



Bushof, Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg (rechts die Bahngleise)

Bausteine für ein attraktives Zentrum

Effretikon soll ein attraktives und lebenswertes Zentrum erhalten. Wichtige Bestandteile sind direkt beim Bahnhof der geplante neue Bushof und das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg. Für die beiden Vorhaben haben die Stadt Illnau-Effretikon und Mettler2Invest einen gemeinsamen Studienauftrag durchgeführt. Die Siegerprojekte stehen jetzt fest.

Wer die Gegend um den Bahnhof Effretikon kennt, weiss: Es besteht Verbesserungspotenzial. Der Bushof befindet sich dezentral, manche Gebäude sind in die Jahre gekommen, für Fussgängerinnen und -gänger sowie für Velofahrende gibt es wenig Platz, und die Aufenthaltsqualität ist teilweise bescheiden. Dies will der Stadtrat ändern und hat 2018/2019 den Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West festgesetzt. Seine Ziele sind ein für die ganze Bevölkerung attraktives Stadtzentrum und ein klarer Rahmen für eine koordinierte Entwicklung. Zudem strebt er im Zentrum mehr gemischte Nutzungen mit Läden, Flächen für Dienstleistungsbetriebe und Wohnraum

an. «Wir wollen ein Zentrum, das lebenswert und belebt ist», sagt Stadtpräsident Ueli Müller.

Bei zwei zentralen Vorhaben im Gebiet Bahnhof West haben die Stadt Illnau-Effretikon und die private Eigentümerin der Liegenschaft Bahnhofstrasse 28, die Mettler2Invest AG, 2021 einen grossen Schritt vorwärts gemacht: Sie führten einen gemeinsamen Studienauftrag für einen neuen städtischen Bushof und für das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg durch (als Ersatz für die Bahnhofstrasse 28). Das Siegerprojekt für den Bushof stammt von hugenbergerfries Architekten AG (Zürich), dasjenige für das

Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg von pool Architekten (Zürich).

Der Bushof erhält eine neue Lage und rückt von der Süd- auf die Nordseite des Bahnhofs – und damit näher zum Zentrum. So entsteht eine attraktive Drehscheibe für den öffentlichen Verkehr (→ Seite 2). Das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg verfügt über einen zweistöckigen Sockel mit öffentlichen Nutzungen, darunter ein zeitgemässes Gastroangebot mit einem Aussenbereich. Darüber ordnen sich Flächen für Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen an (→ Seite 3).

Bushof: Bequem und geschützt umsteigen

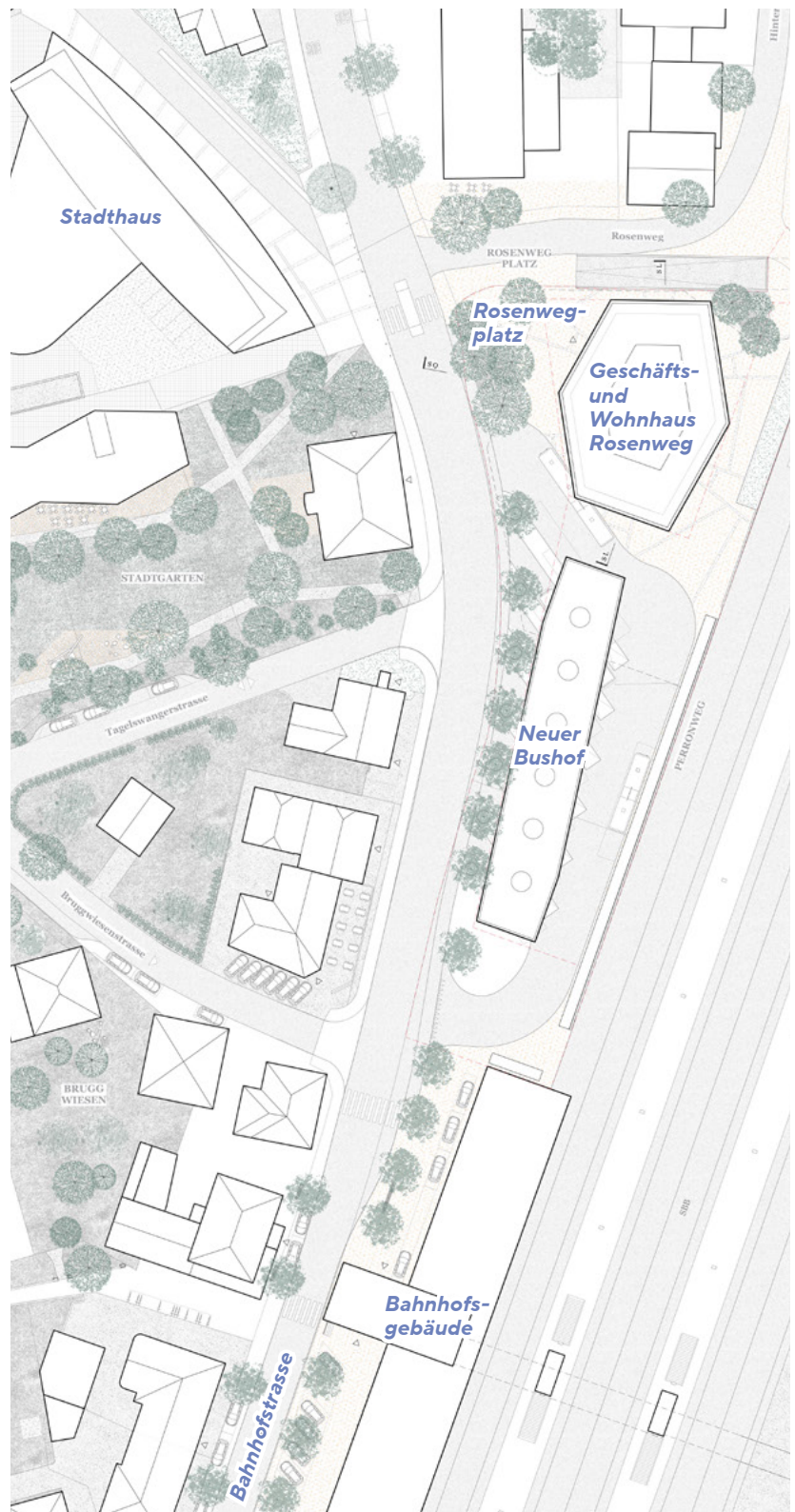
Der neue Bushof liegt näher beim Zentrum von Effretikon und ermöglicht eine attraktive öV-Drehscheibe.

Der jetzige Bushof liegt auf der Südseite des Bahnhofs – und damit dezentral. Für Leute mit schwerem Gepäck und für Handicaperte bedeutet dies einen grossen Umweg zum hindernisfreien Durchgang zu den Zugperrons. Die räumlichen Verhältnisse beim Bushof sind eng, sowohl für die Passagiere als auch für die Busse. Ein weiteres Problem: Die Busse behindern in den Stosszeiten auf der Bahnhofstrasse den übrigen Verkehr.

Mit dem Studienauftrag in der zweiten Jahreshälfte 2021 konnte der Stadtrat die Pläne für den neuen Bushof konkretisieren. Dieser rückt näher zum Zentrum, zwischen dem Bahnhof und das ebenfalls neu geplante Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg. Für die Effretiker Bevölkerung und die öV-Passagiere bringt der neue Bushof sehr viele Vorteile:

- Der neue Standort liegt nahe beim hindernisfreien Durchgang zu den Perrons. Dies bedeutet kürzere Wege und einen höheren Komfort.
- Der neue Bushof und der Bahnhof bilden eine funktionale Einheit und sind zusammen eine attraktive öV-Drehscheibe. Die SBB beabsichtigen beim nächsten Ausbauschnitt die Haltebereiche der Züge zu optimieren.
- Kein Nasswerden bei schlechtem Wetter: Die Warte-, Einstiegs- und Umstiegsbereiche im Bushof sind grosszügig überdacht.
- Genügend Haltekanten: Total werden neun Haltekanten zur Verfügung stehen, davon drei für Gelenkbusse.
- Auf die bisherigen Haltestellen «Zentrum» auf der Bahnhofstrasse kann verzichtet werden.

Der neue Bushof ist als leichte Konstruktion in Stahl und Holz vorgesehen. Photovoltaik-Module und die extensive Begrünung auf dem Dach tragen weiter zu einem nachhaltigen Bauwerk bei. Eine mit Kletterpflanzen überwachsene Pergola bildet den Abschluss des Bushofes zum Gleisfeld und gewährleistet Schall- und partiellen Witterungsschutz.



Im Sockel des Geschäfts- und Wohnhauses Rosenweg entsteht ein zeitgemäßes Gastroangebot mit Aussenbereich.



Zentrale Lage – geeignete Nutzungen

Das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg soll das Effretiker Zentrum aufwerten und beleben. Zum Konzept gehören öffentliche Nutzungen, Büros, Wohnungen und eine Umgebung mit Bäumen.

Wo künftig das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg stehen soll, liegt heute die in die Jahre gekommene Liegenschaft Bahnhofstrasse 28. Diese gehört seit Ende 2019 der Mettler2Invest AG (M2I) aus St. Gallen. Diese führte zusammen mit der Stadt den Studienauftrag für den Bahnhof und für das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg durch. M2I-Projektleiter Daniel Grando sagt: «Die beiden Vorhaben sind eng miteinander verzahnt – mit dem gemeinsamen Wettbewerb konnten wir die Qualität durchgängig sichern.»

Grösse und Lage des Gebäudes richten sich nach dem Masterplan der Stadt, der im Zentrum auch einzelne Hochpunkte vorsieht. Mit seiner sechseckigen Form, 19 Geschossen und einer leicht wirkenden Fassade bettet sich das Projekt des Büros pool Architekten unaufgeregt ins Zentrum ein. Für die

Lebensqualität im Zentrum bringt das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg viele Vorteile mit sich:

- Der zweigeschossige Sockel springt gegenüber den oberen Stockwerken zurück. So entsteht am Boden mehr Platz für öffentliche Räume – zum Beispiel für ein zeitgemäßes Gastroangebot. Daneben eignen sich die Flächen im Sockel u.a. auch für Läden und einen Coworking Space.
- Rund um das Gebäude werden gross-kronige Bäume wachsen. Der neu entstehende Rosenwegplatz bietet mit Sitzbänken und einem Brunnen eine hohe Aufenthaltsqualität und wirkt als Bindeglied zum künftigen Stadtgarten.
- Die Baumkronen spenden Schatten. Auch das Dach des Gebäudes soll begrünt werden.

- Mehr als ein Drittel der Nutzfläche ist für Dienstleistungen und Büros vorgesehen. Mit seiner Lage direkt beim Bahnhof ist das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg ein attraktiver Standort für kleine und mittlere Unternehmen, die Arbeitsplätze schaffen.
- In den oberen Stockwerken des Gebäudes sind gegen 100 Wohnungen vorgesehen, darunter auch kleinere, die in Effretikon zurzeit Mangelware sind.

Das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg soll nachhaltig nach den Grundsätzen der 2000-Watt-Gesellschaft realisiert werden. Die Wärme wird durch Erdsonden gewonnen, in den Fassaden produzieren Solarzellen elektrische Energie.

Pluspunkte für Effretikon

Der neue Bushof und das Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg sind ein aufeinander abgestimmtes Ensemble, das auf den Entwicklungszielen der Stadt für das Effretiker Zentrum basiert. Die beiden Vorhaben bringen für die Bevölkerung wesentliche Pluspunkte mit sich:

- Neuer Bushof an zentraler Lage mit viel Komfort für öV-Passagiere
- Durchgehende Gestaltung des Aussenraums mit Grün- und Freiflächen, darunter der neue Rosenwegplatz
- Zeitgemässes Gastroangebot, Läden, Coworking-Flächen und weitere öffentliche Nutzungen im Sockel des Geschäfts- und Wohnhauses Rosenweg
- Belebung des Zentrums während des ganzen Tages durch zusätzliche Arbeitsplätze und Wohnungen
- Wohnungsmix auf die Nachfrage in Effretikon ausgerichtet

So geht es weiter

Vom 31. Januar bis am 4. Februar 2022 haben die Stadt Illnau-Effretikon und Mettler2Invest die beiden Projekte Bushof und Geschäfts- und Wohnhaus Rosenweg im Stadthaus in einer Ausstellung öffentlich vorgestellt. Die folgende Darstellung zeigt die weiteren Schritte und den vorgesehenen zeitlichen Ablauf.



Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an:



Stadt Illnau-Effretikon



Ueli Müller
Stadtpräsident

Stadthaus, Märtplatz 29
8307 Effretikon

Tel. 052 354 24 11
ueli.mueller@ilef.ch

mettler2invest



Daniel Grando
Projektleiter

Bellerivestrasse 17
8008 Zürich

Tel. 071 791 91 41
daniel.grando@mettler2invest.ch

Impressum

© Stadt Illnau-Effretikon und Mettler2Invest AG
Januar 2022

Gestaltung: Simonet Werbe- & Design-Agentur
Visualisierungen: pool Architekten/
huggenbergerfries Architekten AG
Druck: new copy store AG

Mehr Informationen finden sich zudem auf www.ilef.ch/bushofrosenweg
und auf www.mettler2invest.ch/aktuelle-projekte/effretikon