



BESCHLUSS

VOM 20. FEBRUAR 2025

GESCH.-NR. 2022-0028
BESCHLUSS-NR. 2025-42
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 C (Hochhaus/Bushof);
Genehmigung der zwingend notwendigen Änderungen aufgrund des Genehmigungs-
verfahrens beim Kanton**

AUSGANGSLAGE

Der Private Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld C (Bushof/Hochhaus) ist ein Gemeinschaftswerk der privaten «Mettler Entwickler AG», bzw. der «1291 Die Schweizer Anlagestiftung» mit dem Bau eines Hochhauses sowie der Stadt mit der Erstellung des neuen Bushofes. Seit längerem befindet sich die Planung im Genehmigungsprozess. In der ersten Jahreshälfte 2023 fand die Vorprüfung durch den Kanton Zürich sowie die öffentliche Auflage statt. Die Unterlagen wurden aufgrund der resultierenden Rückmeldungen überarbeitet und am 24. August 2023 vom Stadtrat ans Stadtparlament verabschiedet (SRB-Nr. 2023-171). Dieses stimmte dem Privaten Gestaltungsplan am 1. Februar 2024 (STAPAB-Nr. 2024-41) zu und reichte ihn dem Kanton zur Genehmigung weiter.

Für die Stadt unerwartet, eröffnete der Kanton am 15. August 2024 den Entwurf einer Nichtgenehmigung für den Privaten Gestaltungsplan und räumte der Stadt eine Anhörungsfrist von einem Monat ein. Die bemängelten Punkte betrafen mehrheitlich den Themenbereich Verkehr: Im Anschlussbereich der Bahnhofstrasse wurden die Lage der Bäume, die Fussgängerinnen- und Fussgängerführung im Zusammenhang mit der Zu- und Wegfahrten der Busse sowie einzelne weitere Punkte als nicht genehmigungsfähig bewertet.

Unmittelbar befassten sich die Stadt gemeinsam mit den privaten Gesuchstellenden mit der Klärung der beanstandeten Punkte. Die Stadt übermittelte am 23. September 2024 eine entsprechende Stellungnahme mit ergänzenden Nachweisen und Plänen an den Kanton. Am 4. Januar 2025 eröffnete der Kanton seinen Mitbericht, dat. 27. November 2024, welcher sich auf die städtische Stellungnahme vom September 2024 bezog. Darin wurden weitere Punkte aufgezählt, die nicht genehmigungsfähig seien. Mit dem Ziel der letztmaligen Bereinigung der Differenzen fand am 9. Januar 2025 eine Besprechung mit allen an der Planung beteiligten Personen von privater Seite, dem Kanton und der Stadt statt.



BESCHLUSS

VOM 20. FEBRUAR 2025

GESCH.-NR. 2022-0028

BESCHLUSS-NR. 2025-42

VERABSCHIEDUNG DER KORRIGIERTEN UNTERLAGEN ZU HANDEN DES KANTONS ZÜRICH

Die vorliegenden Grundlagen mit Korrekturdatum vom 24. Januar 2025 wurden überarbeitet und mit den kantonalen Amtsstellen abgeglichen. Die Kompetenz für das Einreichen der Änderungen liegt beim Stadtrat, denn gemäss Ziff. 3 des Beschlusses des Stadtparlamentes vom 1. Februar 2024 (STAPAB-Nr. 2024-41) ist der Stadtrat ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Dieser Beschluss ist dannzumal zusammen mit der Genehmigung öffentlich bekanntzumachen.

AUFLISTUNG DER ÄNDERUNGEN

Situationsplan:

- Korrekturen bei Symbolen für Fussgängerinnen- und Fussgängerführung (nicht mehr entlang der Bahnhofstrasse)
- Neue Symbole für Zu-/Wegfahrt Warenumschlag und Kehrrichtentsorgung
- Neues Symbol Wegfahrt Bahnhof (Taxistandplatz, Kiss&Ride etc. befinden sich ausserhalb Gestaltungsplanperimeter, Wegfahrt führt aber über südlichen Teil des Perimeters)

Bestimmungen:

- Korrektur Art. 13:
Wegfall der Fussgängerinnen- und Fussgängerführung zwischen Bushof und Bahnhofstrasse, Ergänzung, dass Baumreihe einen Mindestabstand von 1.5 m zur Strasse einhalten muss.
- Präzisierung Art. 14:
Begriff «Motorisierter Individualverkehr» durch «Anlieferung, Entsorgung und Parkierung» ersetzt.
- Ergänzung Art. 17:
Busse dürfen Trottoirs nicht überschleppen, Sichtweiten müssen eingehalten werden, Zu- und Wegfahrt Warenumschlag nur in bezeichneten Bereichen.
- Ergänzung Art. 18:
Auf Höhe Bushof ist keine Fussgängerführung entlang oder über die Bahnhofstrasse zulässig.
- Ergänzung Art. 20:
Die Zu- und Wegfahrt der oberirdischen Abstellplätze hat über die Hinterbuelstrasse zu erfolgen.
- Korrektur Art. 20:
Die Tiefgarage ist so auszurüsten, dass bei einer gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt der Baufelder C, E und F eine dynamische Restparkplatzanzeige realisiert werden kann.
- Korrektur Art. 22:
Die Energieversorgung hat gemäss kommunaler Energieplanung über die Fernwärmeversorgung zu erfolgen. Für den Fall, dass eine Fernwärmeversorgung nicht möglich ist, wird als Energieträger Erdwärme in Kombination mit Eigenstromerzeugung (Solar) eingesetzt.
- Ergänzung Art. 28:
Die Zu- und Wegfahrt für die Abfallentsorgung hat im bezeichneten Bereich zu erfolgen.



BESCHLUSS

VOM 20. FEBRUAR 2025

GESCH.-NR. 2022-0028

BESCHLUSS-NR. 2025-42

Bericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG:

- Klärung, dass WC-Modul für Buschauffeure gemäss § 2a ABV nicht zur Baumasse zählt.
- Direkt entlang der Bahnhofstrasse erfolgt aus Sicherheitsgründen keine Fussgängerinnen- und Fussgängerführung. Ein wildes Queren der Bahnhofstrasse von den Haltekannten her wird mittels Sitzelementen im Übergang zu den begrünten Baumscheiben unterbunden.
- Entlastungshaltekannte (Nr. 9) für Bahnersatzbetrieb bei Zugausfällen wird in die Bahnhofsvorfahrt verschoben.
- Einbau Punktmeldeanlage bei den Haltekannten, welche durch einfahrende Busse aus Richtung Volketswil gesteuert werden (Verhinderung von Konflikten auf Bahnhofsareal / Bahnhofstrasse). Zusätzlich werden Leerrohre zur Bahnhofsvorfahrt und Bahnhofstrasse gezogen, damit bei Bedarf an diesen Stellen eine Busbevorzugungsanlage nachgerüstet werden kann.

Beilagen:

- Beilage 2, Richtprojekt / Technischer Bericht Bushof, dat. 24.01.2025
- Beilage 12, Road Safety Audit, AKP Verkehrsingenieure AG, dat. 24.01.2025

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Als der Stadtrat den Privaten Gestaltungsplan am 24. August 2023 verabschiedete und anschliessend das Stadtparlament dem Geschäft am 1. Februar 2024 zustimmte, taten sie dies mit Überzeugung und Vorfreude. Der Bushof als Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs wird am neuen Standort eine wichtige Schlüsselfunktion im Zentrum einnehmen. Der Bushof und das Hochhaus bilden zusammen ein gut aufeinander abgestimmtes Ensemble, welches das Zentrum stärken und attraktiver machen wird.

Die nun eingetretene lange Genehmigungsdauer des Gestaltungsplans übt verschiedene negative Auswirkungen auf das Stadtzentrum aus. So steht beispielsweise das Bestandesgebäude auf dem Baufeld C inzwischen leer und wirkt verlassen, ohne dass mit dem Neubau begonnen werden kann. Ebenfalls als schwerwiegend wird die Verschiebung der ursprünglich geplanten Inbetriebnahme des Bushofes vom Jahr 2028 auf 2029 eingestuft.

Die nun überarbeitete Planung beinhaltet sämtliche seitens des Kantons Zürich geforderten Nachweise, Ergänzungen und Korrekturen. Nach langer Auseinandersetzung können die Bäume an der Bahnhofstrasse wie von der Stadt geplant genehmigt werden. Dieser Aspekt erfüllt den Stadtrat mit Befriedigung, da die Bäume neben der Funktion als wichtige Schattenspender auch die Retention für das Wasser vom Bushofdach übernehmen und einen erheblichen Beitrag für ein erträgliches Stadtklima leisten werden. Selbstverständlich werden die kantonalen Auflagen zu den Sichtweiten und der Freihaltung des Strassenkörpers eingehalten.

Der Stadtrat dankt den kantonalen Amtsstellen für eine wohlwollende Prüfung des überarbeiteten Privaten Gestaltungsplans Bahnhof West – Baufeld C und bittet um die baldige Genehmigung desselben.



BESCHLUSS

VOM 20. FEBRUAR 2025

GESCH.-NR. 2022-0028

BESCHLUSS-NR. 2025-42

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

BESCHLIESST:

1. Dem Privaten Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld C (Hochhaus / Bushof), Erstellungsdatum 14. Juli 2023, Korrekturdatum 24. Januar 2025, wird zugestimmt und die Unterlagen werden der Baudirektion des Kantons Zürich zur Genehmigung eingereicht. Diese Beschlussfassung erfolgt aufgrund der Ermächtigung des Stadtrates durch das Stadtparlament, dass er aus dem Genehmigungs- und Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen in eigener Kompetenz zustimmen kann (STAPA-Beschluss 2024-41 vom 1. Februar 2024).
2. Die Abteilungen Tiefbau wird beauftragt, diesen Beschluss dannzumal, zusammen mit der kantonalen Genehmigung, öffentlich bekanntzumachen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (übermitteln, inkl. Beilagen, über WebTransfer ZH an nutzungsplanung@bd.zh.ch durch Abteilung Hochbau)
 - b. Mettler Entwickler AG, Alex Valsecchi / Daniel Wirth, Bellerivestrasse 17, 8008 Zürich
 - c. 1291 Die Schweizer Anlagestiftung, Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich
 - d. SBB AG, Immobilien – Grundstücksmanagement, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
 - e. Suter von Känel Wild, Luca Imoberdorf, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - f. Pool Architekten, André Schmid, Bremgartenstrasse 7, 8003 Zürich
 - g. HuggenbergerFries Architekten AG, Lukas Huggenberger, Rotbuchstrasse 46, 8037 Zürich
 - h. Gossweiler Ingenieure AG, Gabriela Ott, Im Ifang 6, 8307 Effretikon
 - i. Stadtplanungskommission (c/o Sekretariat Hochbau via CMI)
 - j. Stadtpräsident
 - k. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - l. Stadträtin Ressort Hochbau
 - m. Projektleiter Tiefbau
 - n. Stadtplanerin
 - o. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 24.02.2025