

Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz,  
Effretikon

## Schlussbericht Richtprojekt

Beurteilung des Begleitgremiums



Planungsperimeter (Quelle: GIS.zh.ch)

## Inhalt

1. Einleitung	3
2. Beschrieb und Beurteilung Richtprojekt	4
2.1 Architektur	4
2.2 Freiraum	6
2.3 Verkehr	8
3. Stellungnahme	10
4. Empfehlungen	10
5. Genehmigung	11

# 1. Einleitung

## Ausgangslage

Das Richtprojekt für die Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz Effretikon bezieht sich auf den Masterplan vom 18. Januar 2018 und bildet im weiteren eine Grundlage für die Erarbeitung eines Privaten Gestaltungsplans für das Baufeld B.

Das Richtprojekt wurde an einer Schlussbesprechung vom 29. August 2018 dem Beurteilungsgremium vorgestellt und von diesem positiv beurteilt. Das vorliegende Papier beschreibt das Richtprojekt und nimmt eine Bewertung vor.

## Begleitgremium

Stephan Mäder, Architekt,  
Mäder + Mächler Architekten, Zürich  
Vorsitz Begleitgremium

Andreas Galli, Architekt,  
Galli Rudolf Architekten, Zürich

Christoph Schubert, Landschaftsarchitekt,  
Balliana Schubert Landschaftsarchitekten, Zürich

Ruedi Häfliger, Bau-/Verkehringenieur,  
Metron Verkehrsplanung, Brugg

Ueli Müller, Stadtpräsident,  
Stadt Illnau-Effretikon

Ivana Vallarsa, Stadtplanerin,  
Stadt Illnau-Effretikon

Dieter Fuchs, Stadtgenieur,  
Stadt Illnau-Effretikon

## Beurteilungsunterlagen

Präsentation vom 29. August 2018 / Pläne mit Grundrissen,  
Schnitten und Fassaden 1:200

## 2. Beschrieb und Beurteilung Richtprojekt

### 2.1 Architektur

#### Baukörper

Das Ensemble der geplanten Bebauung auf dem Baufeld B besteht aus zwei Gebäudekörpern, die zum Teil auf einem durchgehenden Sockelgeschoss stehen. Das Projekt bildet den ersten Schritt einer geplanten Verdichtung des Zentrumgebietes von Effretikon.

#### Bau am Bahnhofplatz

Ein 7-geschossiges Gebäude, etwas abgerückt von der Bahnhofstrasse, definiert einen gut proportionierten städtischen Platz gegenüber dem Bahnhof. Ein zweigeschossiger Vorsprung über der Eingangsfront artikuliert den Eingangsbereich zum Geschäfts- und Wohnhaus. Im 1. und 2. Obergeschoss sind gewerbliche Nutzungen (Fitnesscenter, Praxen) oder Wohnnutzungen (16 Serviced Apartments) möglich. Vom 3. bis 6. Obergeschoss sind Wohnungen eingerichtet. Die oberen vier Stockwerke werden durch ein umlaufendes Band in zwei Bereiche gegliedert. Vier Risaliten gegen den Hof ermöglichen eine dreiseitige Ausrichtung der Wohn- und Essbereiche. Es werden 16 Wohnungen (acht 2.5- und acht 3.5-Zimmer-Wohnungen) angeboten. Die Wohnungen haben über einen Laubengang im 3. Geschoss und eine Freitreppe direkten Zugang zum innenliegenden Dachgarten. Das Gebäude tritt 7-geschossig in Erscheinung, was als recht hoch empfunden wird und einen neuen Massstabstandard in Effretikon einläutet. In Anbetracht einer ganzheitlich betrachteten neuen Zentrumsbildung ist die Verträglichkeit jedoch gegeben.

#### Wohnbau an der Gartenstrasse

Gegen das Quartier hinter der Gartenstrasse wird ein 5-geschossiger, differenziert gegliederter Wohnbau erstellt. Der Gebäudekörper wird an das Sockelgeschoss angedockt. Die Zugänge zu den Wohnungen erfolgen über drei Eingangshöfe ebenerdig mit quartierfreundlichen Vorgärten von der Gartenstrasse. Mit der starken Gliederung der Baukörper mit vier Risaliten gegen die Gartenstrasse und drei Risaliten gegen den Innenhof gelingt der Massstabsprung zum rückwärtigen Quartier. Drei einläufige Aussentreppen führen von den Treppenhäusern direkt auf den geschützten Aussenraum. Im Erdgeschoss werden sechs Studios/Ateliers angeboten, in den vier oberen Geschossen rund 24 Wohnungen (acht 2.5-, acht 3.5- und acht 4.5-Zimmer-Wohnungen).

## Sockelgeschoss

Zwischen den beiden Baukörpern kommt ein eingeschossiges Sockelgeschoss zu liegen, dessen Gewerbeflächen von der attraktiven Lage in der Stadt profitieren. Anstelle eines Grossverteilers sind drei kleinere Gewerbebetriebe vorgesehen. Das Erdgeschoss kann beliebig unterteilt werden. Im Richtprojekt sind ein Restaurant, eine Küche oder eine Metzgerei und ein zusätzlicher Gewerberaum ausgewiesen. Weitere Gewerbeflächen liegen, wie schon erwähnt, im 1./2. Obergeschoss gegen den Bahnhofplatz. Der Gewerbeanteil an den Nutzflächen beträgt rund 35 %. Eine Treppe und ein Lift erlauben eine kontrollierte Verbindung zwischen Dach des Sockelgeschosses und Stadtniveau.

## Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude

Die starke Gliederung der Baukörper mag auf den ersten Blick erstaunen. Sie trägt aber durch wohlüberlegte Vor- und Rücksprünge der Baukörper und diverse Ausblicke zu einer hohen Wertigkeit der Wohnungen bei. Insbesondere entlang der Gartenstrasse mit den gegenüberliegenden Einzelbauten übernimmt die vertikale Gliederung eine vermittelnde Rolle. In diesem Zusammenhang überzeugt auch die Gestaltung der fünften Fassade mit einem geneigten Dach. Die Integration einer Photovoltaikanlage ist zu prüfen. Es bleibt die Frage, ob die angestrebte Qualität in der weiteren Planung beibehalten oder noch weiter ausgebaut werden kann.

An einigen Stellen durchsticht das Richtprojekt die Mantellinien des Masterplans. Weil es sich bei diesen Elementen um wichtige architektonische und städtebauliche Themen handelt und nicht um eine Flächenmaximierung, sind die Mantellinien im Gestaltungsplan im Sinne des Projekts anzupassen.

## 2.2 Freiraum

### Gartenstrasse

Entlang der Gartenstrasse wird eine kleinräumige Vorgartenzone mit unregelmässiger, auf die Eingänge bezogener Baumreihe vorgeschlagen. Die begrünte Vorgartenzone führt das Thema der bestehenden, unterschiedlichen Gärten entlang der Gartenstrasse fort. Die Gartenvorzone wird durch Sockelmauern mit Zaun vom Strassenraum getrennt.

Die Gestaltung der Vorzone ist konsequent aus dem Umfeld entwickelt und verspricht eine wohltuende Ankunftssituation zu werden. Das Thema von Sockelmauer/Zaun/Vorgarten ist schlüssig. Die Setzung der Baumpaare bei den Eingängen wirkt noch etwas steif. Im Masterplan ist wohl eine Baumreihe eingezeichnet, ortstypisch erscheinen heute jedoch unregelmässig gepflanzte Einzelbäume in den Gärten.

### Bruggwiesenstrasse

Die Bruggwiesenstrasse dient dem Langsamverkehr als wichtige, weitgehend verkehrsfreie Verbindungszone. Hier befindet sich die Anlieferungszone, wenige Kurzzeitparkplätze und zwei Solitärbäume. Die privaten Parkplätze der angrenzenden Liegenschaft "Tomate" sind in die Gesamtgestaltung integriert.

### Bahnhofstrasse und -platz

Die Bahnhofstrasse bleibt als Strasse ablesbar und wird beidseitig von Baumreihen begleitet. Heute gilt für den Bereich der Bahnhofstrasse im Bereich des Neubaus Tempo 50, langfristig soll aber auf Tempo 30 reduziert werden. Der neue Bahnhofplatz soll sich von der Fassade des Neubaus bis zum historischen Bahnhofsgebäude aufspannen. Markierungen oder Auszeichnungen im Bodenbelag binden die beiden Bereiche gestalterisch zusammen. Der Strassenraum ist nicht Teil dieser Gestaltung und bleibt als Element ablesbar. Die beiden Platzteile sind über Fussgängerstreifen miteinander verbunden. Die Sockelnutzung des Neubaus zur Bahnhof- und zur Bruggwiesenstrasse ist mit belebenden Nutzungen angedacht. Ein Brunnelement setzt auf dem Platzbereich vor dem Neubau einen Akzent.

Die Gestaltung des Bahnhofplatzes folgt sehr genau den Vorgaben für das Baufeld B im Masterplan (vgl. Masterplan vom 18.01.2018, Gestaltungsbeispiele, Baufeld B, S. 37).

Die im Masterplan vorgesehenen Baumreihen sind für das Gesamtbild der Bahnhofstrasse / Rikonerstrasse wichtig. Im Bereich des zukünftigen Stadtgartens wird bereits im Masterplan eine Lücke in den Baumreihen vorgesehen. Dadurch wird erreicht, dass der Stadtgarten mit seiner hohen Öffentlichkeit aus dem Strassenraum heraus sichtbar und an diesen angebunden wird. Mit einem möglichen Grossverteiler im Baufeld E/F ist es denkbar, dass weitere Orte entlang der Strasse entstehen, welche eine hohe Öffentlichkeit und somit eine neue Interpretation

der Baumpflanzungen im Strassenraum verlangen. Im Masterplan ist eine ähnliche Öffnung und Anbindung des Bahnhofplatzes an den Strassenraum nicht vorgesehen.

Der vorliegende Projektentwurf mit seiner weit in den Platzraum ragenden Tiefgarage lässt Baumpflanzungen auf dem Platz nicht zu. Im Rahmen der Gesamtkonzeption der Baumpflanzungen in der Bahnhofstrasse / Rikonerstrasse ist auszuloten, wie weit sich das Konzept einer durchgehenden Baumreihe mit einer Auszeichnung von lateral liegenden Plätzen vereinen und entwickeln lässt. Die Lage und die Grösse der Tiefgarage unter dem Platz soll auch während der folgenden Projektierung Möglichkeiten und Varianten für Baumpflanzungen auf dem Platz aufzeigen.

Das auf dem Platz vorgeschlagene Brunnenelement wird begrüsst. Die Form und Lage wirken momentan noch etwas sperrig.

## Dachgarten

Die Dachterrasse ist als Garten mit unterschiedlichen Aufenthaltsbereichen wie Spielbereich oder berankte Pergola vorgesehen. Aus den beiden Gebäuden werden unterschiedliche Zugänge auf den Dachgarten angeboten. Verschiedene Oberlichter zur Belichtung des flächigen Sockels sind im Dachgarten lose verteilt angeordnet.

Die Gestaltung und das Angebot auf dem Dachgarten versprechen eine gute Aufenthaltsqualität. Die vorgeschlagene Erschliessung aus den beiden Gebäuden ist dabei essentiell wichtig und soll, wie vorgeschlagen, weiterentwickelt werden. Bei der Gestaltung der begrünten Flächen ist auf die Vorgaben der Stadt Effretikon in Bezug auf Ökologie bei der Projektierung näher einzugehen. Bei der Entwicklung der Oberlichter zur Belichtung eventueller Arbeitsräume im Sockel ist grosses Augenmerk auf Anzahl und Gestaltung der Oberlichtelemente zu legen. Die grosszügigen Pergolen werden begrüsst. Sollten grössere Gehölze, bedingt durch eine eingeschränkte Aufbauhöhe, nicht möglich sein, sollten die vorgeschlagenen Pergolen den Zweck einer Beschattung befriedigend erfüllen können.

## 2.3 Verkehr

### Erschliessung

Die Haupteerschliessung für Motorfahrzeuge erfolgt via Tagelswangerstrasse. Die Bruggwiesenstrasse wird zur Begegnungszone. Das heutige Einbahnregime in der Bruggwiesenstrasse mit Velo im Gegenverkehr wird beibehalten. Somit entsteht eine attraktive Fuss- und Veloweg-Achse. Vom Fahrverbot (gemäss Masterplan) werden die Zubringer ausgenommen. Die Einmündungen, insbesondere Seite Bahnhofstrasse, werden platzartig in die Seitenbereiche integriert. Somit entsteht ein gut ablesbarer Schild: Dreieck Tagelswangerstrasse / Bruggwiesenstrasse / Bahnhofstrasse.

### Tiefgarage

Das Begleitgremium empfiehlt, die Parkgarage eher zweigeschossig zu konzipieren. Dadurch ist es möglich, die Tiefgarage nicht so nahe an die Bahnhofstrasse auszuweiten, was die Pflanzung von Bäumen auf dem Vorplatz (Bahnhofplatz) ermöglicht. Die Aufteilung Mieter/Kunden sollte in der jetzigen Phase besser noch offenbleiben, da die Nutzungen noch nicht bekannt sind. Zurzeit sind 86 Parkplätze im ersten UG vorgesehen, die Option 2. UG wird begrüsst – sofern der Bedarf ausgewiesen ist. Es sind keine Abstellräume in den Untergeschossen vorgesehen, ebenso sind noch keine Technikräume ausgewiesen.

### Veloparkierung

Die Veloabstellplätze im Wohnteil Seite Gartenstrasse sind gut gelöst, ebenso werden die gedeckten Veloabstellplätze am südlichen Parzellenrand gewürdigt. Die genaue Lage der Veloabstellplätze und der Fusswegverbindung zur Gartenstrasse sind im Gestaltungsplan festzulegen. Für das Gewerbe sind nahe bei den Zugängen ungedeckte Abstellplätze für Kunden einzuplanen. Im Richtprojekt nicht auffindbar sind die Veloabstellplätze und allfällige Abstellflächen für Kinderwagen im Baukörper gegen den Bahnhof.

### Anlieferung

Die Anlieferung der Geschäfte wird neu nicht mehr auf einen Grossverteiler, sondern auf 2 - 3 Gewerbebetriebe und Lieferwagen bis 3.5 t ausgerichtet. Sie erfolgt pragmatisch im Seitenbereich der Bruggwiesenstrasse. Für den Zugang zu den Gewerbeflächen sind noch mehrere Varianten offen, zwei sind dargestellt, wobei auch hier die Steigung der Bruggwiesenstrasse beim Zugangsort zu berücksichtigen ist. Der Anlieferungskorridor im Gebäude selbst ist noch etwas lang. Die Höhendifferenz ist innerhalb des Gebäudes zu lösen.



## Oberirdische Parkierung

Im nahen Umfeld der Gewerbebetriebe sind ebenerdige Kurzzeitparkplätze vorgesehen. Bei den 2 Besucherparkplätzen in der Tagelswangerstrasse ist die Sichtzone der Parkhausausfahrt zu überprüfen. Die 3 Parkfelder in der Bruggwiesenstrasse können gut in die Begegnungszone integriert werden, während die 2 Längsparkfelder entlang der Bahnhofstrasse den erwünschten Einblick auf den Bahnhofplatz erschweren. Insbesondere im Hinblick auf die Umgestaltung der Bahnhofstrasse mit flächigem Queren (Tempo-30-Zone) sind diese 2 Parkfelder störend und beeinträchtigen die Verkehrssicherheit. Im Sinne der Platzgestaltung ist auf diese Parkfelder zu verzichten oder sie sind weiter weg von der wichtigsten Fussgängerquerung Bruggwiesenstrasse in Richtung Süden zu verschieben.

## Fussverkehr

Die Erschliessung durch den Fussverkehr ist sehr gut. Unbestritten ist die neue Querung der Bahnhofstrasse am Ende des Mehrzweckstreifens, südlich der Bruggwiesenstrasse. Diese liegt ideal auf der Wunschlinie. Mit einer zweiten Querungsstelle in der Verlängerung der Bahnunterführung wird die Feinerschliessung des Areals verbessert, davon verspricht man sich eine weitere Belebung des Bahnhofplatzes. Verkehrstechnische Abklärungen mit dem Kanton (AFV) sind im Gange. Im Masterplan ist diese Querungsstelle noch nicht vorgesehen.

## Bahnhofplatz

Da die Umgestaltung der Bahnhofstrasse erst später geklärt und realisiert wird, empfiehlt das Begleitgremium, diese Option kritisch zu prüfen und die Gestaltung von Bahnhofplatz/Vorplatz bezüglich Anordnung von Parkfeldern lösungsoffen zu planen.

### 3. Stellungnahme

Das Begleitgremium anerkennt die Qualitäten des Richtprojektes gemäss § 71 PGB.

Die vorliegenden Unterlagen für ein Richtprojekt für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung am Bahnhofplatz Effretikon sind sorgfältig bearbeitet und überzeugend präsentiert. Das Projekt bietet die Chance, die weitere Entwicklung von Effretikon positiv zu beeinflussen. Die Aussenräume und die vorgesehenen Nutzungen lassen eine qualitativ hochstehende Bebauung erwarten.

### 4. Empfehlungen

Im Hinblick auf die Bearbeitung des Privaten Gestaltungsplans empfiehlt das Begleitgremium:

- Die Mantellinie des Masterplans ist aufgrund des Richtprojektes für den Gestaltungsplan in folgenden Bereichen anzupassen:
  - vorspringende Teile der Fassade gegen den Platz (Piano Nobile)
  - seitliche Erker und Aussentreppen
  - Anpassungen im Profil wegen dem geneigten Dach
  - Aufbauten aus dem Dachgarten (Treppe, Lift, Pergola)
- Im Hinblick auf die erhöhten energetischen Anforderungen der Stadt Effretikon sind allenfalls Anpassungen in der Gebäudeform und an den Anteilen der Fensterflächen zu erwarten.
- Der Bahnhofplatz ist als Teil der unterschiedlichen öffentlichen Freiräume entlang der Bahnhofstrasse weiterzuentwickeln.
- Zum Abschluss der Phase des Richtprojektes soll der Stand der Projektierung neben den umfangreichen vorliegenden Unterlagen mit Plänen 1:200 (Grundrisse, Schnitte und Fassaden) dokumentiert werden.

Für die weitere Bearbeitung sind im Rahmen einer Qualitätssicherung Mittel und Instrumente zu definieren, wie die Qualitäten des Richtprojektes in der weiteren Planung beibehalten oder noch gesteigert werden können.

## 5. Genehmigung

Begleitgremium

Dieser Bericht wurde durch die Mitglieder des Begleitgremiums genehmigt.

Stadtrat

Ueli Müller

Stadtverwaltung

Ivana Vallarsa

Dieter Fuchs

Architektur

Stephan Mäder

Andreas Galli

Landschaftsarchitektur

Christoph Schubert

Verkehrsplanung

Ruedi Häfliger

Illnau-Effretikon, .....

Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz Effretikon  
**Kennwerte 3. Oktober 2018**

Teilbereich		Hauptnutzfläche (HNF)			NNF	VF	FF	Geschlossfläche (GF)			AGF	AGF (BMZ)	Baumassenziffer (BMZ)						Nutzung			
Bruggwiesen	Geschoss	(m2)	PP regulär**	PP angep. ***	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	PP regulär**	PP angep. ***	(m2)	(m2)	H (m)	GV (m3)	GV (m3) Balkon	aGSF (m2)	UBV (m3)	OBV (m3)	BMZ	Gewerbe	Wohnen	
Sockel																						
	UG2	0.0			1'122.8	180.1	2.6	1'384.7					2.60	3'600.1				3'600.1				
	UG1	0.0			2'781.3	104.5	119.9	3'142.8					2.60	8'171.3				8'171.3				
	ZG	0.0			1'122.8	180.1	2.6	1'065.6					2.90	3'090.1				3'090.1				
	EG*	1'534.3	26.08	26.08	470.9	281.3	4.0	2'530.6					4.20	10'628.7					10'628.7	1'303.3	619.2	
Flügel Gartenstrasse																						
	OG 1	477.1	6.86	5.07	9.1	0.0	0.0	676.0			100.7	47.4	2.93	1'977.3	138.56				2'115.8	0.0	486.2	
	OG 2	477.1	6.86	5.07	9.1	61.8	0.0	676.0			100.7	47.4	2.93	1'977.3	138.56				2'115.8	0.0	486.2	
	OG 3	477.1	6.86	5.07	9.1	61.8	0.0	676.0			100.7	47.4	2.93	1'977.3	138.56				2'115.8	0.0	486.2	
	OG 4	391.7	5.80	4.33	9.1	39.1	1.3	549.3			104.5	51.4	3.10	1'702.7	159.28				1'862.0	0.0	402.1	
Flügel Bahnhofstrasse																						
	OG 1	495.1	3.47	3.47	0.0	33.7	0.0	592.5			0.0	0.0	3.85	2'281.2	0				2'281.2	495.1	0.0	
	OG 2	495.1	3.47	3.47	0.0	33.7	0.0	592.5			0.0	0.0	3.85	2'281.2	0				2'281.2	495.1	0.0	
	OG 3	287.4	4.19	3.12	0.0	36.3	1.2	400.7			28.6	20.6	2.90	1'162.1	59.7487				1'221.9	0.0	288.6	
	OG 4	287.4	4.19	3.12	0.0	36.3	1.2	400.7			28.6	20.6	2.90	1'162.1	59.7487				1'221.9	0.0	288.6	
	OG 5	287.4	4.19	3.12	0.0	36.3	1.2	400.7			28.6	20.6	2.90	1'162.1	59.7487				1'221.9	0.0	288.6	
	OG 6	287.4	4.19	3.12	0.0	36.3	1.2	400.7			28.6	20.6	3.15	1'262.3	64.89945				1'327.2	0.0	323.8	
<b>Total</b>		<b>5'497.2</b>	<b>76</b>	<b>65</b>	<b>5'534.0</b>	<b>1'121.4</b>	<b>135.1</b>	<b>13'488.9</b>			<b>521.1</b>	<b>275.9</b>		<b>42'435.9</b>		<b>4'085.0</b>	<b>14'861.6</b>	<b>28'393.4</b>	<b>7.0</b>	<b>2'293.5</b>	<b>3'669.4</b>	
																				<b>38.5%</b>	<b>61.5%</b>	

\* EG: nur publikumsintensive Dienstleistung, keine Gastronomie, für PP-Berechnung

\*\* PP regulär: gemäss der Bau- und Zonenordnung (10.02), Stadt Illnau-Effretikon

- Wohnen: Bewohner = 1 PP / 80 m2 NF, Besucher = 1 PP / 4 Whg (60%)
- Verkauf Lebensmittel: Beschäftigte = 1 PP / 100 m2 NF (30%), Kunden = 1 PP / 40 m2 NF (60%)
- Dienstleistung publikumsintensiv: Beschäftigte = 1 PP / 60 m2 NF (30%), Kunden = 1 PP / 50 m2 NF (60%)
- Dienstleistung nicht publikumsorientiert: Beschäftigte = 1 PP / 60 m2 NF (30%), Kunden = 1 PP / 300 m2 NF (60%)
- Gastbetriebe: Beschäftigte = 1 PP / 40 Sitzplätze (1 Sitzplatz pro 2qm NF) (30%), Kunden = 1 PP / 6 Sitzplätze (60%)

\*\*\* PP angepasst: gemäss der Bau- und Zonenordnung (10.03.1), Stadt Illnau-Effretikon

- Wohnen: Bewohner = 1 PP / 80 m2 NF (70%), Besucher = 1 PP / 4 Whg (60%)