

BESCHLUSS

VOM 18. JANUAR 2018

GESCH.-NR. 2016-1700
BESCHLUSS-NR. 2018-2
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Effretikon;**
Verabschiedung Masterplan

AUSGANGSLAGE

Mit Beschluss vom 8. September 2016 (SRB-Nr. 2016-131) gab der Stadtrat die Erarbeitung eines behördenverbindlichen Masterplans für das Gebiet Bahnhof West in Auftrag und setzte diesbezüglich ein Begleitgremium ein. Die Ausarbeitung des Masterplans erfolgte durch die Stauer & Hasler Architekten AG, Frauenfeld, in drei Phasen (Konzeptstudie, Richtprojekt und Masterplan).

KONZEPTSTUDIE (PHASE 1)

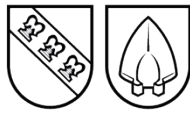
Mit Beschluss vom 21. Dezember 2016 (SRB-Nr. 2016-205) stimmte der Stadtrat der ausgearbeiteten Konzeptstudie für das Gebiet Bahnhof West zu. Am 9. März 2017 (SRB-Nr. 2017-40) nahm der Stadtrat von den Rückmeldungen der Grundeigentümer zur Konzeptstudie Kenntnis und erteilte den Auftrag für die Erarbeitung des Richtprojekts.

RICHTPROJEKT (PHASE 2)

Das Richtprojekt konkretisierte die Überlegungen der Konzeptstudie und wurde durch den Stadtrat am 29. Juni 2017 (SRB-Nr. 2017-130) genehmigt. Gleichzeitig bewilligte der Stadtrat einen Kredit für die Umsetzung der Phase 3.

MASTERPLAN (PHASE 3)

Nach der Beschlussfassung durch den Stadtrat über das Richtprojekt wurden die Grundeigentümer (am 4. Juli 2017) und die Mitglieder des Grossen Gemeinderates sowie die Bevölkerung (am 11. Juli 2017) über das Richtprojekt orientiert. Basierend auf dem verabschiedeten Richtprojekt erarbeitete die Stauer & Hasler AG – mit Unterstützung von einzelnen Fachplanern – einen ersten Entwurf des Masterplans. Der Masterplanentwurf wurde am 5. Oktober 2017 von der Stadtentwicklungskommission vorberaten und mit Stadtratsbeschluss vom 26. Oktober 2017 (SRB-Nr. 2017-209) zuhanden der Vernehmlassung durch die Grundeigentümer verabschiedet.



BESCHLUSS

VOM 18. JANUAR 2018

GESCH.-NR. 2016-1700

BESCHLUSS-NR. 2018-2

VERNEHMLASSUNG GRUNDEIGENTÜMER

Innert der Vernehmlassungsfrist gingen seitens Grundeigentümer diverse Rückmeldungen zum Entwurf des Masterplans ein. Sämtliche Eingaben wurden in der Vernehmlassungsliste, dat. 22. Dezember 2017, zusammengefasst und mit einer Stellungnahme versehen.

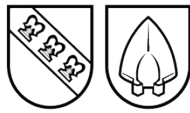
Aufgrund der Vernehmlassung ergeben sich insbesondere folgende Änderungen zum bisher verabschiedeten Masterplanentwurf:

- Baufeld A (Bahnhof Süd):
 - Der Spielraum für die maximale Gebäudehöhe wird auf 30 m erhöht (bei gleichbleibender Baumasse). Die städtebauliche Verträglichkeit ist in einem Wettbewerb nachzuweisen.
- Baufeld B (Bruggwiesen):
 - Auf die Vorgabe einer minimalen Gebäudehöhe wird verzichtet.
- Baufeld C (Bahnhof Nord):
 - B + R („Bike and Ride“) wird von Baufeld C (Bahnhof Nord) ins Baufeld F (Hinterbüel Ost) verschoben.
 - Die Unterführung Rosenweg soll auch zukünftig ausschliesslich dem Langsamverkehr (Fussgänger, Velo) dienen. Der Plan wird entsprechend angepasst.
 - Unter Berücksichtigung der gestalterischen und gesetzlichen Vorgaben soll der Bushof mit maximal zwei zusätzlichen Stockwerken überdacht werden können.
 - Die Baumassenziffer wird von 7.5 m³/m² auf 8.0 m³/m² erhöht. Demgegenüber wird dieselbe Baumasse in m³ im Baufeld E (Hinterbüel West) reduziert.
 - Das Baufeld wird bis zu einem Gebäudeabstand von 20 m zum Bahnhofgebäude vergrössert (analog Baufeld A). Im Rahmen der weiteren konkreten Planung ist dieses Mass mit der kantonalen Denkmalpflege zu verifizieren.
 - Das Baufeld wird entlang der Gleise analog der Baufelder A und F erweitert.
- Baufeld D (Stadtgarten):
 - Die Baumassenziffer wird von 4.5 m³/m² auf 5.0 m³/m² erhöht. Demgegenüber wird dieselbe Baumasse in m³ im Baufeld E (Hinterbüel West) reduziert.
 - Auf der West-/Nordseite des Gebäudes Bahnhofstrasse 29 („Corrodi-Haus“) wird ein zusätzliches Baufeld für einen eingeschossigen Anbau mit rund 500 m³ vorgesehen.
- Baufeld E (Hinterbüel West):
 - Die Baumassenziffer wird von 10,0 auf 9,3 m³/m² reduziert.

Die detaillierten Ausführungen resp. Begründungen zu den Änderungen und die Zusammenstellung sämtlicher Stellungnahmen des Stadtrates zu den Einwendungen können der Vernehmlassungsliste entnommen werden.

MASTERPLAN

Der Masterplanentwurf wurde durch Stauer & Hasler AG im Sinne der obenstehenden Stellungnahmen angepasst. Die Schlussfassung liegt dem Stadtrat zur Genehmigung vor.

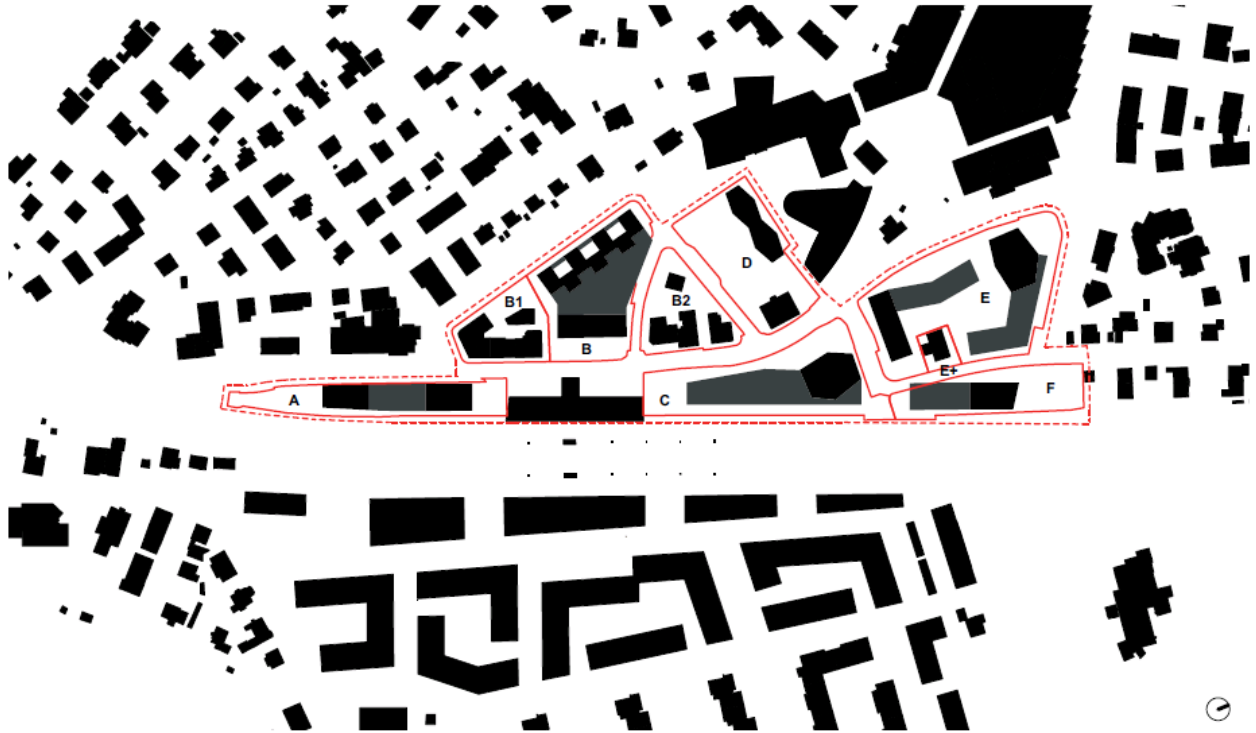


BESCHLUSS

VOM 18. JANUAR 2018

GESCH.-NR. 2016-1700

BESCHLUSS-NR. 2018-2

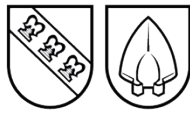


Neu ergeben sich für die einzelnen Baufelder folgende Baumassenziffern:

BAUFELD	BAUMASSEZIFFER M ³ /M ²
A – Bahnhof Süd	9.0
B – Bruggwiesen	7.0
C – Bahnhof Nord	8.0
D – Stadtgarten	5.0
E – Hinterbüel West	9.3
F – Hinterbüel Ost	6.0
Durchschnittliche Baumassenziffer (gesamter Perimeter, wobei die nicht beplanten Grundstücke mit einer BMZ 4.0 berücksichtigt wurden)	7.1

BETRIEBS- UND GESTALTUNGSKONZEPT BAHNHOFSTRASSE

Wie in vorangegangenen Projektphasen bekannt wurde, könnten durch lärmindernde Beläge und/oder einer Temporeduktion die lärmempfindliche Situation entlang der Bahnhof-/Rikonerstrasse wesentlich entschärft werden. Mit Beschluss vom 9. November 2017 (SRB-Nr. 2017-216) nahm der Stadtrat zum kantonalen Betriebs- und Gestaltungskonzept Stellung und unterstrich die Wichtigkeit der Temporeduzierung von 50 km/h auf 30 km/h sowie den Einbau eines lärmarmen Belages. Damit könnte aufgrund der Lärmschutzvorschrifteneine wesentlich grössere Flexibilität bei den Gebäudenutzungen erreicht werden.



BESCHLUSS

VOM 18. JANUAR 2018

GESCH.-NR. 2016-1700

BESCHLUSS-NR. 2018-2

INHALT DES MASTERPLANS / STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Den übergeordneten Planungen von Bund, Kanton und Region folgend, soll dem anhaltenden Bevölkerungswachstum mit qualitativ vollen inneren Verdichtungen entlang von gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Siedlungszentren begegnet werden. Damit einhergehend wächst der Druck auf den öffentlichen Raum und dessen Bedeutung nimmt in gleichem Masse zu.

Mit dem Masterplan „Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Effretikon“ wird dem gesetzlichen Auftrag für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden nachgekommen. Diese übergeordnete, behördenverbindliche Planung beinhaltet ein bauliches Konzept, welches einen zusammenhängenden Stadtraum mit teilweise platzartigen Ausweitungen entlang der Bahnhof- und Rikonerstrasse vorsieht. Ein zentrales Element ist die Verlegung des Bushofes von der Südseite des Bahnhofs in Richtung Norden. So kommt er zwischen die beiden Personenunterführungen des Bahnhofs und des Rosenwegs zu liegen und erfüllt damit eine wichtige Aufgabe als Drehscheibe des öffentlichen Bus- und Bahnverkehrs und für die Anbindung der Aussenquartiere und umliegenden Ortschaften ans Zentrum.

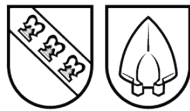
Die augenscheinlichsten neuen Marksteine in der Stadtsilhouette bilden die beiden Hochhäuser, einerseits beim Rosenweg, respektive dem neuen Bushof und andererseits beim Kreisel Rikoner-, Illnauer-, Gestenrietstrasse. Die Dichte im Zentrum wird gesamthaft von heute möglichen 4.0 m³/m² auf durchschnittlich 7.1 m³/m² erhöht, wobei zwischen dem Gleisraum und der Kantonsstrasse die höchsten Dichtestufen von 6.0 bis 9.3 m³/m² vorgesehen werden. Demgegenüber gilt für Gebiete, die an das westliche Wohnquartier angrenzen, eine tiefere Baumasse im Bereich vom 5.0 bis 7.0 m³/m². Als Ausgleich zur dichten Bebauung soll hier ein Freiraum in Form eines durchgrünten Stadtgartens entstehen.

Aktuell wohnen im Perimeter etwa 130 Personen. Das Potenzial der künftigen Überbauungen mit ca. 29'000 m² Bruttowohnfläche lässt sich auf gut 480 Einwohner einschätzen. Dies bedeutet einen Zuwachs von ca. 350 Einwohnern im Zentrum. Über die Anzahl der heute vorhandenen Arbeitsplätze und Flächen besteht zum heutigen Zeitpunkt keine Erhebung. Aktuell befinden sich schätzungsweise 200 Arbeitsplätze im Perimeter. Die Berechnungen zeigen, dass künftig ca. 25'000 m² Gewerbeflächen (Verkauf / Gastgewerbe / Dienstleistungsbetriebe) zur Verfügung stehen werden. Die Anzahl Arbeitsplätze können je nach Gewerbe und Betrieb stark variieren; es kann aber ungefähr mit einer Verdreifachung gegenüber der heutigen Situation gerechnet werden.

Neben den konzeptionellen städtebaulichen Vorgaben zu den Bebauungen, Freiräumen, Verkehrserschliessungen und Nutzungen werden im Masterplan weitere Rahmenbedingungen zur Qualitätssicherung definiert sowie Anwendungsprinzipien und Gestaltungsbeispiele aufgezeigt. Gesamthaft dient der Masterplan als übergeordnetes Leitbild für die Erarbeitung von Richtprojekten für die einzelnen Baufelder sowie als Grundgerüst für die konkreten Inhalte der darauf aufbauenden, rechtsverbindlichen Gestaltungspläne.

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Nachdem die ursprüngliche Zentrumsentwicklung (privater Gestaltungsplan „Mittim“) ins Stocken geriet, übernahm der Stadtrat im Frühling 2016 die Federführung für die übergeordnete Planung im Gebiet Bahnhof West. Der Stadtrat zeigt sich erfreut über die positive Entwicklung und die konstruktive und zielführende Zusammenarbeit mit den involvierten Grundeigentümern. Die Aufteilung des Zentrumsentwicklungsgebiets in unterschiedliche Baufelder resp. Teilgestaltungspläne erachtet der Stadtrat als erfolgsversprechend. Zudem wurden nur Baufelder von Grundeigentümern in die Planung miteinbezogen, die an einer baulichen Entwicklung interessiert sind, was sich bewährt hat.



BESCHLUSS

VOM 18. JANUAR 2018

GESCH.-NR. 2016-1700

BESCHLUSS-NR. 2018-2

Eine durchschnittliche Baumassenziffer von rund 7.1 m³/m² erachtet der Stadtrat als städtebaulich verträglich und gegenüber der Öffentlichkeit als vertretbar. Sie entspricht auch der übergeordneten Planung. Gleichzeitig scheinen mit der deutlich höheren Baumassenziffer (aktuelle Baumassenziffer gemäss Bau- und Zonenordnung 4.0 m³/m²) wirtschaftlich interessante Projekte realisierbar zu sein.

Der Stadtrat ist überzeugt, mit dem vorliegenden Masterplan eine ausgewogene behördenverbindliche Grundlage für die einzelnen Teilgestaltungspläne geschaffen zu haben.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

1. Der Masterplan der Stauer & Hasler AG für das Planungsgebiet Bahnhof West, Effretikon, wird genehmigt.
2. Die Stellungnahme des Stadtrates zu den Einwendungen der Grundeigentümer („Rückmeldungen Entwurf Masterplan / Stellungnahme Stadtrat“, dat. 22. Dezember 2017) wird im Sinne der Erwägungen verabschiedet.
3. Der Stadtpräsident wird beauftragt, den Masterplan an einer Medieninformation vorzustellen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug und unter Beilage des Masterplans an:
 - a. sämtliche Grundeigentümer (16)
(zusätzliche Beilage: Rückmeldungen Entwurf Masterplan / Stellungnahme Stadtrat)
 - b. Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Urs Günter, Postfach, 8090 Zürich
 - c. Amt für Verkehr des Kantons Zürich, Fachstelle Lärmschutz, Thomas Gastberger, Postfach, 8090 Zürich
 - d. Stauer & Hasler Architekten AG, Gian-Marco Jenatsch, Industriestrasse 23, 8500 Frauenfeld
 - e. Krebs und Herde GmbH, Lagerplatz 21, 8400 Winterthur
 - f. SNZ Ingenieure und Planer AG, Dörflistrasse 112, 8050 Zürich
 - g. Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - h. RWU, c/o Amt für Städtebau, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur
 - i. Mitglieder Grosser Gemeinderat (36) (elektronisch und Papierausfertigung)
 - j. Mitglieder Stadtentwicklungskommission (8)
 - k. Stadtschreiber
 - l. Abteilung Hochbau
 - m. Abteilung Tiefbau
 - n. Abteilung Sicherheit

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 22.01.2018