

BESCHLUSS

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2022-0028
BESCHLUSS-NR. 2022-83
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Hochhaus/Bushof (Bahnhof West - Baufeld C);**
Teilprojekt Hochhaus; Genehmigung von Abweichungen zum Masterplan Bahnhof
West

AUSGANGSLAGE

Die Immobilienentwicklerin Mettler2Invest AG beabsichtigt auf ihrem Grundstück an der Bahnhofstrasse 28, Effretikon, Kat.-Nr. 7653, im Sinne des Masterplans Bahnhof West ein Hochhaus zu errichten. Derzeit arbeiten ihre Planer am Richtprojekt. Bei der vertieften Auseinandersetzung mit dem Projekt sind Anliegen aufgetaucht, die von den Vorgaben des übergeordneten Masterplans abweichen. An der Sitzung vom 10. März 2022 hat die Stadtplanungskommission (SPK) zu den Anträgen Stellung genommen. Anschliessend überarbeitete die Gesuchstellerin die Unterlagen und präsentierte diese einer Delegation der Stadt. Sitzungsteilnehmende waren die Grundeigentümerin und ihre Planer sowie der Stadtpräsident, der Stadtrat Ressort Tiefbau, der Leiter Tiefbau und die Stadtplanerin. Da der Stadtrat den Masterplan festsetzte, liegt die abschliessende Stellungnahme zu den Abweichungen bei ihm.

ANTRÄGE UND EMPFEHLUNGEN

Die Anträge sind im Dokument «Anfrage Stadtrat» der Mettler2Invest AG vom 28. März 2022 ausformuliert und mit Plänen dokumentiert. Nachfolgend eine Zusammenfassung derselben, ergänzt durch Empfehlungen seitens der SPK, beziehungsweise aufgrund der Erkenntnisse der erwähnten nachgelagerten Sitzung.

BAUBEREICH

ANTRAG

Das vorliegende Projekt beinhaltet Balkonerker, die über den Baubereich des Masterplanes hinausreichen. Die Gesuchstellerin beantragt, dass der Stadtrat den Überschreitungen einzelner Vorsprünge bis maximal 2.0 m Auskragung und auf höchstens der Hälfte der betreffenden Fassadenlänge zustimmt.



BESCHLUSS

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2022-0028

BESCHLUSS-NR. 2022-83

STELLUNGNAHME

Mit den Auskragungen wurde in der Phase des Studienauftrages auf Empfehlung der Jury eine Verbesserung des Erscheinungsbildes herbeigeführt. Beim benachbarten Gestaltungsplan «Bahnhofplatz» wurde ein ähnlicher Antrag der Bereuter Totalunternehmung AG vom Stadtrat gutgeheissen (SRB-Nr. 2018-196). Dem Grundgedanken des Masterplans wird mit der Überschreitung des Baubereichs nicht widersprochen und für das Projekt stellt diese Planungsmassnahme eine Qualitätssteigerung dar. Es wird empfohlen, dem Antrag zuzustimmen.

ARKADENLINIE

ANTRAG

Zwischen Hochhaus und Rosenweg ist im Masterplan eine Arkade vorgesehen, um den erdgeschossigen Durchgang ca. 4.0 m breit zu halten. Beim vorliegenden Projekt fällt dieser Durchgang partiell schmaler, nämlich 2.2 m aus. Da die Durchgangsbreite für Fussgänger ausreichend ist, wird Antrag auf Genehmigung gestellt.

STELLUNGNAHME

Die betroffene Engstelle betrifft keine Velowegverbindung. Sie ist für Fussgänger gedacht. Die im Projekt ausgewiesene Breite von 2.2 m ist dafür ausreichend. Dem Antrag kann zugestimmt werden.

AUSNÜTZUNGSMASS

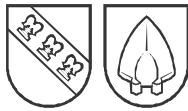
ANTRAG

Im städtischen Leitfaden für Gestaltungspläne wird darauf hingewiesen, dass von der Baumassenziffer (BMZ) auf die Ausnützungsziffer (AZ) gewechselt werden kann. Das vorliegende Projekt hält die Vorgabe des Masterplans von $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ein. Eine Berechnung der Planer zeigt auf, wie viele Quadratmeter Geschossfläche daraus resultieren. Es wird der Antrag gestellt, auf dieser Basis von der Regelung der Umstellung von der Volumen- auf die Flächenberechnung Gebrauch zu machen. Die Bauherrin erhofft sich dadurch bei der Ausgestaltung der Loggien und Fassaden mehr Freiheiten.

STELLUNGNAHME

Die Regelung im städtischen Leitfaden entstand nach dem Vorbild der Stadt Winterthur, welche dieses Prinzip bereits einige Male angewendet hat. In der konkreten Umsetzung findet die Umrechnung von Kubikmetern zu Quadratmetern allerdings bedeutend früher auf der Basis des Masterplanes, bei der Erarbeitung des Studienauftrages und unter Vorgabe von minimalen Raumhöhen statt.

Auch nach Rücksprache mit dem Stadtbauamt Winterthur wird empfohlen, zum jetzigen Zeitpunkt die Baumassenziffer beizubehalten. Damit die Ausgestaltung der Loggien und Fassaden trotzdem qualitativ erfolgreich sein kann, soll die dadurch resultierende höhere Baumasse ausgewiesen werden. In begründeten, die Qualität des Bauprojekts steigernden Fällen, ist die Stadt bereit, Ausnahmen zu gewähren.



BESCHLUSS

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2022-0028

BESCHLUSS-NR. 2022-83

ERWÄGUNGEN ZUR GEBÄUDEHÖHE UND ZU DEN GESCHOSSHÖHEN

Der Masterplan sieht eine Gebäudehöhe von 50 bis 55 m vor. Beim Hochhausprojekt der Mettler2Invest AG sind 19 Geschosse eingeplant. Das Projekt sieht für das Erdgeschoss und die ersten drei Obergeschosse eine Raumhöhe von 2.9 m vor. In den weiteren 15 teils hybriden (Gewerbe- und Wohnnutzung) und teils reinen Wohngeschossen ist eine Raumhöhe von 2.43 m geplant. Das gesetzliche Mindestmass beträgt 2.4 m. An der SPK-Sitzung vom 10. März 2022 wurde von der Grundeigentümerin der Antrag gestellt, dass das Gebäude um 2 m auf 57 m erhöht werden darf, damit für die niedrigen Raumhöhen und knapp bemessenen Geschossdecken genügend Spielraum bleibt.

Gemäss Protokoll vom 10. März 2022 pflichtete die SPK der Gesuchstellerin bei, dass die Raumhöhen, insbesondere im publikumsorientierten Erdschoss, aber auch in den weiteren Geschossen, zu knapp bemessen sind. Sie kam zum Schluss, dass ein Geschoss zu viel in das Volumen gepackt wurde. Die SPK konnte sich unter den Gegebenheiten (höhere Räume bedeuten Qualitätssteigerung, aber Gesuchstellerin rechnet mit 19 Geschossen) eine Erhöhung des Gebäudes vorstellen. Sie war jedoch der Meinung, dass die BMZ von 8.0 m³ eingehalten werden sollte. Folglich müsste das Hochhaus schmaler ausgestaltet werden.

Im nun vorliegenden Antrag verzichtet die Mettler2Invest AG darauf, das Gebäude höher bauen zu dürfen. Stattdessen wird das Erdgeschoss mit dem 1. Obergeschoss zusammengeschlossen und ein innenliegendes Galeriegeschoss ausgebildet. Damit entsteht teilweise eine Raumhöhe von 6 m. In den oberen Geschossen wurde die technische Umsetzbarkeit der Deckenkonstruktionen überprüft und für ausreichend befunden. Betreffend die Raumhöhen von 2.43 m wird argumentiert, dass die niedrigen Decken das Prinzip der umlaufenden Panoramafenster verstärken und im vorliegenden Fall das Projekt speziell auszeichnen würden. Die Raumhöhen sollen nicht erhöht werden.

STELLUNGNAHME

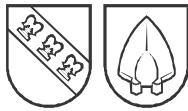
Die Massnahme im Erdgeschoss mit dem Zusammenschluss mit dem 1. Obergeschoss verbessert die Situation markant und kann so akzeptiert werden. Die Raumhöhe von 2.43 m in den weiteren Geschossen scheint nach wie vor sehr knapp bemessen, insbesondere dort, wo Gewerberäume eingerichtet werden sollen. Da es jedoch gemäss Argumentation der Gesuchsteller ein expliziter Wunsch ist, bei diesem Projekt die Raumhöhen tief zu halten, um den Effekt des Panoramawohnens zu steigern, kann diesem Wunsch entsprochen werden.

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Der Stadtrat ist daran interessiert, dass das Zentrum gesamthaft aufgewertet wird, dass die Investoren qualitätsvolle Bauten errichten können, in denen sich passende Gewerbebetriebe und Bewohnerschaft niederlassen und dass allfällige Zugeständnisse der Stadt betreffend Abweichungen zum Masterplan auch für andere Baufelder gelten sollen.

In diesem Sinne kann der Stadtrat den Anträgen betreffend Baubereich und Arkadenlinie zustimmen. Beim Antrag zum Ausnützungsmass legt er der Gesuchstellerin nahe, die beabsichtigten Verbesserungen bei den Loggien und Fassaden sowie allenfalls weiteren Gebäudeteilen einzuplanen und das dadurch resultierende Mehrvolumen auszuweisen. Bei guter Begründung und nachvollziehbarer Qualitätssteigerung kann sich der Stadtrat vorstellen, einer massvollen Baumassenerhöhung zuzustimmen.

Das doppelgeschossige Erdgeschoss trägt zur Verbesserung der Situation bei und wird begrüsst. Die Raumhöhen in den oberen Geschossen werden als knapp beurteilt, aber aufgrund der architektonischen Begründung akzeptiert. Höhere Räume, die eine zusätzliche Baumasse generieren, müssten ebenfalls beim Stadtrat beantragt werden.



BESCHLUSS

VOM 07. APRIL 2022

GESCH.-NR. 2022-0028

BESCHLUSS-NR. 2022-83

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

1. Die Abweichungen zum Masterplan Bahnhof West, Baufeld C, betreffend Baubereich und Arkadenlinie werden gemäss den Erwägungen genehmigt.
2. Die beantragte Umstellung von der Baumassenziffer zur Ausnützungsziffer wird nicht gewährt. Es wird in Aussicht gestellt, dass bei guter Begründung und sofern die Massnahme die Qualität des Bauprojekts steigert, eine Erhöhung des Ausnützungsmasses in Erwägung gezogen wird.
3. Die geringfügigen Abweichungen zum Masterplan erfordern keine Revision desselben.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Mettler2Invest AG, Daniel Grando, Feldeggstrasse 24/26, 8008 Zürich
 - b. Suter von Känel Wild AG, Luca Imoberdorf, luca.imoberdorf@skw.ch (Versand per E-Mail)
 - c. Pool Architekten AG, André Schmid, a.schmid@poolarch.ch (Versand per E-Mail)
 - d. Stadtplanungskommission (c/o Sekretariat Hoch-/Tiefbau via Geschäftsverwaltungsapplikation)
 - e. Stadtpräsident
 - f. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - g. Leiter Tiefbau, via Geschäftsverwaltungsapplikation
 - h. Stadtplanerin, via Geschäftsverwaltungsapplikation

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 11.04.2022