

## BESCHLUSS

VOM 21. FEBRUAR 2019

GESCH.-NR. 2018-1909  
BESCHLUSS-NR. 2019-20  
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 Ost / Baufeld A, Effretikon;**  
**Freigabe für die öffentliche Auflage und Vorprüfung durch den Kanton**

### AUSGANGSLAGE

An seiner Sitzung vom 3. Dezember 2015 hat der Stadtrat den Masterplan Arealentwicklung Bahnhof Ost, Effretikon, festgesetzt (SRB-Nr. 2015-233). Innerhalb dieses Perimeters darf eine Baumassenziffer von 6.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ausgeschöpft werden. Im Gegenzug wird verlangt, dass der Nutzungsmix einen Mindestanteil von 30 % Gewerbe/Dienstleistung aufweist sowie weitere hohe Qualitätsanforderungen erfüllt werden. Im Rahmen dieser Vorgaben können die Grundeigentümer baufeldweise Private Gestaltungspläne erarbeiten.

Das Baufeld A an der Ecke Brandriet-, Moosburg-, Rütlistrasse umfasst vier Grundstücke, wobei die Einfache Gesellschaft „Effretikon 2“ drei davon besitzt. Für das vierte Grundstück der Stadt (Rütlistrasse 22) hat der Grosse Gemeinderat an seiner Sitzung vom 9. November 2017 (GGR-Nr. 140/17) den Verkauf genehmigt. Gemäss Kaufvertrag wird die Eigentumsübertragung nach Vorliegen des rechtskräftigen Gestaltungsplans erfolgen. Entlang der nördlichen Grenze des Baufeldes besteht eine Vereinbarung mit den Nachbarn für eine flächengleiche Grenzberäumung. Die Baufeldgrösse beträgt insgesamt 3'862 m<sup>2</sup>.

### ERARBEITUNGSPROZESS GESTALTUNGSPLANENTWURF BAUFELD A

Auf Baufeld A befinden sich heute vier freistehende, unterschiedlich grosse Gebäude, die zu Wohn- und Gewerbebezwecken genutzt werden. Mit Beschluss vom 12. Januar 2017 hat der Stadtrat das Gebäude Moosburgstrasse 3, Effretikon, aus dem Inventar schützenswerter Bauten entlassen (SRB-Nr. 2017-7). Dieser Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen.

In der ersten Jahreshälfte 2018 hat die Einfache Gesellschaft „Effretikon 2“ einen Studienauftrag durchgeführt, bei welchem auch städtischen Vertreter in der Jury mitwirkten. Mit Stimmrecht waren Ueli Müller, Stadtpräsident, sowie Sigrid Hausherr, Mitglied der Stadtentwicklungskommission, im Beurteilungsgremium vertreten. In beratender Funktion begleiteten Dieter Fuchs, Stadttingenieur, und Ivana Vallarsa, Stadtplanerin, das Verfahren. Zum Sieger des Auswahlverfahrens wurde das Projekt des Planungsteams Stücheli Architekten, Zürich, und Bryum Landschaftsarchitekten, Basel, erkoren. In der zweiten Jahreshälfte 2018 wurde das Projekt weiterbearbeitet und durch das Planungsbüro Plane Raum, Zürich, der Gestaltungsplanentwurf erstellt.

An mehreren Besprechungen zwischen den Geschützten, Planern und den zuständigen städtischen Fachpersonen wurden die Plangrundlagen bereinigt. Der überarbeitete Gestaltungsplanentwurf liegt zur Freigabe für die öffentliche Auflage vor.



### **BESCHLUSS**

VOM 21. FEBRUAR 2019

GESCH.-NR. 2018-1909

BESCHLUSS-NR. 2019-20

Die Neuüberbauung sieht einen U-förmigen Gebäudekomplex mit ca. 50 Wohnungen und 1'700 m<sup>2</sup> gewerblich nutzbarer Fläche vor, welcher einen gegen Süden offenen Innenhof aufweist. Dieser wird aufenthaltsfreundlich gestaltet und dient den verschiedenen Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer. Die Parkplatzberechnung erfüllt mit insgesamt 84 Abstellplätzen die Anforderungen gemäss der gültigen Bau- und Zonenordnung und die Infrastruktur für Velofahrer wird den erhöhten Anforderungen des Kantons gerecht. Ebenso werden mit den eingereichten Unterlagen weitere Nachweise zu Lärmschutz, Energie, etc. erbracht.

Die Unterlagen für die öffentliche Auflage enthalten die rechtlich erforderlichen Bestandteile in Form der Bestimmungen, des Situationsplanes 1 : 500 und des Erläuternden Berichts gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) und § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1). Integrierende Bestandteile der Vorlage sind das Richtprojekt der Stücheli Architekten und der Bryum Landschaftsarchitekten sowie den Lärmgutachten und der Beurteilung zum Hoch- und Oberflächenwasserschutz.

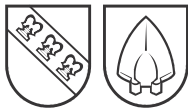
### **WEITERES VORGEHEN**

Der Gestaltungsplanentwurf wird dem Stadtrat für die Einleitung der nächsten Schritte gemäss § 7 PBG unterbreitet. Diese umfassen die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, die öffentliche Publikation und Auflage per 1. März bis am 30. April 2019 sowie die Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion. Ebenso werden sich der Stadtrat und die städtischen Verwaltungsstellen innert derselben Frist mit dem Gestaltungsplanentwurf befassen und eine Stellungnahme abgeben.

Im Anschluss an diesen Einwendungsprozess wird der Stadtrat der Grundeigentümerin die gesammelten Unterlagen zusammen mit seiner Stellungnahme übermitteln. Dies wird voraussichtlich im Mai 2019 der Fall sein. Nach der erneuten Überarbeitung wird der definitive Gestaltungsplan mit dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen von der Grundeigentümerin dem Stadtrat vorgelegt, welcher ihn zur Beschlussfassung dem Grossen Gemeinderat unterbreitet. Nach der Genehmigung durch die Baudirektion erfolgt die Publikation mit Rechtsmittelbelehrung.

### **DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU BESCHLIESST:**

1. Der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Bahnhof Ost, Baufeld A, Effretikon, datiert 6. Februar 2019, wird gemäss § 7 PBG zu Händen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträgern und der öffentlichen Auflage freigegeben sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen. Die öffentliche Publikation und Auflage dauert vom 1. März bis 30. April 2019 und umfasst folgende Unterlagen:
  - Bestimmungen
  - Situationsplan M. 1:500
  - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBGIntegrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
  - Richtprojekt Bebauung Stücheli Architekten AG, Zürich vom 16.01.2019
  - Richtprojekt Freiraum, BRYUM GmbH, Basel vom 16.01.2019
  - Lärmgutachten Strasse und Bahn, Mäder Bauphysik GmbH, Winterthur vom 01.02.2019
  - Lärmgutachten Tiefgarageneinfahrt, Mäder Bauphysik GmbH, Winterthur vom 01.02.2019
  - Hoch- und Oberflächenwasserschutz, ABI Group GmbH, Zürich vom 04.02.2019



### BESCHLUSS

VOM 21. FEBRUAR 2019

GESCH.-NR. 2018-1909

BESCHLUSS-NR. 2019-20

2. Der Stadtrat wird in derselben Frist seine Beurteilung vornehmen und seine Stellungnahme nach Ablauf der öffentlichen Auflage abgeben.
3. Die Abteilung Hochbau wird mit der amtlichen Publikation und dem Vollzug beauftragt.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Sämtliche Nachbargemeinden (inkl. Beilagen, elektronisch), Versand durch Abteilung Hochbau
  - b. Regionalplanung Winterthur und Umgebung, c/o Amt für Städtebau, Pionierstrasse 7, 8403 Winterthur (inkl. Beilagen, elektronisch), Versand durch Abteilung Hochbau
  - c. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (inkl. Beilagen 2-fach, sowie elektronisch an [nutzungsplanung@bd.zh.ch](mailto:nutzungsplanung@bd.zh.ch) via <https://webtransfer.zh.ch>), Versand durch Abteilung Hochbau
  - d. Einfache Gesellschaft „Effretikon 2“, c/o R. Fuchs Partner AG, Vivianstrasse 8, 8604 Volketswil
  - e. Plane Raum, Fabio Trussardi, Badenerstrasse 18, 8004 Zürich
  - f. Stadtentwicklungskommission (c/o Sekretariat Abteilung Hochbau)
  - g. Stadtpräsident
  - h. Stadtrat Ressort Hochbau
  - i. Abteilung Hochbau
  - j. Abteilung Tiefbau

### Stadtrat Illnau-Effretikon

  
Ueli Müller  
Stadtpräsident

  
Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 25.02.2019