

ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 01. OKTOBER 2019

GESCH.-NR. SR 2018-1914
BESCHLUSS-NR. SR 2019-119
GESCH.-NR. GGR 2019/040
BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEGRÜNDUNG

AUSGANGSLAGE

Der Stadtrat hat am 3. Dezember 2015 den Masterplan Bahnhof Ost, Effretikon, verabschiedet. Mit diesem erlaubt er eine Baumassenziffer (BMZ) über die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) hinaus von $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$, verlangt aber im Gegenzug, dass die Überbauungen einen Gewerbeanteil von mindestens 30 % 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 Rosenhof gelangt das erste Projekt zur Behandlungsreife und sieht eine Neuüberbauung des Baufelds D der Grundeigentümerin OMGprojekt AG vor. Am 11. Juli 2019 verabschiedete der Stadtrat seinen Antrag auf Genehmigung zu Händen des Grossen Gemeinderates mit einem sehr ausführlichen Antrag. Das Geschäft gelangte darauf hin zur Vorberatung an die Geschäftsprüfungskommission.

VORGEHEN

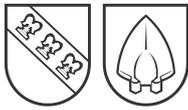
Die Geschäftsprüfungskommission stützt sich zur Beurteilung dieses Geschäfts auf die folgenden Akten:

- Situationsplan 1:500, datiert 18. Juni 2019
- Bestimmungen, datiert 18. Juni 2019
- Planungsbericht, datiert 18. Juni 2019
- Bericht zu den Einwendungen, datiert 18. Juni 2019
- Richtprojekt revidiert, datiert 18. Juni 2019
- Beilagen diverse Berechnungen und Gutachten, datiert 18. Juni 2019
- städtebaulicher Vertrag, datiert 27. Juni 2019
- Broschüre neues MSZentrum, undatiert

An der Lesung vom 3. September 2019 war seitens des Planungsbüros OMGprojekt AG, Herr Otmar Gnädinger zu Gast und stellte sich unseren Fragen. Dabei beantwortete Herr Gnädinger alle Fragen der Geschäftsprüfungskommission zu unserer Zufriedenheit. Später stand am selben Abend Stadtpräsident Ueli Müller für weitere Fragen zur Verfügung. Die Geschäftsprüfungskommission dankt den beiden Gästen für die ausführliche Stellungnahme. Ergänzend zum stadträtlichen Abschied resultierten dabei zahlreiche Feststellungen, welche im Folgenden aufgeführt werden.

ALLGEMEINE BEURTEILUNG

Der private Gestaltungsplan Rosenhof sieht eine Überbauung mit hoher Wohnqualität vor. In dieser ersten Vorlage der zu erwartenden Überbauungen im Zentrum Effretikon werden die Anforderungen des Masterplans Bahnhof Ost erfüllt. Die erhöhte Baumassenziffer ($6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$) trägt der gewünschten Verdichtung in Bahnhofsnähe im Zentrum Effretikons Rechnung. Demgegenüber werden den Ansprüchen des Masterplans städtebaulicher Natur an die Umgebungsgestaltung und deren energetische Versorgung Genüge getan. Geplant wird mit einem Wohnungsmix von ca. 60 2.5-4.5-Zimmer Mietwohnungen. Voraussichtlich ist aufgrund der zentralen Lage und den anspruchsvollen Auflagen nicht mit Mietpreisen im unteren Bereich zu rechnen.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

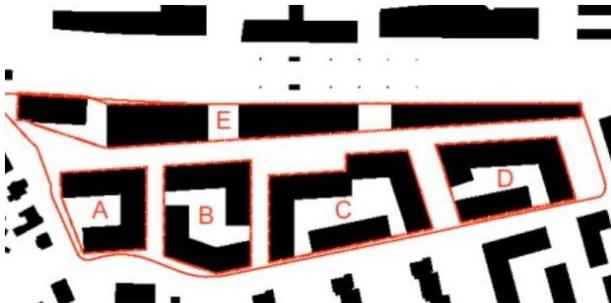
VOM 01. OKTOBER 2019

GESCH.-NR. SR	2018-1914
BESCHLUSS-NR. SR	2019-119
GESCH.-NR. GGR	2019/040
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

Entsprechend den Vorgaben des Masterplans wird ein Verhältnis von Wohnraum zu Gewerbe- und Dienstleistungsraum von 70:30 angestrebt. Daneben werden auch öffentlich zugängliche Infrastrukturen geschaffen, wie ein öffentlicher Quartierplatz und öffentliche, gedeckte Veloabstellplätze. Der zugesicherte Einzug der renommierten Multiple-Sklerose-Gesellschaft Schweiz wird durch die Geschäftsprüfungskommission als für die Stadt Illnau-Effretikon äusserst positiver Punkt erachtet. Die MS-Gesellschaft wird die Räumlichkeiten käuflich erwerben, womit ihre langfristige Präsenz im Zentrum Effretikons und die Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen gesichert scheint. Gemäss Herrn Gnädinger will die MS-Gesellschaft so schnell wie möglich im neuen Standort einziehen. Verläuft alles nach Plan, wären im Jahr 2022 die Fertigstellung und der Bezug angedacht.

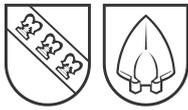
LÄRMSCHUTZ

Bezüglich des Lärmschutzes sind die Auflagen berücksichtigt worden, die vor allem auf der bahnseitigen Fassade zu treffen sind. Stadtpräsident Ueli Müller informierte, dass die Schweizerische Bundesbahnen SBB nach Fertigstellung des Brüttener Tunnels das östliche Gleisfeld zu überbauen beabsichtigen (Baufeld E, siehe Abbildung). Diese Bauten würden dann als Schallschutzmauer für die dahinterliegenden Wohnbauten dienen. Trotzdem muss die Baute Rosenhof von Beginn an die Lärmschutzauflagen einhalten, was hier mit entsprechender Materialisierung und durch Loggien erreicht wird.



UMGEBUNGSGESTALTUNG

Die Umgebungsgestaltung erfüllt nach Beurteilung der Geschäftsprüfungskommission wichtige Anforderungen an zukunftsorientiertes Wohnen. Der üppig durch Hochbeete begrünte Innenhof ist vor allem für die Nutzung durch die Bewohner vorgesehen. Sitzgelegenheiten und eine grosse Spielinsel für Kinder laden zum Verweilen ein. Der rund 1'000 m² grosse öffentliche Quartierplatz am nördlichen Rand des Grundstücks ist bewusst vergleichsweise unverbaut gehalten, was eine vielseitige öffentliche Nutzung zulässt. Ein Hochstamm-Baumhain wird den öffentlichen Platz im Nordosten begrenzen. An dieser Ecke wäre der Einzug eines Gastrogewerbes besonders wünschenswert.

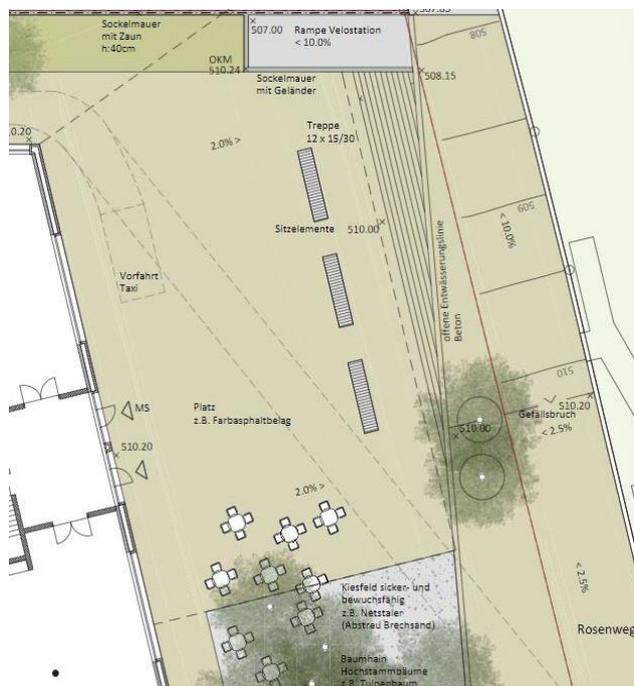


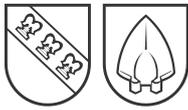
ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 01. OKTOBER 2019

GESCH.-NR. SR	2018-1914
BESCHLUSS-NR. SR	2019-119
GESCH.-NR. GGR	2019/040
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

VERKEHRSKONZEPT

Die Geschäftsprüfungskommission nimmt zur Kenntnis, dass die Anzahl Parkplätze auf circa 120 festgesetzt worden ist, wovon rund 103 unterirdisch geplant sind. Das reduzierte Parkplatzangebot für den motorisierten Individualverkehr ist für die Geschäftsprüfungskommission aufgrund der bahnhofsnahe zentralen Lage nachvollziehbar. Die Tiefgaragenzufahrt via Rütlistrasse wurde im Gremium nicht beanstandet. Längs der Florastrasse sind sieben überirdische (Besucher-) Abstellplätze geplant, und entlang des SBB-Areals werden auf dem neu geschaffenen «Boulevard» zehn überbreite Auto-Abstellplätze zwischen den Baumreihen für die MS-Gesellschaft ausgewiesen. Der Boulevard wird als Einbahnstrasse signalisiert und die Wegfahrt der Benutzer dieser Parkplätze erfolgt quer über den öffentlichen Quartierplatz. Auch Zubringer (zum Beispiel Taxis) der MS-Gesellschaft verkehren hierdurch, wie auf dem Situationsplan eingezeichnet. Herr Gnädinger erklärte einleuchtend, dass die Alternativlösung mittels Wendepplatz zu gefährlichen Manövern führen würde und dazu wenig platzsparender wäre. Nach Meinung der Geschäftsprüfungskommission braucht es hier mindestens eine deutliche Signalisation. Des Weiteren werden in der Tiefgarage 200 öffentliche und 260 private Veloabstellplätze mit Zufahrt von der Unterführung Rosenweg her erstellt. Weitere Abstellmöglichkeiten für Zweiräder sind oberirdisch im Innenhof vorgesehen.





ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 01. OKTOBER 2019

GESCH.-NR. SR 2018-1914
BESCHLUSS-NR. SR 2019-119
GESCH.-NR. GGR 2019/040
BESCHLUSS-NR. KOMM.

ENERGIEKONZEPT

Die Geschäftsprüfungskommission begrüsst, dass die Bauten den Anforderungen des Energie SIA-Effizienzpfades entsprechen werden. Die Wärmeversorgung soll mit Hilfe von Erdsonden sichergestellt werden. Gemäss Aussage von Herrn Gnädinger wurden keine eigenen geologischen Gutachten erstellt. Existierende geologische Gutachten wurden jedoch berücksichtigt, da die Bohrungsarbeiten durch schwierige Bodenbeschaffenheit erschwert sein könnten. Die Installation von Erdsonden sollte demzufolge möglich sein. Auf den Dächern ist die Installation von Photovoltaik-Anlagen vorgesehen. Ebenso wird die Installation von Ladestationen zur Aufladung von Elektrofahrzeugen in der Garage vorbereitet.

MEHRWERTAUSGLEICH

Die Berechnung des Mehrwertausgleichs von Fr. 594'000.- wurde im Auftrag der Stadt durch die Zürcher Kantonalbank ZKB erstellt. Demgegenüber wird mit Infrastrukturausgaben für den öffentlichen Platz sowie die öffentlichen Veloabstellplätze von Fr. 790'000.- gerechnet, was in einem für die Stadt negativen Saldo von Fr. 196'000.- resultiert. Diese 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 OMGprojekt AG, je zur Hälfte getragen, was die Geschäftsprüfungskommission als fairen Kompromiss erachtet.

EMPFEHLUNGEN DER GPK

Die Geschäftsprüfungskommission würdigt die Arbeit der Bauträgerin OMGprojekt AG, welche in Zusammenarbeit mit den städtischen Behörden ein sehr überzeugendes Richtprojekt erstellt hat. Die Geschäftsprüfungskommission sieht diesen ersten Gestaltungsplan der gesamten Zentrumsplanung als einen gelungenen ersten Schritt hin zu einem belebten Stadtkern. Es ist festzustellen, dass der Masterplan die Gestaltungsmöglichkeiten des Projekts bereits stark vordefiniert. Der private Gestaltungsplan Rosenhof vermag die Geschäftsprüfungskommission zu überzeugen, denn er bietet im engen Rahmen der Auflagen des Masterplans eine städtebaulich und ökologisch zukunftsorientierte Lösung. Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat dementsprechend, dem Antrag des Stadtrates zu folgen und den privaten Gestaltungsplan Rosenhof zu bewilligen.

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon

David Gavin
Präsident/in

Simon Binder
Aktuar/in

Versandt am: 28.10.2019