



## BESCHLUSS

VOM 23. MAI 2019

GESCH.-NR. 2018-1909  
BESCHLUSS-NR. 2019-86  
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Bahnhof Ost - Baufeld A, Effretikon;**  
**Ergebnis aus Einwendungsverfahren und kantonaler Vorprüfung sowie stadträtliche**  
**Stellungnahme**

---

## AUSGANGSLAGE

Mit Beschluss vom 21. Februar 2019 (SR-Beschluss 2019-20) hat der Stadtrat den Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Bahnhof Ost – Baufeld A, Effretikon, vom 6. Februar 2019, gemäss § 7 PBG zu Handen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und der öffentlichen Auflage freigegeben sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen. Diese hat eine Bearbeitungsfrist von 60 Tagen bekannt gegeben. Der Stadtrat hat in Aussicht gestellt, in derselben Frist seine Beurteilung vorzunehmen und seine Stellungnahme nach Ablauf der öffentlichen Auflage abzugeben.

Die publizierte öffentliche Auflage fand vom 1. März bis 30. April 2019 statt. Innerhalb dieser Frist war jedermann berechtigt, sich zum Planinhalt zu äussern.

## EINWENDUNGEN UND VORPRÜFUNGSBERICHT DES KANTONS

Insgesamt sind sieben schriftliche Stellungnahmen bei der Stadt eingegangen, wovon vier Nachbargemeinden sowie die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) sich ebenfalls haben vernehmen lassen.

Mit Datum vom 15. Mai 2019 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich der Stadt seinen Vorprüfungsbericht zugestellt. Demnach findet der Private Gestaltungsplan grundsätzlich Zustimmung. Insbesondere wird gewürdigt, dass das städtebauliche und freiräumliche Konzept aus kantonaler Sicht sehr überzeugend ist.

Folgende Punkte werden im Vorprüfungsbericht jedoch kritisch beurteilt:

- Es wird verlangt, dass Art. 16 Abs. 3 aus den Bestimmungen gestrichen wird: „... Der Stadtrat kann eine Wohnnutzung in den Gewerberäumen zulassen, wenn nachgewiesen wird, dass die Vermietung /Veräusserung durch den aktuellen Markt nicht aufgenommen werden kann.“ Der Kanton argumentiert, dass es aus raumplanerischer Sicht sowie aus Sicht Lärmschutz wichtig sei, dass der vorgesehene Gewerbeanteil erhalten bleibt und in der Zentrumszone keine reine Wohnnutzung entsteht.
- Bezüglich der Parkierung ist es dem Amt für Verkehr und der Fachstelle Klimaschutz ein wichtiges Anliegen, dass die Parkplätze aufgrund der Nähe zum Bahnhof auch für Wohnnutzungen reduziert



### **BESCHLUSS**

VOM 23. MAI 2019

GESCH.-NR. 2018-1909

BESCHLUSS-NR. 2019-86

werden und eine maximale Parkplatzanzahl bestimmt wird.

- Aus Sicht der Störfallvorsorge sind Bestimmungen zu formulieren, welche die Massnahmen zur Störfallvorsorge verbindlich regeln.
- Die Bestimmungen zu den energetischen Vorgaben sind hinsichtlich Vereinbarkeit mit dem kantonalen Energiegesetz und den Wärmedämmvorschriften sowie auf ihre Nachweisbarkeit zu überprüfen.

Vom Kanton wird empfohlen, den überarbeiteten Gestaltungsplanentwurf zu einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

#### ANFORDERUNGEN AN DIE STADT

Der Kanton empfiehlt, dass die Stadt eine Risikobetrachtung für eine Störfallvorsorge für das gesamte Entwicklungsgebiet im Umfeld der Bahngeleise erstellt.

### **STELLUNGNAHME DES STADTRATES**

#### ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN BAHNHOF OST – BAUFELD A

Mit dem vorliegenden Entwurf des Privaten Gestaltungsplans werden einerseits die erweiterten baulichen Möglichkeiten des Masterplans ausgeschöpft, aber auch den zahlreichen Auflagen desselben nachgekommen. Bereits vor der öffentlichen Auflage haben die Gesuchsteller sämtliche städtischen Anforderungen in ihren Gestaltungsplan einfließen lassen. Diese betrafen insbesondere gestalterische Ansprüche sowie die grundsätzliche Überarbeitung der Umgebungsgestaltung, aber auch weitere Forderungen an die energetischen Vorgaben und an die Infrastrukturen wie Anlieferung, Besucherparkplätze, Entsorgungsstandort, etc. Der Stadtrat erachtet den vorliegenden Entwurf des Privaten Gestaltungsplans als gelungen und hat keine weiteren Einwendungen vorzubringen.

#### ZUM KANTONALEN VORPRÜFUNGSBERICHT

#### NUTZWEISE

Die Forderung des Kantons, Art. 16 Abs. 3 aus den Bestimmungen zu streichen, kann insofern nachvollzogen werden, da gemäss § 51 PBG, Zentrumszonen für dichte Stadtzentren bestimmt sind, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Gewerbe dienen müssen. So wird auch unter Ziffer 4.3.1 BZO verlangt, dass in Zentrumszonen für Wohnen höchstens 80 % der Geschossflächen genutzt werden dürfen.

Daraus lässt sich schliessen, dass der Stadtrat zumindest für das Delta von 10 % zwischen Gestaltungsplan (max. 70 % Wohnen) und BZO (max. 80 % Wohnen) eine Lockerung genehmigen dürfte. Ungelöst bleibt damit jedoch das Problem, dass sich jahrelanger Leerstand von Gewerberäumen nachteiliger auf ein Stadtzentrum auswirkt, als wenn vorübergehend Wohnnutzung zugelassen werden würde. Für diesen allfälligen Missstand soll zwischen Kanton und Stadt ein möglicher Lösungsvorschlag formuliert werden.

#### PARKIERUNG

Dem kantonalen Anliegen, die Anzahl Parkplätze aufgrund der Nähe zum Bahnhof zu reduzieren, wird bereits wegen den geologischen Gegebenheiten und den begrenzten Platzverhältnissen in den Planungen rund um den Bahnhof entsprochen. Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich jedoch um das einzige Bau-  
feld,



### **BESCHLUSS**

VOM 23. MAI 2019

GESCH.-NR. 2018-1909

BESCHLUSS-NR. 2019-86

welches zwei Untergeschosse zulässt. Dadurch wird die minimale Anzahl Parkplätze gemäss der kommunalen BZO erreicht. Eine weitere Reduktion ist in diesem speziellen Fall nicht vorgesehen und auf die Bestimmung einer maximalen Parkplatzanzahl sollte verzichtet werden – zumal mit dem vorliegenden Projekt die baulichen Möglichkeiten ausgeschöpft sind und ein weiterer Ausbau aus den genannten Gründen nie erfolgen wird. Im Sinne des Klimaschutzes wird unter Art. 29 des Gestaltungsplanes vorgeschrieben, dass die technischen Voraussetzungen für die Infrastrukturen zur Nutzung von verbrauchsarmen Fahrzeugen zu schaffen sind.

#### STÖRFALL

Die Anforderung des Kantons, dass ein grossräumiges Gutachten für eine Störfallvorsorge erstellt werden muss ist eine Pendenza, die stadintern den Abteilungen Hoch- und Tiefbau zugewiesen wurde.

#### ENERGIE

Im Sinne der Gleichbehandlung aller Grundeigentümer im Zentrum wird der Stadtrat seine energetischen Anforderungen einheitlich und für den Vollzug anwendbar formulieren und den Gesuchstellern mitteilen.

#### **WEITERES VORGEHEN**

Der vorliegende Beschluss wird zusammen mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht, den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und den Anhörungen der nach- und nebengeordneten Planungsträger der Grundeigentümerin überwiesen. Diese überarbeitet den Privaten Gestaltungsplan und reicht die neue Fassung zusammen mit dem Bericht zu den Einwendungen und dem städtebaulichen Vertrag beim Stadtrat ein. Der Kanton empfiehlt eine zweite Vorprüfung. Diese kann voraussichtlich direkt mit den zuständigen Fachstellen erfolgen, so dass auf eine formelle zweite Vorprüfung verzichtet werden kann.

Anschliessend überweist der Stadtrat das Geschäft dem Grossen Gemeinderat und nach dessen Zustimmung wird es dem Kanton zur Genehmigung zugestellt. Abschliessend setzt der Stadtrat den Privaten Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A, Effretikon, mit der Publikation in Kraft.



### BESCHLUSS

VOM 23. MAI 2019

GESCH.-NR. 2018-1909

BESCHLUSS-NR. 2019-86

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

1. Die vorstehende Stellungnahme zum Entwurf des privaten Gestaltungsplanes Bahnhof Ost, Baufeld A, Effretikon, wird zusammen mit dem kantonalen Vorprüfungsbericht vom 15. Mai 2019, der Einwendung aus der öffentlichen Auflage und den Anhörungen der nach- und nebengeordneten Planungsträger der Gesuchstellerin überwiesen.
2. Die Gesuchstellerin wird eingeladen, den Privaten Gestaltungsplan zu überarbeiten. Nach Absprache mit den kantonalen Fachstellen kann die neue Fassung zusammen mit dem Bericht zu den Einwendungen und dem städtebaulichen Vertrag dem Stadtrat unterbreitet werden.
3. Anschliessend wird der Stadtrat das Geschäft dem Grossen Gemeinderat zur Beschlussfassung zuweisen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Einfache Gesellschaft „Effretikon 2“, c/o R. Fuchs Partner AG, Vivianstrasse 8, 8604 Volketswil (inkl. Beilagen), durch Abteilung Hochbau
  - b. Plane Raum, Fabio Trussardi, Badenerstrasse 18, 8004 Zürich (inkl. Beilagen), durch Abteilung Hochbau
  - c. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
  - d. Regionalplanung Winterthur und Umgebung, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur
  - e. Sämtliche Einwender (1), durch Abteilung Hochbau
  - f. Stadtplanungskommission (c/o Sekretariat Abteilung Hochbau via Axioma)
  - g. Stadtpräsident
  - h. Stadtrat Ressort Hochbau
  - i. Abteilung Hochbau
  - j. Abteilung Tiefbau

#### Stadtrat Illnau-Effretikon

  
Ueli Müller  
Stadtpräsident

  
Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 27.05.2019