



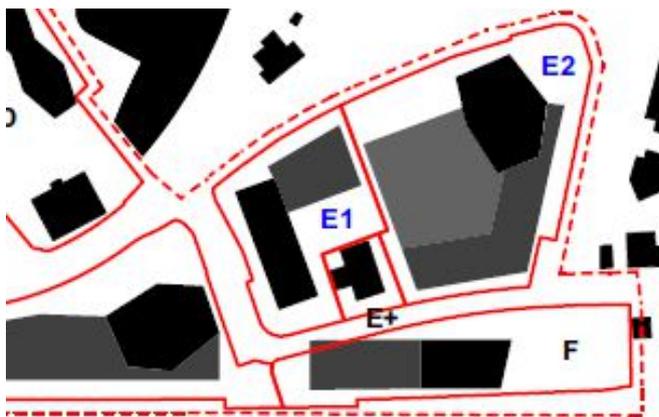
BESCHLUSS

VOM 02. FEBRUAR 2023

GESCH.-NR.	2022-0912
BESCHLUSS-NR.	2023-20
IDG-STATUS	zeitlich befristet nicht öffentlich
SIGNATUR	04 BAUPLANUNG 04.05 Nutzungsplanung 04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr (s. Anhang 1)
BETRIFFT	Studienauftrag Bahnhof West Baufelder E1 und E2; Genehmigung Studienauftragsprogramm

AUSGANGSLAGE

Das Baufeld E2 ist das nördlichste Areal des Masterplans Bahnhof West, Effretikon, und grenzt an die Rikon-, Illnauer- und Hinterbuelstrasse. Die Bereuter Totalunternehmung AG, Volketswil, (nachfolgend Bereuter AG genannt) ist Eigentümerin des Baufeldes E2. Das angrenzende Baufeld E1 besteht aus zwei Grundstücken. Eines steht im Besitze der Stadt, für das zweite Grundstück konnte die Bereuter Totalunternehmung AG einen Kaufvertrag aushandeln. Das Grundstück E+ erwarb die Stadt im Januar 2023. Schlussendlich wird sich das gesamte Gebiet der Baufelder E1, E2 und E+ im Besitz der Bereuter Totalunternehmung AG und der Stadt befinden. Aus diesen Gründen wird für die weitere Planung E1 und E+ zu einem Baufeld E1 vereint. Ferner ist Baufeld F auf der anderen Seite der Hinterbuelstrasse ebenfalls im städtischen Eigentum. Nun soll ein Studienauftrag ausgelöst werden, in welchem für das Baufeld E2 eine Projektstudie und für das Baufeld E1 eine Volumenstudie erarbeitet werden.



Gemäss Masterplan ist auf dem Baufeld E2 eine gesamthafte Baumassenziffer von $10.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ und auf dem Baufeld E1 eine solche von $7.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zulässig. Dem Baufeld E+ wurde im Masterplan keine zusätzliche Baumasse zugeschrieben. Diese soll nun aber im Zuge der Vereinigung mit E1 von $4.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (Regelbauweise) ebenfalls auf $7.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ angehoben werden. Ein Hochhaus sowie weitere Gebäudevolumen, die unter anderem eine genügend grosse Fläche für einen Detailhändler umfassen, sollen auf dem Baufeld E2 entstehen. Die Bereuter Totalunternehmung AG hat die Mettler2Invest AG (M2I) mit der Ausarbeitung des Studienauftrags beauftragt. M2I führte in den letzten zwei Jahren zusammen mit der Stadt den

Studienauftrag für den Bau eines Hochhauses und des Bushofs im Baufeld C durch und erarbeitete einen Gestaltungsplanentwurf. Für die Verfahrensleitung engagierte die Bereuter Totalunternehmung AG das Büro Suter von Känel Wild AG (SKW).



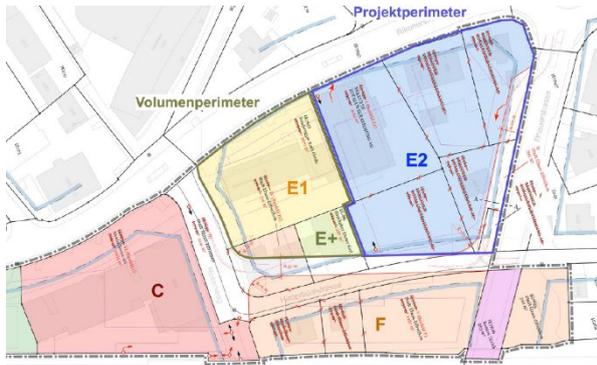
BESCHLUSS

VOM 02. FEBRUAR 2023

GESCH.-NR. 2022-0912

BESCHLUSS-NR. 2023-20

ERSCHLIESSUNGSPLANUNG HINTERBÜEL SÜD



Bereits in den 1990-er Jahren wurde ein Quartierplanverfahren eröffnet, das die Baufelder C, E1, E2 und F betrifft. Später kam die Planung zum Erliegen und wurde nie abgeschlossen. Somit gilt das Gebiet bis heute als nicht erschlossen. In Absprache mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern wird auf privatrechtlicher Basis ein Landumlegungs- und Erschliessungsverfahren durchgeführt. Im Zuge dieser Planung fanden die eingangs erwähnten Immobilienverkäufe statt, die für die Lage der Hinterbüelstrasse neue Möglichkeiten eröffnen. Es besteht die Idee, dass die Hinterbüelstrasse begradigt werden könnte, was zu Perimeterverschiebungen in den Baufeldern E1, E2 und

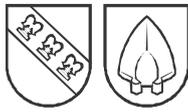
F führen würde. Das Studienauftragsprogramm baut auf der Annahme auf, dass die Strasse begradigt wird, worauf die Grundflächen von E1 und E2 verkleinert werden. Da die Idee vorerst planerisch entwickelt und durch den Stadtrat beschlossen werden muss, besteht hier eine planerische Unsicherheit. Derzeit wird davon ausgegangen, dass die Baumassenziffern unverändert bleiben ($E1 = 7.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$, $E2 = 10.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$). Das führt zu einer Reduktion der Volumina. Da dem bisherigen Baufeld E+ jedoch im Masterplan keine zusätzliche Baumasse zugeschrieben wurde, erhöht sich die Baumasse absolut gesehen wieder. Die Grundfläche von Baufeld F wächst und erhält dadurch mehr Volumen. Jedoch erst mit Fertigstellung und Festsetzung der Erschliessungsplanung und allenfalls weiteren Studien kann abschliessend die präzise Baumassenverteilung festgelegt werden. Die Bereuter Totalunternehmung AG wünscht, dass mit dem Studienauftrag nicht zugewartet wird und ist sich des Risikos dieser Planungsunsicherheit bewusst.

EMPFEHLUNGEN DER STADTPLANUNGSKOMMISSION ZUM STUDIENAUFTRAGSPROGRAMM

Im Vorfeld haben die Abteilungen Hoch- und Tiefbau und die Stadtplanungskommission (SPK) zu einzelnen Aspekten des Studienauftragsprogramms Stellung genommen. Dabei war insbesondere die Frage, ob zuerst der Masterplan revidiert werden müsste, ein zentrales Thema. Ferner wurde die knappe Terminplanung, das Teilnehmerfeld und die Jurybildung in Frage gestellt. Am 23. Januar 2023 fand eine Jurysitzung statt, bei welcher auch die Verfasserin und der Verfasser des Masterplans, Astrid Stauer, Architektin, und Matthias Krebs, Landschaftsarchitekt, anwesend waren. Sie vertreten klar die Haltung, dass das geplante Vorgehen der Bereuter Totalunternehmung AG zielführend ist und der Masterplan später angepasst werden soll. Nachfolgend die Aspekte, die von der SPK kritisch hinterfragt und danach überarbeitet und von der Jury gutgeheissen wurden.

TERMINPROGRAMM

- | | | |
|------------------------|--------------------|--------------|
| – Start Studienauftrag | 20. Februar 2023 | (KW 8) |
| – Zwischenbesprechung | 18. April 2023 | (KW 16) |
| – Abgabe | 7. / 14. Juli 2023 | (KW 27 / 28) |
| – Beurteilung | 22. August 2023 | (KW 34) |



BESCHLUSS

VOM 02. FEBRUAR 2023

GESCH.-NR. 2022-0912

BESCHLUSS-NR. 2023-20

FACHGREMIIUM (STIMMBERECHTIGT)

- Dani Ménard (Vorsitz)
- Matthias Krebs (Landschaftsarchitekt)
- Yvonne Rudolf (Architektin)
- Raphael Schmid (Architekt)
- Astrid Staufer (Architektin)

SACHGREMIIUM (STIMMBERECHTIGT)

- Marco Bereuter (Eigentümer)
- Tino Margadant (Architekt, Mettler2Invest)
- Marco Nuzzi (Stadtpräsident)
- Rosmarie Quadranti (Stadträtin Ressort Hochbau)

EXPERTEN (BERATEND; OHNE STIMMRECHT)

Unter zahlreichen externen Fachpersonen werden seitens Stadt Dieter Fuchs, Leiter Tiefbau, und Ivana Vallarosa, Stadtplanerin, als Experte beziehungsweise Expertin beratend das Verfahren begleiten.

TEILNEHMERFELD

Es wurde beschlossen, sechs Teams zum Verfahren einzuladen. Diese müssen sich je mit einem Landschaftsarchitekturbüro verstärken. Folgende Teams wurden bestimmt:

- Adrian Streich Architekten, Zürich
- Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten, Zürich
- Lütjens Padmanabhan ArchitektInnen, Zürich
- Oxid Architektur, Zürich
- Stücheli Architekten, Zürich
- Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau, Zürich

Reserve: Demuth Hagenmüller und Lamprecht Architekten, Zürich

Die Programmversion vom 26. Januar 2023 soll am 2. Februar 2023 sowohl von der Stadtplanungskommission als auch durch den Stadtrat gutgeheissen, anschliessend finalisiert und von den Jurymitgliedern unterschrieben werden.



BESCHLUSS

VOM 02. FEBRUAR 2023

GESCH.-NR. 2022-0912

BESCHLUSS-NR. 2023-20

STELLUNGNAHME DER STADTPLANUNGSKOMMISSION

Die Anliegen der Stadtplanungskommission wurden berücksichtigt oder es konnte an der Jurysitzung vom 23. Januar 2023 eine Einigung erzielt werden, so dass die städtischen Interessen genügend Eingang ins Studienauftragsprogramm gefunden haben. In diesem Sinne wird dem Stadtrat die Genehmigung des Programms beantragt.

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Der Stadtrat heisst das detailliert erarbeitete Studienauftragsprogramm gut. Er begrüsst es, dass die Grundeigentümerin die Anliegen und Empfehlungen der städtischen Fachstellen und –gremien bereits hat einfließen lassen.

Der Bereuter Totalunternehmung AG ist es unbenommen, ein Planungsverfahren über ihre Grundstücke durchzuführen, obschon parallel dazu noch nicht abgeschlossenes Erschliessungsstudien in Arbeit sind und der Quartierplanbann aus den 1990-er Jahren nach wie vor besteht. Der Stadtrat weist darauf hin, dass das unternehmerische Risiko aufgrund dieser planerischen Unsicherheit bei der Bereuter Totalunternehmung AG liegt.

Gemäss stadträtlicher Praxis wurde bei den Gestaltungsplänen im Zentrum der Anteil von Kleinwohnungen auf maximal 33 % begrenzt. Eine Ausnahme bildet das Hochhausprojekt im Baufeld C, wo ein höherer Anteil zugelassen wird. Dieselbe Regelung wird auch der Grundeigentümerschaft für den Gebäudekomplex mit Hochhaus in Baufeld E2 zugestanden, nämlich maximal 50 % Kleinwohnungen (\leq 2.5-Zimmer-Wohnungen), wobei der Anteil der 1.5-Zimmer Wohnungen den Anteil von 20 % nicht überschreiten darf. Vorbehalten bleibt die Genehmigung der zuständigen Instanzen im Rahmen der Festsetzung des Gestaltungsplans.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU

BESCHLIESST:

1. Das durch die Bereuter Totalunternehmung AG, Volketswil, vorgelegte Programm zum Studienauftrag für die Baufelder E1 und E2, Bahnhof West, vom 26. Januar 2023 wird gutgeheissen.
2. Die Grundeigentümerin wird darauf aufmerksam gemacht, dass über das Gebiet ein Quartierplanbann besteht und dass Erschliessungsstudien in Arbeit sind, die zu Perimeterverschiebungen führen können. Das Planungsrisiko auf Grund dieser Unsicherheiten liegt bei der Bereuter Totalunternehmung AG.
3. Für Baufeld E2 wird ein Kleinwohnungsanteil (\leq 2.5-Zimmer-Wohnungen) von maximal 50 % zugelassen, wobei der Anteil an 1.5-Zimmer-Wohnungen maximal 20 % betragen darf. Vorbehalten bleibt die Genehmigung der zuständigen Instanzen im Rahmen der Festsetzung des Gestaltungsplans.
4. Die Einsitznahme von Marco Nuzzi, Stadtpräsident, und Rosmarie Quadranti, Stadträtin Ressort Hochbau, in die stimmberechtigte Sachjury sowie die Mitwirkung von Dieter Fuchs, Leiter Tiefbau, und Ivana Vallarosa, Stadtplanerin, als Fachexperte beziehungsweise –expertin werden genehmigt.



BESCHLUSS

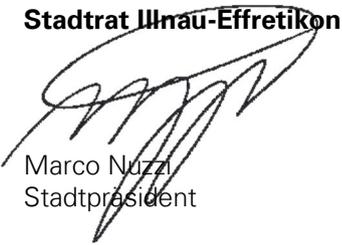
VOM 02. FEBRUAR 2023

GESCH.-NR. 2022-0912

BESCHLUSS-NR. 2023-20

5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Bereuter Totalunternehmung AG, Marco Bereuter, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil
 - b. Mettler2Invest AG, Tino Margadant, Amara Ademoglu, Feldeggstrasse 24/26, 8008 Zürich
 - c. Suter von Känel Wild AG, Tabea Marfurt, Viviane Zuber, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - d. Stadtplanungskommission (c/o Sekretariat Hoch-/Tiefbau via CMI)
 - e. Stadtpräsident
 - f. Stadträtin Ressort Hochbau
 - g. Leiter Tiefbau
 - h. Stadtplanerin

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 06.02.2023