



#### KOMMISSIONSBERICHT

VOM 09. JANUAR 2024

GESCH.-NR. 2022-0028

BESCHLUSS-NR. SR 2023-171

BESCHLUSS-NR. KOMM

IDG-STATUS öffentlich

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)**

---

#### ANTRAG DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

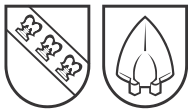
ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

#### DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

#### BESCHLIESST:

1. Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Gesamtparlament einstimmig, dem Antrag des Stadtrates für die Zustimmung des Privaten Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C», zuzustimmen.
2. Mitteilung an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst



## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 09. JANUAR 2024

GESCH.-NR. SR 2022-0028  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-171  
GESCH.-NR. STAPA 2023/037  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

## BEGRÜNDUNG

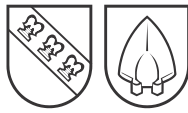
### AUSGANGSLAGE

Mit der Lancierung des Masterplans Zentrumsentwicklung 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  $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (plus  $0.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$  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.

Der private Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» bildet die grundeigentümerverbindliche Grundlage für die beiden separaten Bauprojekte Hochhaus (A) und Bushof (B). Im Gestaltungsplan werden wichtige Regelungen zur zulässigen Gebäudehöhe, erlaubten Baumasse, sowie Nutzung und Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen getroffen. Ebenso werden ökologische Anforderungen und Vorschriften im Bereich Mobilität formuliert. Integrierende Bestandteile des Gestaltungsplans sind die beiden Richtprojekte von Hochhaus (A) und Bushof (B), die nachfolgend beschrieben werden.



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



## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 09. JANUAR 2024

GESCH.-NR. SR 2022-0028  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-171  
GESCH.-NR. STAPA 2023/037  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

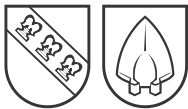
## VORGEHEN

Die Geschäftsprüfungskommission stützt sich zur Beurteilung dieses Geschäfts auf folgende Akten:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Privater Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» Situationsplan 1:500	14.07.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Privater Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» Bestimmungen	14.07.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Privater Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV	14.07.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Privater Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» Mitwirkungsbericht	14.07.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Beilage 1, Wohn- und Geschäftshaus Rosenweg, Richtprojekt	14.07.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Beilage 2, Bushof Effretikon, Richtprojekt	14.07.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7	Beilage 3, Mobilitätskonzept	18.07.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
8	Beilage 4, Städtebauliche Vertrag (inkl. Beilagen 1-10)	10.08.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
9	Beilage 5, Wohn- und Geschäftshaus Rosenweg, Lärmgutachten	09.09.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
10	Beilage 6, Bushof Effretikon, Lärnmachweis	02.06.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
11	Beilage 7, Geologisch-geotechnischer Bericht	08.07.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
12	Beilage 8, Protokoll inkl. Ergänzungen Besprechung Störfallvorsorge	10.01.2022	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
13	Beilage 9, Kurzbericht Veloparkierung / Fussgängerführung Bahnhof West	14.07.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
14	Beilage 10, Umbauszenarien 1-4	14.07.2023	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Zudem konnten offene Fragen anlässlich folgender Treffen geklärt werden:

- 3. Oktober 2023;  
Treffen mit Investor und Architekten
- 3. Oktober 2023;  
Treffen mit Stadtrat Erik Schmausser, Ressort Tiefbau und Stadtplanerin Ivana Vallarsa
- 15. November 2023;  
Erneuter Austausch mit Stadtplanerin Ivana Vallarsa und weiterer schriftlicher Informationsfluss



## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 09. JANUAR 2024

GESCH.-NR. SR 2022-0028

BESCHLUSS-NR. SR 2023-171

GESCH.-NR. STAPA 2023/037

BESCHLUSS-NR. KOMM.

Die Geschäftsprüfungskommission hat sich während vier Sitzungen intensiv mit dem vorliegenden Projekt auseinandergesetzt. Mettler2Invest AG, St.Gallen, vertreten durch Risha Mohanarajah und weiteren Vertretern, sowie André Schmid von pool Architekten, waren an einer Sitzung anwesend und erläuterten ihre Vorgehensweise und Überlegungen zum Projekt. Die ausführliche und nachvollziehbare Präsentation wurde mit der Veranschaulichung des Modells abgerundet. Offene Fragen wurden geklärt oder schriftlich beantwortet.

Weiterführende Fragen wurden von Stadtplanerin Ivana Vallarsa in einem erneuten Treffen sowie auf schriftlichem Weg beantwortet. Die Geschäftsprüfungskommission bedankt sich an dieser Stelle bei allen involvierten Stellen und Personen für die ausführlichen Informationen.

### **ALLGEMEINE BEURTEILUNG HOCHHAUS «ROOTS»**

Die Grundeigentümerin «1291 Die Schweizer Anlagestiftung», beziehungsweise die bevollmächtigte Mettler2Invest AG, St. Gallen, hat zusammen mit pool Architekten dieses erste Hochhausprojekt im Zentrum von Effretikon gestaltet. Durch seine sechseckige Form gliedert sich das Gebäude weich in die Umgebung ein und erweckt einen filigranen Eindruck. Es zeigte sich, dass sich die polygonale Form am besten für diesen Ort, die Belichtung, den Schattenwurf und den Lärmschutz eignet. Im Endeffekt hat dieses sechseckige Gebäude deshalb den Wettbewerb für sich entschieden.

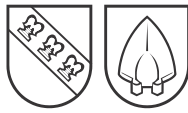
Mit dem Bau des Hochhauses wird planerisch eine qualitativ hochstehende Überbauung realisiert. Mit den 94 Wohnungen und dem Mindestanteil von 35 % Gewerbe/Dienstleistung im Erdgeschoss des 19-stöckigen Hochhauses wird der gemischten Nutzung und der gewünschten baulichen Verdichtung Rechnung getragen.

Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben. Die Geschäftsprüfungskommission begrüsst, dass ein Café mit Terrasse, eine Apotheke sowie eine «Coop Pronto»-Filiale zur Unterbringung vorgesehen sind. Der Hauptzugang wird von der Bahnhofstrasse her folgen, wo sich im Zentrum des Gebäudes die Liftanlagen und das Treppenhaus erschliessen. Bahnseitig befindet sich ein weiterer Zugang, der zur in der ersten Etage vorgesehenen Kindertagesstätte führt. Die Grundrisse sind flexibel gestaltbar. Es lassen sich zum Beispiel Praxisräume für Ärztinnen und Ärzte oder Büros einrichten.

Wegen den Lärmemissionen der Eisenbahn sind in Richtung des Gleisfeldes angelegte Wohnungen erst in den oberen Stockwerken erlaubt. Weniger empfindliche Nutzungen wie Büroräumlichkeiten sind hingegen unproblematisch. Darum wurden von der vierten bis zur vierzehnten Etage Mischgeschosse mit Wohnen und Büros konzipiert. In den unteren Geschossen sind die Büroflächen grösser und nehmen mit steigender Geschosszahl ab. Die Anzahl Wohnungen nehmen hingegen je höher desto mehr zu. Die sechseckige Form des Baus wirkt sich dazu positiv aus.

Aufteilung im Detail:

EG bis 3. OG	rein gewerbliche Nutzung
4. bis 14. OG	Mischgeschosse
15. bis 18. OG	reine Wohnnutzung



## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 09. JANUAR 2024

GESCH.-NR. SR 2022-0028  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-171  
GESCH.-NR. STAPA 2023/037  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Im Gestaltungsplan ist von 98 geplanten Wohnungen zu lesen, im Richtprojekt sind 94 dargestellt. Im Gestaltungsplan ist nur festgehalten, dass max. 50 % sämtlicher Wohnungen als Kleinwohnungen (bis zu 2.5-Zimmer) angelegt sein dürfen. Davon dürfen max. 20 % als Kleinstwohnungen (1.5-Zimmer) ausgelegt sein. Diese Forderung wird eingehalten. Im Rahmen dieser Regeln dürfen die Wohnungsgrössen variieren. Die Grundrisse der Wohnungen sind dahingehend vorbereitet. Alle Wohnungen verfügen über eine Loggia.

Im Richtprojekt abgebildete Wohnungen nach Grösse:

1.5-Zimmer = 17 Stück  
2.5-Zimmer = 30 Stück  
3.5-Zimmer = 35 Stück  
4.5-Zimmer = 12 Stück

## SIA EFFIZIENZPFAD 2040 UND ENERGIESTANDART SNBS GOLD

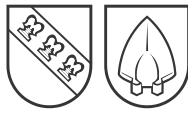
Wie alle Neubauten im Masterplan erfüllt das Hochhaus den SIA Effizienzpfad 2040. Die zusätzliche Erfüllung des «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» SNBS entstammt eines Vorschlages der Investorin. Im Gegenzug erhält die Mettler2Invest AG mehr Baumasse, welche sie zur Dimensionierung der Balkone und Loggien einsetzen kann. Die Investorin sieht im SNBS Gold einen Mehrwert für die Planung, Bau und Vermarktung des Gebäudes.

## FREIRAUM / UMGEBUNGSGESTALTUNG

Für die Bewohnenden von «Roots» sowie alle Gewerbetreibenden wird auf dem Dach ein Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Eine grüne Oase mit entsprechender Bepflanzung, Terrassen mit Sitzgelegenheiten und einen gedeckten Platz mit Küchen- und Sanitäranlage sorgen für Erholung und Wohlfühleffekt. Das Dach wird mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet.

Die Unterbringung eines öffentlich zugänglichen Restaurants im obersten Stockwerk wurde diskutiert, hätte aber massive bauliche und sicherheitstechnische Anforderungen – gerade im feuerpolizeilichen Bereich – nach sich gezogen. Zudem hätte eine separate Aufzugsanlage gebaut werden müssen. Gemäss Bauherrschaft hätte dies eine massive Kostensteigerung bedeutet.

Zur Belebung wird die Terrasse des Cafés Richtung Bahnhofstrasse beitragen. Als Abgrenzung zu dieser wird ein Veloabstellplatz unter einer Baumreihe den Blick auf den Verkehr durchbrechen. Ein Brunnen wird den Rosenwegplatz bereichern und die Anlieferung für das Gewerbe findet über die Hinterbuelstrasse, hinter dem Gebäude, statt. Nach Süden hin wird sich der neue Bushof erstrecken. Dass hier einer der Busstandplätze praktisch unter dem Sockelbau des Hochhauses geplant ist, beurteilt die Geschäftsprüfungskommission als suboptimal. Aus verkehrstechnischer Sicht ist im Moment keine andere Lösung möglich. Die Verkehrsbetriebe Glattal (VBG) haben jedoch signalisiert, dass eventuell eine praktikablere Lösung in Sicht ist.



## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 09. JANUAR 2024

GESCH.-NR. SR 2022-0028  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-171  
GESCH.-NR. STAPA 2023/037  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

### STÖRFALLVORSORGE BEI GEFAHREN

Das Fluchtwegtreppenhaus befindet sich im Gebäudekern und auf der abgewandten Seite des Gleisfeldes. Gebäudeteile und die Gebäudehülle sind so ausgestattet bzw. ausgelegt, dass diese bei einer extremen Hitze- einwirkung, wie zum Beispiel Brandereignis auf der Bahnlinie, der Zeitdauer einer Evakuierung standhalten. Die äusserste Oberfläche der Gebäudehülle ist mit nicht-brennbaren Baustoffen zur Ausführung geplant. Hierfür wird eine Spezialbewilligung der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich benötigt. Bahnseitig bieten hohe geschlossene Balkonbrüstungen guten Schutz. Die schützende Gebäudehülle springt bei den Loggien 1.50 m nach innen.

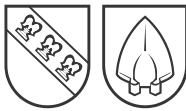
Hinsichtlich der mit Photovoltaik-Anlagen versehenen Fassade ist die Mettler2Invest AG gemeinsam mit ihren Fachspezialisten guten Mutes, dass sie die hohen Anforderungen der Gebäudeversicherung erfüllen kann. An- dernorts wurden ähnliche Realisierungen ebenso bewilligt. Dazu besteht kein «Plan B». Die Fassaden-inte- grierte Photovoltaikanlage wird zur Energieversorgung des Hochhauses benötigt. Es könnte sein, dass sich die Fassadenkonstruktion wegen erhöhter Anforderungen verteuert, die Realisierung aber nach Aussage der Ver- antwortlichen dennoch möglich scheint.

### MOBILITÄTSKONZEPT

Das Hochhaus «Roots» wird direkt an den Bahnhof und damit an den öffentlichen Verkehr angrenzen. Es liegt optimal in kürzester Gehdistanz zum «Effimärt» und den Schulen sowie weiteren Dienstleistern, die den tägli- chen Bedarf abdecken. Zudem sind mit den geplanten Velostationen bei der Rosenwegunterführung und beim Rosenhof genügend Parkplätze für den öffentlichen Zweiradverkehr vorhanden. Obwohl die Bau- und Zonen- ordnung hier 99 Parkplätze vorsieht, wird nur ein minimales Parkplatzangebot von 49 Parkfeldern sowie eine Mobilitätsstation mit Sharing-Angebot zur Verfügung stehen. Haushalte ohne eigenes Auto werden gefördert, den Mietende werden verpflichtende Auflagen auferlegt. Zudem wird die Stadt den Mieterinnen und Mietern keine Dauer-Parkkarten abgeben. Solche Massnahmen scheinen der Geschäftsprüfungskommission zwingend notwendig zu sein, damit Such- und Parkierverkehr in den umliegenden Quartieren verhindert werden kann.

Ausserdem werden für Mieterinnen und Mieter 285 Veloabstellplätze erstellt. Ladestationen für die E-Mobilität sind vorhanden. Ein verbindliches Mobilitätskonzept regelt sämtliche Auflagen und Überlegungen.

Mit dem benachbarten Baufeld E im Gebiet «Hinterbüel» wird ein ganzheitliches unterirdisches Parkkonzept angestrebt. Sobald dieses (voraussichtlich 2028 – 2030) gebaut ist, wird die Zufahrt zur jetzigen Tiefgarage zu einer Fussgängerrampe vom Bushof zur Rosenwegunterführung umgestaltet. Die Zu- und Wegfahrt wird durch das Parkhaus des Baufeld E gewährleistet.



## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 09. JANUAR 2024

GESCH.-NR. SR 2022-0028  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-171  
GESCH.-NR. STAPA 2023/037  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

## MEHRWERTABGABE

Die Berechnung des Mehrwertausgleichs von Fr. 2'397'500.- wurde im Auftrag der Stadt durch die Zürcher Kantonalbank ZKB erstellt. Auf Basis der Bau- und Zonenordnung beläuft sich der Wert des Grundstücks auf Fr. 17.9 Mio., aufgrund der erhöhten Baumöglichkeiten gemäss Masterplan auf Fr. 27.59 Mio. Das Land erlangt durch die städtische Planungsmassnahme einen Mehrwert von Fr. 9.69 Mio. Die Mehrwertabgabe beträgt 25 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwertes. Sie beläuft sich gemäss vorliegenden Berechnungen auf rund Fr. 2'400'000.-. Da die private Grundeigentümerin Leistungen gegenüber der Stadt erbringt, wie ein partielles Überbaurecht und eine erhöhte Deckenstatik bei der Tiefgarage für den Bushof, reduziert sich die Mehrwertabgabe auf gut Fr. 1.9 Mio. All diese Regelungen sind im separaten städtebaulichen Vertrag enthalten.

## ALLGEMEINE BEURTEILUNG BUSHOF

BUSHOF

Bauherrschaft für den Bushof ist die Stadt Illnau-Effretikon. Sie ist Baurechtnehmerin der Schweizerischen Bundesbahnen SBB und erhält partiell ein Überbaurecht der Mettler2Invest AG. Zu dieser Vorlage wird das Stimmvolk das letzte Wort haben. Die Lage des Bushofs wurde bereits anlässlich der Volksabstimmung zum kommunalen Richtplan (enthaltend die Zentrumsplanung) bestätigt.

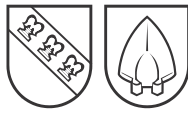
Innerhalb des vorliegenden privaten Gestaltungsplanes werden mit dem Bushof und zusammen mit dem Hochhaus zwei Projekte von zwei verschiedenen Bauherrschaften und zwei unterschiedlichen Planungsteams zusammengeführt. Sie werden als zwei neue Elemente zur Stärkung des räumlichen Gefüges um den Bahnhof verstanden. Der neue Bushof wird zwischen dem Hochhaus und dem SBB-Gebäude und somit zwischen den beiden Personenunterführungen Bahnhof und Rosenweg beheimatet sein.

Der neue Bushof ist als Stahlbau-Holz-Konstruktion vorgesehen. Eine Überdachung zwischen dem Hochhaus bis zum SBB-Gebäude wäre für die Geschäftsprüfungskommission wünschenswert gewesen. Da aber letzteres unter Denkmalschutz steht, ist dieses Vorhaben nicht realisierbar. Die auf dem Dach des Bushofes installierte Photovoltaik-Anlage und die extensive, einfach zu pflegende Begrünung wird zur Nachhaltigkeit des Bauwerkes beigetragen. Herausforderungen durch die Lage zwischen der Kantonsstrasse und dem Gleisfeld stellen sich in Bezug auf Erschliessung, Lärm, Personenströme und Funktionalität; das Planungsteam HuggenbergerFries Architekten AG, Raderschallpartner AG Landschaftsarchitekten und dsp Ingenieure + Planer AG sah sich mit all diesen unterschiedlichen Anforderungen konfrontiert.

Der alte Bushof steht im Eigentum der Stadt. Der Rückbau desselben ist mit Fr. 130'000.- in den voraussichtlichen Gesamtkosten für den Bushof von Fr. 10.44 Mio. eingerechnet. Das Areal gehört jedoch den SBB und wird als letztes der Baufelder dazumal überbaut werden.

## HALTESTELLEN / VERKEHRSFÜHRUNG BUSSE

Von aktuell sechs Bushaltekanten wird die Kapazität auf neun erhöht. Diese sind alle hindernisfrei und für Normal- wie auch für Gelenkbusse konzipiert. Die Zufahrt der Busse erfolgt über die Bahnhofstrasse zum jeweiligen Standplatz mit Blickrichtung zum Gleisfeld. Die Haltekanten scheinen gut signalisiert. Dadurch wird der Blickkontakt zwischen Buschauffeur sowie Fussgängerinnen und Fussgängern besser gewährleistet sein. Die vorliegende Lösung in der Verkehrsführung hat die Verantwortlichen stark gefordert, da die Beanspruchung des Plat-



## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 09. JANUAR 2024

GESCH.-NR. SR 2022-0028  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-171  
GESCH.-NR. STAPA 2023/037  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

zes für die Wendbarkeit der Busse bereits ausgereizt ist. Die vorteilhafte Lage des Bushofs bietet den Fussgängerinnen und Fussgängern aber ein rasches Vorwärtskommen in alle Himmelsrichtungen. Der Bushof liegt näher am Stadtzentrum und wird rollstuhlgeeignet sein. Einzig die Positionierung einer der Haltekanten direkt vor dem Hochhaus beurteilt die Geschäftsprüfungskommission als nicht optimal. Diesbezüglich scheint sich noch Optimierungspotential zu erschliessen. Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt, diese Situation noch einmal neu zu beurteilen.

## MATERIALEN / KONSTRUKTION

Neben stadteigenem Holz für das Dach werden die Dachunterkonstruktion und die Stützen des neuen Bushofs aus materialsparenden Hohlkastenprofilen aus Stahl bestehen. Im Dach des Bushofs wird eine grossflächige Photovoltaik-Anlage integriert. Das Dach wird begrünt, was zur Kühlung im Sommer beitragen wird. Solar und Grünfläche lassen sich gut zusammen kombinieren. Dazu bestehen bereits zahlreiche funktionierende Beispiele, nachzulesen im nationalen Leitfaden des Branchenverbandes «Swissolar».

Im Hinblick auf die künftige Elektrifizierung des Busbetriebs werden schon jetzt die nötigen baulichen Vorkehrungen im Boden des Bushofs getroffen. Dazu werden Leerrohre für die Leitungen der zukünftigen Ladestationen eingebaut. Gemäss den Verkehrsbetrieben Glattal werden die Elektrobusse zukünftig über Nacht im Depot geladen. Die Konstruktion des Bushofs mit seinen mittig, schräg-verlaufenden Stützen aus Stahl bilden eine architektonische Verwandtschaft mit den schrägen Stützen beim Hochhaussockel.

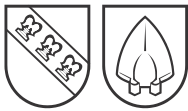
## FREIRAUM

Der Platz ist im Süden durch das denkmalgeschützte Bahnhofgebäude und im Norden durch das neue Hochhaus begrenzt. Aufgrund des geschützten Bahnhofgebäudes ist ein Mindestabstand von 20 Metern zum nächsten Gebäude einzuhalten. Obschon die Fläche des heutigen Bushofs mit 1600 m<sup>2</sup> auf künftig 2600 m<sup>2</sup> gesteigert wird, ist der Platz für den neuen Bushof aufgrund der Erhöhung der Anzahl Anlegekanten und den zusätzlichen Gelenkbussen nicht übermässig grosszügig. Die Geschäftsprüfungskommission ist der Meinung, dass die Verantwortlichen hier eine gute Lösung bezüglich Freiraumkonzept gefunden haben. Der Boden des neuen Bushofs muss aus Betonelementen beschaffen werden, damit dieser auch der Beanspruchung durch die schweren Busse standhält und langlebig ist. Zudem sollen ein Kiesplatz und ein Trinkbrunnen sowie breitwachsene Platanen und Sitzgelegenheiten angeordnet werden. Eine überwachsene Pergola grenzt den Bushof zum Gleisfeld hin ab. Diese ist für die Bahnbenutzerinnen und -benutzer mit entsprechenden Durchgangsabschnitten passierbar. Die Pergola dient zudem als Lärmschutz. Gleichorts wird auch die Ersatzhaltestelle für Busse zu liegen kommen.

Die zentrumsnahe Lage bietet den nichtmotorisierten Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmern viele Annehmlichkeiten. So befinden sich Dienstleistungsbetriebe mit Gütern für den täglichen Bedarf, aber auch Arztpraxen und Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe. Das hohe Verkehrsaufkommen, gerade während der Stosszeiten, verlangt von allen ein gewisses Mass an Selbstverantwortung.

Abschliessend ist festzuhalten, dass die Bauten und Anlagen in zwei Etappen «Baubereich A» (Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg) und «Baubereich B» (Bushof) realisiert werden.





## KOMMISSIONSBERICHT

VOM 09. JANUAR 2024

GESCH.-NR. SR 2022-0028  
BESCHLUSS-NR. SR 2023-171  
GESCH.-NR. STAPA 2023/037  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

## EMPFEHLUNG DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Geschäftsprüfungskommission erachtet das Beratungs-Vorgehen als suboptimal, da die Rechnungsprüfungskommission den Projektierungskredit zum Bushof behandelt, bevor der private Gestaltungsplan dazu in der Geschäftsprüfungskommission beurteilt und durch das Parlament genehmigt ist.

Zum nun vorliegenden Geschäft würdigt die Geschäftsprüfungskommission die Arbeit der bevollmächtigten Mettler2Invest AG, welche im Auftrag der Grundeigentümerin «1291 Die Schweizer Anlagestiftung» und der pool Architekten zum Hochhaus, sowie dem Planungsteam HuggenbergerFries Architekten AG, Raderschall-partner AG Landschaftsarchitekten und dsp Ingenieure + Planer AG für den Bushof, welche in Zusammenarbeit mit den zuständigen Verantwortlichen der Stadt, ein sehr überzeugendes und zukunftsweisendes Gesamtprojekt erstellt haben.

Die Geschäftsprüfungskommission spricht allen beteiligten Personen für die geleistete Arbeit ihren Dank aus. Der Gestaltungsplan wird als positiv beurteilt, das Konzept ist aus der Sicht der Geschäftsprüfungskommission gelungen. Das Hochhaus «Roots» wird sich, wie es der Name schon suggeriert, bereits in naher Zukunft tief verwurzelt im Zentrum der Stadt erheben und zusammen mit dem Bushof und der bereits eingeleiteten Entwicklung des Stadtkerns von Effretikon ein weitherum sichtbares, markantes Gesicht verleihen.

Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt dem Stadtparlament einstimmig, dem Antrag des Stadtrates zu folgen und dem privaten Gestaltungsplan «Bahnhof West-Baufeld C» zuzustimmen. Die Geschäftsprüfungskommission stützt zudem die übrigen Antrags-Dispositivziffern des stadträtlichen Antrages.

Stadtparlament Illnau-Effretikon  
**Geschäftsprüfungskommission**

Beat Bornhauser  
Präsident

Regula Hess  
Aktuarin

Versandt am: 18.01.2024