



5. Januar 2023

MEDIENMITTEILUNG

STADTRATSSITZUNG VOM 22. DEZEMBER 2022

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS ROSENWEG SOWIE BUSHOF, EFFRETIKON, WIRD ÖFFENTLICH AUFGELEGT

Anfang 2018 hat der Stadtrat den Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Effretikon, festgesetzt. Das gesamte Gebiet umfasst sechs Baufelder, welche in unterschiedlicher Weise bebaut werden sollen. Auf Basis des Masterplans können die Grundeigentümer baufeldweise Private Gestaltungspläne erarbeiten.

Das Baufeld C liegt zwischen der Bahnhofstrasse im Westen und den Bahngleisen im Osten sowie zwischen dem Rosenweg im Norden und dem Bahnhofsgebäude im Süden. Eigentümerinnen des Baufelds C sind die «1291 Die Schweizer Anlagestiftung», Zürich, und die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB). Die «1291 Die Schweizer Anlagestiftung» hat ihre Parzelle per 1. Dezember 2022 von der Mettler2Invest AG, Zürich, erworben. Diese wird das darauf geplante Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg als Projektentwicklerin weiter begleiten. Zwischen den SBB und der Stadt besteht ein Baurechtsvertrag, welcher der Stadt ermöglicht, auf dem Grundstück der SBB einen Bushof zu errichten.

Der Masterplan schreibt vor, dass für das Wohn- und Gewerbehaus Rosenweg ein Mindestanteil von 35 % Gewerbe-/Dienstleistungsflächen einzuhalten ist und im Erdgeschoss nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig sind. Die maximale Baumassenziffer darf im Vergleich zur Grundordnung von 4.2 auf 8.0 m³/m² erhöht werden. Es ist eine Gebäudehöhe von maximal 55 Meter definiert. Zudem sieht der Masterplan im Baufeld C den neuen Bushof mit neun Halteketten vor.

Die Mettler2Invest AG, Zürich, als frühere Grundeigentümerin und die Stadt haben über das Baufeld C einen gemeinsamen Studienauftrag durchgeführt. Dessen Resultate wurden der Öffentlichkeit im Frühjahr 2022 vorgestellt. Die örtlichen Gegebenheiten beinhalten eine hohe Komplexität. Die Lage zwischen den Bahngleisen und der Kantonsstrasse und die Qualitätsanforderungen sind anspruchsvoll. Herausforderungen wie Erschliessung, Lärm, Personenströme sowie Ansprüche an Ästhetik, Aufenthaltsqualität, Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit sind nur einige Kriterien, die es zu beachten gilt.

An der zentralen Stelle am Rosenweg möchte die Grundeigentümerin ein 55 Meter hohes Wohn- und Geschäftshaus errichten. Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Richtprojekt der pool Architekten AG, Zürich, in Zusammenarbeit mit Kuhn Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, sieht ein Gebäude mit rund 94 Wohnungen und 3'600 m² Gewerbeflächen vor. In der Ecke Rosenweg/Bahnhofstrasse entsteht ein kleiner öffentlicher Platz mit ca. 250 m². Daran anschliessend steht das Wohn- und Geschäftshaus, dessen Erdgeschoss mehrere kleingewerbliche Nutzungen beherbergen soll. Darüber sind auf 18 weiteren Geschossen Büroflächen und Wohnungen geplant. Zuerst auf dem Gebäude ist eine begrünte Dachterrasse für die Bewohnenden und Beschäftigten vorgesehen. Die Tiefgarage im 1. Untergeschoss fasst 46 Abstellplätze. Mit einem Mobilitätskonzept soll ein autoarmes Wohnen sichergestellt werden. Die perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Lage im Stadtzentrum bieten die idealen Voraussetzungen dazu.

Das Richtprojekt für den Bushof des Planungsteams Huggenbergerfries Architekten AG, Zürich, raderschall-partner Landschaftsarchitekten AG, Meilen, und dsp Ingenieure + Planer AG, Uster, ordnet neun hindernisfreie Busanlegeketten für Normalbusse und Gelenkbusse an. Das Bushofdach ist aus Stahl und Holz konstruiert. Es wird extensiv begrünt und mit einer Photovoltaikanlage bestückt. Entlang den SBB-Geleisen in Richtung Bushof ist eine begrünte Pergola vorgesehen. Bauherrin für den Bushof ist die Stadt. Der Baukredit für den Bushof

Kontaktperson

Peter Wettstein
Direkt 052 354 24 18
peter.wettstein@ilef.ch

Stadthaus

Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
stadtrat@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef



wird dem Stadtparlament und den Stimmberechtigten vorgelegt, sobald die planungsrechtlichen Grundlagen mit dem Gestaltungsplan geschaffen sind. Das Hochhaus kann auch unabhängig vom Bushof realisiert werden.

Gemäss dem Entwurf des städtebaulichen Vertrags leistet die Grundeigentümerin der Stadt eine Mehrwertabgabe von rund 2,4 Millionen Franken für die erhöhte Baumasse. Ein Teil davon wird als Gegenleistungen der Grundeigentümerin für öffentliche Nutzungsrechte auf ihrem Grundstück verwendet. Zudem sollen die Mittel auch der Finanzierung des neuen Bushofs oder des Stadtgartens dienen.

Der nun vorliegende Entwurf des Privaten Gestaltungsplanes wird ab dem 5. Januar 2023 bis 6. März 2023 öffentlich aufgelegt. In dieser Zeit dürfen sich alle zum Planinhalt schriftlich äussern. Anschliessend erfolgen die Überarbeitung des Gestaltungsplans und der Genehmigungsprozess beim Stadtparlament und der Baudirektion des Kantons Zürich. Mit dem Beginn der Bauarbeiten wird ab dem Jahr 2025 gerechnet.

ZUM BESCHLUSS DES STADTRATES

[SRB-Nr. 2022-243](#)