

ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR.GGR 2019/057
BESCHLUSS-NR. GGR
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG RATSBIÜRO 19. September 2019
VORBERATUNG GPK Geschäftsprüfungskommission
FRIST ABSCHIED
BERATUNG GGR

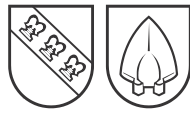
SIGNATUR **04 BAUPLANUNG**
04.05 Nutzungsplanung
04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr
(s. Anhang 1)

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung des Privaten Gestaltungsplans Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon**

GESCH.-NR. SR 2018-0273
BESCHLUSS-NR. SR 2019-160
VOM 19.09.2019
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Hochbau
REFERENT Nuzzi Marco

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	Situationsplan 1:500	05.09.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Bestimmungen	05.09.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Planungsbericht	05.09.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Bericht zu den Einwendungen	05.09.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Richtprojekt	03.12.2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Richtprojekt Schlussbericht und Kennwerte	03.12.2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Beilagen diverse Berechnungen und Gutachten	Diverse 2018/19	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8	städtebaulicher Vertrag	17.09.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN

DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR. 2018-0273

BESCHLUSS-NR. 2019-160

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

04

BAUPLANUNG

04.05

Nutzungsplanung

04.05.20

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

BETRIFFT

**Privater Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon;
Zustimmung und Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Grossen Gemeinderates**

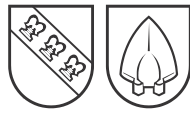
BESCHLUSSESANTRAG

DER GROSSE GEMEINDERAT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF § 24 ABS. 2 ZIFF. 3 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Der Private Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, datiert 5. September 2019, wird genehmigt. Der Planungsbericht (Art. 47 RPV) wird zur Kenntnis genommen.
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 untersteht dem fakultativen Referendum.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Bereuter Totalunternehmung AG, Marco Bereuter, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil
 - b. Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - c. Stadtplanungskommission (via Axioma c/o Abteilung Hochbau)
 - d. Abteilung Hochbau
 - e. Abteilung Tiefbau
 - f. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. SEPTEMBER 2019

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

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Mit der Festsetzung des Masterplans Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Effretikon, ist der Stadtrat Anfang 2018 den übergeordneten Planungen von Bund, Kanton und Region gefolgt, wonach dem anhaltenden Siedlungsdruck mit qualitätsvollen inneren Verdichtungen begegnet werden soll. Der Masterplan beinhaltet ein bauliches Konzept, welches einen zusammenhängenden Stadtraum mit teilweise platzartigen Ausweitungen entlang der Bahnhof- und Rikonerstrasse vorsieht. Die Dichte im Zentrum wird gesamthaft von heute möglichen $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf durchschnittlich $7.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöht, wobei die einzelnen Baufelder unterschiedliche Dichten aufweisen. Neben den konzeptionellen städtebaulichen Vorgaben zu den Bebauungen, Freiräumen, Verkehrserschliessungen und Nutzungen werden im Masterplan weitere Rahmenbedingungen zur Qualitätssicherung definiert, die mit rechtsverbindlichen Gestaltungsplänen von privater Seite baufeldweise umgesetzt werden können.

Direkt gegenüber dem Bahnhof liegt das Baufeld B. Es ist im Besitz der Bereuter Totalunternehmung AG, Volketswil, misst $4'233 \text{ m}^2$ und erhält die Bezeichnung „Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon“.

Der Masterplan schreibt vor,

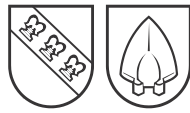
- dass an dieser Stelle ein Bahnhofplatz ausgebildet werden muss,
- dass die maximal zulässige Baumassenziffer $7.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ beträgt,
- dass ein Mindestanteil von 35 % Gewerbe/Dienstleistung einzuhalten ist und
- dass im Erdgeschoss zum Bahnhofplatz nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig sind.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt, eine Neuüberbauung zu realisieren, die ca. 40 Wohnungen und $2'300 \text{ m}^2$ gewerblich genutzte Fläche umfasst. An der Bahnhofstrasse entsteht ein etwa 600 m^2 grosser Platz für die Öffentlichkeit und daran anschliessend werden im Erdgeschoss Nutzungen wie Restaurant, Metzgerei, Bäckerei etc. untergebracht.

In einem begleiteten Verfahren hat die Grundeigentümerin zusammen mit Stauffer und Hasler Architekten und Krebs und Herde Landschaftsarchitekten sowie weiteren Fachingenieuren ein Richtprojekt erarbeitet und darauf aufbauend mit Suter von Känel Wild AG den Gestaltungsplanentwurf erstellt. In verschiedenen Planungsschritten wurde die Vorlage durch ein Begleitgremium, welches aus städtischen Vertretern aus Politik und Verwaltung und externen Fachexperten bestand, beurteilt und für gut befunden.

Parallel zum Privaten Gestaltungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgehandelt und durch den Stadtrat abgeschlossen. Im Vertrag werden Sachverhalte mit direktem Zusammenhang zum Gestaltungsplan abgehandelt. Er tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplans in Kraft. Der Vertrag wird dem Grossen Gemeinderat zur Information weitergeleitet. Ferner ist vorgesehen, nach der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplanes ein kleines städtisches Grundstück im Gestaltungsplanperimeter im Bereich des Trottoirs entlang der Bruggwiesenstrasse der Bereuter Totalunternehmung AG zu verkaufen. Die entsprechende Entscheidungskompetenz liegt beim Stadtrat.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dem Privaten Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon, zuzustimmen. Er erfüllt alle städtischen Anforderungen und Vorgaben auf sehr gute Weise, erbringt mit dem Bahnhofplatz sowie der zusätzlichen Fusswegverbindung eine Bereicherung und einen Mehrwert für die Öffentlichkeit und trägt zur Belebung des Zentrums bei.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. SEPTEMBER 2019

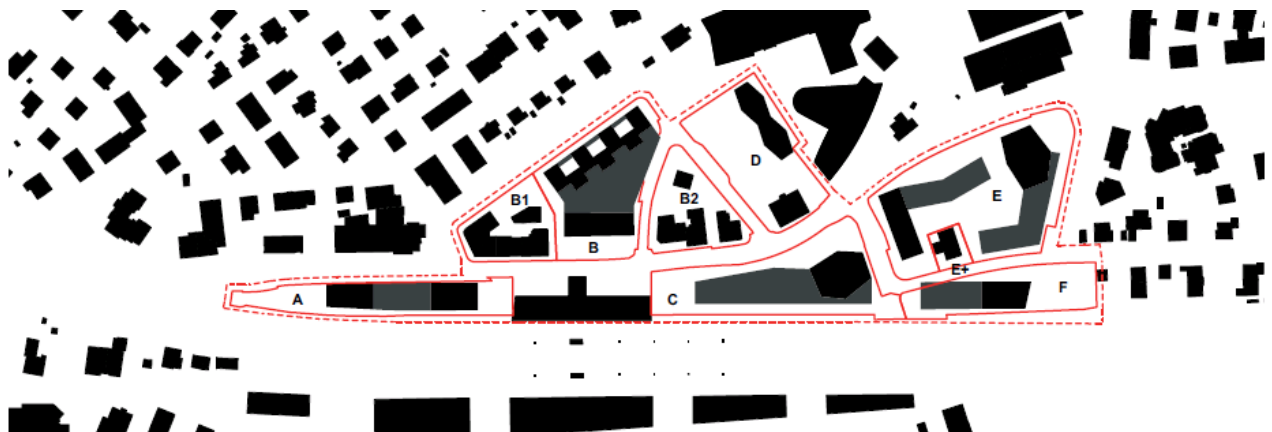
GESCH.-NR. 2018-0273
BESCHLUSS-NR. SR 2019-160
GESCH.-NR. GGR 2019/057

AUSGANGSLAGE

MASTERPLAN ZENTRUMSENTWICKLUNG BAHNHOF WEST EFFRETIKON

Den übergeordneten Planungen von Bund, Kanton und Region folgend, soll dem anhaltenden Siedlungsdruck mit qualitätsvollen inneren Verdichtungen entlang von gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Siedlungszentren begegnet werden. Mit der Festsetzung des Masterplans „Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Effretikon“ vom 18. Januar 2018 ist der Stadtrat dem gesetzlichen Auftrag für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden nachgekommen (SRB-Nr. 2018-2). Diese übergeordnete, behördenverbindliche Planung beinhaltet ein bauliches Konzept, welches einen zusammenhängenden Stadtraum mit teilweise platzartigen Ausweitungen entlang der Bahnhof- und Rikonerstrasse vorsieht. Die Dichte im Zentrum wird gesamthaft von heute möglichen 4.0 m³/m² auf durchschnittlich 7.1 m³/m² erhöht, wobei zwischen dem Gleisraum und der Kantonsstrasse die höheren Dichtestufen von 6.0 bis 9.3 m³/m² vorgesehen werden (Baufelder A, C, E und F). Demgegenüber gilt für Gebiete, die an das westliche Wohnquartier angrenzen, eine tiefere Baumasse im Bereich vom 5.0 bis 7.0 m³/m² (Baufelder B und D). Bei den Baufeldern B1, B2 und E+ wünschen die Grundeigentümer derzeit keine Planung, weshalb sie bei der Erarbeitung des Masterplanes ausgeklammert wurden.

Neben den konzeptionellen städtebaulichen Vorgaben zu den Bebauungen, Freiräumen, Verkehrserschliessungen und Nutzungen werden im Masterplan weitere Rahmenbedingungen zur Qualitätssicherung definiert. Gesamthaft dient er als übergeordnetes Leitbild für die Erarbeitung von Richtprojekten für die einzelnen Baufelder sowie als Grundgerüst für die konkreten Inhalte der darauf aufbauenden, rechtsverbindlichen Gestaltungspläne.

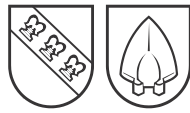


Masterplan, Schematische Darstellung Baufelder

Eigentümerin des Baufelds B ist mit Ausnahme des Trottoirabschnitts entlang der Bruggwiesenstrasse die Bereuter Totalunternehmung AG, Volketswil. Das Baufeld erstreckt sich über sieben Grundstücke mit insgesamt 4'233 m², liegt direkt gegenüber dem Bahnhof zwischen Bahnhof-, Bruggwiesen- und Gartenstrasse und erhält die Bezeichnung „Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon“.

Der Masterplan schreibt vor,

- dass an dieser Stelle ein Bahnhofplatz ausgebildet werden muss,
- dass die maximal zulässige Baumassenziffer 7.0 m³/m² beträgt,
- dass ein Mindestanteil von 35 % Gewerbe/Dienstleistung einzuhalten ist und
- dass im Erdgeschoss zum Bahnhofplatz nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig sind.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. SEPTEMBER 2019

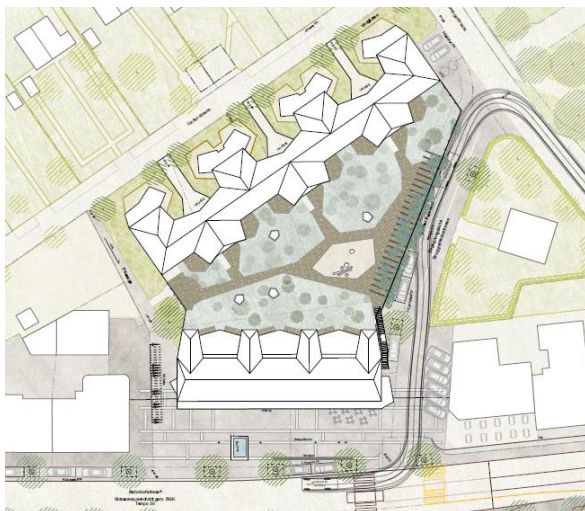
GESCH.-NR. 2018-0273
BESCHLUSS-NR. SR 2019-160
GESCH.-NR. GGR 2019/057

ERARBEITUNG RICHTPROJEKT IN EINEM BEGLEITETEN VERFAHREN

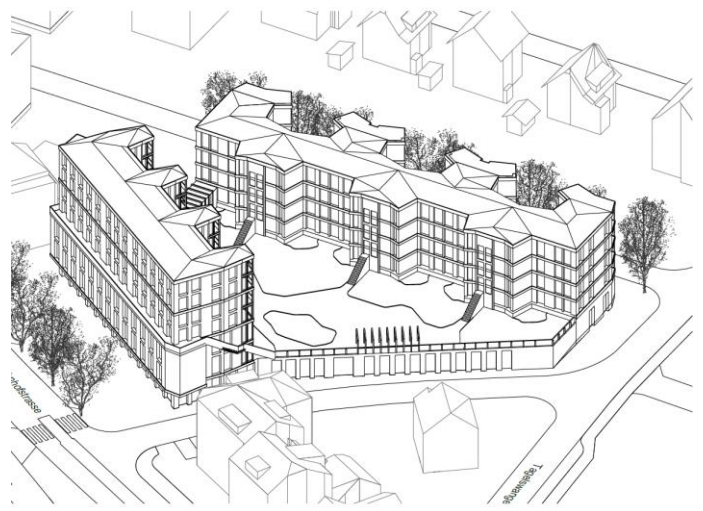
Auf Antrag der Grundeigentümerin hat der Stadtrat am 22. Februar 2018 einem begleiteten Verfahren anstelle eines Architekturwettbewerbes oder Studienauftrages zugestimmt (SRB-Nr. 2018-37). Im Unterschied zu den vorgenannten Verfahren wird das Planerteam nicht über einen Konkurrenzwettbewerb ausgewählt, sondern mittels einer direkten Arbeitsvergabe beauftragt. Um die Qualitätssicherung trotzdem zu gewährleisten, muss das Planerteam über die erforderlichen Fachkompetenzen verfügen; der jeweilige Planungsstand ist regelmässig einer Jury zur fortlaufenden Beurteilung zu unterbreiten. Kontinuierlich soll somit ein optimiertes Projekt erarbeitet werden, das den zahlreichen Anforderungen an eine besonders gute Zentrumsüberbauung gerecht wird.

Im vorliegenden Fall wurde durch die Grundeigentümerin das bewährte Planerteam des Masterplans auch für die nächsten Planungsschritte eingesetzt. Die Erarbeitung des Richtprojektes erfolgte zwischen März und August 2018. Die Bereuter Totalunternehmung AG hat zusammen mit den Stauer und Hasler Architekten, Frauenfeld, und den Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, Winterthur, sowie weiteren Fachingenieuren ein Richtprojekt erarbeitet und darauf aufbauend mit der Suter von Känel Wild AG, Zürich, den Gestaltungsplanentwurf erstellt. In verschiedenen Planungsschritten wurde die Vorlage durch das Begleitgremium, welches aus städtischen Vertretern aus Politik und Verwaltung und aus externen Fachexperten bestand sowie von der Stadtplanungskommission beurteilt. Am 4. Oktober 2018 hat der Stadtrat das Richtprojekt als Grundlage für den Privaten Gestaltungsplan genehmigt (SRB-Nr. 2018-196).

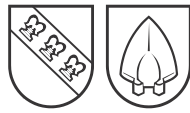
Die Grundeigentümerin beabsichtigt eine Neuüberbauung zu realisieren, die ca. 40 Wohnungen und 2'300 m² gewerblich genutzte Fläche umfasst. Das Baufeld beinhaltet drei zusammenhängende Gebäudeteile. An der Bahnhofstrasse entsteht ein ca. 600 m² grosser Bahnhofplatz. Daran anschliessend steht ein Gebäude, dessen Sockel Nutzungen wie Restaurant, Metzgerei, Bäckerei etc. beinhaltet. Darüber sind zwei Geschosse mit gewerblicher Nutzung geplant und vier Geschosse mit Wohnungen. Zur Gartenstrasse kommt ein fünfgeschossiges Gebäude mit reiner Wohnnutzung zu stehen. Zwischen diesen beiden Volumen entsteht auf dem Sockel mit den publikumsorientierten Gewerbebetrieben ein attraktiver Dachgarten für eine vielfältige Nutzung. Die Tiefgarage im 1. Untergeschoss fasst 88 Abstellplätze und in einem 2. Untergeschoss können 38 zusätzliche Abstellplätze ausgewiesen werden.



Richtprojekt Aufsichtsplan



Richtprojekt axonometrische Darstellung



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. SEPTEMBER 2019

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

ENTWURF PRIVATER GESTALTUNGSPLAN VOM 12. DEZEMBER 2018

Mit Beschluss vom 20. Dezember 2018 (SRB-Nr. 2018-257) hat der Stadtrat den Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon, vom 12. Dezember 2018 gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) zu Handen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und der öffentlichen Auflage freigegeben sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen. Die öffentliche Auflage fand vom 10. Januar bis 12. März 2019 statt. Innerhalb dieser Frist war jedermann berechtigt, sich zum Planinhalt zu äussern.

ANHÖRUNG DER NACH- UND NEBENGEORDNETEN PLANUNGSTRÄGER

Die Nachbargemeinden (Winterthur, Zell, Weisslingen, Russikon, Fehraltorf, Volketswil und Lindau) sowie der Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) wurden zur Anhörung eingeladen. Keine der angeschriebenen Stellen hatten Einwände gegen die Planung vorgebracht.

EINWENDUNGEN AUF GRUND DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

Von privater Seite sind insgesamt zwei Schreiben mit sechs Anträgen eingegangen. Diese forderten eine Baumreihe an der Bahnhofstrasse, Verbesserungen an der Gartenstrasse in Bezug auf die bestehende Entwässerung und Verkehrsführung sowie erhöhte Energieanforderungen.

VORPRÜFUNG DER KANTONALEN BAUDIREKTION

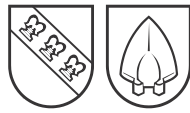
Mit Datum vom 10. April 2019 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich der Stadt seinen Vorprüfungsbericht zugestellt. Demnach findet der Private Gestaltungsplan grundsätzlich Zustimmung. Es wurden einige Anforderungen in Bezug auf die Zugänglichkeit des Dachgartens, zum Lärmgutachten, zu den Energieanforderungen, zur Anzahl Autoabstellplätze sowie zur Störfallvorsorge vorgebracht.

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Sämtliche Einwendungen aus Anhörung, öffentlicher Auflage und kantonaler Vorprüfung werden im Bericht zu den Einwendungen vom 5. September 2019 zusammengefasst und abgehandelt. Daraus wird ersichtlich, auf welche Einwendungen eingegangen wurde und im Privaten Gestaltungsplan Korrekturen zur Folge hatten. Wird auf Einwendungen nicht eingetreten, werden die Gründe dafür im Bericht aufgeführt.

DEFINITIVER PRIVATER GESTALTUNGSPLAN VOM 5. SEPTEMBER 2019

Der definitive Private Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon, vom 5. September 2019, besteht aus dem Situationsplan, Mst. 1:500, sowie den Bestimmungen. Der Planungsbericht dient der Erläuterung und ist kein verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans. Weitere dazugehörige Unterlagen mit informellen Inhalten bilden der Bericht zu den Einwendungen, das Richtprojekt, diverse Berechnungen und Fachgutachten sowie der städtebauliche Vertrag. Die wesentlichen Inhalte des Privaten Gestaltungsplans sind folgende:



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. SEPTEMBER 2019

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

ZWECK

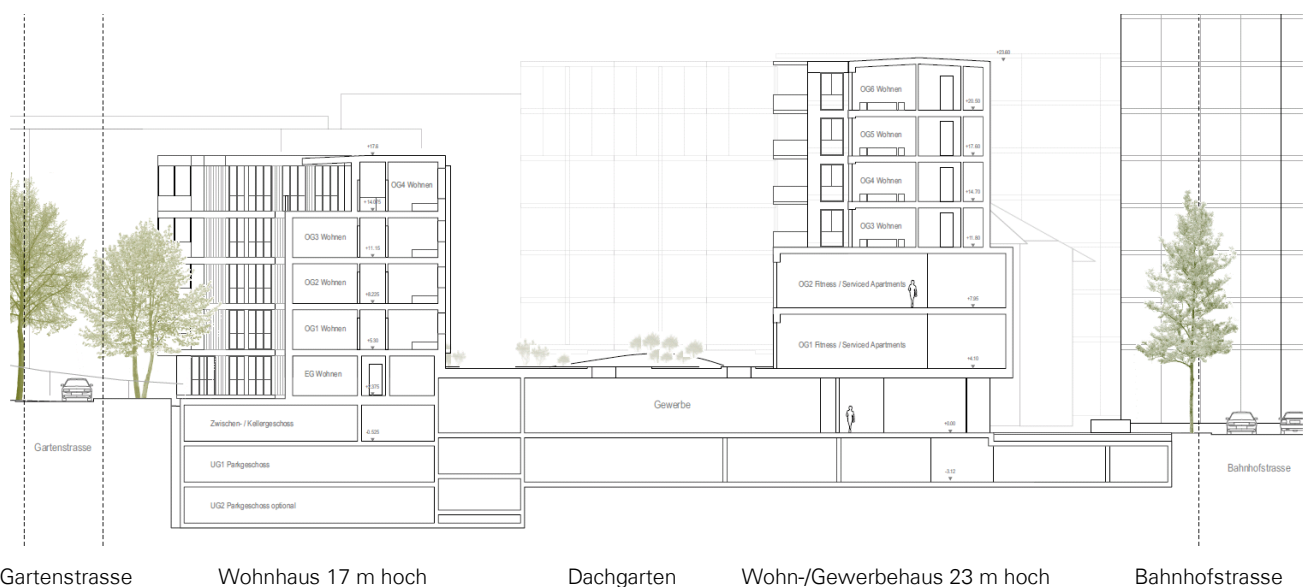
Das Planungsgebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Effretikon. Der private Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz will an dieser zentralen Lage eine bauliche Verdichtung ermöglichen und gegenüber der Bau- und Zonenordnung (BZO) eine erhöhte Nutzung gemäss Masterplan Bahnhof West zulassen. Mit dem Gestaltungsplan werden gleichzeitig die gute städtebauliche Einordnung der Neubauten sowie eine hohe Qualität des Aussenraums sichergestellt. Dies sind Anforderungen, welche aufgrund der erhöhten Nutzung zu erfüllen sind. Vorgesehen ist zudem ein vorbildlicher, energieeffizienter Baustandard.

GESTALTUNG

Das Richtprojekt von Stauer und Hasler Architekten und Krebs und Herde Landschaftsarchitekten vom 3. Dezember 2018 ist für die Gestaltung der Bauten (kubische Gliederung, architektonischer Ausdruck) und der Freiräume richtungsweisend. Das Gesamtprojekt muss mindestens die Qualität des Richtprojekts erreichen. Die Baubehörde kann zur Beurteilung des Bauprojekts die Stellungnahme eines unabhängigen Fachgutachters einfordern.

BAULICHE DICHTUNG UND HÖHE

Gegenüber der BZO lässt der Gestaltungsplan eine dichtere Bauweise zu. Die zonenkonforme Baumassenziffer beträgt $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Bei Arealüberbauungen ist eine Baumassenziffer von $4.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erlaubt. Mit dem Masterplan und dem Gestaltungsplan wird eine maximale bauliche Dichte von $7.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ definiert. Das im Rahmen des begleiteten Verfahrens erarbeitete Richtprojekt bestätigt, dass eine solche Dichte an dieser Lage gut verträglich ist. Abgestimmt auf den Masterplan und das Richtprojekt legt der Gestaltungsplan für jeden Gebäude teil 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.



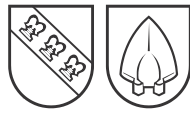
Gartenstrasse

Wohnhaus 17 m hoch

Dachgarten

Wohn-/Gewerbehaus 23 m hoch

Bahnhofstrasse



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. SEPTEMBER 2019

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

NUTZUNG

Die Zentrumszone ist gemäss BZO für die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums bestimmt, das vor allem der Ansiedlung von Gewerbebetrieben dient. Der Masterplan sieht einen Mindestanteil von 35 % Gewerbe/Dienstleistung vor. Dieser wird für das Baufeld B entsprechend auch im Gestaltungsplan verankert.

Gemäss dem städtischen Leitbild zur Stadtentwicklung wird eine ausgewogene Bevölkerungsdurchmischung angestrebt. Im Rahmen der Erstüberbauung darf ein Anteil von 33 % Kleinwohnungen (< 2.5-Zi-Wohnung) nicht überschritten werden. Das Richtprojekt weist einen Anteil von rund 30 % Kleinwohnungen aus und entspricht somit den städtischen Anforderungen.

Wie im Masterplan vorgesehen, werden im Rahmen des Gestaltungsplans im Bereich des Bahnhofplatzes zur Belebung des Freiraums publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben. Das Richtprojekt sieht im Erdgeschoss mehrere kleingewerbliche Nutzungen vor.

FREIRAUM

Als Standard für die Beurteilung des Freiraums dient das übergeordnete Freiraumkonzept für das Gebiet Bahnhof West sowie das Freiraumkonzept des Richtprojekts.

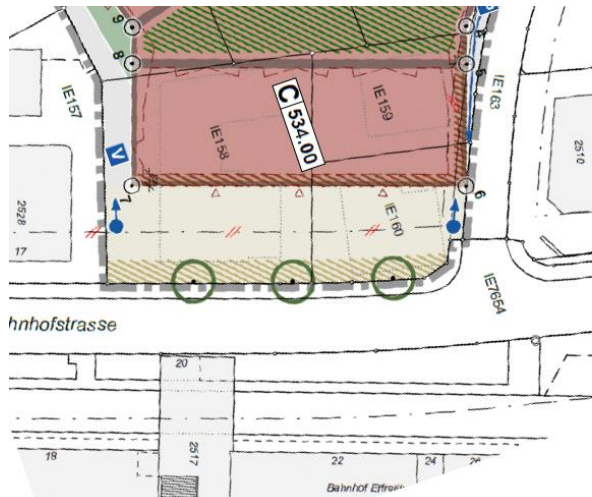
Bei der Umgebungsgestaltung sind die Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum der Stadt zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um Anforderungen und Richtlinien zu den Themenbereichen ökologische Ausgleichsfläche, Pflanzenauswahl, Flachdachbegrünung, Nistgelegenheiten sowie Versickerung und Retention. Aufgrund des durch den Masterplan vorgeschriebenen Bahnhofplatzes ist nur ein Teil der Umgebung für Ausgleichsmassnahmen geeignet. Es besteht jedoch ein grosser Dachgarten, der zur Umgebung mitgerechnet werden kann. Es ist daher im weiteren Verlauf der Planung in Zusammenarbeit mit der Stadt zu bestimmen, welche Massnahmen in welchem Umfang vor Ort effektiv umgesetzt werden können.

BAHNHOFPLATZ

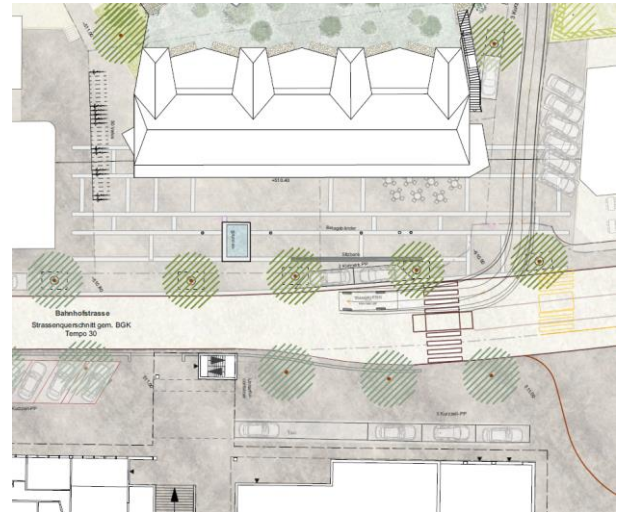
Der Platz dient als Ankunftsort und bildet das Gegenüber des Bahnhofs. Er soll der Bevölkerung als Aufenthalts- und Begegnungsort dienen. Das Richtprojekt sieht eine Baumbepflanzung sowie eine Brunnenanlage auf dem Platz vor. Natürlich soll auch das Kleingewerbe im Erdgeschoss vom Bahnhofplatz profitieren und diesen beleben. Die genaue Ausgestaltung des Platzes wird in Absprache mit der Stadt definiert.

ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. SEPTEMBER 2019

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



Gestaltungsplan, schematische Darstellung Platz



Richtprojekt, Darstellung Platz mit Bäumen, Brunnen, etc.

DACHGARTEN

Die Dachterrasse ist als Garten mit unterschiedlichen Aufenthaltszonen wie Spielbereich oder berankte Pergola vorgesehen. Die detaillierte Gestaltung der im Richtprojekt bezeichneten Spiel- und Aufenthaltsflächen sind im Rahmen der Projektierung nachzuweisen. Es ist sicherzustellen, dass ausreichend Aufbauhöhe für eine intensive Bepflanzung des Dachgartens gemäss Richtprojekt gewährleistet ist.

VORGÄRTEN AN DER GARTENSTRASSE MIT BAUMPFLANZUNGEN

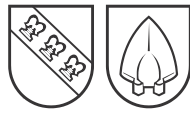
Der Zugang zu den Wohnungen an der Gartenstrasse erfolgt ebenerdig über Eingangshöfe mit quartierfreundlichen Vorgärten. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu sichern und bei Abgang zu ersetzen.

ZU- UND WEGFAHRTEN.

Der Anschluss der Tiefgarage erfolgt im Bereich der Tagelswanger- oder Bruggwiesenstrasse. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt in beide Fahrrichtungen ausschliesslich über die Tagelswangerstrasse. Die Bruggwiesenstrasse soll zur Begegnungszone werden, wobei Zubringer erlaubt sind.

ÖFFENTLICHE FUSSWEGVERBINDUNG

Die im Plan bezeichnete Fussverbindung zwischen Gartenstrasse und Bahnhofplatz muss dauernd öffentlich zugänglich sein und darf nicht abgeschlossen werden. Sie muss beleuchtet sein sowie die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen erfüllen. Ebenso ist der Bereich an der Bruggwiesenstrasse in der Begegnungszone dauernd öffentlich zugänglich zu halten.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. SEPTEMBER 2019

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

VELOABSTELLPLÄTZE

Die Berechnung weist auf Basis des Richtprojekts insgesamt einen Bedarf an 201 Veloabstellplätzen aus. Davon entfallen 162 Veloabstellplätze auf Bewohner, Besucher und Beschäftigte; weitere 39 werden für Kunden der Gewerberäume benötigt. Der Bau dieser Anzahl Veloabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

AUTOABSTELLPLÄTZE

Der Grenzbedarf wird gemäss der BZO bemessen. Demnach ist für die Überbauung ein Minimum an 76 Autoabstellplätzen für Bewohner, Beschäftigte und Kunden/Besucher zu erbringen. Das Richtprojekt weist im ersten Untergeschoss 88 Autoabstellplätze aus und optional im zweiten Untergeschoss weitere 36 Autoabstellplätze. Die Anforderungen können demnach gut erfüllt werden. Parkplätze für Kunden dürfen oberirdisch entlang der Bruggwiesen- und Bahnhofstrasse sowie für Besucher entlang der Tagelswangerstrasse angeordnet werden. Bei der beschränkten Anzahl oberirdischer Kundenparkfelder soll mit einer kurzen Parkdauer ein hoher Umschlag erzielt werden, um die Verfügbarkeit dieser Parkfelder möglichst hoch zu halten.

Damit den Bewohnern bei entsprechender Nachfrage die Möglichkeit geboten werden kann, schadstofffreie Fahrzeuge zu nutzen, sind mit dem Bau der Tiefgarage zumindest die technischen Voraussetzungen für die Nachrüstung der nötigen Infrastruktur (z.B. Ladestationen) zu schaffen.

UMWELT

Gemäss Vorgabe im Masterplan bildet die Basis für die Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft im Gebäudereich das Merkblatt SIA-Effizienzpfad Energie. Die späteren Gestaltungspläne müssen mindestens diese Anforderung erfüllen oder einem vergleichbaren Energiemodell entsprechen.

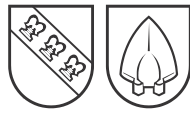
Im Gestaltungsplan wird definiert, dass Neubauten zusätzlich zu den kantonalen Energievorschriften die Zielwerte und die Zusatzanforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040, Ausgabe 2017) erfüllen müssen. Der Nachweis durch eine unabhängige Fachperson ist mit dem Baugesuch einzureichen.

LÄRMSCHUTZ

Das Grundstück ist im Rahmen des Gestaltungsplans und nach kantonalen Praxis der Lärmempfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Es sind demnach die Immissionsgrenzwerte von 65 dB tags und 55 dB nachts einzuhalten. Gemäss Lärmgutachten werden die Immissionsgrenzwerte an der Ostfassade (Bahnhofstrasse) teilweise nicht eingehalten. Dies hat zur Folge, dass in den belasteten Bereichen lärmempfindliche Räume nicht ausschliesslich zur Bahnhofstrasse ausgerichtet werden dürfen.

ENTSORGUNG

Für die Entsorgung des Siedlungsabfalls ist an der im Plan bezeichneten Stelle eine zentrale Unterflursammelstelle vorgesehen. Die vorgesehene Lage der Sammelstelle ermöglicht eine optimale Zugänglichkeit für die Entsorgungsfahrzeuge der Stadt direkt ab der Tagelswanger- oder Bruggwiesenstrasse.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. SEPTEMBER 2019

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

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Parallel zum Privaten Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon, wurde aufgrund der städtischen Übergangsregelungen zum Mehrwertausgleich ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Bereuter Totalunternehmung AG und der Stadt ausgehandelt und durch den Stadtrat abgeschlossen. Im Vertrag werden Sachverhalte mit direktem Zusammenhang zum Gestaltungsplan abgehandelt. Er tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplans in Kraft. Der Vertrag wird dem Grossen Gemeinderat zur Information weitergeleitet.

BEMESSUNG MEHRWERTAUSGLEICH, MEHRLEISTUNGEN DURCH DIE GRUNDEIGENTÜMERIN SOWIE INFRASTRUKTURBEITRAG

Da mit dem Gestaltungsplan auf dem Grundstück eine Erhöhung der zulässigen Baumassenziffer vorgesehen ist, wird mit dem Städtebaulichen Vertrag der Mehrwertausgleich geregelt, welchen die Grundeigentümerin an die Stadt zu leisten hat. Vor der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans ist auf dem Grundstück eine Ausnützung von 4.0 m³/m² (respektive 4.2 m³/m² mit Arealüberbauungsbonus) zulässig. Mit dem Gestaltungsplan wird die Ausnützung auf 7.0 m³/m² erhöht. Der an die Stadt zu leistende Ausgleich beträgt 20 % des Mehrwerts.

Im vorliegenden Fall wurde aufgrund von Berechnungen der Zürcher Kantonalbank (ZKB) folgender Mehrwertausgleich ermittelt:

Mehrwert Grundstück gemäss ZKB	Fr. 1'890'000.-
Mehrwertausgleich (20 % des Mehrwertes)	Fr. 378'000.-

Die Grundeigentümerin erbringt diverse Mehrleistungen für die Stadt und die Öffentlichkeit, die mit dem Mehrwertausgleich gegenverrechnet werden.

Folgende Mehrleistungen werden durch die Grundeigentümerin erbracht:

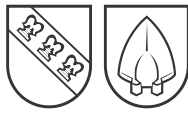
Entschädigung Einräumung Fusswegrechte	unentgeltlich
Entschädigung Nutzungsrecht Bahnhofplatz	unentgeltlich
Entschädigung zusätzlicher Ausbaustandard Bahnhofplatz (Kostenschätzung*)	Fr. 280'000.-
Mehrleistungen durch Grundeigentümerin	Fr. 280'000.-

*Allfällige Mehr- und Minderkosten gegenüber dieser Kostenschätzung werden zwischen den Parteien aufgrund eines Kostenvoranschlags und einer Bauabrechnung separat abgerechnet.

Der Infrastrukturbeitrag wird wie folgt ermittelt:

Mehrwertausgleich	Fr. 378'000.-
Abzüglich Mehrleistungen	Fr. 280'000.-
Infrastrukturbeitrag	Fr. 98'000.-

Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes gelten die veranschlagten Kosten als gebundene Ausgaben.

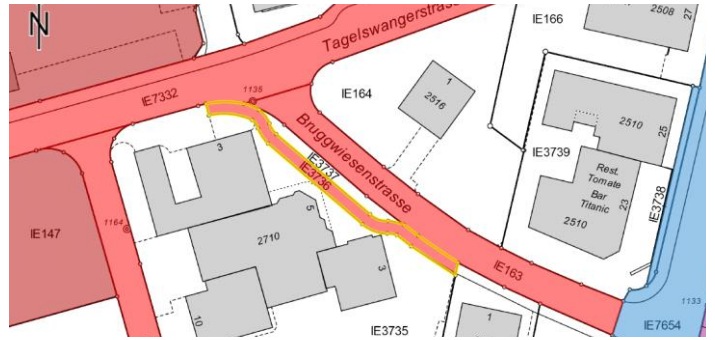


ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. SEPTEMBER 2019

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

SEPARATES GESCHÄFT LANDHANDEL

Bis auf ein Grundstück im Baubereich B gehören sämtliche Immobilien der Bereuter Totalunternehmung AG. Ein Teilstück des Trottoirs entlang der Bruggwiesenstrasse wird dem Baubereich für den künftigen Neubau zugeschlagen. Heute befindet es sich im Besitz der Stadt. Die Grundeigentümerin beabsichtigt, das Grundstück Kat.Nr. IE3736 mit einer Fläche von 98 m² von der Stadt zum Preis von Fr. 3'056.- pro m² zu erwerben. Der entsprechende Kaufvertrag wurde vom Stadtrat genehmigt und öffentlich beurkundet. Die Eigentumsübertragung erfolgt nach der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplanes.



Grundstück Kat.-Nr. IE 3736, Verkauf an Bereuter AG vorgesehen

WEITERES VORGEHEN / GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Nach der Verabschiedung des Privaten Gestaltungsplanes durch den Stadtrat wird für die Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat mit einer Bearbeitungsfrist von ca. drei bis vier Monaten gerechnet. Anschliessend wird die Vorlage mit einer Referendumsfrist von 30 Tagen publiziert. Verstreicht diese Frist, ohne dass ein Rechtsmittel ergriffen wird, ist mit der Genehmigung durch die Baudirektion und der Inkraftsetzung durch den Stadtrat innert zwei bis drei Monaten zu rechnen.

EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Das Richtprojekt vom 3. Dezember 2018 für das Baufeld B im Masterplangebiet Bahnhof West erweist sich als sehr überzeugend. Differenziert wird mit den feingliedrigen und sorgfältig gestalteten Baukörpern auf die unterschiedlichen Ausrichtungen zum Bahnhofplatz und zum Gartenstrasse-Quartier reagiert. Die neue Überbauung wird attraktive Wohnungen und Gewerberäume beinhalten. Die vorgesehenen gewerblichen Erdgeschossnutzungen wie Restaurant, Metzgerei, Bäckerei etc. stellen eine Bereicherung am neuen Bahnhofplatz dar. So erfüllt der vorliegende Privaten Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon, alle städtischen Anforderungen und Vorgaben auf sehr gute Weise, erbringt mit dem Bahnhofplatz und dem öffentlichen Fussweg einen Mehrwert für die Öffentlichkeit und trägt zur Belebung des Zentrums bei.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dem Privaten Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon, zuzustimmen.

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 23.09.2019