statt. Innerhalb dieser Zeitspanne sind bei der Stadt keine Einwendungen von privater Seite eingegangen. Von den sieben Nachbargemeinden, welche eine Stellungnahmen abgegeben haben, sind ebenfalls keine Einwände gegen den Privaten Gestaltungsplan vorgebracht worden.

Im Vorprüfungsbericht des Kantons wurde die Revisionsvorlage in der Gesamtbeurteilung betreffend Ortsbild und Städtebau für gut befunden. Im Detail wurden Aspekte des Lärmschutzes (Tiefgarageneinfahrt in Nähe von Wohnzimmerfenstern) und die Situation im Grundwasserbereich (das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>0</sub>) thematisiert. Hierzu wurde ein Lärmschutzgutachten gefordert und Auflagen für Baugrunduntersuchungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens formuliert.

Für die eigene Detailprüfung der Unterlagen zog die Stadt das Büro ewp AG bei. Dessen Stellungnahmen zu fachspezifische Fragen des Stadtrates wurden auch in der Stadtentwicklungskommission behandelt und den Gesuchstellern eröffnet. Dabei wurde insbesondere darauf hingewiesen, dass nachgewiesen werden muss, dass die Neubebauung keine Nachteile in Bezug auf die Beschattung der Nachbargebäude mit sich bringen darf (verglichen mit der heute erlaubten Firsthöhe im gültigen Gestaltungsplan), dass Bestimmungen zum Wohnungsmix festgelegt werden müssen, dass Überlängen der Balkone erlaubt sind, wenn im Gegenzug festgelegt wird, dass diese nicht zu Wintergärten ausgebaut werden dürfen und dass für die Umgebungsgestaltung qualitätssichernde Massnahmen formuliert werden müssen.

All diesen Forderungen sind die Gesuchsteller nachgekommen und haben per 26. September 2012 die definitiven Festsetzungsakten zum privaten Gestaltungsplan Brandriet eingereicht.

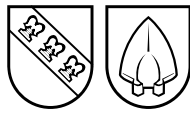
### ERLÄUTERUNGEN ZUM INHALT DES GESTALTUNGSPLANENS

#### RICHTPROJEKT

Dem Gestaltungsplan liegt ein Richtprojekt der hlp Architekten AG, Effretikon, und von Dardelet Büro für Landschaftsarchitektur, Egg, zu Grunde. Dieses Richtprojekt dient auch als minimaler Standard für die Beurteilung der Gesamtwirkung des späteren Bauvorhabens.

#### BEBAUUNGSKONZEPT UND NUTZUNG

Von der Brandrietstrasse bis zur Kreuzung Flora-/Grendelbachstrasse besteht ein geschosshoher Niveauunterschied. Das Bebauungskonzept ist in die topografischen Verhältnisse eingepasst und sieht zwei L-förmige Bauten vor, welche so gestellt sind, dass eine Hofsituation entsteht. Die Höhenabstufung nimmt Bezug auf die umliegende Bebauungsstruktur: gegenüber der Rütlistrasse und der Florastrasse sind viergeschossige Gebäudeteile vorgesehen, entlang der Brandrietstrasse ein sechsgeschossiges Bauvolumen und entlang der Grendelbachstrasse ist ein siebengeschossiges Gebäude geplant. Die neue Wohnüberbauung beinhaltet rund 80 Wohneinheiten, welche unterschiedliche Wohnungsgrössen aufweisen. Geplant ist eine Durchmischung von Single- bis Familienwohnungen, wobei mindestens 70 % der Wohnungen 3,5 und mehr Zimmer aufweisen müssen.



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. Oktober 2012

### FREIRÄUME, BAUMREIHEN UND DACHBEGRÜNUNG

Je dichter eine Bebauung, umso wichtiger wird die Qualität des Aussenraumes. Zentrales Element der Umgebungsgestaltung ist der Hofbereich, in welchem ein Siedlungsplatz und ein Spielbereich für Kinder vorgesehen sind. Im Vordergrund stehen ansprechend gestaltete, aufenthaltsfreundliche und funktionale Umgebungsräume. Die Nähe zum Bahnhof und der Rosenweg als wichtigster Zubringer zu den Perrons und zum Zentrum von Effretikon setzen gestalterisch bei der Ecke Rütlistrasse - Florastrasse einen städtischen Charakter voraus. An der gegenüberliegenden Seite grenzt das Grundstück an den Erholungs- und Freihaltebereich der Moosburg. Entsprechend wird sich die Gestaltung an naturnahen Elementen orientieren. Die Bepflanzung sieht Rasen, Hecken, Stauden und Sträucher vor, sowie standortgerechte, einheimische Hochstamm-bäume entlang der Brandriet- und Grendelbachstrasse, welche den Übergang von der Überbauung zum öffentlichen Strassenraum aufwerten. Alle Flachdächer müssen extensiv begrünt werden, soweit sie nicht als Terrasse genutzt oder für den Bau von Solaranlagen beansprucht werden.

Das Freiraumkonzept des Richtprojektes dient als minimaler Standard für die Beurteilung des Freiraums. Um einen qualitativ hochwertigen Aussenraum sicherzustellen und die Interessen der Stadt optimal zu berücksichtigen, ist im Baubewilligungsverfahren durch die Baubehörde eine Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur beizuziehen. Ebenso hat für die Stadt die Förderung einer naturnahen Umgebung im Siedlungsraum hohe Priorität. Die Richtlinien der Umwelt- und Naturschutzkommission betreffend Natur im Siedlungsraum müssen entsprechend beachtet werden.

### BAUBEREICHE, GEBÄUDEVOLUMEN UND FASSADENGESTALTUNG

Oberirdische Hauptgebäude sind nur innerhalb der Baubereiche A bis D zulässig. Im Baubereich Z wird ein Sockelgeschoss dem Baubereich A vorgelagert. Die Baubereichsgrenzen sind mit Abstandslinien vergleichbar und ersetzen die rechtsgültigen Baulinien. Neu wird damit ein Strassenabstand von 5 m festgelegt. Die Baubereiche berücksichtigen einen angemessenen Projektierungsspielraum: gegenüber dem Richtprojekt wird an den Längsseiten zum Hofbereich sowie an den Querseiten ein Spielraum von 1 m und bei den Dächern von 0.5 m gewährt. Insgesamt dürfen die Volumen aber die Baumasse von  $5,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  nicht überschreiten (im bisherigen Gestaltungsplan waren  $4,58 \text{ m}^3/\text{m}^2$  zulässig). Die Baumasse des Sockelgeschosses im Baubereich Z muss nicht der Baumasse angerechnet werden, da es sich um ein besonderes Gebäude handelt (es beinhaltet nur Nutzungen wie Velo- und Abstellräume).

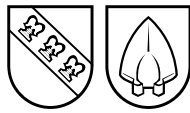
Als charakteristisches Merkmal kann die Fassadengestaltung hervorgehoben werden. Mit den versetzten Balkonen und Fensteranordnungen sowie den markanten Bändern welche durch das Wechselspiel von Mauerwerk und Fensterbereich erzeugt werden, entsteht eine spannende und ansprechende Gestaltung.

### BALKONE

Gemäss PBG dürfen Balkone auf längstens  $\frac{1}{3}$  der Fassaden mit einer Auskragung max. 2 m die Baubereichslinien überschreiten. Da der Strassenabstand aber bereits auf 5 m verringert wurde, sollen die Balkonauskragungen im vorliegenden Gestaltungsplan nur 1.5 m betragen. Die Länge der Vorsprünge soll aber, abgestimmt auf die jeweilige Fassade und das jeweilige Geschoss  $\frac{1}{2}$  bis  $\frac{2}{3}$  betragen dürfen. Dies ist notwendig, um das Wechselspiel der Balkone zu ermöglichen. Die entsprechenden Stirnseiten der Geschosse sollen aber balkonfrei bleiben. Die Regelung mit den überlangen Balkonen bedingt, dass diese nicht verglast oder zu Wintergärten ausgebaut werden dürfen.

### TIEFGARAGE

Sämtliche Parkplätze (abgeschlossene Bewohnerparkplätze und frei zugängliche Besucherparkplätze) werden in einer Tiefgarage zusammengefasst. Dadurch wird der Spielraum für die Umgebungsgestaltung vergrössert und ein hoher Grünanteil ermöglicht (damit für die Bepflanzung ein angemessener Wurzelraum zur Verfügung steht, ist für Bäume genügend Erdüberdeckung vorgesehen). Das erforderliche Parkplatzangebot ist basierend



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. Oktober 2012

auf den Wohneinheiten im Baubewilligungsverfahren auszuweisen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof ist ein reduziertes Parkplatzangebot denkbar. Ein solches reduziertes Parkplatzangebot ist aber mit einem Mobilitätskonzept nachzuweisen und durch ein Controlling dauerhaft sicherzustellen. Die Zu- und Wegfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage erfolgt über eine Rampe ab der Brandrietstrasse. Im bestehenden Gestaltungsplan waren noch zwei Zu- und Wegfahrten vorgesehen. Für die geplante Tiefgarage ist eine Anschlussstelle jedoch ausreichend. Das vom Kanton verlangte Lärmgutachten zeigt, dass die Grenzwerte im Bereich der Garagenzufahrt gegenüber den Wohnzimmerfenstern eingehalten werden.

## VELOABSTELLPLÄTZE

Neu werden Abstellplätze für Velos inkl. Anhänger, Kinderwagen und dergleichen sowohl innerhalb der Gebäude als auch im Aussenbereich angeboten. Pro Wohneinheit sind mindestens zwei hausinterne Veloabstellplätze zu erstellen. Der Platzbedarf für Kinderwagen ist zusätzlich vorzusehen, um ein Ausweichen auf die Hauseingänge möglichst zu vermeiden. Die Abstellplätze im Aussenbereich dienen insbesondere Bewohnern, welche täglich mit dem Velo unterwegs sind. Dazu sind gut bedienbare Abstellplätze in der Nähe der Hauseingänge zu erstellen.

## FUSSWEGE

Die im Gestaltungsplan festgelegten Fusswege dienen der internen Erschliessung und stellen die Verbindung zwischen den Bauten und dem gemeinsamen Hofbereich und den Freiräumen sicher. Daneben sollen sie auch der Öffentlichkeit als Verbindung zu und von der Rosenwegunterführung dienen. Die im Plan bezeichneten Fusswege müssen dauernd zugänglich sein und dürfen nicht mit einem Zaun oder Tor abgeschlossen werden. Die Wege weisen eine Mindestbreite von 1.8 m auf. Wo es die räumlichen Verhältnisse zulassen ist eine Wegbreite von 2.0 m zu bevorzugen.

## ENTSORGUNG

Für die Entsorgung des Siedlungsabfalls sind zwei zentrale Sammelstellen festgelegt worden. Durch ihre peripheren Lagen ist eine optimale Zugänglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge gegeben. Die technische Ausgestaltung der Entsorgungsanlagen (Container, Unterniveauanlage etc.) wird im Baubewilligungsverfahren zusammen mit der Abteilung Gesundheit festgelegt.

## ENTWÄSSERUNG

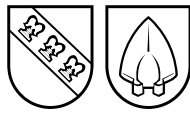
Die Ableitung von Schmutzwasser und Regenwasser muss in getrennten Leitungssystemen erfolgen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Grendelbach wird das Regenwasser in diesen eingeleitet.

## ENERGIE

Die Bauherrschaft strebt eine rationelle Energienutzung nach dem Minergie-P Standard an und setzt diesen im Gestaltungsplan als Bestimmung fest. Dieser Standard bedingt ein eigenständiges, am niedrigen Energieverbrauch orientiertes Gebäudekonzept und stellt hohe Anforderungen an das Komfortangebot und an die Wirtschaftlichkeit.

## LÄRMSCHUTZ

Die Lärmschutzbestimmungen im Gestaltungsplan orientieren sich an denselben Grenzwerten, wie sie für Wohnzonen gelten.



### AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. Oktober 2012

#### WEITERES VORGEHEN

Mit den vorliegenden Unterlagen hat die Grundeigentümerin, AM und Partner Immobilien AG, Zürich, den Gestaltungsplan festgesetzt und reicht ihn der Stadt zur Weiterbearbeitung ein. Nach der Verabschiedung im Stadtrat und der Zustimmung im Parlament, folgt die öffentliche Auflage und anschliessend die Genehmigung durch die Baudirektion.

#### BEURTEILUNG DES STADTRATES

Gestützt auf seinen Grundsatzentscheid betreffend Baumassenerhöhung ist der Stadtrat der Meinung, dass mit dem Richtprojekt nachgewiesen werden konnte, dass das Mehrvolumen städtebaulich verträglich umsetzbar ist. In diesem Sinne unterstützt er die angestrebte Revision des Privaten Gestaltungsplans an dieser zentralen Lage. Die Ausführungen zum Schattenwurf zeigen auf, dass trotz der hohen Baumasse für die Nachbarliegenschaften keine Verschlechterungen entstehen. Betreffend Nutzung ist es dem Stadtrat ein Anliegen, dass qualitätsvolle und attraktive Wohnungen entstehen, die den heutigen Ansprüchen gerecht werden. Darum sollen in der neuen Überbauung (entgegen den heute überwiegenden Kleinwohnungen) mehrheitlich Wohnungsgrösse von 3,5- und 4,5-Zimmern angeboten werden, wie sie auch im Richtprojekt ausgewiesen werden. In den Gestaltungsplanbestimmungen ist sodann auch formuliert worden, dass mindestens 70 % der Wohnungen 3,5 oder mehr Zimmer aufweisen müssen.

Da bei einer höheren Baudichte die Qualität der Freiraumgestaltung enorm an Bedeutung gewinnt, unterstützt der Stadtrat die Verpflichtung zum Beizug der Umwelt- und Naturschutzkommission für die Ausarbeitung des definitiven Umgebungsprojektes. Ebenso begrüsst er, dass zur Qualitätssicherung im Baubewilligungsverfahren die Baubehörde eine Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur beizuziehen hat.

Die Vorgabe des Minergie-P-Standards wird für gut befunden, da es sich um eine Niedrigenergiebauweise handelt, die eine sehr gute Gebäudehülle voraussetzt, der spezifische Energieverbrauch im Vergleich zu Minergie nochmals um ca. 20 % gesenkt wird und nur Hausinstallationen und Geräte der Energieeffizienzklasse A zulässig sind.

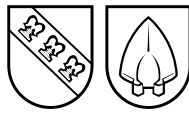
Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der vorliegenden Revisionsvorlage zum Privaten Gestaltungsplan Brandriet eine eindeutige Verbesserung zum heute gültigen Gestaltungsplan erreicht wird, insbesondere, weil erhöhte Anforderungen im Bereich Städtebau, Gestaltung, Aussenraum, Energie, etc. erfüllt werden. In diesem Sinne beantragt der Stadtrat beim Grossen Gemeinderat, der Revision des Privaten Gestaltungsplans Brandriet zuzustimmen.

#### SACHBEARBEITER/IN:

- Ueli Müller, Stadtpräsident
- Reinhard Fürst, Hochbauvorstand
- Ivana Vallarsa, Stadtarchitektin

#### BEILAGEN:

- Bestehender Privater Gestaltungsplan „Brandrietstrasse“ vom 22. Juni 1994 (Aktenuflage GPK/GGR)
- Revision Privater Gestaltungsplan „Brandriet“, vom 26. September 2012, bestehend aus:
  - Situation 1:500 (Aktenuflage GPK/GGR und Versand GGR)
  - Bestimmungen (Aktenuflage GPK/GGR und Versand GGR)
  - Übersicht (Aktenuflage GPK/GGR Versand GGR)
  - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV inkl. Anhängen (Aktenuflage GPK/GGR)



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
Sitzung vom 4. Oktober 2012

**Stadtrat Illnau-Effretikon**

Ueli Müller  
Stadtpräsident

Kurt Eichenberger  
Stadtschreiber

Versandt am: 05.10.2012

iv/KE