



Kanton Zürich
Stadt Illnau-Effretikon

Privater Gestaltungsplan Rosenhof

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

Kat.-Nrn. IE59, IE3484, IE7567
Stadt Illnau-Effretikon

Kat.-Nr. IE3485
OMGprojekt AG

Vom Grossen Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Grossen Gemeinderats

Der Präsident:

Der Schreiber

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Ziele	<h2>1. Zweck</h2> <p>Der private Gestaltungsplan Rosenhof bezweckt im Sinne von §§ 83ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG):</p> <ul style="list-style-type: none">• die Realisierung einer qualitativ hochstehenden Wohn- und Gewerbeüberbauung,• die Ermöglichung einer baulichen Verdichtung an zentraler Lage,• die Schaffung von Freiräumen mit besonders guter Gestaltung und mit hoher Aufenthaltsqualität,• die Sicherung einer zweckmässigen Erschliessung und Parkierung,• die Gewährleistung einer energiesparenden Bauweise.
Bestandteile	<h2>2. Bestandteile und Geltungsbereich</h2> <p>¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen. Der Planungsbericht dient der Erläuterung und ist kein verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans.</p>
Geltungsbereich	<p>² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.</p>
Verhältnis zum übrigen Baurecht	<h2>3. Ergänzendes Recht</h2> <p>Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung vom 28. Februar 2011 der Stadt Illnau-Effretikon, das kantonale Planungs- und Baugesetz in der Fassung bis zum 28. Februar 2017 sowie das übergeordnete eidgenössische Recht massgebend.</p>
Festlegungen Masterplan	<h2>4. Masterplan Bahnhof Ost</h2> <p>Die Festlegungen des Masterplans Bahnhof Ost vom 3. Dezember 2015 und des dazugehörigen Freiraumkonzepts sind grundsätzlich verbindlich. Die nachfolgenden Festlegungen des Gestaltungsplans gehen dem Masterplan vor.</p>

5. Gestaltung

Qualitative Anforderungen

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 erreicht wird. Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich sowie die Mehranforderungen nach Ziffer 11.1.0 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon sind zu erfüllen.

Richtprojekt

² Das Richtprojekt von OMGprojekt AG und vetschpartner Landschaftsarchitekten AG vom 6.7.2018 / Rev. 18.6.2019 sowie die Empfehlungen für die Bereinigung des Richtprojekts vom 15.7.2018 sind für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck, Freiräume) richtungsweisend. Der Bau muss mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Die Baubehörde kann zur Beurteilung des Bauprojekts die Stellungnahme eines externen Beurteilungsgremiums einfordern.

6. Bebauung

Baubereiche

¹ Zahl, Lage und äussere Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien festgelegten Baubereichen. Innerhalb der Baubereiche ist je ein Hauptgebäude zulässig.

² Der Abstand zwischen den Gebäuden im Baubereich A und B muss mindestens 10.0 m betragen. Anderweitige Gebäude- und Grenzabstände sowie Mehrhöhen- und Mehrlängenzuschläge sind nicht zu beachten.

Bauliche Dichte

³ Die maximal zulässige Baumassenziffer beträgt $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Bei einer massgeblichen Grundfläche von $5'706 \text{ m}^2$ beträgt die zulässige Baumasse oberhalb des gewachsenen Terrains $37'089 \text{ m}^3$.

Gesamthöhe

⁴ Die maximal zulässige Gesamthöhe (m ü. M.) pro Baubereich beträgt:

- Baubereich A: 526.50 m ü. M.
- Baubereich B: 523.50 m ü. M.

⁵ Die maximal zulässige Gesamthöhe darf um höchstens 2.0 m unterschritten werden.

Technische Aufbauten	⁶ Technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Lüftung und Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die effektive Dachfläche über der maximalen Gesamthöhe um maximal 1.5 m überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten und um das Mass der Höhe von der Fassade flucht zurückzusetzen. Die Baubehörde kann in technisch gut begründeten Fällen Ausnahmen genehmigen.
Raumhöhe im Erdgeschoss	⁷ Die lichte Höhe in den Erdgeschossen entlang der Bahnlinie und des Quartierplatzes sowie entlang der Florastrasse muss mindestens 3.2 m betragen.
Gewachsener Boden	⁸ Für den gewachsenen Boden sind die Terrainkoten gemäss Baumassenberechnung vom 28.7.2018 (siehe Beilage Erläuterungsbericht) massgebend.
Geschosszahl	⁹ Unter Einhaltung der maximalen Gesamthöhe ist die Anzahl an Voll-, Dach- und Untergeschossen frei.
Gebäudelänge	¹⁰ Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche frei.
Unterirdische Gebäude	¹¹ Unterirdische Gebäude sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
Dachgestaltung	¹² Es sind nur Flachdächer zulässig.

7. Nutzung

Nutzweise	¹ Es sind Wohnungen und maximal mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Der maximale Wohnanteil beträgt 70%. ² Bei Erstbezug darf der Anteil an Kleinwohnungen (\leq 2.5-Zi-Wohnung) nicht mehr als 1/3 betragen.
Erdgeschossnutzungen	³ Im Baubereich A sind im Erdgeschoss gegenüber dem Quartierplatz nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig. Die restlichen Flächen im Erdgeschoss sind für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zu nutzen. Davon ausgenommen sind Treppenhäuser und Nebenräume für Velos und Kinderwagen und dergleichen. ⁴ Der Stadtrat kann auf separaten Antrag eine vorübergehende Wohnnutzung in den Gewerberäumen zulassen, sollte die Vermietung / Veräusserung durch den aktuellen Markt nicht aufgenommen werden können.

8. Freiraum

- Grundsatz**
- ¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird.
- ² Die städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich, die Grundsätze Natur im Siedlungsraum sowie das übergeordnete Freiraumkonzept Bahnhof Ost sind zu berücksichtigen.
- Quartierplatz**
- ³ Der im Situationsplatz bezeichnete Quartierplatz ist öffentlich zugänglich und so zu materialisieren und auszugestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität resultiert. Entlang dem Rosenweg ist eine attraktive Treppenanlage zu erstellen. Im Nordosten des Platzes ist ein Baumhain zu pflanzen.
- Hof**
- ⁴ In dem im Situationsplan bezeichneten Hof sind attraktive Spielflächen und nutzungsneutrale Aufenthaltsbereiche für die Bewohnenden vorzusehen.
- Strassenraum**
- ⁵ Die bezeichneten Strassenräume sind bis zur Fassade als öffentliche Verkehrs- und Erschliessungsflächen für den Langsamverkehr und/oder soweit erforderlich für den motorisierten Individualverkehr auszugestalten. Der Rosenweg hat den Anforderungen der geplanten regionalen Hauptveloverbindung in Verbindung mit dem bestehenden kantonalen Wanderweg zu genügen.
- Baumreihe**
- ⁶ Die im Plan schematisch bezeichnete Baumreihe ist in Form von Hochstammbäumen zu pflanzen. Die Bäume sind bei Abgang im Sinne des Richtprojektes zu ersetzen.
- ⁷ Gehölzbepflanzungen an der Grenze zum Bahnbetriebsgebiet sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass die Schweizer Norm SN 671 560 «Unterhalt der Grünflächen an Bahnanlagen» und die SBB-Weisung I-20025 «Unterhalt der Grünflächen: Wald, Gehölze und Einzelbäume» eingehalten werden.
- Beleuchtung**
- ⁸ Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Aussenraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen. Die Beleuchtung hat den unterschiedlichen Funktionen der Freiraumbereiche zu entsprechen.

9. Verkehrserschliessung und Parkierung

Zu- und Wegfahrt

¹ Die Zu- und Wegfahrten der Tiefgarage haben ab der Florastrasse innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.

² Die Zu- und Wegfahrten der Velostation haben ab dem Rosenweg innerhalb des im Plan schematisch bezeichneten Bereichs zu erfolgen.

Öffentliche Fuss- und Veloverbindung

³ Zwischen den im Plan bezeichneten Richtungspunkten ist zwischen der Brandrietstrasse und dem Rosenweg eine behindertengerechte, beleuchtete und öffentlich zugängliche Fuss- und Veloverbindung anzulegen.

Veloabstellplätze

⁴ Unter dem Quartierplatz ist der erforderliche Raum für eine öffentliche Veloabstellanlage mit 200 Abstellplätzen samt Anschluss an den Rosenweg beziehungsweise die Bahnunterführung freizuhalten.

⁵ Für die Bewohner und Beschäftigten ist eine unterirdische Veloabstellanlage mit 260 Abstellplätzen zu erstellen. Zusätzlich sind mindestens 30 Kurzzeitabstellplätze im Aussenbereich vorzusehen.

Autoabstellplätze

⁶ Die Bemessung der minimalen und maximalen Anzahl Autoabstellplätze erfolgt gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Illnau-Effretikon. Innerhalb dieser Bandbreite kann die Anzahl Abstellplätze frei gewählt werden.

⁷ Entlang der Bahnlinie und der Florastrasse sind in den im Situationsplan gekennzeichneten Bereichen oberirdische Autoabstellplätze zulässig.

⁸ Die Zufahrt zu den Abstellplätzen entlang der Bahnlinie hat über die Brandrietstrasse, die Wegfahrt über den Quartierplatz und die Florastrasse zu erfolgen.

⁹ 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.

10. Umwelt

Energie

¹ Die Bauten haben den Anforderungen des SIA-Effizienzpfads Energie (SIA 2040) oder eines vergleichbaren Energiemodells zu entsprechen.

² 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) im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Lärmschutz

³ Es gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Störfallvorsorge

⁴ Im Baubereich A 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, die sich näher als 50 m vom nächsten Bahnleis befinden, mit Brandschutzfenstern auszustatten.

11. Entsorgung

Entwässerung

¹ Die Entwässerung hat im Trennsystem, mit vorgängiger Retention des Regenwassers (Dach- und Platzwasser), zu erfolgen.

Entsorgungsanlage

² In einem der im Plan bezeichneten Bereiche sind Unterflurcontainer zu erstellen.

12. Schlussbestimmung

Inkrafttreten

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