

ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 07. JANUAR 2020

GESCH.-NR. 2018-0273

BESCHLUSS-NR. SR 2019-160

BESCHLUSS-NR. KOMM

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

04

BAUPLANUNG

04.05

Nutzungsplanung

04.05.20

**Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr
(s. Anhang 1)**

BETRIFFT

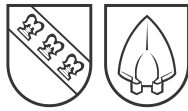
Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung und Verabschiedung des Privaten Gestaltungsplans Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon

DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, dem Antrag des Stadtrates zu folgen und den privaten Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon, zu genehmigen.
2. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat
 - b. Abteilung Hochbau



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 07. JANUAR 2020

GESCH.-NR. SR	2018-0273
BESCHLUSS-NR. SR	2019-160
GESCH.-NR. GGR	2019/057
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

BEGRÜNDUNG

AUSGANGSLAGE

Der Stadtrat hat per 18. Januar 2018 den Masterplan Bahnhof West, Effretikon verabschiedet. Mit diesem erlaubt er eine Baumassenziffer (BMZ) über die BZO hinaus für das Baufeld B von $7.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$, verlangt aber im Gegenzug, dass die Überbauungen einen Gewerbeanteil von mindestens 35 % aufweisen sollen, sowie dass gewisse öffentliche Infrastrukturen zu schaffen sind. Ausserdem macht er strenge Auflagen, unter anderem in Bezug auf Gestaltung, Energie und Ökologie. Mit dem vorliegenden privaten Gestaltungsplan Bahnhofplatz Effretikon gelangt das erste Projekt in diesem Masterplangebiet zur Behandlungsreife. Dieser sieht eine Neuüberbauung des Baufelds B der Grundeigentümerin Bereuter Totalunternehmungen AG vor. Per 19. September 2019 verabschiedete der Stadtrat seinen Antrag auf Genehmigung zuhanden des Grossen Gemeinderates mit einem sehr ausführlichen Abschied. Das Geschäft gelangte daraufhin zur Vorberatung an die Geschäftsprüfungskommission.

VORGEHEN

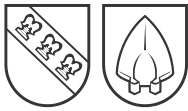
Die Geschäftsprüfungskommission stützt sich zur Beurteilung dieses Geschäfts auf die folgenden Akten:

- Situationsplan 1:500, datiert 05. September 2019
- Bestimmungen, datiert 05. September 2019
- Planungsbericht, datiert 05. September 2019
- Bericht zu den Einwendungen, datiert 05. September 2019
- Richtprojekt, datiert 03. Dezember 2018
- Richtprojekt Schlussbericht und Kennwerte, 03. Dezember 2018
- Beilagen diverse Berechnungen und Gutachten, Div. 2018/2019
- städtebaulicher Vertrag, datiert 17. September 2019
- Freiraumkonzept Bahnhof West, datiert 21. Februar 2019

An der Geschäftsprüfungskommissionssitzung vom 29. Oktober 2019 waren der Geschäftsführer der Bereuter AG, Herr Marco Bereuter, und Herr Gian-Marco Jenatsch (dipl. Architekt ETH SIA, Stauer und Hasler Architekten) zu Gast und stellten sich den Fragen. Dabei beantworteten die beiden Herren Jenatsch und Bereuter die Fragen der Geschäftsprüfungskommission zur vollsten Zufriedenheit. Später stand am selben Abend Stadtrat Marco Nuzzi für weitere Fragen zur Verfügung. Die Geschäftsprüfungskommission dankt den Gästen für die ausführlichen Stellungnahmen. Ergänzend zum stadträtlichen Abschied resultierten dabei zahlreiche Feststellungen, welche im Folgenden aufgeführt werden.

ALLGEMEINE BEURTEILUNG

Der private Gestaltungsplan Bahnhofplatz Effretikon sieht eine Überbauung mit hoher Wohnqualität vor. In der ersten Vorlage für dieses Planungsgebiet werden die Anforderungen des Masterplans Bahnhof West und des Freiraumkonzepts Bahnhof West erfüllt. Die erhöhte Baumassenziffer über das gesamte Masterplangebiet (durchschnittlich $7.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$) trägt der gewünschten Verdichtung in Bahnhofsnähe im Zentrum Effretikon Rechnung. Zudem wird den Ansprüchen des Masterplans an die Umgebungsgestaltung und die energetische Versorgung genüge getan, wobei auch das Freiraumkonzept Bahnhof West zum Zuge kommt.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

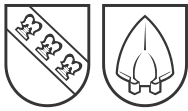
VOM 07. JANUAR 2020

GESCH.-NR. SR 2018-0273
BESCHLUSS-NR. SR 2019-160
GESCH.-NR. GGR 2019/057
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Seitens der Bauherrschaft wurde bewusst auf ein Konkurrenzverfahren verzichtet und ein begleitetes Verfahren in Zusammenarbeit mit dem gleichen Architekturbüro, das zuvor für die Ausarbeitung des Masterplans zuständig war, durchgeführt. Das Projekt wurde stark von den Vorgaben des Masterplans Bahnhof West geprägt (35 % Gewerbe/Dienstleistung, Vorgaben in Höhe, etc.). Trotzdem will man sich mit dieser Baute von der Masse abheben. Dies einerseits mit der komplex strukturierten Gliederung des Grundrisses sowie einer üppigen Begrünung insbesondere im Bereich der Dachterrasse. Die vorgegebene Baumassenziffer von 7.0 m³/m² wurde hier differenziert aufgeteilt in einen grösseren Baukörper entlang der Bahnhofstrasse (der zudem Schallschutz bietet für die dahinterliegende Nutzung) sowie einem den umliegenden Bauten angepassten kleineren Baukörper entlang der Gartenstrasse. Die beiden Gebäudeteile werden durch einen dritten Baukörper für gewerbliche Nutzung (1-stöckig) mit einem begrünten Dach zusammengeführt.

Im Baukörper A entlang der Bahnhofstrasse ist ein Baukörper mit 7 Stockwerken geplant. Die untersten 3 Stockwerke sind für gewerbliche Nutzung und darüber 4 Stockwerke mit kleineren Mietwohnungen geplant. Entlang der Gartenstrasse (5-stöckig) sind grössere Eigentumswohnungen im höheren Preissegment vorgesehen. Die betroffenen Grundstücke befinden sich bereits alle im Besitz der Bereuter Gruppe mit Ausnahme eines Grundstücks (IE3736), welches erst im kommenden Jahr ins Eigentum der Bauherrschaft übergehen wird (siehe separates Geschäft Landhandel). Mit der geplanten Überbauung werden ca. 40 Wohnungen und 2'300 m² gewerblich genutzte Fläche entstehen.

Daneben wird aber auch eine öffentlich zugängliche Infrastruktur geschaffen: Ein Bahnhofplatz mit einer Gesamt-Fläche von ca. 600 m², der als Aufenthalts- und Begegnungsort dienen soll. Das Konzept für die gewerbliche Nutzung sieht kleine, exklusive Gewerbebetriebe aus der Gemeinde, wie ein Käseladen, eine Metzgerei, eine Bäckerei sowie ein Restaurant vor. Auch ein Fitnessstudio könnte man sich vorstellen. Verläuft alles nach Plan, ist der Baubeginn auf Ende 2021 geplant sowie eine Fertigstellung im 2023. Die grösseren Leerstände im jetzigen Quartier bereiten dem Bauherrn Probleme und verlangen nach einem baldigen Baustart und die Neubauten werden auch dem Stadtbild zu Gute kommen.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 07. JANUAR 2020

GESCH.-NR. SR 2018-0273
BESCHLUSS-NR. SR 2019-160
GESCH.-NR. GGR 2019/057
BESCHLUSS-NR. KOMM.

RICHTPROJEKT GESTALTUNGSPLAN BAHNHOFPLATZ



Richtprojekt Aufsichtsplan

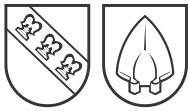


Richtprojekt axonometrische Darstellung

Die Bereuter Totalunternehmung AG hat zusammen mit den Architekten Stauer und Hasler, Frauenfeld, und den Landschaftsarchitekten Krebs und Herde, Winterthur, sowie weiteren Fachingenieuren ein Richtprojekt erarbeitet und darauf aufbauend mit der Firma Suter von Känel Wild AG, Zürich, den Gestaltungsplanentwurf erstellt (siehe oben).

Die Neuüberbauung mit einer Gesamtfläche von 4'233 m² direkt gegenüber des Bahnhofs Effretikon wird einen starken Einfluss auf das Erscheinungsbild von Effretikon haben. Die bestehenden 6 Gebäude werden allesamt durch drei zusammenhängende Gebäudekomplexe ersetzt.

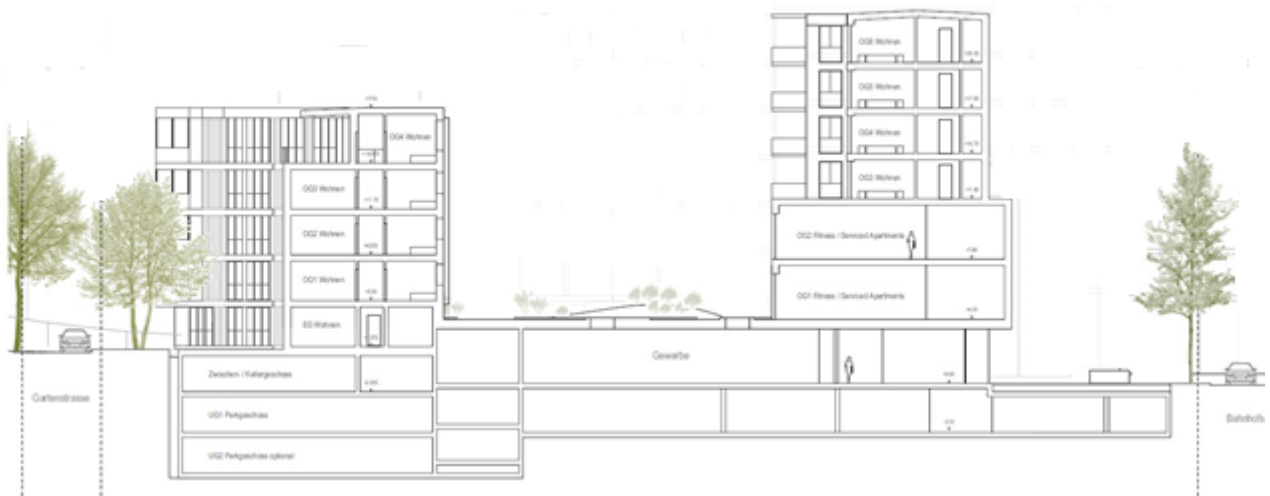
Speziell zu erwähnen ist der 600 m² grosse Bahnhofplatz direkt gegenüber dem Bahnhof sowie die Grünfläche auf dem 1-stöckigen Zwischenbau der beiden Gebäudekomplexen Bahnhofstrasse und Gartenstrasse. Die Tiefgarage im 1. Untergeschoss fasst 88 Abstellplätze und in einem allfälligen 2. Untergeschoss könnten 38 zusätzliche Abstellplätze erstellt werden.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 07. JANUAR 2020

GESCH.-NR. SR	2018-0273
BESCHLUSS-NR. SR	2019-160
GESCH.-NR. GGR	2019/057
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

SEITENANSICHT RICHTPROJEKT BAHNHOFPLATZ EFFRETIKON



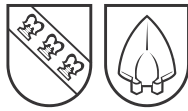
Gegenüber der BZO lässt der Gestaltungsplan eine dichtere Bauweise zu. Die zonenkonforme Baumassenziffer beträgt $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Mit dem Masterplan und dem Gestaltungsplan wird eine maximale bauliche Dichte von $7.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ definiert. Abgestimmt auf den Masterplan und dem Richtprojekt legt der Gestaltungsplan für jeden Gebäudeteil eine maximale Gesamthöhe fest. Das Richtprojekt hält die gemäss Masterplan maximal zulässige Gebäudehöhe von 23.0 m (Bahnhofplatz) respektive 17.0 m (Gartenstrasse) mit Ausnahme des leicht geneigten Schrägdachs ein. Diese geringfügige Abweichung wurde im Rahmen des begleiteten Verfahrens gutgeheissen.

VERKEHRSKONZEPT

Das reduzierte Parkplatzangebot für den motorisierten Individualverkehr ist für die Geschäftsprüfungskommission aufgrund der bahnhofsnahe zentralen Lage nachvollziehbar. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt via Tagelwangerstrasse, wobei diese nach Abschluss der Überbauung wieder im Gegenverkehr befahren werden kann. Die Bruggwiesenstrasse soll zur Begegnungszone werden, wobei Zubringerdienste erlaubt sind. Das Einbahnsystem soll weiterhin bestehen bleiben. Die drei Längs-Parkplätze an der Bruggwiesenstrasse sollen mit einer Parkkurzeit versehen werden, damit ein hoher Umschlag erzielt werden kann. Mit den zwei Längsparkplätzen an der Bahnhofstrasse sind total 5 oberirdische Parkplätze vorgesehen, was Herr Bereuter als absolutes Minimum betrachtet. Die Geschäftsprüfungskommission ist der Meinung, dass das Verkehrs-Konzept an der Gartenstrasse noch zu prüfen ist, da heute Längsparkplätze bestehen, welche den Verkehrsfluss behindern. Gemäss Stadtrat soll dies aber eine Quartierstrasse bleiben und die Längsparkplätze verkehrsberuhigend wirken.

LÄRMSCHUTZ

Das Grundstück ist im Rahmen des Gestaltungsplans und nach kantonaler Praxis der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Es sind demnach die Immissionsgrenzwerte von 65 dB tags und 55 dB nachts einzuhalten. Gemäss Lärmgutachten können die Immissionsgrenzwerte an der Ostfassade (Bahnhofstrasse) teilweise nicht eingehalten werden.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 07. JANUAR 2020

GESCH.-NR. SR 2018-0273
BESCHLUSS-NR. SR 2019-160
GESCH.-NR. GGR 2019/057
BESCHLUSS-NR. KOMM.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Als Standard für die Beurteilung des Freiraums dient das übergeordnete Freiraumkonzept für das Gebiet Bahnhof West sowie das Freiraumkonzept des Richtprojekts. Die Umgebungsgestaltung erfüllt nach Beurteilung der Geschäftsprüfungskommission wichtige Anforderungen an zukunftsorientiertes Wohnen. Die Dachterrasse ist als Garten mit unterschiedlichen Aufenthaltszonen wie Spielbereich oder berankte Pergola vorgesehen. Aus den beiden Gebäuden werden unterschiedliche Zugänge auf den Dachgarten angeboten. Der Dachgarten ist nicht öffentlich und nur für die Bewohner zugänglich. Mit dem 600 m² grossen Bahnhofplatz und dem geplanten Stadtgarten, der direkt an das Richtprojekt anschliesst (ca. 2500 m²), werden die öffentlichen Interessen aber erfüllt.

Verschiedene Oberlichter zur Belichtung des flächigen Sockels sind im Dachgarten lose verteilt angeordnet. Im Rahmen der Projektierung ist die detaillierte Gestaltung mit ausreichender Aufbauhöhe zu gewährleisten.

ENERGIEKONZEPT

Die Geschäftsprüfungskommission begrüsst, dass die Bauten den Anforderungen des Energie SIA-Effizienzpfades (SIA Merkblatt 2040, Ausgabe 2017) entsprechen werden. Der Nachweis muss mit dem Baugesuch eingereicht werden. Die Wärmeversorgung soll mit Hilfe von Erdsonden sichergestellt werden. Auf den Dächern ist die Installation von Photovoltaik-Anlagen vorgesehen. Eine Absichtserklärung erfolgte zur Installation von Ladestationen zur Aufladung von Elektrofahrzeugen in der Garage, sofern dies von den Bewohnern gewünscht wird.

BAHNHOFPLATZ

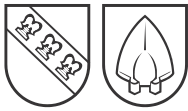
Der 600 m² grosse Bahnhofplatz soll der Bevölkerung als Aufenthalts- und Begegnungsort dienen. Eine Baumbepflanzung längs der Bahnhofstrasse und eine Brunnenanlage ist geplant. Das Kleingewerbe im Erdgeschoss soll vom Bahnhofplatz profitieren und die Ausgestaltung des Platzes ist bereits im Detail vordefiniert und wird über den Mehrwertausgleich verrechnet. Eine detaillierte Kostenzusammenstellung zwischen Bereuter und Stadt wurde im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

ÖFFENTLICHE FUSSWEGVERBINDUNG

Eine Fusswegverbindung von der Bahnhofstrasse zur Gartenstrasse ist begrüssenswert. Sie wird öffentlich zugänglich gemacht sowie beleuchtet und behindertengerecht sein.

VELOABSTELLPLÄTZE

Die Berechnung auf Basis des Richtplans sieht rund 201 Veloabstellplätze vor. Die Anzahl ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 07. JANUAR 2020

GESCH.-NR. SR	2018-0273
BESCHLUSS-NR. SR	2019-160
GESCH.-NR. GGR	2019/057
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

MEHRWERTAUSGLEICH

Die Berechnung des Mehrwertausgleichs von Fr. 378'000.- wurde im Auftrag der Stadt durch die Zürcher Kantonalbank ZKB erstellt. Demgegenüber wird mit Infrastrukturausgaben für den neuen Bahnhofplatz von Fr. 280'000.- gerechnet, was in einem für die Stadt positivem Saldo von Fr. 98'000.- resultiert. Die Infrastrukturkosten gelten nach Genehmigung des Gestaltungsplans durch den Grossen Gemeinderat als gebundene Ausgaben. Eine mögliche zusätzliche Mehrwertabgabe an den Kanton ist im Moment Gegenstand der Verhandlungen im Kantonsrat und würde durch beide Parteien, Stadt und Bereuter AG, je zur Hälfte getragen, was die Geschäftsprüfungskommission als fairen Kompromiss erachtet.

SEPARATES GESCHÄFT LANDHANDEL BRUGGWIESENSTRASSE

Ein Teilstück des Trottoirs an der Bruggwiesenstrasse (98 m²) befindet sich noch im Eigentum der Stadt und soll der zukünftigen Überbauung zugeschlagen (verkauft) werden. Dies macht soweit Sinn, damit wird eine bessere Erschliessung des ganzen Baufeldes ermöglicht. Zusätzlich soll die Bruggwiesenstrasse zur Begegnungszone werden. Die Eigentumsübertragung erfolgt nach der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplanes.



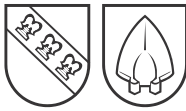
EMPFEHLUNGEN DER GPK

Die Geschäftsprüfungskommission würdigt die Arbeit der Bauträgerin Bereuter Totalunternehmungen AG, welche in Zusammenarbeit mit den städtischen Behörden ein sehr überzeugendes Richtprojekt erstellt hat. Die Geschäftsprüfungskommission sieht diesen Gestaltungsplan der gesamten Zentrumsplanung als einen gelungenen weiteren Schritt hin zu einem belebteren Stadtkern. Es ist festzustellen, dass der Masterplan die Gestaltungsmöglichkeiten des Projekts bereits stark vordefiniert. Der private Gestaltungsplan Bahnhofplatz vermag die Geschäftsprüfungskommission zu überzeugen, denn er bietet im engen Rahmen der Auflagen des Masterplans und des Freiraumkonzeptes eine städtebaulich und ökologisch zukunftsorientierte Lösung.

Die Geschäftsprüfungskommission stellt auch beim dritten Gestaltungsplan um den Bahnhof Effretikon fest, dass Wohnungen im höheren Preissegment geplant sind. Das Angebot von Wohnraum im unteren bis mittleren Preissegment sollte in zukünftigen Projekten gefördert werden, um eine gute soziale Durchmischung der Bevölkerung zu erreichen.

Mit der Ausgestaltung des Bahnhofplatzes ist der Fassade am Gebäude längs der Bahnhofstrasse, wie auch der Farbgestaltung grösste Aufmerksamkeit beizumessen. Mit Sitzplätzen im Freien eines Restaurants, dem geplanten Brunnen und einer einladenden Pflasterung soll eine attraktive Gesamtlösung geschaffen werden.

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat dementsprechend einstimmig, dem Antrag des Stadtrates zu folgen und den privaten Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz Effretikon zu genehmigen.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 07. JANUAR 2020

GESCH.-NR. SR 2018-0273
BESCHLUSS-NR. SR 2019-160
GESCH.-NR. GGR 2019/057
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon Geschäftsprüfungskommission

David Gavin
Präsident

Simon Binder
Aktuar

Versandt am: 16.01.2020