Stadt Illnau-Effretikon
STADTPARLAMENT
Geschäftsleitung

ANTRAG DES STADTRATES
WEISUNG ZU HANDEN
DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR.STAPA	2023/037
BESCHLUSS-NR. STAPA	
IDG-STATUS	öffentlich
EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG	24. August 2023
VORBERATUNG	GPK Geschäftsprüfungskommission
FRIST BERATUNG KOMMISSION	
BERATUNG STADTPARLAMENT	

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

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» (Hochhaus / Bushof)**

GESCH.-NR. SR	2022-0028
BESCHLUSS-NR. SR	2023-171
VOM	24.08.2023
IDG-STATUS	öffentlich
ZUST. RESSORT	Tiefbau
REFERENT	Stadtrat Erik Schmausser

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Privater Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» Situationsplan 1:500	14.07.2023	☒	☒
2	Privater Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» Bestimmungen	14.07.2023	☒	☒
3	Privater Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV	14.07.2023	☒	☒
4	Privater Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» Mitwirkungsbericht	14.07.2023	☒	☒
5	Beilage 1, Wohn- und Geschäftshaus Rosenweg, Richtprojekt	14.07.2023	☒	☒
6	Beilage 2, Bushof Effretikon, Richtprojekt	14.07.2023	☒	☒
7	Beilage 3, Mobilitätskonzept	18.07.2023	☒	☒
8	Beilage 4, Städtebauliche Vertrag (inkl. Beilagen 1-10)	10.08.2023	☒	☒

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

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

ANTRAG DES STADTRATES
WEISUNG ZU HANDEN
DES STADTPARLAMENTES

9	Beilage 5, Wohn- und Geschäftshaus Rosenweg, Lärmgutachten	09.09.2022	☒	☒
10	Beilage 6, Bushof Effretikon, Lärmnachweis	02.06.2023	☒	☒
11	Beilage 7, Geologisch-geotechnischer Bericht	08.07.2022	☒	☒
12	Beilage 8, Protokoll inkl. Ergänzungen Besprechung Störfallvorsorge	10.01.2022	☒	☒
13	Beilage 9, Kurzbericht Veloparkierung / Fussgängerführung Bahnhof West	14.07.2023	☒	☒
14	Beilage 10, Umbauszenarien 1-4	14.07.2023	☒	☒

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

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

ANTRAG DES STADTRATES
WEISUNG ZU HANDEN
DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR.	2022-0028
BESCHLUSS-NR.	2023-171
IDG-STATUS	öffentlich

SIGNATUR	**04**	**BAUPLANUNG**
	04.05	**Nutzungsplanung**
	04.05.20	**Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr (s. Anhang 1)**
BETRIFFT	**Privater Gestaltungsplan Bahnhof West - Baufeld C (Hochhaus/Bushof); Zustimmung; Verabschiedung der Vorlage zu Handen des Stadtparlamentes**	

BESCHLUSSESANTRAG

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART. 19 ZIFF. 4 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Dem Privaten Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C», dat. 14. Juli 2023, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, wird zugestimmt.
2. Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 14. Juli 2023, sowie der Städtebauliche Vertrag, dat. 15. August 2023 werden zur Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Mettler2Invest AG, Risha Mohanarajah, Bellerivestrasse 17, 8008 Zürich
   b. 1291 Die Schweizer Anlagestiftung, Feldeggstrasse 26, 8008 Zürich
   c. SBB AG, Immobilien – Grundstücksmanagement, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich
   d. Suter von Känel Wild, Luca Imoberdorf, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
   e. Pool Architekten, André Schmid, Bremgartenstrasse 7, 8003 Zürich
   f. HuggenbergerFries Architekten AG, Lukas Huggenberger, Rotbuchstrasse 46, 8037 Zürich
   g. Gossweiler Ingenieure AG, Gabriela Ott, Im Ifang 6, 8307 Effretikon
   h. Stadtplanungskommission (c/o Sekretariat Hochbau via Axioma)
   i. Stadtrat Ressort Tiefbau
   j. Stadträtin Ressort Hochbau
   k. Abteilung Tiefbau
   l. Abteilung Hochbau
   m. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

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

BESCHLUSS
VOM 24. AUGUST 2023

GESCH.-NR. 2022-0028
BESCHLUSS-NR. 2023-171

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Zentrum von Effretikon soll mit einem weiteren Baustein aus der Masterplanung ergänzt werden. Diese Vorlage befasst sich mit dem Bau eines privaten Hochhauses und der Verlegung bzw. dem Neubau des städtischen Bushofes. Die Planung betrifft das Baufeld C des Masterplans Bahnhof West. Dieses erstreckt sich zwischen der Bahnhofstrasse und den Bahngeleisen sowie dem Rosenweg und dem Bahnhofsgebäude. Heute befinden sich auf dem Areal das Geschäftshaus Bahnhofstrasse 28, ein Imbiss-Gebäude und 270 Veloabstellplätze. Die Grundeigentümerin des Hochhausareals, die «1291 Die Schweizer Anlagestiftung» (1291 AST), beziehungsweise die bevollmächtigte Immobilienentwicklerin Mettler2Invest AG (M2I), hat in Zusammenarbeit mit der Stadt (Baurechtnehmerin der SBB) die planungsrechtlichen Grundlagen erarbeitet, die dem Stadtparlament zur Zustimmung unterbreitet werden.

Der Gestaltungsplan sieht vor, dass das Geschäftshaus und das Imbiss-Gebäude abgebrochen, die 270 Veloabstellplätze provisorisch an die Hinterbüelstrasse verschoben und an der Grundstückgrenze zum Rosenweg ein Hochhaus mit 19 Stockwerken erstellt wird. Im Sockelgeschoss des Hochhauses sind publikumsorientierte Nutzungen geplant. Die restlichen Geschosse sind als Büro- und Wohngeschosse konzipiert. Der Baubereich weist eine Baumassenziffer von 8.0 m^3/m^2, zuzüglich 0.8 m^3/m^2 für Balkone/Loggias auf. Gemäss Richtprojekt ist die Erstellung von insgesamt 3'600 m^2 Gewerbefläche und 98 Wohnungen geplant. Zusätzlich zu den kantonalen Energievorschriften wird der SIA-Effizienzpfade Energie erfüllt und nach SNBS-Stufe Gold oder höher zertifiziert.

Zwischen dem Hochhaus und dem SBB-Gebäude ist der neue Bushof verortet. Mit dem Neubau kann die Anzahl von heute sechs auf künftig neun Haltekanten erhöht werden. Der neue Bushof ist als Stahlbau-Holz-Konstruktion vorgesehen. Photovoltaik-Module und die extensive Begrünung auf dem Dach tragen weiter zur Nachhaltigkeit des Bauwerkes bei.

In der Ecke Bahnhofstrasse/Rosenweg ist ein öffentlich zugänglicher Platz geplant. Die Aufenthaltsqualität wird durch hochstämmige Bäume erhöht. Die Aussengastronomie im Sockelgeschoss des Hochhauses soll den Platz beleben und zum Verweilen einladen. Eine Baumreihe aus Strassenbäumen trennt den Strassenraum vom Bushof. Am südlichen Ende des Bushofes ergänzt ein kleiner Kiesplatz mit Hochstammbaum, Trinkbrunnen und Sitzbänken die Wartebereiche unter dem Dach. Die Lärmschutzwand zwischen dem Bahnbereich und dem Bushof wird in eine lange von Rankpflanzen überwachsene Pergola integriert, die dem Ort eine angenehme Aufenthaltsqualität verleiht. Auf der Ostseite des Hochhauses entsteht eine direkte Fusswegverbindung zur Rosenwegunterführung, sobald die Erschliessung der Tiefgarage zu einem späteren Zeitpunkt über das Baufeld E1 erfolgen kann.

AUSGANGSLAGE

Mit der Lancierung des Masterplans Zentrumentwicklung Bahnhof West Effretikon im Jahr 2018 und der Revision im Jahr 2019 wurde die Grundlage geschaffen, dass im Baufeld C ein Hochhaus von 55 m Höhe (zuzüglich Aufbau Dachterrasse) und mit einer Baumasse von 8.0 m^3/m^2 (plus 0.8 m^3/m^2 für Balkone/Loggias) erstellt werden kann. Bei der Gebäudeaufteilung muss ein Mindestanteil von 35 % Gewerbenutzung eingehalten werden; das Erdgeschoss ist einer publikumsorientierten Nutzung vorbehalten. Zudem soll das Baufeld mit dem neuen Bushof in Zukunft als wichtige Drehscheibe für den Öffentlichen Verkehr (ÖV) dienen.

BESCHLUSS
VOM 24. AUGUST 2023

GESCH.-NR. 2022-0028
BESCHLUSS-NR. 2023-171

Abbildung 1:
Situationsplan Baubereich A = Hochhaus, B = Bushof

Vorliegend handelt es sich um die Konkretisierung der Masterplanung in Form des Privaten Gestaltungsplans «Bahnhof West – Baufeld C», der die grundeigentümerverbindliche Grundlage für das spätere Baubewilligungsverfahren bildet. Beim Hochhaus (A) handelt es sich um ein privates Bauprojekt. Der Bushof (B) wird durch die Stadt realisiert. Der Antrag zur Genehmigung des *Projektierungskredites ist derzeit beim Stadtparlament pendent (STAPA-Geschäft-Nr. 2023/027).* Es ist vorgesehen, dass die Stadt über den darauffolgenden Objektkredit für den Bushof *ca. im Jahre 2025* eine Volksabstimmung durchführen wird.

Das Areal des Baufeldes C liegt zwischen der Bahnhofstrasse im Westen und den Bahngleisen im Osten sowie zwischen dem Rosenweg im Norden und dem Bahnhofsgebäude im Süden.

Das Baufeld umfasst insgesamt 4'627 m² und erstreckt sich über drei Grundstücke. Die Parzelle Kat.-Nr. IE7653 befindet sich seit *Ende 2022* im Besitz der «1291 Die Schweizer Anlagestiftung (1291 AST)» und umfasst 2'906 m².

Die verbleibenden 1'721 m² entfallen einerseits auf das Grundstück Kat.-Nr. IE175 und andererseits auf Teile von Kat.-Nr. IE7830. Grundeigentümerin dieser beiden Grundstücke sind die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB).

Für den Bau des Hochhauses mit Umgebungsfläche beansprucht die 1291 AST ca. 2'000 m². *Für den städti*schen Bushof, der ca. 2'600 m² der Fläche einnimmt, wurden mit den SBB ein Baurechtsvertrag für den Bau eines oberirdischen Bushofs und mit der 1291 AST (bzw. der vormaligen Grundeigentümerin Metter2Invest AG) eine Dienstbarkeit für ein Überbaurecht abgeschlossen (SRB-Nr. 2020-234 vom 10. Dezember 2020).

Abbildung 2:
Perimeter und Grundeigentum

BESCHLUSS
VOM 24. AUGUST 2023

GESCH.-NR. 2022-0028
BESCHLUSS-NR. 2023-171

ERARBEITUNGSPROZESS GESTALTUNGSPLAN

Die Bauvorhaben Hochhaus und Bushof in Kombination mit den örtlichen Gegebenheiten beinhalten eine hohe Komplexität, da zahlreiche Rahmenbedingungen beachtet werden müssen. Die Lage zwischen den Bahngleisen und der Kantonsstrasse erweist sich als anspruchsvoll und die Anforderungen an die Qualitäten sind an dieser zentralen Lage hoch. Herausforderungen wie Erschliessung, Lärm, Störfall, Personenströme sowie Ansprüche an Ästhetik, Aufenthaltsqualität, Funktionalität und Nachhaltigkeit sind nur einige der Kriterien, die beachtet werden müssen.

Mit einem Studienauftragsverfahren («Architektur-Wettbewerb») im Jahr 2021 wurden für das Hochhaus das Projekt der Pool Architekten zusammen mit den Kuhn Landschaftsarchitekten ausgewählt und für den Bushof ein Planungsteam, bestehend aus HuggenbergerFries Architekten AG, RaderschallPartner AG Landschaftsarchitekten und dsp Ingenieure + Planer AG. Somit bestehen zwei Projekte von zwei verschiedene Bauherrschaften und zwei unterschiedlichen Planungsteams, die innerhalb des vorliegenden Privaten Gestaltungsplanes zusammengeführt werden.

Der Entwurf desselben lag Ende 2022 vor, durchlief anschliessend die öffentliche Auflage mit Einwendungsmöglichkeiten sowie die Vorprüfung durch den Kanton Zürich.

INHALTE DES PRIVATEN GESTALTUNGSPLANS BAHNHOF WEST – BAUFELD C

ALLGEMEIN

Mit Datum vom 14. Juli 2023 liegt der definitive Private Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» vor. Die Unterlagen enthalten die rechtlich erforderlichen Bestandteile in Form der Vorschriften, des Situationsplanes 1:500 und des Erläuternden Berichts nach Art. 47 RPV.

Ergänzende Bestandteile der Vorlage sind

- das Richtprojekt Hochhaus (Beilage 1),
- das Richtprojekt Bushof (Beilage 2),
- das Mobilitätskonzept (Beilage 3),
- der Städtebauliche Vertrag (Beilage 4),
- das Lärmgutachten Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg (Beilage 5),
- der Lärmnachweis Bushof Effretikon (Beilage 6),
- der Geologisch-geotechnische Bericht (Beilage 7), Protokoll inkl. Ergänzungen Störfallvorsorge (Beilage 8),
- der Kurzbericht Veloparkierung / Fussgängerführung Bahnhof West (Beilage 9) und
- die Umbau-Szenarien (Beilage 10).

Neben den allgemeinen Bestimmungen werden im Gestaltungsplan Bau- und Nutzungsvorschriften erlassen, Regelungen zur Gestaltung der Gebäude und des Freiraums getroffen, die Erschliessung und Parkierung festgelegt sowie Umweltanforderungen definiert.

BESCHLUSS
VOM 24. AUGUST 2023

GESCH.-NR. 2022-0028
BESCHLUSS-NR. 2023-171

PROJEKTBESCHRIEB RICHTPROJEKT HOCHHAUS

An der zentralen Stelle am Rosenweg möchte die 1291 AST auf ihrem Grundstück ein 59 m hohes Wohn- und Geschäftshaus errichten (55 m Oberkante Dach + 4 m Aufbau Dachterrasse. Um die Baumassenvorgaben des Masterplans einhalten zu können, wird ein vertraglich gesicherter Baumassentransfer zu Lasten der SBB und zu Gunsten der 1291 AST stattfinden. Das Gebäude wird voraussichtlich 98 Wohnungen und 3'600 m^2 Gewerbefläche umfassen. Die Anzahl der Autoabstellplätze ist mit insgesamt 53 Stück tief gehalten; deren Nutzung soll über ein umfangreiches Mobilitätskonzept geregelt werden. Im Gegenzug erweist sich das Angebot für Velofahrende mit 286 Veloabstellplätzen und weiteren Fahrradinfrastrukturen als sehr gut. Zuoberst auf dem Gebäude ist eine begrünte Dachterrasse geplant, die den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Beschäftigten als Aufenthaltsort dienen kann. Neben dem Energiestandard SIA-Effizienzpfad 2040 wird auch das SNBS-Gold-Label (SNBS = Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) angestrebt. Für diese weiterführende Nachhaltigkeitsmassnahme soll ein Baumassenbonus im Bereich der Balkone und Loggien gewährt werden.

Abbildung 3:
Visualisierung Bushof, Hochhaus und Pergola

Die polygonale Grundrissform des Hochhauses gliedert sich städtebaulich geschickt an sämtliche Achsen (Stadtgarten, Märtplatz, Bahnhof und das künftige Hochhaus auf Baufeld E2) im Herzen der Stadt. Im zurückspringenden Sockelbereich über zwei Geschosse (min. 5.70 m) dominieren die kräftigen Betonstützen und die offenen Glasfassaden der Retail- und Gastroeinheiten. Dieser Rücksprung gibt Raum für die Bushaltestelle, minimiert auf allen Seiten den Fussabdruck des Gebäudes und maximiert damit den neuen urbanen Aussenraum als neuen wertvollen Baustein für das Zentrum.

BESCHLUSS
VOM 24. AUGUST 2023

GESCH.-NR. 2022-0028
BESCHLUSS-NR. 2023-171

Die restlichen Geschosse sind als Büro- und Wohngeschosse konzipiert. Die sechsseitige Gebäudeform maximiert die Fassadenfläche. Als übergeordnetes Thema wird das Wohnen über Eck mit maximaler Aussicht in die «Grüne Hügellandschaft» und bis zu den Alpen etabliert. Die Geschosse werden zum Teil als «Mixgeschosse» ausgebildet. Dies entspringt der Idee, Arbeitsplatzkonzepte mit kleineren Büroeinheiten und Homeoffice-Konzepten in der Nähe der Wohnung zu ermöglichen. Dabei werden Büroflächen in Richtung Osten orientiert, wo die Lärmpegel für Wohnnutzungen problematisch sind.

Die Brüstungsbänder der Fassaden werden mit gläsernen Photovoltaik-Elementen (PV) bestückt. Der Fensteranteil von ca. 50 % maximiert die Aussicht in die umgebende Hügellandschaft und ist durch das gesamtheitlich und interdisziplinär entwickelte Projekt aus energetischer Hinsicht gut realisierbar.

Auf dem Platz vor dem Gebäude bildet eine Gruppe grosskroniger Parkbäume den Brückenschlag zum künftig vis-a-vis liegenden Stadtgarten. In Verbindung mit Sitzbänken und der Aussengastronomie des Sockelgeschosses bietet dieser neue Platz eine gute Aufenthaltsqualität. Auf der Ostseite des Hochhauses wird ebenfalls eine Baumgruppe geplant. In diesem Gebiet werden auch die Unterflurcontainer für den Haushaltkehricht platziert.

ERSCHLIESSUNG HOCHHAUS

Mit der Masterplanung wurde für alle Baufelder eine unabhängige Erschliessung angestrebt. Bei Baufeld C ist das nicht möglich. Im Endausbau erfolgt die unterirdische Zu- und Wegfahrt für Baufeld C ab dem Zentrumskreisel, über die Baufelder E1 / E2 und unter der Hinterbüelstrasse und dem Rosenweg hindurch. Da die Baufelder E1 / E2 voraussichtlich später fertiggestellt werden, wird für das Hochhaus ein Provisorium über die bestehende Tiefgaragenzufahrt in der Nordostecke der Parzelle zugestanden. Den entsprechenden Entwurf des Landumlegungs- und Erschliessungsvertrags Hinterbüel Süd hat der Stadtrat am 25. Mai 2023 genehmigt (SRB-Nr. 2023-117). Sobald die Erschliessung der Tiefgarage über die Baufelder E1 / E2 erfolgen und die provisorische Tiefgarageneinfahrt zurückgebaut werden kann, wird eine direkte Fusswegverbindung zur Rosenwegunterführung erstellt.

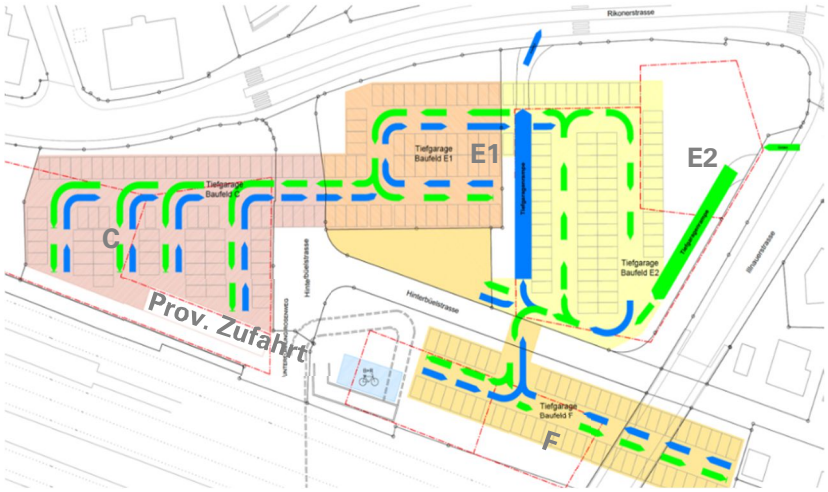

Abbildung 4:
Erschliessungskonzept Niveau Untergeschoss

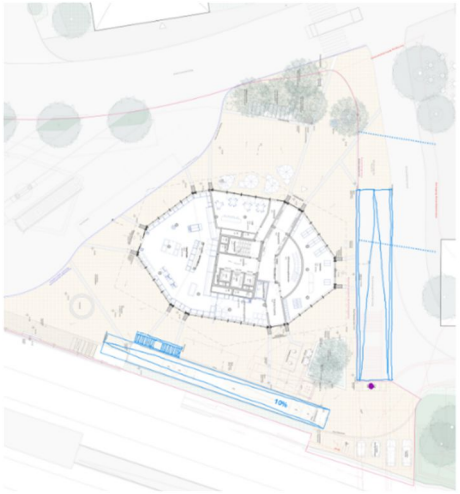

Abbildung 5:
Umbauszenario Rampe

BESCHLUSS
VOM 24. AUGUST 2023

GESCH.-NR. 2022-0028
BESCHLUSS-NR. 2023-171

MOBILITÄTSKONZEPT

Für das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg wurde durch die Trafiko AG ein Mobilitätskonzept (Beilage 3), datiert 18. Juli 2023, erarbeitet. Neben einem Parkplatzangebot von rund 50 Parkfeldern (autoarm) steht eine Mobilitätsstation mit Sharing-Angeboten und eine attraktive Veloinfrastruktur zur Verfügung. Haushalte ohne eigenes Auto werden speziell gefördert. Gewerbetreibende am Rosenweg werden darin unterstützt, ein Mobilitätsmanagement für Mitarbeitende und Kunden zu erstellen. Weiter fördern Lademöglichkeiten die E-Mobilität. Seitens Stadt ist zu prüfen, dass Mietende des Wohn- und Geschäftshauses kein Anrecht auf Parkkarten haben.

ROJEKTBESCHRIEB RICHTPROJEKT BUSHOF

Der Bushof setzt sich aus verschiedenen Elementen zusammen: Auf einer Fläche von 2'600 m^2 können insgesamt neun hindernisfreie Busanlegekanten für Normalbusse und Gelenkbusse angeordnet werden. Das Bushofdach wird aus Stahl und (sofern verfügbar aus einheimischem) Holz konstruiert. Es erhält eine extensive Dachbegrünung und eine Photovoltaikanlage. Das Dach überspannt sieben Haltekanten. Bei der mit Rankpflanzen begrünten, parallel zu Gleis 1 verlaufenden Pergola, wird eine Ersatzhaltekante für den Bahnersatz angeordnet. Die Pergola sorgt für ein gutes Mikroklima und eine angenehme Aufenthaltsqualität. Die letzte Anlegekante kommt im Bereich des Hochhaussockels zu liegen.

Die Zu- und Wegfahrt der Busse erfolgt über die Bahnhofstrasse. Diese wird in den kommenden Jahren gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept des Tiefbauamtes des Kantons Zürich umgestaltet. Mit der kantonsinternen Umsetzung der Massnahmen wurde die Abteilung Projektieren und Realisieren betraut. Das Bushofprojekt wurde bereits auf Basis dieser Gestaltung geplant.

Die entlang der Bahnhofstrasse verlaufende Platanenallee prägt den Stadtraum. Für eine starke atmosphärische Qualität sorgt eine Baumrigole entlang der Bahnhofstrasse mit einer Unterpflanzung und Oblicht in den Stützen. Am südlichen Ende des Bushofes ergänzt ein kleiner Kiesplatz mit einer breitwachsenden Platane, Trinkbrunnen und Sitzbänken die Wartebereiche unter dem Dach.

Die Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Bushofes ist als Solar-Gründach konzipiert. Es wird mit einem Jahresertrag von 45'000 kWh/a gerechnet.

BESCHLUSS
VOM 24. AUGUST 2023

GESCH.-NR. 2022-0028
BESCHLUSS-NR. 2023-171

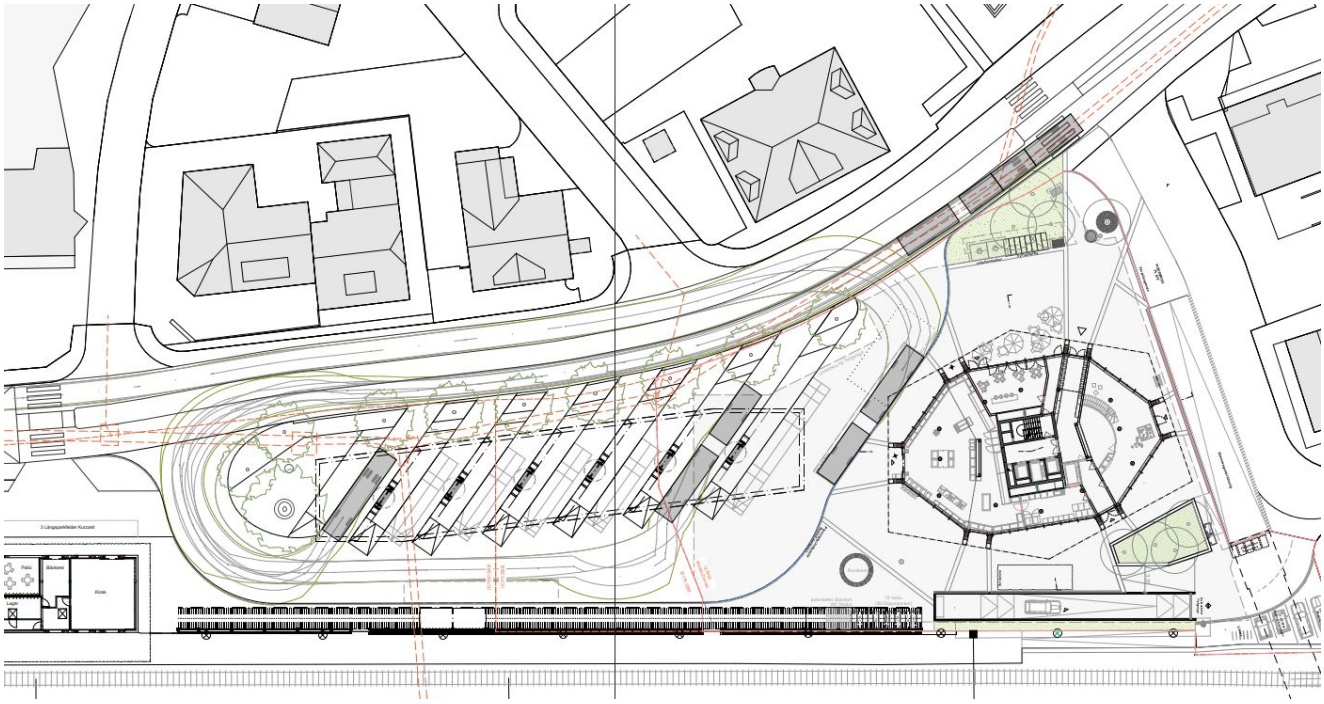

Abbildung 6:
Überdachte Haltekanten A-G, Haltekante H vor Hochhaus und Reserve Haltestelle entlang Pergola

NACHHALTIGKEIT / ENERGIE

Neubauten müssen zusätzlich zu den kantonalen Energievorschriften die Anforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie oder einen gleichwertigen Standard erfüllen. Das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg ist zusätzlich nach SNBS-Stufe Gold oder höher zu zertifizieren. Die Energieversorgung hat mit Erdwärme zu erfolgen. Alternativ ist ein Anschluss an eine Fernwärmeversorgung möglich. Mit dem Projektentwickler führt die Stadt zurzeit Verhandlungen, den auf dem Bushofdach erzeugten Strom direkt für das Hochhaus zu nutzen. Alternativ ist es möglich, die Dachfläche dem Investor mittels Dienstbarkeitsvertrag zu überlassen. In jenem Fall baut und nutzt er die PV-Anlage selber.

ETAPPIERUNG

Die Bauten und Anlagen können in zwei Etappen «Baubereich A» (Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg) und «Baubereich B» (Bushof) realisiert werden.

BESCHLUSS
VOM 24. AUGUST 2023

GESCH.-NR. 2022-0028
BESCHLUSS-NR. 2023-171

INHALTE DES STÄDTEBAULICHEN VERTRAGES

Mit dem städtebaulichen Vertrag werden unter anderem die Mehrwertabgabe, öffentliche Nutzungsrechte und Landabtretungen geregelt.

Die Mehrwertberechnung der Zürcher Kantonalbank (ZKB) weist für den Gestaltungsplan einen planungsbedingten Mehrwert gegenüber der gültigen Grundordnung gemäss Bau- und Zonenordnung von Fr. 9'690'000.- aus. Daraus ergibt sich nach Abzug eines Freibetrages von Fr. 100'000.- und einem Abgabesatz von 25 % eine Mehrwertabgabe von Fr. 2'397'500.-. Abgezogen werden verschiedene Mehraufwendungen wie die Entschädigung für das Überbaurecht für den Bushof, die erhöhte Deckenstatik über der Tiefgarage, der zusätzliche Ausbaustandard für den öffentlichen Platz neben dem Rosenweg und weitere.

Konkret gestaltet sich die Abrechnung folgendermassen:

LEISTUNG	BETRAG FR.
Mehrwert gemäss Berechnung ZKB	9'690'000.-
Mehrwertabgabe (Mehrwert abzüglich Fr. 100'000.- x 25 %)	**2'397'500.-**
Entschädigung Einräumung Grunddienstbarkeit Überbaurecht für Bushof	- 20'000.-
Erhöhte Deckenstatik über Tiefgarage im Bereich Bushof	- 230'000.-
Entschädigung zusätzlicher Ausbaustandard Platz neben Rosenweg	- 100'000.-
Entschädigung externe Aufwendungen für Studienauftrag und Gestaltungsplan	- 90'000.-
Zusatzaufwand Planungsteam für Koordination Gestaltungsplan Bushof und Anpassungen an Personenunterführung Rosenweg	- 40'000.-
Nutzung Überfahrt Grundstück Kat. IE7829	unentgeltlich
Allfällige Kostenbeteiligung an Quartiersammelstelle	(+ 40'000.-)
Saldo	**1'917'500.-**

Die Mehrwertabgabe von Fr. 1'917'500.- wird in den Mehrwertabgabefonds verbucht.

ANHÖRUNG, ÖFFENTLICHER AUFLAGE UND KANTONALEM VORPRÜFUNGSBERICHT

Mit Datum vom 23. November 2022 lag der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Bahnhof West – Baufeld C vor. Am 22. Dezember 2022 hat der Stadtrat die Planung für die öffentliche Auflage und die kantonale Vorprüfung freigegeben (SRB-Nr. 2022-243). Die Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 5. Januar bis 6. März 2023. Während dieser Frist konnten sich alle Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Die Vorprüfung durch den Kanton Zürich dauerte bis am 19. April 2023. Insgesamt gingen drei Schreiben mit Einwendungen von Privaten, SBB und RWU sowie der kantonale Vorprüfungsbericht ein. Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft, sie konnten alle berücksichtigt werden. Der Bericht zu den Einwendungen vom 14. Juli 2023 gibt detailliert Auskunft über den Umgang mit den Einwendungen.

BESCHLUSS
VOM 24. AUGUST 2023

GESCH.-NR. 2022-0028
BESCHLUSS-NR. 2023-171

KURZBERICHT VELOPARKIERUNG / FUSSGÄNGERFÜHRUNG BAHNHOF WEST

Sowohl von privater Seite als auch durch den Kanton Zürich wurden Fragen betreffend die Veloparkierung und die Fussgängerführung gestellt. Der Kurzbericht der ewp AG vom 14. Juli 2023 «Veloparkierung / Fussgängerführung Bahnhof West» (Beilage 9) beleuchtet diese Aspekte. Nachstehende Abbildung zeigt die geplanten Fussgängerverbindungen im Gebiet:

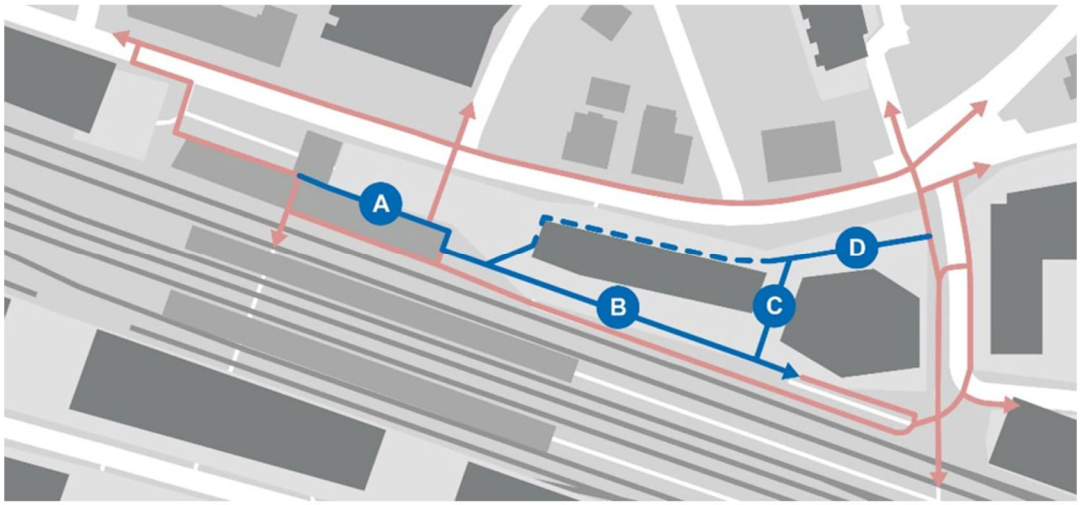

Abbildung 7:
Fussgängerbeziehungen, Kurzbericht ewp AG

AB-SCHNITT	BEZEICHNUNG	GEPLANTE BREITE	EMPFOHLENE BREITE	BEURTEILUNG
A	Trottoir vor Bahnhofsgebäude (ausserhalb GP)	2.20 m	2.90 m	
B	Pergola	3.00 m	3.00 m	
C	Trottoir neben Haltekante H (Bereich Hochhaussockel)	3.68 m (Einengung bei Stützen: 2.73 m und 2.90 m	3.70 m	
D	Platz neben Rosenweg	6.00 m	5.00 m	

Die quantitative Beurteilung zeigt, dass einzig Abschnitt A eine Einschränkung in der Qualität der Fussgängerinfrastruktur aufweist. Dabei handelt es sich um das bestehende Trottoir beim Bahnhofsgebäude ausserhalb des Gestaltungsplan-Perimeters. Die Stadt hat die SBB über die Erkenntnis informiert und einen Lösungsvorschlag eingebracht, wie dieser Engpass behoben werden könnte.

Die weiteren Fussgängerwege weisen genügend Breite auf. Die lokalen Einengungen bei den schrägen Stützen des Hochhaussockels werden nicht dem Zirkulations-, sondern dem Wartebereich zugewiesen. Damit kann die gleichzeitige Nutzung als Haltestelle und Durchgangsbereich besser entflechtet werden. In der Weiterplanung wird das Projekt Bushof nochmals optimiert, um allenfalls eine zusätzliche Verbreiterung zu erreichen.

BESCHLUSS
VOM 24. AUGUST 2023

GESCH.-NR. 2022-0028
BESCHLUSS-NR. 2023-171

Die Veloparkplätze werden sich künftig nicht mehr auf dem Areal befinden. Einzig ein paar Kurzzeitveloparkplätze für Kunden und Besuchende des Hochhauses werden noch angeboten. Die bestehenden 270 Abstellplätze müssen zu Beginn der Bauarbeiten verschoben werden. Als Zwischenlösung wird nach der beabsichtigten Begradigung der Hinterbüelstrasse eine Fläche von 460 m² auf den stadteigenen Parzellen Kat. IE186 und IE187 frei. Übergangsweise können die bestehenden Velounterstände auf diese Fläche umplatziert werden, bis die finale Veloparkierung gemäss Masterplan auf dem Baufeld F (vis-à-vis) bezugsbereit ist.

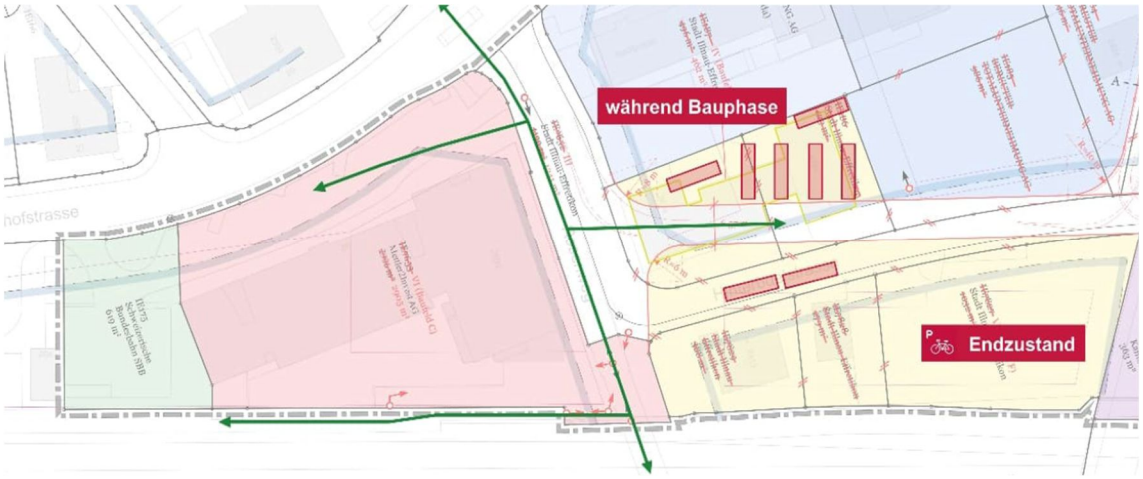

Abbildung 8:
rot = Umplatzierung Veloständer, grün = Fussweg von und zu den Veloständern

EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Mit dem Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» unterbreitet der Stadtrat dem Stadtparlament eine Planung, die wichtige Schlüsselfunktionen im Zentrum einnimmt. Das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg und der neue Bushof bilden ein aufeinander abgestimmtes Ensemble. Mit der Verschiebung des Bushofes wird die Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs gestärkt und attraktiver gemacht. Das Hochhaus erhebt sich mit seiner Ausstrahlung über grössere Distanzen als Markstein im Zentrum der Gebietsentwicklung West. Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament, dem Privaten Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» zuzustimmen.

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 29.08.2023