

ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR.GGR 2019/045
BESCHLUSS-NR. GGR
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG RATSBÜRO 5. September 2019
VORBERATUNG GPK Geschäftsprüfungskommission
FRIST ABSCHIED
BERATUNG GGR

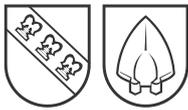
SIGNATUR **04 BAUPLANUNG**
04.05 Nutzungsplanung
04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr
(s. Anhang 1)

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

GESCH.-NR. SR 2018-1909
BESCHLUSS-NR. SR 2019-146
VOM 05.09.2019
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Hochbau
REFERENT Nuzzi Marco

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	Privater Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A, Effretikon, Situationsplan 1:500	28.08.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Privater Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A, Effretikon, Bestimmungen	28.08.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Privater Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A, Effretikon, Planungsbericht, inkl. Bericht zu den Einwendungen	28.08.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Privater Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A, Effretikon, Richtprojekt Bebauung	16.01.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Privater Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A, Effretikon, Richtprojekt Freiraum	16.01.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Privater Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A, Effretikon, Beilagen diverse Berechnungen und Gutachten	01.02.2019	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Privater Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A, Effretikon, städtebaulicher Vertrag	28.08.2019	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN
DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR. 2018-1909
BESCHLUSS-NR. 2019-146
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;**
Zustimmung und Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Grossen Gemeinderates

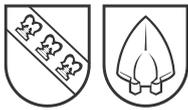
BESCHLUSSESANTRAG

DER GROSSE GEMEINDERAT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF § 24 ABS. 2 ZIFF. 3 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Der Private Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A, Effretikon, bestehend aus dem Situationsplan 1:500, den Bestimmungen und dem Planungsbericht (Art. 47 RPV), datiert 28. August 2019, wird genehmigt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zumachen.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Einfache Gesellschaft R. Fuchs AG / Trade Tool AG, c/o R. Fuchs Partner AG, Vivianstrasse 8, 8604 Volketswil
 - b. Plane Raum, Fabio Trussardi, Badenerstrasse 18, 8004 Zürich
 - c. Stadtplanungskommission (via Axioma c/o Abteilung Hochbau)
 - d. Stadtpräsident
 - e. Stadtrat Ressort Hochbau
 - f. Abteilung Hochbau
 - g. Abteilung Tiefbau
 - h. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)



ANTRAG DES STADTRATES VOM 05. SEPTEMBER 2019

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

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Für ein grösseres Gebiet auf der Rückseite des Bahnhofs Effretikon besteht seit Ende 2015 der vom Stadtrat festgesetzte Masterplan Arealentwicklung Bahnhof Ost. Dabei handelt es sich um ein Planungsinstrument, welches die übergeordnete Leitidee mit konkreten Festlegungen zur Erstellung von Gestaltungsplänen bildet. Der Masterplan sieht eine homogene Bebauungsstruktur bestehend aus Blockrandbebauungen mit einer Baumassenziffer (BMZ) von 6.5 m³/m² vor. Er unterteilt das Areal in fünf Baufelder (A bis E). Die einzelnen Baufelder sollen unabhängig voneinander in Etappen realisiert werden können.

Auf dem Baufeld A stehen vier freistehende Liegenschaften, die zu Gunsten einer Neubebauung abgebrochen werden sollen. Die einfache Gesellschaft R. Fuchs AG/Trade Tool AG ist Eigentümerin der Parzellen Kat. Nrn. IE 1072, IE 1073 und IE 3456. Zudem wird sie nach Rechtskraft des privaten Gestaltungsplanes von der Stadt Illnau-Effretikon das Grundstück Kat.Nr. IE 1075 zum Preis von Fr. 3'500'000.- übernehmen. Das Baufeld verfügt über eine Gesamtfläche von 3'588 m².

Über einen Studienauftrag mit fünf Architekturbüros wurde das Projekt der Stücheli Architekten, Zürich und der BRYUM GmbH, Basel einstimmig zum Gewinner des Verfahrens gewählt. Die Jury setzte sich aus zwei Vertretern der Bauherrschaft und Stadtpräsident Ueli Müller sowie vier Fachexperten aus dem Bereich Architektur und Landschaftsarchitektur und Fachleuten der Stadtverwaltung zusammen.

Die Neuüberbauung sieht einen fünfgeschossigen U-förmigen Gebäudekomplex mit ca. 50 Wohnungen und 1'700 m² gewerblich nutzbarer Fläche vor, welcher einen gegen Süden offenen Innenhof aufweist. Dieser wird aufenthaltsfreundlich gestaltet und dient den verschiedenen Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer. Die Parkplatzberechnung erfüllt die Anforderungen gemäss der gültigen Bau- und Zonenordnung und die Infrastruktur für Velofahrer wird den erhöhten Anforderungen des Kantons gerecht. Ebenso werden mit den eingereichten Unterlagen weitere Nachweise zum Lärmschutz und den hohen energetischen Anforderungen erbracht.

Auf das ausgearbeitete Richtprojekt aufbauend, beauftragte die Grundeigentümerin das Büro PLANE RAUM. Zürich, mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplanes. Parallel zum Privaten Gestaltungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgehandelt und vom Stadtrat abgeschlossen. Im Vertrag werden Sachverhalte mit direktem Zusammenhang zum Gestaltungsplan abgehandelt. Er tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplans in Kraft. Der Vertrag wird dem Grossen Gemeinderat zur Information weitergeleitet.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dem Privaten Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A, Effretikon, zuzustimmen, da er alle städtischen Anforderungen und Vorgaben auf sehr gelungene Weise erfüllt.

AUSGANGSLAGE

MASTERPLAN AREALENTWICKLUNG BAHNHOF OST

Um eine koordinierte Entwicklung im Raum Bahnhof Ost in Effretikon zu ermöglichen, wurde im Jahr 2015 ein Masterplan erarbeitet. Dabei handelt es sich um ein Planungsinstrument, welches die übergeordnete Leitidee mit konkreten Festlegungen zur Erstellung von Gestaltungsplänen bildet. Ziel des Masterplans ist das Gebiet als Gesamtes aufzuwerten und in Einklang mit den übergeordneten Interessen der Stadtplanung zu bringen. Der Masterplan sieht eine homogene Bebauungsstruktur, bestehend aus Blockrandbebauungen mit einer Baumassenziffer (BMZ) von 6.5 m³/m² vor. Er unterteilt das Areal in fünf Baufelder (A bis E). Die einzelnen Baufelder sollen unabhängig voneinander in Etappen realisiert werden können.

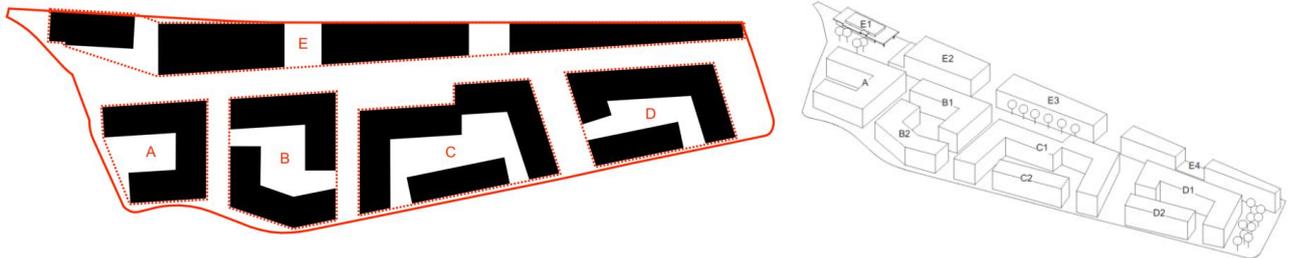
Auf dem Baufeld A stehen vier freistehende Liegenschaften, die zu Gunsten einer Neubebauung abgebrochen werden sollen. Es besteht eine heterogene Nutzweise für Wohnen und Gewerbebetriebe. Die einfache Gesellschaft R. Fuchs AG/Trade Tool AG ist Eigentümerin der Parzellen Kat. Nrn. IE 1072, IE 1073 und IE 3456.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 05. SEPTEMBER 2019

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

Zudem wird sie nach Rechtskraft des privaten Gestaltungsplanes von der Stadt Illnau-Effretikon das Grundstück Kat.Nr. IE 1075 zum Preis von Fr. 3'500'000.- übernehmen. Den entsprechenden Kaufvertrag hat der Grosse Gemeinderat am 9. November 2017 genehmigt (GGR-Geschäft-Nr. 114/17). Entlang der nördlichen Grenze des Baufeldes A besteht eine Vereinbarung für eine flächengleiche Grenzbereinigung. Das Gestaltungsplangebiet weist eine Fläche von 3'588 m² auf.

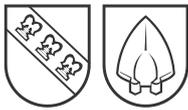


Masterplan, Schematische Darstellung Baufelder

STUDIENAUFTRAGSVERFAHREN UND ERARBEITUNG RICHTPROJEKT

Mit der Festsetzung des Masterplans wurde eine wichtige Grundlage für die weitere Planung geschaffen. Zur Qualitätssicherung wird vorgegeben, dass pro Baufeld ein Architekturwettbewerb oder Studienauftrag durchzuführen ist. Für das Baufeld A hat die einfache Gesellschaft R. Fuchs AG / Trade Tool AG von August 2017 bis Mai 2018 einen privaten Studienauftrag im Einladungsverfahren mit fünf Architekturbüros durchgeführt. Das Beurteilungsgremium, bestehend aus zwei Vertretern der Bauherrschaft und Stadtpräsident Ueli Müller sowie vier Fachexperten aus dem Bereich Architektur und Landschaftsarchitektur und Fachleuten der Stadtverwaltung, hat das Projekt der Stücheli Architekten, Zürich und der BRYUM GmbH, Basel einstimmig zum Gewinner des Verfahrens gewählt. Dieses Projekt erfüllt die Vorgaben des Auftraggebers und der Stadt am besten. In der Folge wurde das Projekt überarbeitet und verfeinert und das Richtprojekt ausgearbeitet. Dieses ist integrierender Bestandteil des privaten Gestaltungsplans und bildet den Massstab für die Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.

Das Richtprojekt für die Neuüberbauung sieht einen fünfgeschossigen U-förmigen Gebäudekomplex mit ca. 50 Wohnungen und 1'700 m² gewerblich nutzbarer Fläche vor, welcher einen gegen Süden offenen Innenhof aufweist. Dieser wird aufenthaltsfreundlich gestaltet und dient den verschiedenen Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer. Die Parkplatzberechnung erfüllt mit insgesamt 84 Abstellplätzen die Anforderungen gemäss der Bau- und Zonenordnung und die Infrastruktur für Velofahrer wird den erhöhten Anforderungen des Kantons gerecht. Ebenso werden mit den eingereichten Unterlagen weitere Nachweise zum Lärmschutz und den energetischen Anforderungen erbracht.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 05. SEPTEMBER 2019

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



Richtprojekt Visualisierung



Richtprojekt Umgebungsgestaltung

ENTWURF PRIVATER GESTALTUNGSPLAN VOM 6. FEBRUAR 2019

Auf das ausgearbeitete Richtprojekt aufbauend, beauftragte die Grundeigentümerin das Büro PLANE RAUM, Zürich, mit der Ausarbeitung des Gestaltungsplanentwurfes. Gestaltungspläne legen für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG). Der Gestaltungsplan besteht aus einem Situationsplan Mst. 1:500 und den zugehörigen Vorschriften. Zusätzlich ist ein erläuternder Bericht zu erarbeiten (Bericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung und § 7 Planungs- und Baugesetz). Dieser ist aber nicht Bestandteil der Festsetzung.

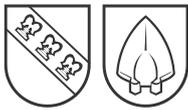
Mit Datum vom 6. Februar 2019 wurde der Entwurf des Privaten Gestaltungsplanes Bahnhof Ost – Baufeld A dem Stadtrat unterbreitet. Mit Beschluss vom 21. Februar 2019 hat der Stadtrat den Entwurf des Privaten Gestaltungsplans gemäss § 7 PBG zu Händen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und der öffentlichen Auflage freigegeben sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen (SRB 2019-20). Die öffentliche Publikation und Auflage dauerte vom 1. März bis 30. April 2019.

ANHÖRUNG DER NACH- UND NEBENGEORDNETEN PLANUNGSTRÄGER

Die nach- und nebengeordneten Planungsträger betreffen die Nachbargemeinden sowie die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU). Die Nachbargemeinden haben den privaten Gestaltungsplan wohlwollend zur Kenntnis genommen. Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) äussert sich in ihrem Schreiben vom 6. Mai 2019 positiv zum Planungsvorhaben und hält fest, dass der private Gestaltungsplan den regionalen Zielen entspricht.

EINWENDUNGEN AUF GRUND DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

Auf Grund der öffentlichen Auflage ist eine Einwendung von privater Seite eingegangen. Diese fordert, dass die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage über die Brandriet- statt über die Rütlistrasse zu erfolgen hat.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 05. SEPTEMBER 2019

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

VORPRÜFUNG DER KANTONALEN BAUDIREKTION

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 15. Mai 2019 beinhaltet verschiedene Anträge und Hinweise zum Entwurf des Privaten Gestaltungsplans. Darin werden Anpassungen der Formulierungen zum Wohnanteil im Zusammenhang mit den Lärmvorschriften sowie zur Parkplatzzahl gefordert.

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Sämtliche Einwendungen aus Anhörung, öffentlicher Auflage und kantonaler Vorprüfung werden im erläuternden Bericht vom 28. August 2019 auf den Seiten 41/42 zusammengefasst und abgehandelt. Daraus wird ersichtlich, auf welche Einwendungen eingegangen wurde und im Privaten Gestaltungsplan Korrekturen zur Folge hatten. Wird auf Einwendungen nicht eingetreten, werden die Gründe dafür im Bericht aufgeführt.

DEFINITIVER PRIVATER GESTALTUNGSPLAN VOM 28. AUGUST 2019

Der definitive Private Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A, Effretikon, vom 28. August 2019, besteht aus dem Situationsplan Mst. 1:500 sowie den Bestimmungen. Der Planungsbericht inklusive Bericht zu den Einwendungen dient der Erläuterung und ist kein verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplans. Weitere dazugehörige Unterlagen mit informellen Inhalten bilden das Richtprojekt, diverse Berechnungen und Fachgutachten sowie der städtebauliche Vertrag.

Die wesentlichen Inhalte des Privaten Gestaltungsplans sind folgende:

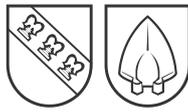
ZWECK / ANFORDERUNGEN

Die Gestaltungspläne haben neben § 71 PBG zumindest den folgenden Anforderungen an Arealüberbauungen zu genügen:

- hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld,
- vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung,
- platzsparende Anordnung von quartiereigenen Erschliessungs- und Parkieranlagen,
- überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos und Fussgänger,
- eine nachhaltige, fortschrittliche Energie- und Wärmeversorgung,
- qualitativ hochwertige Entsorgungsanlagen.

GESTALTUNG

Gestaltungspläne haben eine bessere Gestaltung und Überbauung als die Normalbauweise zu gewährleisten. Dies wird mit der Anforderung einer besonders guten Gesamtwirkung aller Bestandteile der Überbauung konkretisiert. Diese Gestaltungsqualitäten sicherzustellen, ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren. Als Massstab gilt das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt (siehe nachfolgendes Kapitel).



ANTRAG DES STADTRATES VOM 05. SEPTEMBER 2019

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

RICHTPROJEKT

Das Projekt der Stücheli Architekten, Zürich, vom 16. Januar 2019 gilt als Richtprojekt der Bebauung für den Gestaltungsplan. Es ist aus einem Konkurrenzverfahren hervorgegangen. Das Richtprojekt gibt den Beurteilungsmassstab für das Bauprojekt vor. Abweichungen sind vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts aus wichtigen Gründen möglich, sofern qualitativ insgesamt eine zumindest gleichwertige Lösung erzielt wird. Ortsbauliche Verbesserungen sind wünschenswert und zu unterstützen, Verschlechterungen sind abzulehnen. Zu den Materialien und Farben der Gebäude macht das Richtprojekt noch keine Aussagen. Diese sind im Rahmen der Bauprojektierung festzulegen. Für die Umgebungsgestaltung ist das Richtprojekt Freiraum von BRYUM GmbH, Basel, vom 16. Januar 2019 richtungsweisend.

BAULICHE DICHTEN

Gemäss der Bau- und Zonenordnung beträgt die Baumassenziffer maximal $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Da das Baufeld weniger als $4'000 \text{ m}^2$ misst, kommt im vorliegenden Fall der Arealbonus nicht zur Anwendung. Mit dem Masterplan Bahnhof Ost ist eine Erhöhung der Baumassenziffer auf $6.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ möglich. Mit dem Gestaltungsplan wird nun die Baumassenziffer gemäss Masterplan definiert. Die vier Liegenschaften Kat. Nrn. IE 1072, IE 1073, IE 1075 und IE 3456 weisen eine Gesamtfläche von $3'588 \text{ m}^2$ auf, weshalb eine maximale Baumasse von $23'322 \text{ m}^3$ zulässig ist. Das Richtprojekt Bebauung konsumiert die maximal zulässige Baumasse fast vollständig.

NUTZWEISE

Die Zentrumszone Z 4.0 ist für die Schaffung eines attraktiven Stadtzentrums bestimmt. Der Masterplan sieht für die Baufelder A - D deshalb eine Nutzungsverteilung von 70% Wohnen sowie von 30 % Dienstleistung und Gewerbe vor. Dieser maximale Wohnanteil von 70 % wird im Gestaltungsplan festgelegt.

EIN- UND AUSFAHRT TIEFGARAGE

Die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage wird an den im Richtprojekt vorgesehener Stelle an der Rütlistrasse festgelegt. Bei der effektiven Lage der Rampe ist darauf zu achten, dass die Sichtbeziehungen und damit die Verkehrssicherheit gewährleistet sind. Die Rampe ist gemäss Richtprojekt zweispurig ausgestaltet.

ANLIEFERUNG

Aufgrund der geplanten Nutzungen wie Geschäfte, Büros, Dienstleistungsbetriebe etc. ist mit einem gewissen Anteil an Anlieferungsverkehr am Gesamtverkehrsaufkommen zu rechnen. Die Anlieferung erfolgt von der Brandrietstrasse über die Quergasse sowie über die Moosburgstrasse an den beiden bezeichneten Stellen im Situationsplan. Die Anforderungen gemäss der Verkehrssicherheitsverordnung sind zu erfüllen.

DURCHGANGSBEREICH IM ERDGESCHOSS

Der Durchgangsbereich dient als halböffentliche Fusswegverbindung für die Bewohner und Beschäftigte im Baufeld A. Dadurch ist der Innenhof von der Quergasse und der Moosburgstrasse her direkt und hindernisfrei erreichbar.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 05. SEPTEMBER 2019

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

ÖFFENTLICHER FUSS- UND VELOWEG / NOTZUFAHRT

Die "Quergasse" dient als öffentliche Fuss- und Velowegverbindung sowie als Notzufahrt von der Brandrietstrasse bis zur Rütlistrasse. Zu Gunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit und zu Lasten Kat. Nrn. IE1072 und IE1075 ist im Grundbuch ein Fuss- und Velowegrecht einzutragen.

VELOABSTELLPLÄTZE

Der Masterplan Bahnhof Ost verlangt eine überdurchschnittliche Infrastruktur für Velos, weshalb jedes Gebäude über ebenerdig zugängliche Veloräume verfügen soll. Zusätzliche dezentrale Platzierungen von Veloparkplätzen entlang der Strassen sind möglich. Für die Bemessung der benötigten Anzahl Veloabstellplätze werden die Merkblätter "Veloparkierung für Wohnbauten" sowie "Veloparkierung für Gewerbe" der Koordinationsstelle Verkehr des Kantons Zürich verwendet. Die daraus resultierende Gesamtzahl von 173 Veloabstellplätzen wird im Gestaltungsplan festgelegt und im Richtprojekt im Erdgeschoss, im 1. Untergeschoss und im Freiraum ausgewiesen.

AUTOABSTELLPLÄTZE

Die Zahl der erforderlichen Autoabstellplätze soll gemäss Masterplan infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) möglichst reduziert werden. Insbesondere zur Unterstützung des lokalen Gewerbes sollen genügend oberirdische Kurzzeitparkplätze entlang den Strassen eingeplant werden. Die Berechnung der Autoabstellplätze richtet sich grundsätzlich nach der Bau- und Zonenordnung. Der Normalbedarf beträgt dabei 104 Abstellplätze. Aufgrund der zentralen Lage (ÖV-Gütekategorie A) kann die Anzahl Abstellplätze jedoch bis 71 reduziert werden, weshalb die maximale Anzahl Abstellplätze auf insgesamt 90 Abstellplätze begrenzt wird. Im Richtprojekt werden in der Tiefgarage insgesamt 77 Abstellplätze und entlang der Brandriet- und der Moosburgstrasse 7 Abstellplätze ausgewiesen.

FREIRAUM GRUNDSATZ

Als Grundsatz gilt für alle Bauvorhaben im Geltungsbereich des Gestaltungsplans, dass eine hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen ist. Diese Gestaltungsqualität sicherzustellen, ist Sache der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren. Das Richtprojekt Freiraum dient als Standard für die Beurteilung des Freiraums.

ANFORDERUNGEN ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

Bei der Umgebungsgestaltung sind die "Anforderungen ökologischer Ausgleich Illnau-Effretikon" sowie die Grundsätze "Natur im Siedlungsraum" zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um Anforderungen/Richtlinien zu folgenden Themen:

- Ökologische Ausgleichsfläche
- Pflanzenauswahl
- Strukturen
- Flachdachbegrünung
- Nistgelegenheiten
- Versickerung und Retention

ANTRAG DES STADTRATES VOM 05. SEPTEMBER 2019

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

STRASSENÄUME

Gemäss Masterplan ist zwischen öffentlichen Strassenräumen und Plätzen, halböffentlichen Quergassen und privaten Innenhöfen zu unterscheiden. Die Quergasse dient als Fuss- und Veloweg sowie der Anlieferung. Mit dem Bau von Baufeld A kann erst eine Hälfte der Quergasse erstellt werden. Im Sinne eines unverbindlichen Nachweises wurde ein möglicher Zustand der vollständigen Quergasse skizziert.



Quergasse im Endzustand

INNENHOF

Gemäss Masterplan sind die Innenhöfe maximal, respektive der Nutzung entsprechend zu begrünen. Sämtliche Grünräume müssen den "Anforderungen ökologischer Ausgleich Illnau-Effretikon" entsprechen.

BEPFLANZUNG

Gestützt auf den Masterplan ist entlang der Brandrietstrasse und der Moosburgstrasse an der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage eine Baumreihe zu pflanzen. Die Baumart und Pflanzenbereiche sind durch die Stadt zu definieren und zu erstellen.

ENERGIE

Die Grenzwerte des SIA Effizienzpfades Energie (gemäss Merkblatt SIA 2040) sind für den Gebäudebereich einzuhalten und von einer unabhängigen Fachperson nachzuweisen. Das zweite Untergeschoss und die Parkplatzzahl werden von der Betrachtung ausgenommen. Als Zusatzanforderung hat die private Investorin einen strengen Kennwert festgelegt. So soll der gewichtete Energiebedarf pro Jahr für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung den Wert von 30 kWh/m² nicht überschreiten. Die überschüssige Abwärme einer allfälligen nutzungsabhängigen aktiven Kühlung von Gewerbeflächen muss so weit als möglich der Regeneration des Erdsondenfeldes dienen. Ein entsprechender Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 05. SEPTEMBER 2019

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

Um mittel- bis langfristig eine Auskühlung des Erdreichs durch Erdsonden zu verhindern, darf die Absenkung der Bodentemperatur an der Baubereichsgrenze nach 50 Jahren max. 1° Celsius betragen. Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Energiekonzept (z. B. in einem Regenerationskonzept) im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

LÄRMSCHUTZ

Im Gestaltungsplangebiet gelten die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Lärmschutzverordnung. Die Lärmgutachten erbringen den Nachweis, dass die Lärmschutzverordnung eingehalten wird.

STÖRFALLVORSORGE

Im Gestaltungsplangebiet werden Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken vorgenommen. Dazu gehören zum Beispiel die Gewährleistung von Fluchtmöglichkeiten auf die bahnabgewandte Seite für den Gebäudeteil entlang der Brandrietstrasse, der Aufenthaltsort für Personen im Freien und die Zufahrt zur Tiefgarage über die Rütlistrasse.

INFRASTRUKTUREN

Mit Blick auf die zukünftigen Entwicklungen in der Mobilität sind die technischen Voraussetzungen der Infrastrukturen zur Nutzung von schadstofffreien Fahrzeugen (z. B. Elektrofahrzeuge) zu schaffen.

ENTSORGUNGSANLAGEN

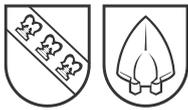
Die Abfallentsorgungsanlagen sind im Bereich der Rütlistrasse anzuordnen. Die Unterflur-Abfallentsorgungsanlage an der Rütlistrasse und die Grüncontainer an der Quergasse sind besonders gut in die Umgebung einzuordnen und müssen ein Bestandteil des Freiraumkonzepts Baufeld A sein.

STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Parallel zum Privaten Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A, Effretikon, wurde aufgrund der städtischen Übergangsregelungen zum Mehrwertausgleich ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der R. Fuchs AG / Trade Tool AG und der Stadt ausgehandelt und vom Stadtrat abgeschlossen. Im Vertrag werden Sachverhalte mit direktem Zusammenhang zum Gestaltungsplan abgehandelt. Er tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung des Gestaltungsplans in Kraft. Der Vertrag wird dem Grossen Gemeinderat zur Information weitergeleitet.

BEMESSUNG MEHRWERTAUSGLEICH, MEHRLEISTUNGEN DURCH DIE GRUNDEIGENTÜMERIN SOWIE INFRASTRUKTURBEITRAG

Da mit dem Gestaltungsplan auf dem Grundstück eine Erhöhung der zulässigen BMZ vorgesehen ist, wird mit dem Städtebaulichen Vertrag der Mehrwertausgleich geregelt, welchen die Grundeigentümerin an die Stadt zu leisten hat. Vor der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans ist auf dem Grundstück eine Ausnützung von 4.0 m³/m² zulässig. Mit dem Gestaltungsplan wird die Ausnützung auf 6.5 m³/m² erhöht. Der an die Stadt zu leistende Ausgleich beträgt 20 % des Mehrwerts.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 05. SEPTEMBER 2019

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

Im vorliegenden Fall wurde auf Grund von Berechnungen der Zürcher Kantonalbank (ZKB) folgender Mehrwertausgleich ermittelt:

Mehrwert der Grundstücke gemäss Schätzung ZKB	Fr.	1'570'000.-
Mehrwertausgleich (20 % des Mehrwertes)	Fr.	314'000.-

Die Grundeigentümerin erbringt diverse Mehrleistungen für die Stadt und die Öffentlichkeit, die mit dem Mehrwertausgleich gegenverrechnet werden.

Folgende Mehrleistungen werden durch die Grundeigentümerin erbracht:

Einräumung Fuss- und Velowegrecht „Quergasse“ zugunsten Öffentlichkeit	unentgeltlich
Entschädigung Fusswegrecht Moosburgstrasse bis „Quergasse“	10'000.-
Landabtretung Gehwegbereich entlang Brandriet-, Moosburg- und Rütlistrasse	unentgeltlich
Mehrleistungen durch Grundeigentümerin	Fr. 10'000.-

Der Infrastrukturbeitrag wird wie folgt ermittelt:

Mehrwertausgleich insgesamt	Fr.	314'000.-
Abzüglich bereits im Kaufpreis enthaltene Mehrwertabgabe Kat.Nr. IE 1075	Fr.	97'800.-
Abzüglich Mehrleistungen	Fr.	10'000.-
Infrastrukturbeitrag	Fr.	206'200.-

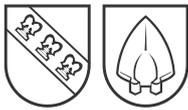
Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes gelten die veranschlagten Kosten für die Mehrleistungen der Grundeigentümerin als gebundene Ausgaben.

WEITERES VORGEHEN / GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Nach der Verabschiedung des Privaten Gestaltungsplanes durch den Stadtrat wird für die Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat mit einer Bearbeitungsfrist von ca. drei bis vier Monaten gerechnet. Anschliessend wird die Vorlage mit einer Referendumsfrist von 30 Tagen publiziert. Verstreicht diese Frist, ohne dass ein Rechtsmittel ergriffen wird, ist mit der Genehmigung durch die Baudirektion und der Inkraftsetzung durch den Stadtrat innert zwei bis drei Monaten zu rechnen.

EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat ist erfreut, dass sein Masterplan durch die privaten Investoren im Sinne der Verdichtung des Zentrums auf gute Weise umgesetzt wird. Der vorliegende Gestaltungsplan wird allen städtischen Anforderungen und Rahmenbedingungen gerecht. Die Öffnung des Quartiers mit besserer Durchwegung für Fussgänger und Velofahrer ist ein Gewinn für die Öffentlichkeit. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dem Privaten Gestaltungsplan Bahnhof Ost – Baufeld A, Effretikon, zuzustimmen.



ANTRAG DES STADTRATES
VOM 05. SEPTEMBER 2019

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

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 10.09.2019