

Arealentwicklung Bahnhof Ost, Baufeld D  
"Rosenhof", Illnau-Effretikon

## Empfehlungen für die Bereinigung des Richtprojekts

2. Beurteilung vom 5.7.2018



## 1. Einleitung

Begrüssung und kurzer  
Rückblick

Reinhard Fürst begrüsst die Anwesenden zur 2. Beurteilung. Er vertritt den Stadtpräsidenten Ueli Müller. Er stellt fest, dass an der heutigen Sitzung vom 5.7.2018 das Beurteilungsgremium vollständig anwesend ist.

Herr von Känel rekapituliert die wichtigsten Empfehlungen die das Beurteilungsgremium anlässlich der letzten Sitzung vom 24.5.2018 für die Überarbeitung des Richtprojektes festgehalten hat.

Frau Vallarsa weist daraufhin, dass die Vorprüfung des überarbeiteten Richtprojektes noch nicht durchgeführt werden konnte. Das Resultat der Vorprüfung wird noch nachgereicht.

## 2. Beteiligte

Planerteam  
Architektur/  
Landschaftsarchitektur

OMGprojekt AG  
Otmar Michael Gnädinger  
St. Gallerstrasse 15, 8400 Winterthur  
vetschpartner Landschaftsarchitekten AG  
Neumarkt 28, 8001 Zürich

Weitere Fachplaner

Bauingenieurwesen, Altlasten/Geologie, Energie, Lärm

Beurteilungsgremium  
Sachverständige der Stadt  
Illnau-Effretikon

- Ueli Müller, Stadtpräsident, Illnau-Effretikon, heute vertreten durch Herr Reinhard Fürst
- Ivana Vallarsa, Stadtplanerin, Illnau-Effretikon
- Dieter Fuchs, Leiter Abteilung Tiefbau, Illnau-Effretikon

Fachverständige

Architektur:  
• Beat Rothen, dipl. Architekt ETH/SIA/BSA, Winterthur  
• Jakob Steib, dipl. Architekt ETH/BSA, Zürich  
Landschaftsarchitektur:  
• Christoph Schubert, dipl. Landschaftsarchitekt BSLA, Zürich

Begleitung / Organisation

- Peter von Känel, Suter • von Känel • Wild • AG
- Isabel Philip, Suter • von Känel • Wild • AG

Grundlagen

- Arealentwicklung Bahnhof Ost, Baufeld D "Rosenhof", Illnau-Effretikon, Richtprojekt mit Gestaltungsplan, Programm (29.5.2018)
- Arealentwicklung Bahnhof Ost Effretikon, Masterplan (3.12.2015)

### 3. Projekterläuterungen

#### Präsentation Projekt

Das Planerteam präsentiert das überarbeitete Projekt anhand der Pläne und des Modells 1:200.

#### Winkelbau

Es haben weitere Gespräche mit der MS-Gesellschaft und neuen Interessenten stattgefunden. Dadurch haben sich neue Anforderungen an das Projekt ergeben.

In der Nachbarschaft der MS-Gesellschaft sollten weitere Dienstleistungsflächen für Arzt- und Therapiepraxen sowie für Ausrüster mit guter hausinterner Verbindung angeboten werden. Der Nordtrakt soll daher über alle Geschosse als Dienstleistungsgebäude mit zentraler Vertikalerschliessung (Treppenhaus und grosse Lifte) mit grösserer Gebäudetiefe ausgebildet werden. Es entsteht ein Gewerbeanteil von ca. 40% (gemäss Masterplan vorgeschrieben min. 30%). Die Anzahl Wohnungen geht im Gegenzug von 66 auf 60 Wohnungen zurück.

Im Gestaltungsplan sollen trotzdem gemäss Masterplan minimal 30% Gewerbeanteil festgelegt werden.

#### Adressierung

Nebst den Zugängen aus dem Hof sind nun alle Treppenhäuser im Winkelbau auch ab der Strasse erschlossen. Die Kritik aus der Zwischenbesprechung wurde damit umgesetzt.

Die Zugänge zu den Wohnungen im Ost-Gebäude erfolgen ab dem Innenhof. Beidseitig zugängliche Treppenhäuser wären möglich, dies sollte jedoch nicht vorgeschrieben werden, damit mögliche Nutzer (Interessenten), die durchgehende Geschossflächen wünschen, nicht ausgeschlossen werden.

#### Richtprojekt Ebene Hof



#### Quartierplatz

Der Zugang zur unterirdischen Velostation erfolgt am westlichen Rand des Platzes. Daneben befindet sich neu eine breite Treppenanlage, die sich mit der Neigung der Rampe verkürzt und bis auf das Niveau des Platzes ausläuft.

Die Personen-/Velounterführung geht über in eine grosszügige Ausweitung des öffentlichen Raumes. Der Platz ist ausgestattet mit festen Sitzbänken und einer mobilen Bestuhlung sowie mit einer teilweise intensiven, konzentrierten Baumbepflanzung.

Mit dem Verschränken des Platzes mit der Unterführungsfläche und einer einheitlichen Materialisierung entsteht eine optisch grössere Fläche.

Richtprojekt Ebene Platz



Velostation

Die Velostation soll als zentrale Anlage für sämtliche Nutzer betrieben werden (200 Plätze öffentlich, 200 Plätze für Bewohner, z.B. in einer abschliessbaren Box). Eine natürliche Belichtung der Velostation ist technisch nicht möglich, der Platz würde durch Oblichter funktional zu stark eingeschränkt.

Die Velostation in direkter Nachbarschaft und mit Sichtkontakt zu Bikeshop/Velowerkstatt wirkt belebend und trägt zu einem besseren Sicherheitsgefühl der Nutzer in der unterirdischen Anlage bei.

Parkierung / Erschliessung  
MIV

Entlang der Bahngleise entstehen überbreite Längsparkplätze. Die Zufahrt ist auf die Nutzer resp. deren Klienten beschränkt. Für die Ausfahrt wäre eine Wendemöglichkeit auf dem Platz theoretisch möglich, wünschenswert wäre jedoch eine Ausfahrt über den Platz auf die Florastrasse. Dies sollte aufgrund der geringen Frequenz toleriert werden.

Die im ersten Projektvorschlag beim Hofzugang angeordneten Parkplätze, die kritisiert wurden, befinden sich neu in versetzter Anordnung entlang der Florastrasse und wirken damit verkehrsberuhigend. Der Hofzugang bleibt somit autofrei und beherbergt neu die Entsorgungsstation.

Tiefgaragenzufahrt

Die TG-Zufahrt mit der Rampe bleibt unverändert zum ersten Vorschlag. Es ist der einzige Ort, an dem die Zufahrt möglich ist.

### Ecke Florastrasse/Brandrietstrasse

Dank der Anordnung eines durchgehenden Trottoirs entlang der Brandrietstrasse erscheint die Florastrasse als untergeordneter Strassenzug. Mit dieser Massnahme wird auch mehr Platz geschaffen, welches die Situierung der südöstlichen Gebäudeecke an die Strassengrenze ermöglicht. Die Setzung des Baukörpers wird dadurch plausibler.

### Hofraum Bepflanzung

Für den Innenhof sind verschiedene Grüninseln mit Baumpflanzungen geplant. Durch die Hochbeete (45 cm erhöht) entstehen Sitzgelegenheiten. Der Innenhof kann wegen des beschränkten Untergrunds (Tiefgarage) nicht so üppig bepflanzt werden wie die Brandrietstrasse (Alleebäume). Durch die Hochbeete entsteht jedoch eine genügend dicke Humusschicht.



### Gebäudestellung

Aufgrund der Bedürfnisse der künftigen Nutzer wurde die Gebäudetiefe des Nordtraktes erweitert. Dadurch wird die Mantellinie des Masterplanes um etwa einen Meter überstellt. Die Platzsituation wird dadurch nicht beeinträchtigt. Alle übrigen Mantellinien werden exakt eingehalten.

### Gebäudehöhen

Die Kotierungen und die Gebäudehöhen wurden aufgrund einer aktuellen Terrainaufnahme vom Baufeld D bearbeitet. Zum Platz hin wird die im Masterplan noch vorgesehene Abtreppung der Gebäudehöhe nicht aufgenommen, weil dadurch die Platzfassade an Präsenz verlieren würde.



## Geschosshöhen

In den Ebenen 3–6 sind durchgehend 290 cm Geschosshöhen (OK bis OK Boden) vorgesehen. Für die Erdgeschossnutzungen (Dienstleistungen, Gastro, kleine Läden), Ebene 2 beim Winkelbau und Ebene 1 beim Ostgebäude, sind 380 cm Geschosshöhe (OK bis OK Boden) geplant.

## Materialisierung/Architektur

Es ist eine horizontale Betonstruktur mit Klinker- und Glasanteilen geplant.

## 4. Erwägungen und Empfehlungen des Beurteilungsgremiums

### Überarbeitung Richtprojekt

Das Beurteilungsgremium ist der Meinung, dass die Empfehlungen zum ersten Entwurf des Richtprojektes weitgehend in die Überarbeitung eingeflossen sind. Das Beurteilungsgremium empfiehlt, vorbehältlich der Vorprüfung des Richtprojektes durch die Stadt Illnau-Effretikon, für die Bereinigung des Richtprojektes folgende Sachverhalte zu überprüfen bzw. das Richtprojekt entsprechend zu bereinigen:

- **Setzung der Bauten:**  
Die Verbreiterung des Gebäudes gegen den Quartierplatz wird gutgeheissen. Die geringfügige Überstellung der Mantellinie gemäss Masterplan kann ohne Weiteres hingenommen werden, zumal sich der Platz optisch vergrössert durch die geschickte Aufweitung der Unterführung im oberen Bereich.
- **Platz/Treppenanlage:**  
Es ist zu prüfen, ob die Treppenanlage noch etwas verlängert werden kann, um dieser mehr Präsenz zu geben.
- **Unterführung/Velostation:**  
Eine Öffnung der Personenunterführung zur Velostation wäre wünschenswert und sollte langfristig, im Zusammenhang mit der weiteren Bebauung auf dem SBB-Areal, optimiert werden.
- **Veloabstellplätze:**  
Das Zusatzangebot an Velo-PP im Innenhof ist angemessen und zweckmässig.
- **Parkplätze entlang Bahnlinie:**  
Gemäss Masterplan sind keine Parkplätze entlang der Bahnlinie vorgesehen. Die PP werden jedoch akzeptiert, da Hauptnutzerin die MS-Gesellschaft ist, die auf nahegelegene Parkplätze angewiesen ist. Es ist zu beachten, dass die Parkplätze genügend lang sind.  
Die Längsparkplätze sind allenfalls mit der Materialisierung von der Fahrbahn abzusetzen.

- **Erschliessung:**  
Die Wegfahrt von den Parkplätzen über den Platz ist tolerierbar (nur für Berechtigte; Signalisation oder Poller bei der Zufahrt anbringen).
- **Parkierung entlang Florastrasse:**  
Das neue Parkierungskonzept entlang der Florastrasse ist gut gelöst und wird begrüsst.
- **Tiefgarage:**  
Die Tiefgaragenrampe erscheint von der Strasse und vom Hof aus (Integration in Pflanzinsel) zweckmässig zu sein und wird in dieser Form akzeptiert.
- **Adressierung:**  
Ein Zugang zum Ostgebäude von der Florastrasse her ist nicht zwingend. Zugunsten der Flexibilität der EG-Nutzung kann darauf verzichtet werden; die Hofzugänge genügen.
- **Übergang Strassenraum/privater Innenhof:**  
Die Umsetzung ohne Parkplätze ist gut gelöst. Der Belag des Trottoirs greift in den Hof und verstärkt damit den Bezug nach innen.
- **Bepflanzung und Aussenbeleuchtung:**  
Nach Vorliegen des durch die Stadt Illnau-Effretikon noch zu erarbeitenden, übergeordneten Freiraumkonzeptes "Bahnhof Ost" sind die Bepflanzungs- und Beleuchtungskonzepte aufeinander abzustimmen.
- **Materialisierung/architektonischer Ausdruck:**  
Die Fassadengestaltung wirkt noch zu gleichförmig. Die Fassade zum Platz sollte sich abheben. Die Fassaden sollen je nach Nutzung (Wohnen, Arbeiten) differenzierter gestaltet werden.  
Im Gestaltungsplan soll die Materialisierung der Fassade offen formuliert werden, sodass eine flexible Gestaltung möglich ist. Die Stadt hat die Möglichkeit, bei einer Konkretisierung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einen Gutachter beizuziehen, der die Fassadengestaltung beurteilt.
- **Gebäudehöhen:**  
Der Innenhof liegt in Bezug zum Platz um ein Geschoss tiefer. Dieser Niveausprung ergibt sich aus der topografischen Gesamtsituation, der Anordnung von Gewerberäumlichkeiten auf Hofniveau sowie der Zugänglichkeit der Bewohner-treppenhäuser und wird für gut befunden. Die Folge davon ist die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (17 m) an gewissen Punkten hofseitig gemessen. Diese Abweichung wird genehmigt, da sie der übergeordneten Leitidee des Masterplans nicht widerspricht.
- **Grundrisse:**  
Die Grundrisse sind fürs Richtprojekt noch nicht relevant. Grundsätzlich müssen die Lärmgrenzwerte eingehalten werden.

## 5. Weiteres Vorgehen

### Vorprüfung

Die Vorprüfung durch die Stadt Illnau-Effretikon hinsichtlich der Einhaltung der Zielsetzungen aus dem Masterplan Bahnhof Ost (Mantellinien, Anzahl Parkplätze, Baumasse, Gebäudehöhen) konnte aus terminlichen Gründen nicht vor der 2. Beurteilung durchgeführt werden. Ein erster Augenschein ergab keine Differenzen; die Detailbetrachtung erfolgt schriftlich.

In der Zwischenzeit liegt die Vorprüfung vor. Das Resultat der Vorprüfung ist bei der Weiterbearbeitung zu berücksichtigen.

### Richtprojekt

Eine weitere Beurteilung des bereinigten Richtprojektes ist nicht notwendig. Das Richtprojekt dient als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan.

### Gestaltungsplan

Sobald das Richtprojekt bereinigt ist, wird mit den Arbeiten zum privaten Gestaltungsplan begonnen. Die Bauherrschaft ist an einer zügigen Weiterbearbeitung interessiert.

### Beilage:

Bericht Vorprüfung Richtprojekt, Stadt Illnau Effretikon