

ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 26. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2018-1909
BESCHLUSS-NR. SR 2019-146
BESCHLUSS-NR. KOMM
IDG-STATUS öffentlich

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

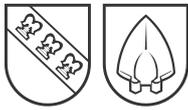
BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung des Privaten Gestaltungsplans Bahnhof Ost – Baufeld A**

DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig, dem Antrag des Stadtrates zu folgen und den Privaten Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A, Effretikon, bestehend aus dem Situationsplan 1:500, den Bestimmungen und dem Planungsbericht zu genehmigen.
2. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat
 - b. Abteilung Hochbau



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 26. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. SR 2018-1909
BESCHLUSS-NR. SR 2019-146
GESCH.-NR. GGR 2019/045
BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEGRÜNDUNG

AUSGANGSLAGE

Der Stadtrat hat Ende Dezember 2015 den Masterplan Bahnhof Ost, Effretikon, verabschiedet. Mit diesem erlaubt er eine Baumassenziffer von $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ – und damit über die städtische Bau- und Zonenordnung (BZO) hinaus. Im Gegenzug verlangt er aber, dass die Überbauungen einen Gewerbeanteil von mindestens 30 % aufweisen sowie dass gewisse öffentliche Infrastrukturen geschaffen werden sollen. Ausserdem macht er strenge Auflagen, unter anderem bezüglich Gestaltung, Energie und Ökologie.

Mit dem vorliegenden Privaten Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A, Effretikon, gelangt – nach dem Privaten Gestaltungsplan Rosenhof – das zweite Projekt zur Behandlungsreife. Der Gestaltungsplan sieht eine Neuüberbauung des Baufelds A vor. Die einfache Gesellschaft R. Fuchs AG / Trade Tool AG ist Eigentümerin von drei Grundstücken dieses Baufelds und wird zudem nach Eintritt der Rechtskraft des Privaten Gestaltungsplanes von der Stadt Illnau-Effretikon ein viertes Grundstück des Baufelds zu einem Preis von Fr. 3'500'000.- übernehmen. Zur Erarbeitung des Richtprojekts wurde ein Studienauftrag durchgeführt.

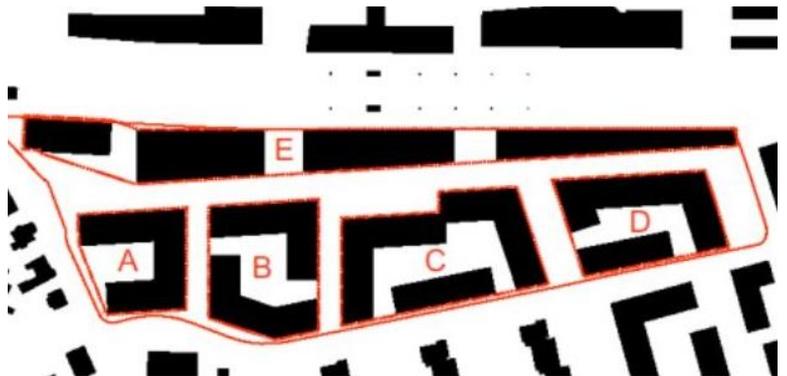


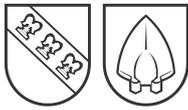
Abbildung 1:
Masterplan, Schematische Darstellung Baufelder

Das Siegerprojekt sieht einen fünfgeschossigen U-förmigen Gebäudekomplex mit ca. 50 Wohnungen und $1'700 \text{ m}^2$ gewerblich nutzbarer Fläche vor, welcher einen gegen Süden offenen Innenhof aufweist. Auf das ausgearbeitete Richtprojekt aufbauend, beauftragte die Grundeigentümerin das Büro PLANE RAUM mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes. Der Private Gestaltungsplan wurde durch den Stadtrat in einem ausführlichen Bericht am 5. September 2019 (Antrag und Weisung) zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet. Das Geschäft gelangte daraufhin zur Vorberatung in die Geschäftsprüfungskommission.

VORGEHEN

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

- Situationsplan 1:500, datiert 28. August 2019;
- Bestimmungen, datiert 28. August 2019;
- Erläuternder Bericht inkl. Einwendungen, datiert 28. August 2019;
- Pläne Richtprojekt Bebauung, datiert 16. Januar 2019;
- Plan Richtprojekt Freiraum, datiert 16. Januar 2019;
- Städtebaulicher Vertrag, datiert 06. September 2019.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 26. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. SR 2018-1909
BESCHLUSS-NR. SR 2019-146
GESCH.-NR. GGR 2019/045
BESCHLUSS-NR. KOMM.

An der Lesung vom 1. Oktober 2019 war Herr Phillippe Grunder, dipl. Architekt ETH/SIA, seitens der Grundeigentümerin zu Gast und stellte sich den Fragen der Geschäftsprüfungskommission. Herr Grunder beantwortete alle Fragen zur Zufriedenheit der Geschäftsprüfungskommission. Später stand am selben Abend Stadtpräsident Ueli Müller für weitere Fragen zur Verfügung. Die Geschäftsprüfungskommission dankt den beiden Gästen für die ausführliche Stellungnahme. Ergänzend zu den Ausführungen der stadträtlichen Antragschrift resultierten in der Geschäftsprüfungskommission einige Diskussionspunkte, welche im Folgenden ausgeführt werden.

ALLGEMEINE BEURTEILUNG UND GEBÄUDEKONZEPT

Der Private Gestaltungsplan erfüllt die Anforderungen des Masterplans Bahnhof Ost. Die erhöhte Baumassenziffer ($6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$) trägt der gewünschten Verdichtung in Bahnhofsnähe im Zentrum Effretikons Rechnung. Zudem werden Ansprüchen des Masterplans städtebaulicher Natur an die Umgebungsgestaltung und energetische Versorgung Genüge getan.

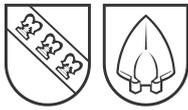
Das Gebäude weist eine klare Konzeption auf, hält sich strikt an die Volumetrie des Masterplans und überzeugt die Geschäftsprüfungskommission durch eine einfache, funktionale und kompakte Bauweise. Die Gewerbefläche ist im Erdgeschoss und im «Gewerbeturm» an der nordwestlichen Gebäudeecke geplant. Die Erschliessung von Wohn- und Gewerberaum wird klar getrennt: Die Erschliessung der Wohnungen erfolgt über den Innenhof, während sich der Zugang zu den Gewerberäumen über die Aussenseite des Gebäudes erschliesst.

Der Private Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A plant eine Überbauung mit hoher Wohnqualität. Geplant sind ca. 50 Miet- und/oder Eigentumswohnungen mit 2.5 bis 4.5 Zimmern. Zielpublikum sollen moderne junge Menschen und Geschäftsleute sein, welche die Nähe zu den umliegenden Städten und dem Flughafen schätzen. Voraussichtlich ist gemäss Aussagen der Grundeigentümerin aufgrund der zentralen Lage mit Preisen im oberen Segment zu rechnen.



Abbildung 2:
Richtprojekt Visualisierung

Entsprechend den Vorgaben des Masterplans wird ein Verhältnis von Wohnraum zu Gewerbe- und Dienstleistungsraum von 70 : 30 angestrebt. Konkrete Vereinbarungen mit dem Gewerbe wurden jedoch noch keine getroffen. Die Grundeigentümerin ist der Auffassung, dass aufgrund des Standortvorteils genügend Interessenten gefunden werden können, um die Gewerbequote zu erfüllen. Die Geschäftsprüfungskommission erachtet dies als plausibel, da der «Gewerbeturm» in der nordwestlichen Gebäudeecke vielfältig nutzbar ist (z.B. Hotelnutzung) und das Gebäude durch die zentrale Lage am Bahnhof für kleineres bis mittleres Dienstleistungsgewerbe attraktiv sein dürfte.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 26. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. SR 2018-1909
BESCHLUSS-NR. SR 2019-146
GESCH.-NR. GGR 2019/045
BESCHLUSS-NR. KOMM.

FASSADENGESTALTUNG

Das Richtprojekt und der Private Gestaltungsplan machen zu den Materialien und Farben des Gebäudes noch keine verbindlichen Angaben. Diese werden erst im Rahmen der Bauprojektierung festgelegt werden. Seitens der Architekten wurden im Studienauftrag dicke Schleuderbetonplatten vorgeschlagen, während sich die Grundeigentümerin eher eine etwas schlichtere und modernere Erscheinung wünscht, beispielsweise eine hinterlüftete Fassade mit aufgesetzten Faserzementplatten. Die Geschäftsprüfungskommission unterstützt den Wunsch der Grundeigentümerin und ist der Auffassung, dass im Rahmen der Bauprojektierung eine ästhetische, qualitativ hochwertige, urbane und moderne Fassadengestaltung gewählt werden sollte.

LÄRMSCHUTZKONZEPT

Lärmgutachten erbringen den Nachweis, dass die Lärmschutzverordnung eingehalten wird. Das Richtprojekt setzt den Gewerbeturm geschickt an der am stärksten lärmbelasteten Stelle des Gebäudes. Der Innenhof mit Balkonen ist gegen das Gleisfeld des Bahnhofs geschlossen und dürfte eine angenehme Atmosphäre bieten. Ausserdem sind die Wohnungen alle als sogenannte «Durchschusswohnungen» geplant, sodass das Lüften gegen den Innenhof für alle Räume möglich ist. Die Geschäftsprüfungskommission erachtet daher das Lärmschutzkonzept des Projektes als äusserst gelungen.

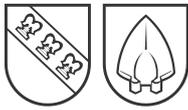
VERKEHRSKONZEPT

Die Geschäftsprüfungskommission erachtet es als sinnvoll, die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage auf Seite der Rütlistrasse zu planen. Damit bleibt die Brandrietstrasse für Verkehrsumleitungen frei und Komplikationen aufgrund der Störfallverordnung der Schweizerischen Bundesbahnen SBB können vermieden werden. Zudem besteht grundsätzlich die Möglichkeit, eine zweistöckige Tiefgarage zu realisieren, um bei allfälligen Parkplatzmängeln auf benachbarten Baufeldern reagieren zu können.

Der Geschäftsprüfungskommission ist es wichtig zu betonen, dass die geplante Quergasse zwischen Baufeld A und Baufeld B gut nutzbar und ästhetisch ansprechend sein muss, um auch für eine Neuüberbauung auf dem Baufeld B eine sinnvolle Lösung zu bieten. Dies wird soweit ersichtlich im vorliegenden Gestaltungsplan berücksichtigt.

ENERGIEKONZEPT

Die Geschäftsprüfungskommission begrüsst, dass das geplante Gebäude hohen Umwelt- und Effizienzstandards genügen wird. Energetisch sind die Einhaltung der Grenzwerte des SIA Effizienzpfades Energie, eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach, eine Erdsondennutzung mit Wärmerückführung sowie Installationen für Elektromobilität vorgesehen.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 26. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. SR 2018-1909
BESCHLUSS-NR. SR 2019-146
GESCH.-NR. GGR 2019/045
BESCHLUSS-NR. KOMM.

MEHRWERTAUSGLEICH

Die Berechnung des Mehrwertausgleichs von Fr. 314'000.- wurde im Auftrag der Stadt durch die Zürcher Kantonal Bank ZKB erstellt. Davon abgezogen werden Mehrleistungen der Grundeigentümerin (Fusswegrecht) und die bereits im Kaufpreis enthaltene Mehrwertabgabe für das von der Grundeigentümerin übernommene Grundstück, was in einem für die Stadt positiven Saldo von Fr. 206'200.- resultiert. Eine mögliche zusätzliche Mehrwertabgabe an den Kanton ist im Moment Gegenstand der Verhandlungen im Kantonsrat und würde – wie bereits beim Privaten Gestaltungsplan Rosenhof – durch beide Parteien, Stadt und Grundeigentümerin, je zur Hälfte getragen, was die Geschäftsprüfungskommission als fairen Kompromiss erachtet.

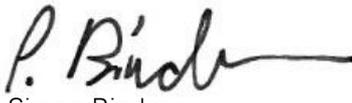
EMPFEHLUNG DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Geschäftsprüfungskommission ist der Auffassung, dass die Grundeigentümerin R. Fuchs AG / Trade Tool AG, in Zusammenarbeit mit Stücheli Architekten AG, BRYUM GmbH und PLANE RAUM, den städtischen Behörden ein überzeugendes Projekt vorgelegt hat. Die Geschäftsprüfungskommission sieht in diesem zweiten Gestaltungsplan der Zentrumsplanung einen weiteren gelungenen Schritt hin zu einem attraktiven Stadtzentrum in Effretikon. Sie kann grundsätzlich nachvollziehen, dass aufgrund der zentralen Lage und der hohen Vorgaben des Masterplans auf dem Baufeld A tendenziell Wohnungen im oberen Preissegment entstehen könnten. Es ist der Geschäftsprüfungskommission jedoch ein Anliegen, dass die Stadt darauf bedacht ist, in anderen Teilen der Stadt – vor allem in schulhausnahen Gebieten – auch das Angebot von mehr Wohnraum im unteren bis mittleren Preissegment zu fördern, um eine gute soziale Durchmischung der Bevölkerung zu erreichen.

Der Private Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A vermag die Geschäftsprüfungskommission zu überzeugen, denn er bietet insgesamt eine funktionale, kompakte und energetisch günstige Lösung. Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat, dem Antrag des Stadtrates zu folgen und den Privaten Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A zu genehmigen.

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon
Geschäftsprüfungskommission


David Gavin
Präsident


Simon Binder
Aktuar

Versandt am: 28.11.2019