



## BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2023-1682  
BESCHLUSS-NR. 2024-137  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**  
**06.00 Raumordnung**  
**06.00.04 Kommunale Planung**  
**06.00.04.04 Gestaltungsplanung**

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Bahnhof West - Baufeld E, Effretikon;  
Stellungnahme zum Gestaltungsplanentwurf im Rahmen des Mitwirkungsprozesses**

---

## AUSGANGSLAGE

Der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans «Bahnhof West – Baufeld E, Effretikon» wurde am 26. April 2024 bei der Stadt eingereicht. Mit Beschluss vom 8. Mai 2024 gab der Stadtrat die Unterlagen für die öffentliche Auflage sowie für die Vorprüfung durch den Kanton Zürich frei (SRB-Nr. 2024-87). Dieser Mitwirkungs- und Prüfprozess dauert noch bis 15. Juli 2024. Die Stadtplanungskommission und die städtischen Verwaltungsabteilungen haben sich ebenfalls mit der Planung befasst und unterbreiten dem Stadtrat ihre Stellungnahmen. Sämtliche eingehenden Einwendungen werden dem Stadtrat an seiner Sitzung vom 22. August 2024 zur Kenntnis gebracht.

## STELLUNGNAHME STADTPLANUNGSKOMMISSION

Die Stadtplanungskommission hat für ihre Stellungnahme den Fokus auf das Richtprojekt gelegt und sich mit den Qualitäten des öffentlichen Freiraums und den Auswirkungen auf die publikumsorientierten Nutzungen, dem ersten Obergeschoss mit dem gemeinschaftlichen Dachgarten sowie gesamthaft mit dem gestalterischen Ausdruck befasst. Zusammenfassend kommt die Stadtplanungskommission zum Schluss, dass die Planung als Ganzes hohe Qualitäten aufweist und intelligente Lösungen für die anspruchsvollen Aufgaben aufzeigt. Die Weiterentwicklung des Studienauftrages (Mitte 2023) zur anschliessenden Überarbeitung (Ende 2023) weist Kontinuität und Klarheit auf.

Der vorliegende Planungsstand vom April 2024 beinhaltet einige Veränderungen, insbesondere in der Freiraumgestaltung. Themen wie «Schwammstadt» und «Biodiversität» werden hoch priorisiert. Diese Aspekte sind der Stadt wichtig und für den Umgang mit dem zukünftigen Klima zwingend notwendig. Allerdings führen die gewählten Massnahmen auch zu einer Verunklärung der aussenräumlichen Qualitäten, der Plätze und der Personenführung, sodass die fließende Durchgängigkeit im Freiraum verloren geht. Zur Klärung dieser Aspekte wird in der kommenden Phase eine gemeinsame Sitzung zwischen den Geschickstellenden und der Stadt einberufen.

Als weiterer Projektbestandteil wird der zentrale Dachgarten im ersten Obergeschoss positiv gewürdigt. Es soll darauf geachtet werden, dass genügend Aufbauhöhe für die Bepflanzung vorhanden ist. Die gemeinschaftlich nutzbare Fläche muss im Gestaltungsplan mit maximaler Flächenangabe gesichert werden (Art. 8, Abs. 2 Bestimmungen).



### BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2023-1682

BESCHLUSS-NR. 2024-137

Zum Schutz der Privatsphäre können keine Schlafzimmer direkt auf den Dachgarten ausgerichtet werden. Eine Verbindung zwischen den beiden Dachterrassen der Teilbaufelder E1 und E2 wäre wünschenswert, zum Beispiel in Form von Stegen in der Verlängerung der Laubengänge.

Die im Richtprojekt dargestellte zweigeschossige Dachaufbaute auf dem Hochhaus wird klar als zu gross (sowohl im Grundriss als auch in der Höhe) taxiert. Analog dem Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld C soll auch hier die zulässige Gesamthöhe um max. 1.5 m überschreiten werden dürfen (Art. 7 Abs. 2 Bestimmungen).

Da das äussere Erscheinungsbild des Projektes auf einige Kritik stösst, begrüsst die Stadtplanungskommission, dass dieses überarbeitet wird. Es wäre bedauerlich, wenn das sehr überzeugende Projekt aufgrund dieses Aspektes auf Ablehnung stossen würde.

Weitere Punkte können den detaillierten Stellungnahmen der Stadtplanungskommission entnommen werden.

### STELLUNGNAHMEN DER STÄDTISCHEN VERWALTUNGSABTEILUNGEN

#### ABTEILUNG TIEFBAU ALLGEMEIN

Die verkehrstechnische Erschliessung ab der Illnauerstrasse (Zufahrtsrampe) sichert nicht nur eine zweckmässige ober- und unterirdische Zufahrt für das Baufeld E, sondern auch für die Baufelder C und F. Die Zufahrt und Anordnung der Tiefgarage erweist sich als sehr klar und wird für gut befunden. Beim Verbindungstunnel zwischen den Parkgaragen der Baufelder E und C ist die Höhenlage zu überprüfen, damit genügend Überdeckung vorhanden ist und die Rampe zum Rosenweg nicht steiler ausgebildet werden muss.

Der Anlieferungsbereich des Detailhändlers im Baufeld E2 muss so angepasst werden, dass Lastkraftwagen LKW ab der Zufahrtsrampe auf das Privatreal des Baufeldes E2 fahren. Sie dürfen die Zufahrtsrampe während dem Andocken an die Laderampe nicht beanspruchen. Sofern geplant ist, dass die Anlieferung weiterhin über den Gestaltungsplanperimeter hinausragt, muss die Ausgestaltung der Hinterbühlstrasse vor dem Einreichen des definitiven Gestaltungsplanes mit der Stadt und dem Kanton abgesprochen werden. Dabei müssen die kantonalen Velostandards 2023 berücksichtigt werden.

Gemäss städtebaulichem Vertrag ist in der Gasse zwischen den beiden Baubereichen E1 und E2 eine Fuss- und Velowegverbindung vorgesehen. Diese muss eine freie Breite von mind. 3.00 m aufweisen. Im Gestaltungsplan ist lediglich eine Fusswegverbindung eingezeichnet und beschrieben. Dies ist anzupassen. Genaue Projektierungsdetails zur Ausgestaltung der Gasse können an der gemeinsamen Sitzung zwischen den Geschworenen und der Stadt definiert werden. Dabei ist auch ein Augenmerk auf die Sitzgelegenheiten zu legen.

Entlang der Rikonerstrasse sind die im Masterplan vorgesehenen Längsparkfelder in den Umgebungsplan einzubeziehen, sofern sie in den Gestaltungsplanperimeter hineinragen. Sie müssen eine Breite von 2.50 m + 0.80 m und eine Länge von 7.00 m aufweisen. Die Fussgängerführung entlang der Rikonerstrasse wird von der Strasse weg näher an die Gebäude verschoben. Die Stadt begrüsst dies. Der Kanton muss jedoch in die Projektierung einbezogen werden.

Gemäss diversen Abklärungen und Erwägungen soll die im Freiraumkonzept festgelegte Baumart «Platanus orientalis Minaret» als strassenbegleitender Baum entlang der Bahnhof- und Rikonerstrasse beibehalten werden.



### BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2023-1682

BESCHLUSS-NR. 2024-137

#### FACHBEREICH ENERGIE

Die Bestimmungen entsprechen dem geforderten Standard aus dem Masterplan. Eine Korrektur ist nur im Erläuternden Bericht, Kap. 2.4 Umwelt, Kommunale Energieplanung, S. 20, erforderlich. Der letzte Satz: «Mittelfristig ist ein grösserer Verbund oder mehrere Kleinverbunde geplant.» ist zu ersetzen durch: «In Vorbereitung ist eine Anpassung in der kommunalen Energieplanung. Das Gebiet V07 (Zentrum Bahnhof West) soll ab 2027 mit den weiteren Verbundgebieten im Stadtzentrum Effretikon zu einem grossen Verbund zusammengefasst werden. Der Verbund wird voraussichtlich mit CO<sub>2</sub>-freier Abwärme versorgt.»

#### FACHBEREICH NATURSCHUTZ

Gemäss Art. 11 der Gestaltungsplanbestimmungen sind die städtischen Anforderungen an den ökologischen Ausgleich sowie die Grundsätze Natur im Siedlungsraum zu berücksichtigen, was korrekt formuliert ist. Ergänzend ist im Erläuternden Bericht, Kap. 5.4, Freiraum, Ökologische Anforderungen, S. 37, explizit darauf hinzuweisen, dass für gebäudebrütende Arten genügend Nistgelegenheiten bereitgestellt werden müssen.

#### STELLUNGNAHME DES WIRTSCHAFTSAUSSCHUSSES ZUM THEMA SERVICED APARTMENTS

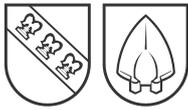
Die Grundeigentümerin des Teilbaufeldes E1, Seewarte AG, ist gemeinsam mit dem Unternehmen Artisa Developer AG bei der Stadt vorstellig geworden. Sie möchten im Hochhaus die Flächen, welche für Gewerberäume reserviert sind, für das Serviced-Apartment-Konzept namens «City-Pop» etablieren. Dabei handelt es sich um 54 Studios/Apartments, die zwischen 4 und 52 Wochen im Jahr vermietet werden.

Der Wirtschaftsausschuss sprach sich an seiner Sitzung vom 20. Juni 2024 entschieden gegen eine Realisierung des «City-Pop»-Konzeptes in den für das Gewerbe vorgesehenen Flächen aus. Mit einer solchen Nutzung würde die Ansiedlung von neuen Arbeitsplätzen verunmöglicht oder stark eingeschränkt. In den dafür vorgesehenen Obergeschossen wären davon potenziell wertschöpfungsintensive Arbeitsplätze betroffen. Auch wenn der Markt aktuell ein Überangebot an Büroflächen verzeichnet, besteht aufgrund der attraktiven Mikrolage die Zuversicht, die betroffenen Flächen einer Nutzung als Büroflächen oder Praxen zuzuführen. Effretikon verfügt zudem schon über ein ausreichendes Angebot an temporär mietbaren möblierten Apartments.

#### NEUER VORSCHLAG DER SEEWARTE AG FÜR DAS «CITY-POP»-KONZEPT

Mit Schreiben vom 3. Juli 2024 unterbreitet die Seewarte AG der Stadt den neuen Vorschlag, für das «City-Pop»-Konzept nicht nur die Gewerbefläche zu beanspruchen, sondern mit 810 m<sup>2</sup> knapp die Hälfte der Apartments der Wohnnutzung anzurechnen.

Die Haltung des Wirtschaftsausschusses zu diesem Thema ist sehr dezidiert. Da auch mit dem neuen Vorschlag immer noch 920 m<sup>2</sup> Dienstleistungsflächen verloren gingen, möchte der Stadtrat in Art. 9 der Bestimmungen daran festhalten, dass Serviced Apartments und dergleichen nicht zur gewerblichen Nutzung zählen.



### **BESCHLUSS**

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2023-1682

BESCHLUSS-NR. 2024-137

### **AUSTAUSCH MIT PARLAMENTSDELEGATION SOWIE NACHBARSCHAFT HINTERBÜEL**

In den letzten Monaten zeigte sich, dass das Bauvorhaben die Gemüter bewegt. Einige Mitglieder des Stadtparlaments bemängeln den architektonischen Ausdruck der Fassaden, weshalb die Stadträtin Ressort Hochbau Anfang April 2024 eine Parlamentsdelegation zu einem Austausch mit der Bauherrschaft und dem Planungsteam eingeladen hat. Die architektonische Gestaltung wird nun vom Planungsteam überarbeitet und der Delegation vor dem endgültigen Einreichen nochmals präsentiert.

Zudem wurden Ende Mai 2024 Anwohnerinnen und Anwohner aus dem Quartier «Hinterbüel» zu einer Informationsveranstaltung begrüsst, weil sie wegen den beiden neuen Hochhäuser den Schattenwurf und eine mögliche Wertminderung ihrer Grundstücke befürchten. Es konnte aufgezeigt werden, dass sich der Schattenwurf im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben bewegt.

### **STELLUNGNAHME DES STADTRATES**

Der private Gestaltungsplan «Bahnhof West - Baufeld E» setzt die arealspezifischen Vorgaben des Masterplans und des dazugehörigen Freiraumkonzepts um. Mit der vorliegenden Planung werden die übergeordneten Zielsetzungen der Stadt sehr sorgfältig weiterentwickelt und die zahlreichen Anforderungen klug angegangen und es werden Schritt für Schritt Lösungen entwickelt.

Parallel zum gesetzlich vorgegebenen Mitwirkungsverfahren haben ein Austausch mit einer Delegation des Stadtparlaments sowie eine Informationsveranstaltung mit Anwohnerinnen und Anwohnern aus dem Gebiet Hinterbüel stattgefunden. Der Stadtrat dankt der Bauherrschaft und dem Planerteam für die Bereitschaft, diese Dialoge zu führen. Es zeigt sich, dass sehr unterschiedliche Sichtweisen aufeinandertreffen, die im nun folgenden Prozess in Erwägung gezogen werden müssen.

Der Stadtrat unterstützt die Haltung des Wirtschaftsausschusses zum «City-Pop»-Konzept. Die Gesuchstellerinnen werden gebeten, in den Bestimmungen die Nutzung der Gewerbeflächen Serviced Apartments auszu-schliessen.

Mit Ausdauer und Kontinuität verfolgt der Stadtrat seit vielen Jahren die Stärkung und Weiterentwicklung des Zentrums Effretikon. Der Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E» bildet einen weiteren Baustein, der die Zielerreichung unterstützt. Die von den verschiedenen städtischen Gremien bemängelten Punkte werden durch den Stadtrat gutgeheissen. Die Gesuchsteller werden gebeten, diese als konstruktive Kritik für die kontinuierliche Verbesserung des Projekts zu berücksichtigen.



### BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2023-1682

BESCHLUSS-NR. 2024-137

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

1. Die Stellungnahmen gemäss den Erwägungen der Stadtplanungskommission, der städtischen Verwaltungsabteilungen und des Stadtrates zum Entwurf des privaten Gestaltungsplans «Bahnhof West – Bau-feld E» werden unterstützt und den Gesuchstellerinnen überwiesen.
2. Die Fristen für die Einwendungen aus der öffentlichen Auflage, die Anhörungen der nach- und nebengeordneten Planungsträger sowie für den kantonalen Vorprüfungsbericht dauern noch bis 15. Juli 2024. Die Eingaben werden den Gesuchstellerinnen direkt weitergeleitet und dem Stadtrat an seiner Sitzung vom 22. August 2024 zur Kenntnis gebracht.
3. Die Gesuchstellerinnen werden eingeladen, den Privaten Gestaltungsplan zu überarbeiten und der Stadt zur Zustimmung zu unterbreiten.
4. Mitteilung durch Protokollauszug und unter Beilage der detaillierten Stellungnahme der Stadtplanungs-kommission an:
  - a. Bereuter Totalunternehmung AG, Marco Bereuter, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil
  - b. Seewarte AG, Thomas Regli und Markus Dammann, Dufourstrasse 31, 8008 Zürich,
  - c. Mettler Entwickler AG, Tino Margadant und Amara Ademoglu, Bellerivestrasse 17, 8008 Zürich
  - d. Suter von Känel Wild AG, Luca Imoberdorf, Förllibuckstrasse 30, 8005 Zürich
  - e. Stadtplanungskommission
  - f. Stadtpräsident
  - g. Stadträtin Ressort Hochbau
  - h. Stadtplanerin
  - i. Abteilung Hochbau
  - j. Abteilung Tiefbau

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 16.07.2024