

BESCHLUSS

VOM 04. OKTOBER 2018

GESCH.-NR.	2018-0273
BESCHLUSS-NR.	2018-196
IDG-STATUS	zeitlich befristet nicht 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; Freigabe des Richtprojektes als Basis für den Privaten Gestaltungsplan

AUSGANGSLAGE

Beim Areal mit der Bezeichnung „Privater Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon“ handelt es sich um das Baufeld B des Masterplangebietes Bahnhof West, Effretikon. Die Bereuter Totalunternehmung AG, Volketswil, ist Eigentümerin sämtlicher Grundstücke im Baufeld. Am 22. Februar 2018 hat der Stadtrat gemäss Kapitel 2.8 des Masterplans einem begleiteten Verfahren anstelle eines Architekturwettbewerbes oder Studienauftrages zugestimmt (SRB-Nr. 2018-37). Seitens Stadt wurde der Stadtpräsident sowie die Stadtplanerin und der Leiter Tiefbau in das Begleitgremium delegiert. Auftraggeberin und Veranstalterin des Verfahrens ist die Grundeigentümerin unter der Leitung von Marco Bereuter. Das begleitete Verfahren ist in zwei Phasen aufgeteilt. In der ersten nun abgeschlossenen Phase wurde das Richtprojekt erarbeitet und anschliessend ist vorgesehen, bis Ende 2018 den Entwurf des Privaten Gestaltungsplanes zu erstellen. Mit vorliegendem Beschluss soll das Richtprojekt als Basis für den Privaten Gestaltungsplan freigegeben werden.

ABLAUF BEGLEITETES VERFAHREN

Die Erarbeitung des Richtprojektes erfolgte zwischen März und August 2018. Damit das begleitete Verfahren zur Anwendung kam war unter anderem Voraussetzung, dass das bewährte Planerteam aus dem Masterplan auch für die nächsten Planungsschritte eingesetzt wird. An insgesamt drei Sitzungen wurde das Richtprojekt vom Planerteam und der Grundeigentümerin dem Begleitgremium präsentiert. Die Sitzungen wurden so strukturiert, dass die Beratung im Begleitgremium jeweils unter Ausschluss des Planerteams und der Auftraggeberin erfolgte. Das Ergebnis der Beurteilung wurde durch die Verfahrensleitung protokolliert. Abschliessend erstellte das Begleitgremium einen Bericht zuhanden des Stadtrates gemäss § 71 PBG.

BESCHREIBUNG RICHTPROJEKT

Das Baufeld B, respektive das Areal mit der Bezeichnung „Privater Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon“ befindet sich an der sehr zentralen Lage direkt gegenüber dem Bahnhof, zwischen der Bahnhofstrasse und dem kleinteiligen Gartenstrasse-/Tannquartier. Augenfällig ist die volumetrische Weiterentwicklung der Baukörper. Durch die feinteilige und vielfältige Abwicklung der Fassaden und Dächer entstehen spannende Aussen- und Innenräume. Mit der Ausgestaltung der Bauteile wird auf die jeweilige

BESCHLUSS

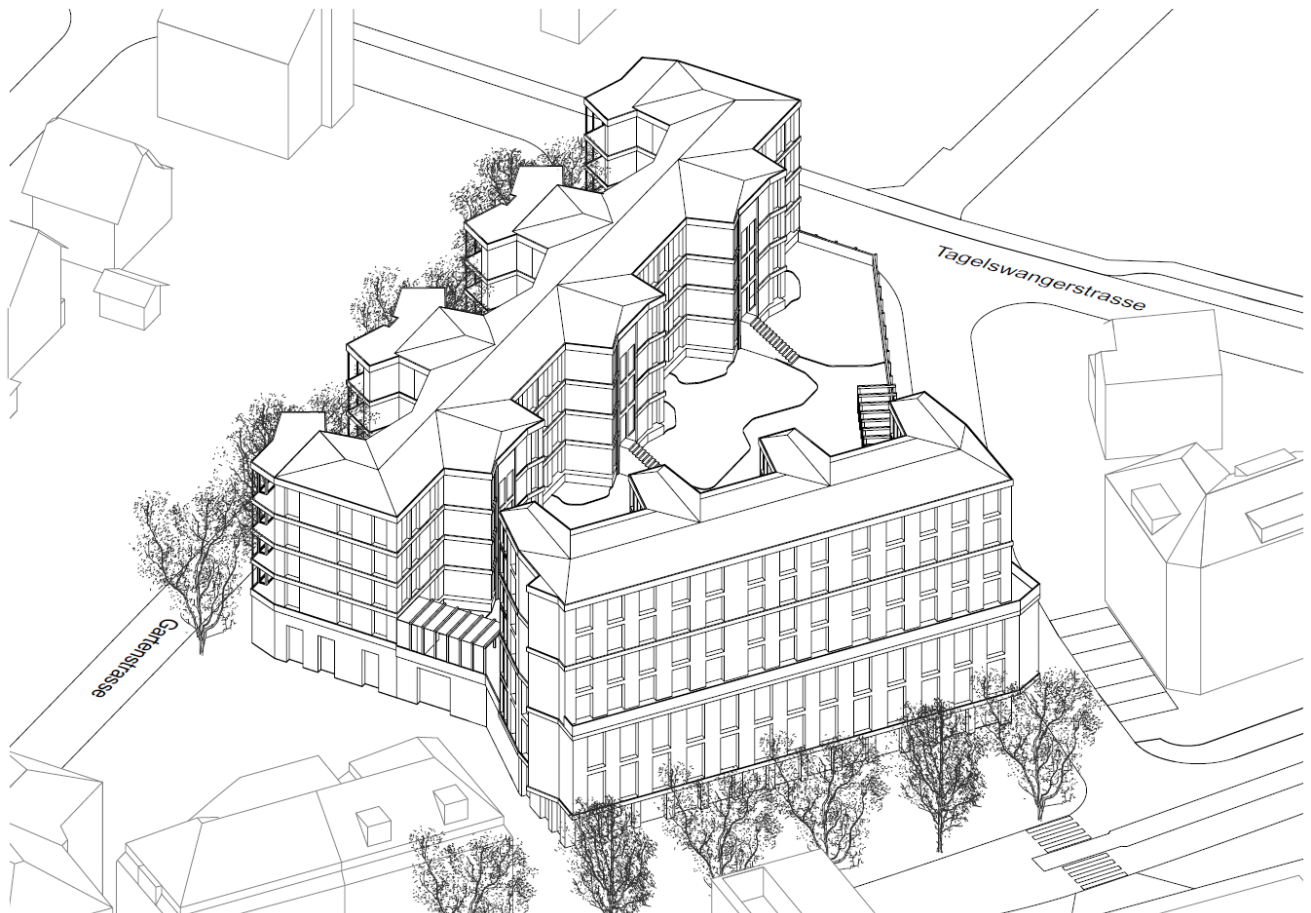
VOM 04. OKTOBER 2018

GESCH.-NR. 2018-0273

BESCHLUSS-NR. 2018-196

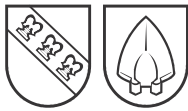
Ausrichtung reagiert. Das Gebäude am Bahnhofplatz soll sich im Erdgeschoss auf drei Seiten gewerblich orientieren und mehrere kleinere Läden beherbergen, welche auch am Wochenende offen sind (Restaurant, Metzgerei, Bäckerei). Das Kleingewerbe soll zur Belebung des Bahnhofplatzes beitragen und diesen mitbenutzen (Strassenkaffee, Aussenstände, etc.). Über dem Sockelgeschoss steht ein Baukörper mit sechs Obergeschossen und dieser weist eine Traufhöhe von 23 m auf. Die ersten beiden Obergeschosse dienen der Gewerbenutzung und werden als „Piano nobile“ ausgestaltet. Sie kragen ca. 1.5 m in den Platzbereich hinein. Als Mieter dieser Räumlichkeiten sind für die Grundeigentümerin ein Fitnesszentrum oder ein Hotel denkbar. Der geforderte Gewerbeanteil von 35 % wird mit diesen Nutzungen im Sockel und in den beiden Obergeschossen erreicht. Für die weiteren vier Obergeschosse am Bahnhofplatz sind Mietwohnungen geplant.

AXONOMETRIE RICHTPROJEKT



Der Baukörper an der Gartenstrasse gliedert sich in vier vertikale Teile und weist eine ausgeprägte Fassadenabwicklung mit Vor- und Rücksprünge auf. Die Zugänge sind mit gezierten Vorgärten ausgestaltet. Die Dachrandhöhe misst 16 m. Dieser Teil der Überbauung dient ausschliesslich dem Wohnen. Es sind Eigentumswohnungen geplant, die durch die vorteilhafte Lage und geschickte Grundrissanordnungen „Einfamilienhausqualitäten“ erreichen.

Die Dächer der beiden Baukörper am Bahnhofplatz und an der Gartenstrasse weisen eine spezielle Form auf, sind leicht geneigt und erzeugen in den obersten Geschossen interessante Raumquerschnitte.



BESCHLUSS

VOM 04. OKTOBER 2018

GESCH.-NR. 2018-0273

BESCHLUSS-NR. 2018-196

Die Dachterrasse über dem Sockelbau ist sowohl für die Bewohnenden als auch für das Gewerbe zugänglich (z.B. Yogagarten für das Fitnesszentrum). Der Landschaftsarchitekt plant begrünte und befestigte Flächen, die den Dachgarten zonieren und vielseitig nutzbar machen. Zwei Lauben und ein Spielplatz ergänzen das Angebot.

Die Zufahrt zur Überbauung erfolgt über die Tagelswangerstrasse. An der Ecke Tagelswanger-/Bruggwiesenstrasse befindet sich die Tiefgarageneinfahrt. Im 1. Untergeschoss hat es Platz für 86 Autoabstellplätze. Optional könnte in einem Teilbereich ein 2. Untergeschoss ausgebaut werden. Somit würden 38 Parkplätze hinzukommen, was insgesamt 124 Parkplätze ergäbe. Die Anlieferung für das Kleingewerbe befindet sich an der Bruggwiesenstrasse und ist auf 3.5-Tonnen-Fahrzeuge ausgelegt. Oberirdische Besucherparkplätze befinden sich zwei neben der Tiefgarageneinfahrt an der Tagelswangerstrasse, drei an der Bruggwiesenstrasse und weitere zwei Kundenparkplätze an der Bahnhofstrasse. Insgesamt können sieben oberirdische Besucher- / Kundenparkplätze ausgewiesen werden.

Der Bahnhofplatz wird mit Belagsbändern und einem Brunnen gestaltet. Entlang der Bahnhofstrasse ist eine Baumreihe geplant. Um den Übergang zum gegenüberliegenden Bahnhof für Passanten zu erleichtern, wären eine Tempo-30-Zone sowie ein weiterer Fussgängerstreifen in der Verlängerung der SBB-Unterführung wünschenswert. Dies würde die Aufhebung von zwei Parkplätzen auf dem SBB-Grundstück bedingen und es wären verschiedene Abklärungen und Verhandlungen mit KAPO, SBB, etc. notwendig.

PLATZIERUNG DES COOPLADENS

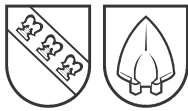
Der Coop hat den beteiligten Grundeigentümern signalisiert, dass das vorliegende Baufeld für die Platzierung eines Coopladens wegen den ungenügenden Platzverhältnissen und der ungeeigneten Erschliessungssituation nicht mehr in Frage kommt. Der Coop zeigt sich aber weiterhin sehr interessiert an einer Platzierung im Zentrum an einem geeigneteren Standort. Daraufhin haben die Architekten als mögliche Variante grobe Studienskizzen für das Baufeld E (Hinterbüel) erstellt. Dort könnte die geforderte Fläche des Coop (ca. 1'200 m², 30 x 40 m) im Sockel des Hochhauses angeordnet werden. Allerdings müsste der Sockel wohl vergrössert werden, was voraussichtlich eine Revision des Masterplans bedingen würde. Eine vorgelagerte Machbarkeitsstudie könnte Klarheit schaffen, ob dieser Standort effektiv verkehrs- und standorttechnisch für ein Coopverkaufsgeschäft geeignet wäre.

BEURTEILUNG DES BEGLEITGREMIUMS

Das Begleitgremium hat an seiner Schlusssitzung vom 29. August 2018 das Richtprojekt als sehr weit fortgeschritten und als sehr gut beurteilt. In seinem Detaillierungsgrad geht es über die Erwartungen an ein Richtprojekt hinaus. Es beinhaltet einige Abweichungen zum Masterplan, die vom Begleitgremium allesamt gutgeheissen werden. Es sind dies die Ausgestaltung des „Piano nobile“ mit der Auskrugung von 1.5 m, der Ausbau eines Erkers auf der Stirnseite der Mietwohnungen zur Erreichung der Lärmschutzanforderungen, die Erschliessung des Dachgartens in Form einer Laube sowie die leicht geneigten Dächer, die über die maximale Dachkote hinausragen.

Beim Bahnhofplatz wurde die Anordnung der Baumreihe intensiv diskutiert und es wurde empfohlen, stattdessen die Setzung einer Baumgruppe auf dem Platz zu prüfen. In der Folge müsste die Tiefgarage stellenweise verkleinert werden. Dies könnte mit der Option einer zweigeschossigen Tiefgarage kompensiert werden. Der Brunnen soll in Form und Lage mehr auf die Passantenströme reagieren. Der zusätzliche Fussgängerstreifen ist in Bezug auf das Bahnhofsgebäude nicht ideal platziert (halbseitig gedeckt).

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



BESCHLUSS

VOM 04. OKTOBER 2018

GESCH.-NR. 2018-0273

BESCHLUSS-NR. 2018-196

Die Mantellinien des Masterplans sind 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 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.

STELLUNGNAHME DER STADTENTWICKLUNGSKOMMISSION

Der Stadtentwicklungskommission wurde das Richtprojekt im Beisein von Marco Bereuter, Stephan Mäder und Gian-Marco Jenatsch an ihrer Sitzung vom 3. September 2018 präsentiert. Die Beurteilung der Mitglieder fällt grundsätzlich positiv aus.

Folgende Empfehlungen werden seitens Stadtentwicklungskommission abgegeben:

- Die Parkierung an der Bahnhofstrasse ist allenfalls noch anzupassen (Kundenparkplätze weiter nach Süden verschieben).
- Die Abweichungen zur Mantellinie des Masterplans („Piano nobile“, Erker, Lauben) werden toleriert, die maximal definierte Baumasse des Masterplans muss jedoch eingehalten werden.
- Im Bereich der Bruggwiesenstrasse muss das Sockelgeschoss etwas zurück genommen werden, damit an dieser Stelle mehr Kundenparkplätze angeordnet werden können. Allenfalls lässt die Begegnungszone eine freiere Anordnung der Parkplätze zu oder es sind Schrägparkplätze analog dem Restaurant Tomate sinnvoll.
- Die Darstellung des Sockelgeschosses wird in den Axonometrien nicht korrekt abgebildet, da der Höhenunterschied zwischen Bahnhofstrasse und Gartenstrasse nicht dargestellt wird. Dies ist bei der Weiterbearbeitung anzupassen.
- Der Überschreitung der Dachkote mit den leicht geneigten Schrägdächern wird zugestimmt, sofern eine PV-Anlage integriert wird und die obersten Wohnungen vom zusätzlichen Volumen profitieren.
- Der Masterplan stellt hohe energetische Anforderungen an die zukünftigen Zentrumsüberbauungen. Die spezielle Gebäudeform des vorliegenden Projektes ist städtebaulich, architektonisch und gestalterisch begründbar und teilweise dem Lärmschutz geschuldet. Es sind Lösungen zur Erreichung der Anforderungen aufzuzeigen und ein entsprechendes Energiekonzept auszuarbeiten.
- Die Aussentreppen zum Dachgarten werden gutgeheissen. Zusätzlich sollten behindertengerechte Ausgänge aus den Wohnhäusern möglich sein. Dies könnte über die Lifte erfolgen.
- Die Platzgestaltung muss zusammen mit dem übergeordneten Freiraumkonzept in Einklang gebracht werden.



BESCHLUSS

VOM 04. OKTOBER 2018

GESCH.-NR. 2018-0273

BESCHLUSS-NR. 2018-196

- Eine gewisse Anzahl Bäume auf dem Bahnhofplatz ist nötig. Es sind Bäume zu planen, die „auf dem Boden stehen“, was bedeutet, dass keine Tiefgarage darunter geplant werden kann.
- Aufgrund der geringfügigen Abweichungen muss der Masterplan nicht angepasst werden.
- Die Stadtentwicklungskommission begrüsst den Standort des Coopladens auf Baufeld E. Dem Stadtrat wird empfohlen, entsprechende weiterführende Studien selbst oder zusammen mit den Grundeigentümern zu veranlassen.

WEITERES VORGEHEN

Gemäss Terminplan soll bis Ende 2018 der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans durch das Büro Suter von Känel Wild AG ausgearbeitet werden. In diesem Zeitraum sind zwei weitere Sitzungen mit dem Begleitgremium geplant. Danach wird der Gestaltungsplanentwurf dem Stadtrat unterbreitet.

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Der Stadtrat würdigt die weit fortgeschrittenen Planung des Richtprojekts sowie die effiziente Arbeit des Begleitgremiums als gut. Viele Aspekte des Richtprojektes wurden bereits detailliert studiert. Innerhalb der gesamten Planung scheint die Freiraumgestaltung noch etwas skizzenhaft. Eine spezifische Beurteilung der Umgebungsgestaltung des vorliegenden Baufeldes kann ohne das übergeordnete Freiraumkonzept nicht abschliessend erfolgen. Das durch die Stadt (Abteilung Tiefbau) in Auftrag gegebene Freiraumkonzept für das gesamte Masterplangebiet soll forciert werden, damit die gegenseitige Abstimmung rechtzeitig erfolgen kann. Das Thema Energie wurde beim vorliegenden Planungsstand mehr oder weniger ausgelassen. Es ist aber ein wichtiger Bestandteil der Planung und muss mit einbezogen werden, damit die Erwartungen gemäss Masterplan erfüllt werden können.

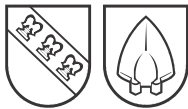
Die weiteren Beurteilungen und Stellungnahmen von Begleitgremium und Stadtentwicklungskommission sollen bei der Weiterbearbeitung aufgenommen werden. Es wird erwartet, dass das Richtprojekt zusammen mit dem Gestaltungsplanentwurf mit Plänen 1 : 200 (Grundrisse, Schnitte und Fassaden) dokumentiert wird.

Die erwähnten Abweichungen zum Masterplan werden gemäss den Erwägungen akzeptiert. Aus Sicht des Stadtrates lösen diese Abweichungen noch keine Revision des Masterplanes aus. Sie müssen aber im erläuternden Bericht des Gestaltungsplans klar deklariert werden.

Der Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Standort im Baufeld B für den publikumswirksamen Coop nicht mehr in Frage kommt. Er zeigt Verständnis für diesen Entscheid, zumal es verkehrstechnisch eine grosse Herausforderung gewesen wäre. Der Stadtrat begrüsst es, dass im vorliegenden Baufeld B durch diesen Entscheid möglicher Raum für eine Metzgerei, ein Restaurant bzw. Café und eine Bäckerei geschaffen werden kann. Ein Einzug eines Fitnesszentrums in den Obergeschossen zusammen mit dem Kleingewerbe im Erdgeschoss erachtet der Stadtrat als sehr spannende Kombination und sieht darin grosses Potential für eine starke Belebung des künftigen Bahnhofplatzes. Die Variante Hotel bzw. Business Apartments erachtet der Stadtrat hingegen als weniger wünschenswert, zumal dieser eher anonym in Erscheinung tritt und es den Platz wohl nur beschränkt beleben würde. Weiter begrüsst es der Stadtrat, dass der Coop weiterhin an einem Standort im Zentrum Effretikon interessiert ist.

Der Stadtrat erachtet die vorgesehenen oberirdischen Kurzzeitparkplätze für die vorgesehenen Gewerbenutzungen als knapp. In der weiteren Planung ist dieser Punkt nochmals vertieft zu prüfen.

Die Frage des Coop-Standortes soll aktiv angegangen werden, indem seitens Stadt zusammen mit dem Coop und den beteiligten Grundeigentümern in Baufeld E eine entsprechend Machbarkeitsstudie in Auftrag geben wird.



BESCHLUSS

VOM 04. OKTOBER 2018

GESCH.-NR. 2018-0273

BESCHLUSS-NR. 2018-196

In diesem Sinne gibt der Stadtrat das Richtprojekt als Basis für den „Privater Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon“ frei. Wie vom Begleitgremium empfohlen, sollen im Gestaltungsplan Massnahmen definiert werden, damit die Qualitäten des Richtprojektes in der weiteren Planung beibehalten oder noch gesteigert werden können.

Parallel zum Privaten Gestaltungsplan ist der Städtebauliche Vertrag auszuarbeiten. Er beinhaltet Regelungen wie z.B. Dienstbarkeiten, Wegrechte, Bemessung der Mehrwertabgabe etc., die nicht im Gestaltungsplan abgehandelt werden können.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU BESCHLIESST:

1. Das vorliegende Richtprojekt wird für gut befunden und wird gemäss den Erwägungen als Basis für den „Privaten Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon“ frei gegeben.
2. Die im Schlussbericht des Beurteilungsgremiums und in der Stellungnahme der Stadtentwicklungskommission aufgeführten Punkte sind bei der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen.
3. Die Abteilung Tiefbau wird beauftragt, das übergeordnete Freiraumkonzept für das gesamte Masterplan-gebiet zu forcieren.
4. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, zusammen mit dem Coop sowie den beteiligten Grundeigentümern die Möglichkeiten für einen Coop-Standort im Baufeld E auszuloten.
5. Die Grundeigentümerin wird gebeten, in Zusammenarbeit mit der Abteilung Hochbau und dem Stadtschreiber den Städtebaulichen Vertrag aufzusetzen.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Bereuter Totalunternehmung AG, Marco Bereuter, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil
 - b. Stadtentwicklungskommission (via Geschäftsverwaltungsapplikation)
 - c. Stadtpräsident
 - d. Stadtrat Ressort Hochbau
 - e. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - f. Abteilung Hochbau
 - g. Abteilung Tiefbau

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 08.10.2018