

KOMMISSIONSBERICHT

VOM 21. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. 2023-1682

BESCHLUSS-NR. SR 2025-136

BESCHLUSS-NR. KOMM

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

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

BETRIFFT

Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld E, Effretikon

ANTRAG DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

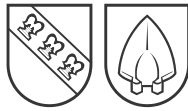
ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Eine Mehrheit beantragt dem Stadtparlament, dem Antrag des Stadtrates zu folgen und den privaten Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld E zu genehmigen.
2. Eine Minderheit beantragt dem Stadtparlament, den privaten Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld E abzulehnen.
3. Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt einstimmig, den Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, den Mitwirkungsbericht, datiert 6. Juni 2025, sowie die städtebaulichen Verträge, datiert 27. Mai 2025, zur Kenntnis zu nehmen.
4. Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt einstimmig, den Stadtrat zu ermächtigen, allfälligen aus dem Genehmigungs- und Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
5. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 21. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. SR 2023-1682

BESCHLUSS-NR. SR 2025-136

GESCH.-NR. STAPA 2025/098

BESCHLUSS-NR. KOMM.

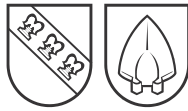
BEGRÜNDUNG

DOKUMENTE

Der Geschäftsprüfungskommission standen folgende Dokumente zur Verfügung:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Privater Gestaltungsplan «Bahnhof West, Baufeld E» Situationsplan 1:500	06.06.2025	☒	☒
2	Privater Gestaltungsplan «Bahnhof West, Baufeld E» Bestimmungen	06.06.2025	☒	☒
3	Privater Gestaltungsplan «Bahnhof West, Baufeld E» Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV	06.06.2025	☒	☒
4	Privater Gestaltungsplan «Bahnhof West, Baufeld E» Mitwirkungsbericht	06.06.2025	☒	☒
5	Richtprojekt mit Material- und Farbkonzept, BDE Architekten GmbH und Uniola AG	06.06.2025	☒	☒
6	Städtebauliche Verträge zu Baufeldern E1 und E2	27.05.2025	☒	☒
7	Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter	10.06.2025	☒	☒
8	Geotechnischer Bericht E1 und E2, Friedli Partner AG	24.01.2024/ 09.11.2020	☒	☒
9	vRSA Audit- und Monitoringbericht, AKP Verkehrsingenieur	23.05.2025/ 03.06.2025	☒	☒
10	Betriebs- und Gestaltungskonzept Hinterbühlstrasse Plan und Stadtratsbeschluss	27.03.2025/ 16.04.2025	☒	☒
11	Gesamtverkehrskonzept Zentrum West, Lajo AG	12.05.2025	☒	☒

Für die Beurteilung des Projektes massgebend ist der Gestaltungsplan, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen. Über diesen wird abgestimmt. Der Erläuterungsbericht, der Mitwirkungsbericht sowie die beiden städtebaulichen Verträge werden nur zur Kenntnisnahme unterbreitet. Alle übrigen Dokumente dienen dem Überblick und als weitere Information, sind aber nicht Teil des Gestaltungsplanes und somit nicht direkt Gegenstand der Beurteilung.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 21. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. SR	2023-1682
BESCHLUSS-NR. SR	2025-136
GESCH.-NR. STAPA	2025/098
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

ÜBERSICHT

Mit dem Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld E gelangt nach dem Hochhaus «Roots» ein weiteres Hochhausprojekt ins Stadtparlament. Auf dem Areal von über 6'600m² wird eine Überbauung inklusive einem 55 Meter hohen Hochhaus entwickelt. Dabei wird ein Mindestanteil von 35 % Gewerbe/Dienstleistung vorgeschrieben und bei den Wohnungen ein Wohnungsmix von maximal 50 % Kleinwohnungen im Hochhaus und 35 % Kleinwohnungen in den weiteren Gebäudeteilen. Die Dachfläche des Hochhauses wird für eine Photovoltaik-Anlage genutzt, die übrigen Dachflächen teilweise ebenfalls für PV-Anlagen, teilweise als Dachgärten für die Bewohnenden des Areals. Von einem öffentlichen Dachgarten wird abgesehen, ebenso von einer Dachterrasse auf dem Hochhaus.

ALLGEMEINES VORGEHEN

Der Private Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld E, Effretikon, wurde von den Privaten Grundeigentümerschaften Bereuter Totalunternehmung AG (E1) und Seewarte AG (E2) und ihrer Arealentwicklerin Mettler Entwickler AG in Zusammenarbeit mit der Stadt erarbeitet. Da mit der Veröffentlichung der ersten Pläne und Bilder von mehreren Seiten Bedenken geäussert worden waren, wurden neben dem üblichen Einwendungsverfahren auch bilaterale Gespräche mit einer Delegation aus dem Stadtparlament sowie mit der Interessengemeinschaft Hinterbüel geführt.

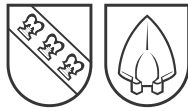
Gemäss § 85 des Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG; LS 700.1) bedürfen Gestaltungspläne «der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs», in diesem Fall des Parlamentes, wie dies in der Gemeindeordnung ebenfalls festgehalten wird. Aus diesem Grund gelangt der Gestaltungsplan zur Abstimmung ins Stadtparlament, respektive zunächst in die Geschäftsprüfungskommission.

Die Geschäftsprüfungskommission ihrerseits hat dieses Projekt an fünf Sitzungen besprochen. Da es sich um ein umfangreiches Projekt handelt, wurden die Verfasser des Projektes von der Geschäftsprüfungskommission zu einer Präsentation anlässlich der zweiten Sitzung eingeladen. Es wurde sehr geschätzt, dass sich sowohl die Grundeigentümerschaften, sowie die Arealentwicklerin und die Architekten an dieser Sitzung der Geschäftsprüfungskommission die Zeit nahmen, das Projekt nochmals detailliert vorzustellen und Fragen der Geschäftsprüfungskommission zu beantworten. Im Anschluss beantworteten Stadträtin Rosmarie Quadranti und Stadtplanerin Ivana Vallarsa weitere offene Fragen der Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission. Die Geschäftsprüfungskommission bedankt sich bei allen Beteiligten für ihre Zeit und die ausführlichen Informationen zu diesem Geschäft.

DISKUSSION INNERHALB DER GESCHÄFTSPRÜFGUNGSKOMMISSION

ALLGEMEINE WÜRDIGUNG

Die Geschäftsprüfungskommission begrüsst die Entwicklung der Stadt. Sie freut sich, dass das Zentrum belebt werden soll und befürwortet deshalb eine Neugestaltung des Zentrums, welches die Stadt für die nächsten Jahrzehnte prägen wird. Die angestrebte und erreichte Verdichtung erweist sich nicht nur als sinnvoll, sondern angesichts des knappen Bodens und der wachsenden Einwohnerzahl auch als zeitgemässes Erfordernis.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 21. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. SR 2023-1682

BESCHLUSS-NR. SR 2025-136

GESCH.-NR. STAPA 2025/098

BESCHLUSS-NR. KOMM.

Als störend erachtet es die Geschäftsprüfungskommission, dass jetzt ein Gestaltungsplan vorliegt, für den der kantonale Vorprüfungsbescheid noch ausstehend ist. So besteht eine Unsicherheit in Bezug auf die Arealzufahrt, welche trotz erfolgter Umplanung im jetzigen Zustand noch nicht durch die kantonalen Instanzen vorgeprüft ist. Der Stadtrat und die Bauherrschaft geben sich aber sehr zuversichtlich, dass ein positiver Bescheid zum Verkehrskonzept erfolgen wird. Aus diesem Grund behandelt die Geschäftsprüfungskommission den Gestaltungsplan unter der Prämisse, dass die Zustimmung durch die Zürcher Baudirektion erteilt werden wird.

Ebenfalls kritisch wurden die Platzverhältnisse während des Baus hinterfragt. Die Geschäftsprüfungskommission erwartet hier ein durchdachtes Baustellenverkehrskonzept, um den Verkehr auch während des Baus in geordnete Bahnen zu lenken.

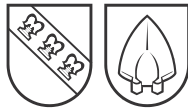
DETAILHANDEL / WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Geschäftsprüfungskommission begrüsst die im Gestaltungsplan vorgesehenen neuen Gewerbeflächen ausdrücklich, sie entsprechen auch dem Masterplan für die Entwicklung des Zentrums in Effretikon. Durch die Erweiterung wird eine grosse Chance genutzt, das Angebot am Standort Effretikon weiterzuentwickeln und die wirtschaftliche Attraktivität der Stadt nachhaltig zu fördern. Die zusätzlichen Flächen bieten die Möglichkeit, neue Betriebe anzusiedeln und Synergien zwischen bestehenden und neuen Nutzungen zu fördern, was sich insgesamt positiv auf die Standortentwicklung auswirken dürfte.

Die gemäss Richtprojekt geplante Schaffung von vier Kurzzeitparkplätzen entlang der Rikonerstrasse wird den Standort insbesondere für Kundinnen und Kunden noch attraktiver machen. Sie erleichtern den kurzfristigen Zugang zu den Geschäften vor allem für ältere und gehbehinderte Personen deutlich und tragen auch zur Belebung des Raumes bei.

VERKEHRSKONZEPT

Die Zufahrt zum Areal und zur Tiefgarage erfolgt als Einbahnstrasse über die Illnauerstrasse. Die Wegfahrt aus der Tiefgarage und von der Anlieferung erfolgt zwischen den zwei Gebäuden E1 und E2 oder via Hinterbüelstrasse hinaus auf die Rikonerstrasse. Die Gestaltung der Tiefgarage soll auch die Tiefgarage zugehörig dem Baufeld C (Hochhaus «Roots») erschliessen. Dies erscheint der Geschäftsprüfungskommission unter den gegebenen Voraussetzungen als eine sinnvolle Planung. Mit einem mit dem Baugesuch einzureichenden Mobilitätskonzept kann die Anzahl der Parkplätze dann hoffentlich sinnvoll festgelegt werden. In Bezug auf die Parkplatzausstattung ist eine Mindestausbaustufe A der SIA-Norm 2060 vorgesehen, womit der Einbau von Leerrohren gemeint ist. Im Gespräch erklärte die Bauherrschaft, dass sie dies als zu wenig erachte und ungeachtet der aufgeführten Mindestanforderungen den höheren Ausbau gemäss Stufe C als Ziel anstrebe (Installation von Leitungen bis zu den Parkplätzen). Die Konzipierung der Anordnung sowie die Anzahl der Veloabstellplätze erscheinen der Geschäftsprüfungskommission sinnvoll und angemessen zu sein. Ebenfalls erscheint es der Geschäftsprüfungskommission wichtig und richtig, dass für den Fussverkehr barrierefreie Querungen erstellt werden und ein öffentliches Fusswegrecht im Grundbuch eingetragen wird.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 21. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. SR	2023-1682
BESCHLUSS-NR. SR	2025-136
GESCH.-NR. STAPA	2025/098
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

FASSADENKONZEPT

Anlass zu Diskussionen gab die Fassadengestaltung, auch wenn die Ästhetik nicht Teil des Gestaltungsplanes ist. Die Fassade und somit auch das Erscheinungsbild waren schon im Vorfeld während den bilateralen Gesprächen mit einer Delegation aus dem Stadtparlament moniert worden; teils aus ästhetischen Gründen, teils aber auch, weil keine Photovoltaik-Anlage an der Fassade angedacht worden war. Nach einer ersten Runde bilateraler Gespräche wurde die Farbgebung geändert. In der Geschäftsprüfungskommission bestehen aber teilweise noch immer Bedenken, dass das Gebäude eher «altbacken» wirkt und einen gewissen «Retro-Look» ausstrahlt.

ENERGIEKONZEPT

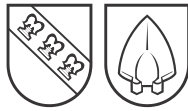
Eine Photovoltaik-Fassade wurde von der Bauherrschaft abgelehnt. Ein Teil der Geschäftsprüfungskommission erachtet dies als verpasste Chance, den Bemühungen nach nachhaltiger Energiegewinnung Rechnung zu tragen.

Ebenfalls diskutiert wurden verschiedene weitere Umweltaspekte. Erstmals wird in den Bestimmungen das Prinzip der Schwammstadt für die Umgebungsgestaltung festgehalten. Die Geschäftsprüfungskommission ist gespannt auf dessen Umsetzung. So werden zwar einerseits Baumgruben geplant, andererseits Wege und Zwischenräume aber mit versiegelter Oberfläche und beispielsweise nicht mit Klimasteinen gestaltet.

Die Stadt Illnau-Effretikon ist eine Energiestadt mit Goldlabel. Als solche nimmt sie für sich in Anspruch, sich kontinuierlich für den Klimaschutz zu engagieren und besonders hohe Anforderungen zu erfüllen. Die Anforderungen SIA 2040 gemäss des Masterplans sind erfüllt. Da die neue Norm 390/1 offiziell erst im Februar 2025 in Kraft getreten ist, stellt sich die Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission auf den Standpunkt, dass ein Erfüllen des Merkblattes 2040 oder eines gleichwertigen Standards ausreicht.

Eine Minderheit der Geschäftsprüfungskommission ist enttäuscht, dass sich der Gestaltungsplan nicht nach der neusten SIA Norm Klimapfad 390/1 richtet. Sie vertritt die Haltung, dass die Stadt als Energiestadt ihrer Verpflichtung zur Nachhaltigkeit auf diese Weise nicht nachkommt.

Ebenfalls um Energie und Normen drehte sich die Diskussion bei den Velo- und Autoabstellplätzen, wie dies in diesem Bericht zum Verkehrskonzept aufgeführt wird. Die Geschäftsprüfungskommission hofft, dass die Bauherrschaft an ihrem Wunsch nach einer höheren Ausbaustufe festhält und diese entsprechend umsetzt.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 21. OKTOBER 2025

GESCH.-NR. SR 2023-1682
BESCHLUSS-NR. SR 2025-136
GESCH.-NR. STAPA 2025/098
BESCHLUSS-NR. KOMM.

FAZIT

Die Mehrheit (7 Stimmen) der Geschäftsprüfungskommission sieht die Zielvorgaben als erfüllt und erachtet den Gestaltungsplan als stimmig. Vorbehalten bleibt die noch zu erfolgende kantonale Vorprüfung der Arealzufahrt, ein zentrales Element des Gestaltungsplans. Sie geht davon aus, dass auch für den Baustellenverkehr ein vernünftiges Konzept erstellt werden wird und empfiehlt, den Antrag des Stadtrates anzunehmen und den privaten Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld E zu genehmigen.

Für eine Minderheit (2 Stimmen) ist der Gestaltungsplan nicht ausreichend. Sie wünscht sich, wie dies von der Stadt mit dem Energiestadt-Label Gold proklamiert wird, einen stärkeren Fokus auf das Thema Nachhaltigkeit. Dies insbesondere im Bereich Klimapfad (SIA Norm 390/1) inklusive dessen Überprüfung, Photovoltaik an Fassaden und beim Schwammstadtprinzip. Sie empfiehlt deshalb, den Gestaltungsplan abzulehnen.

Stadtparlament Illnau-Effretikon
Geschäftsprüfungskommission

Beat Bornhauser
Präsident

Regula Hess
Aktuarin

Versandt am: 23.10.2025