

## BESCHLUSS

VOM 22. DEZEMBER 2022

GESCH.-NR. 2022-0028  
BESCHLUSS-NR. 2022-243  
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 West - Baufeld C (Hochhaus/Bushof);  
Freigabe für die öffentliche Auflage und Vorprüfung durch den Kanton**

---

## AUSGANGSLAGE

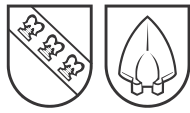
Mit der Lancierung des Masterplans Zentrumsentwicklung Bahnhof West Effretikon im Jahr 2018, beziehungsweise mit der Revision im Jahr 2019, hat der Stadtrat die Weichen gestellt, damit die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Zentrumsgebiet baufeldweise ihre Privaten Gestaltungspläne erarbeiten können.

Mit dieser übergeordneten städtebaulichen Planung wird die Grundlage dafür bereit, dass im Baufeld C ein Hochhaus von 55 m Höhe und mit einer Baumasse von 8.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erstellt werden kann. Dabei 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.

Vorliegend handelt es sich um die Konkretisierung der Planung von Baufeld C. Mit dem Privaten Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld C» wird die entsprechende grundeigentümergebundene, planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Er dient als Basis für das spätere Baubewilligungsverfahren. Beim Hochhaus handelt es sich um ein privates Bauprojekt. Der Bushof wird durch die Stadt realisiert. Über den entsprechenden Objektkredit für den Bushof wird die Stadt zum gegebenen Zeitpunkt eine Volksabstimmung durchführen.

Das Areal von Baufeld C liegt zwischen der Bahnhofstrasse im Westen und den Bahngleisen im Osten sowie zwischen dem Rosenweg im Norden und dem Bahnhofsgebäude im Süden. Das Baufeld misst insgesamt 4'627 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über drei Grundstücke. Die Parzelle Kat.-Nr. IE7653 befindet sich seit Kurzem im Besitz der «1291 Die Schweizer Anlagestiftung (1291 AST)» und umfasst 2'906 m<sup>2</sup>. Die verbleibenden 1'721 m<sup>2</sup> entfallen einerseits auf das Grundstück Kat.-Nr. IE175 und andererseits auf Teile von Kat.-Nr. IE7830. Grundeigentümerin sind die Schweizerischen Bundesbahnen (SBB).

Für den Bau des Hochhauses mit Umgebungsfläche beansprucht die 1291 AST ca. 2'000 m<sup>2</sup>. Für den städtische Bushof, welcher ca. 2'600 m<sup>2</sup> der Fläche einnimmt, wurden mit den SBB ein Baurechtsvertrag für den Bau eines oberirdischen Bushofs und mit der 1291 AST (bzw. der vormaligen Grundeigentümerin Metter2Invest AG) eine Dienstbarkeit für ein Überbaurecht abgeschlossen (SRB-Nr. 2020-234 vom 10. Dezember 2020).



## BESCHLUSS

VOM 22. DEZEMBER 2022

GESCH.-NR. 2022-0028

BESCHLUSS-NR. 2022-243

### ERARBEITUNGSPROZESS GESTALTUNGSPLANENTWURF

Die Bauvorhaben Hochhaus und Bushof in Kombination mit den örtlichen Gegebenheiten beinhalten eine hohe Komplexität, da zahlreiche Rahmenbedingungen beachtet werden müssen. Die Lage zwischen den Bahngleisen und der Kantonsstrasse erweist sich als anspruchsvoll und die Anforderungen an die Qualitäten sind hoch. Herausforderungen wie Erschliessung, Lärm, Störfall, Personenströme sowie Ansprüche an Ästhetik, Aufenthaltsqualität, Funktionalität und Nachhaltigkeit sind nur einige der Kriterien, die beachtet werden müssen.

Über einen Studienauftrag im Jahr 2020 wurden für das Hochhaus das Projekt der Pool Architekten zusammen mit den Kuhn Landschaftsarchitekten ausgewählt und für den Bushof ein Planungsteam, bestehend aus Huggenberger Fries Architekten, Raderschall Partner Landschaftsarchitekten und dsp Ingenieure + Planer. Somit bestehen zwei Projekte für zwei verschiedene Bauherrschaften. Die Projekte stammen von zwei unterschiedlichen Planungsteams, die innerhalb des Privaten Gestaltungsplanes zusammengeführt werden. Nach dem Studienauftrag wurden beide Planungen zu Richtprojekten weiterbearbeitet. Diese bilden einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplans.

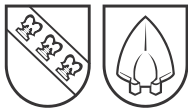
#### HOCHHAUS

An der zentralen Stelle am Rosenweg möchte die 1291 AST auf ihrem Grundstück ein 55 m hohes Wohn- und Geschäftshaus errichten. Um die Baumassenvorgaben des Masterplans einhalten zu können, wird ein vertraglich gesicherter Baumassentransfer zu Lasten der SBB und zu Gunsten der 1291 AST stattfinden. Das Gebäude wird voraussichtlich 98 Wohnungen und 3'600 m<sup>2</sup> Gewerbefläche umfassen. Die Anzahl der Autoabstellplätze ist mit insgesamt 53 Stück tief gehalten. Deren Nutzung soll über ein umfangreiches Mobilitätskonzept geregelt werden. Im Gegenzug ist das Angebot für Velofahrende mit 286 Veloabstellplätzen und weiteren Fahrradinfrastrukturen sehr gut. Zuoberst am Gebäude ist eine begrünte Dachterrasse geplant, die den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie den Beschäftigten als Aufenthaltsort dienen kann. Neben dem Energiestandard SIA-Effizienzpfad 2040 wird auch das SNBS-Gold-Label angestrebt. Für diese weiterführende Nachhaltigkeitsmassnahme soll ein Baumassenbonus im Bereich der Balkone und Loggien gewährt werden.

#### BUSHOF

Der Bushof setzt sich aus verschiedenen Elementen zusammen: Auf einer Fläche von 2'600 m<sup>2</sup> können insgesamt 9 hindernisfreie Busanlegekanten für Normalbusse und Gelenkbusse angeordnet werden. Das Bushofdach wird aus Stahl und (sofern verfügbar aus einheimischem) Holz konstruiert. Es erhält eine extensive Dachbegrünung und eine Photovoltaikanlage. Das Dach überspannt sieben Haltekanten. Bei der mit Rankpflanzen begrüneten, parallel zu Gleis 1 verlaufenden Pergola, wird eine weitere Haltekante angeordnet. Die Pergola sorgt für ein gutes Mikroklima und eine angenehme Aufenthaltsqualität. Die letzte Bushaltestelle kommt im Bereich des Hochhaussockels zu liegen.





### **BESCHLUSS**

VOM 22. DEZEMBER 2022

GESCH.-NR. 2022-0028

BESCHLUSS-NR. 2022-243

#### ENTWURF PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

Die ursprüngliche Grundeigentümerin Mettler2Invest AG (M2I), St. Gallen, hat unter Mitwirkung der Stadt den Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Bahnhof West – Baufeld C erarbeitet. Für dessen Erstellung wurde das Büro Suter von Känel Wild AG, Zürich, engagiert.

Die Unterlagen 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 die Richtprojekte, das Mobilitätskonzept, der Städtebauliche Vertrag sowie weitere technische Beilagen zu Lärm, Störfall und Geologie.

Am 23. November 2022 hat die M2I das Planungspaket bei der Stadt eingereicht. Am 9. Dezember 2022 fand die Eigentumsübertragung von der M2I an das Unternehmen 1291 Die Schweizer Anlagestiftung (1291 AST), Zürich, statt. Über eine Vollmacht der 1291 AST zu Gunsten der M2I bleibt letztere in diesem Projekt weiterhin die Ansprechpartnerin für die Stadt.

#### INHALTE DES STÄDTEBAULICHEN VERTRAGES

Mit dem städtebaulichen Vertrag werden vor allem die Höhe der Mehrwertabgabe, öffentliche Nutzungsrechte und Entschädigungen für gewisse Mehrleistungen geregelt. Der vorliegende Vertragsentwurf wurde zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt verhandelt.

Die Mehrwertberechnung der Zürcher Kantonalbank weist für das Grundstück der 1291 AST einen planungsbedingten Mehrwert gegenüber der gültigen Grundordnung gemäss Bau- und Zonenordnung von Fr. 9'690'000.- aus. Daraus ergibt sich nach Abzug eines Freibetrags von Fr. 100'000.- und der Abgabeziffer von 25 % eine Mehrwertabgabe von Fr. 2'397'500.-. Die Leistungen und Gegenleistungen von Grundeigentümerin und Stadt sind erst teilweise definiert. Offen sind noch die Berechnungen der Mehrleistungen der 1291 AST für den Bau des Bushofs auf einem Teil ihres Grundstücks. Die entsprechenden Kalkulationen sind im Gange; zwischen der Grundeigentümerin und der Stadt sind noch Verhandlungen zu führen.

#### **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 vom 5. Januar bis am 6. März 2023 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. An ihrer Sitzung vom 8. Dezember 2022 hat sich die Stadtplanungskommission bereits mit der Vorlage befasst. Ihre Stellungnahme wird in die gesamthafte Rückmeldung der Stadt nach Abschluss der öffentlichen Auflage einfließen.

Im Anschluss an diesen Einwendungsprozess wird der Stadtrat der Grundeigentümerin die gesammelten Unterlagen zusammen mit seiner Stellungnahme übermitteln. Nach der erneuten Überarbeitung wird der definitive Gestaltungsplan mit dem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen von den Grundeigentümerinnen dem Stadtrat vorgelegt. Dieser unterbreitet das Geschäft dem Stadtparlament zur Beschlussfassung. Nach der Genehmigung durch die Baudirektion erfolgt die öffentliche Publikation mit Rechtsmittelbelehrung.



## BESCHLUSS

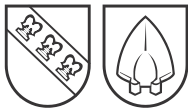
VOM 22. DEZEMBER 2022

GESCH.-NR. 2022-0028

BESCHLUSS-NR. 2022-243

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

1. Der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Bahnhof West – Baufeld C, datiert 23. November 2022, 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 5. Januar 2023 bis 6. März 2023 und umfasst folgende Unterlagen:
  - Bestimmungen
  - Situationsplan 1 : 500
  - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBGIntegrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
  - Richtprojekt Hochhaus (9.9.2022)
  - Richtprojekt Bushof (24.11.2022)
  - Mobilitätskonzept (21.11.2022)
  - Städtebaulicher Vertrag (14.12.2022)
  - Lärmgutachten (9.9.2022)
  - Geologisch-geotechnischer Bericht (8.7.2022)
  - Protokoll AWEL Störfallvorsorge (10.1.2022)
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.



### BESCHLUSS

VOM 22. DEZEMBER 2022

GESCH.-NR. 2022-0028

BESCHLUSS-NR. 2022-243

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. 1291 Die Schweizer Anlagestiftung, Feldeggstrasse 24/26, 8008 Zürich
  - e. Mettler2Invest AG, Risha Mohanaraja, Bellerivestrasse 17, 8008 Zürich
  - f. Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
  - g. Stadtplanungskommission
  - h. Stadträtin Ressort Hochbau
  - i. Stadtrat Ressort Tiefbau
  - j. Abteilung Hochbau
  - k. Abteilung Tiefbau

**Stadtrat Illnau-Effretikon**



Marco Nuzzi  
Stadtpresident



Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 03.01.2023