



### BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

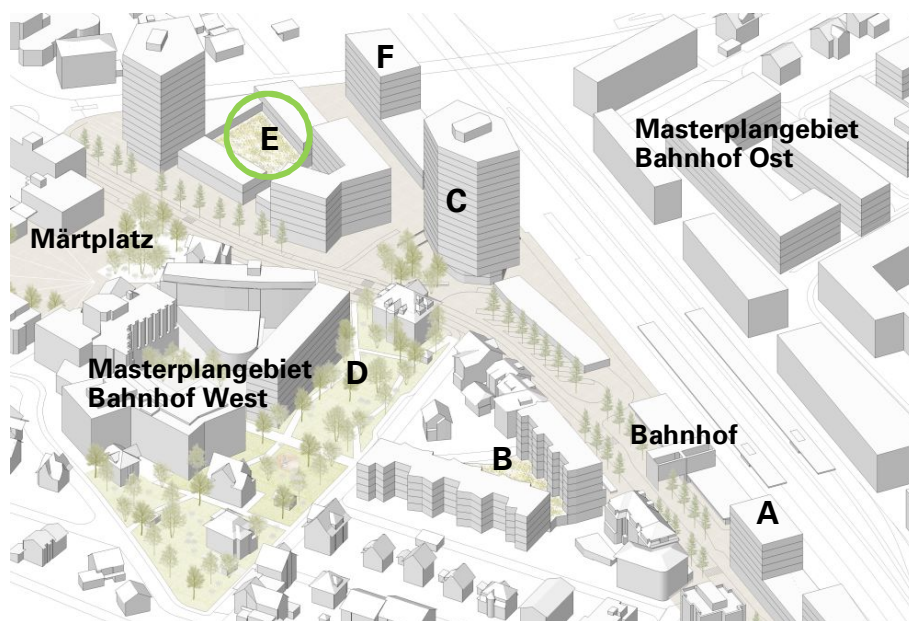
GESCH.-NR. 2023-1682  
BESCHLUSS-NR. 2024-87  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06** Raumplanung, Bau und Verkehr  
**06.00** Raumordnung  
**06.00.04** Kommunale Planung  
**06.00.04.04** Gestaltungsplanung

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Bahnhof West - Baufeld E, Effretikon;  
Freigabe für die öffentliche Auflage und Vorprüfung durch den Kanton**

### AUSGANGSLAGE

Das Baufeld E ist in der zeitlichen Reihenfolge das vierte von insgesamt sechs Baufeldern innerhalb des Masterplangebietes Bahnhof West, Effretikon, welches neu geplant, beziehungsweise bebaut wird.



Nachdem der Masterplan Bahnhof West am 18. Januar 2018 festgesetzt und am 14. November 2019 einer Revision unterzogen wurde (SRB-Nrn. 2018-2 und 2019-191), konnte der Gestaltungsplan Baufeld B (Bellis) am 4. September 2020 in Kraft gesetzt werden. Am 27. Januar 2023 folgte der Gestaltungsplan Baufeld D (Wohnen am Stadtgarten). Der Gestaltungsplan Baufeld C (Bushof und Hochhaus) befindet sich derzeit im Genehmigungsprozess beim Kanton. Bei reibungslosem Verlauf wird er voraussichtlich im Herbst 2024 in Rechtskraft erwachsen.

Zentrum Effretikon: Umsetzung Masterplan, Stand der Planung 2024



### BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

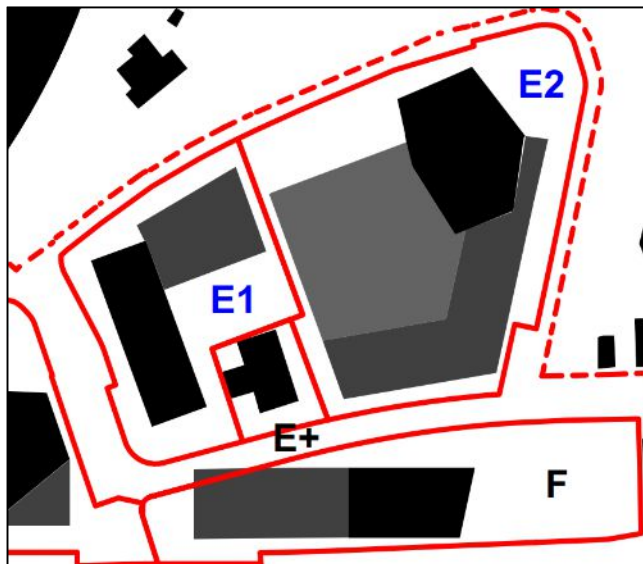
GESCH.-NR. 2023-1682

BESCHLUSS-NR. 2024-87

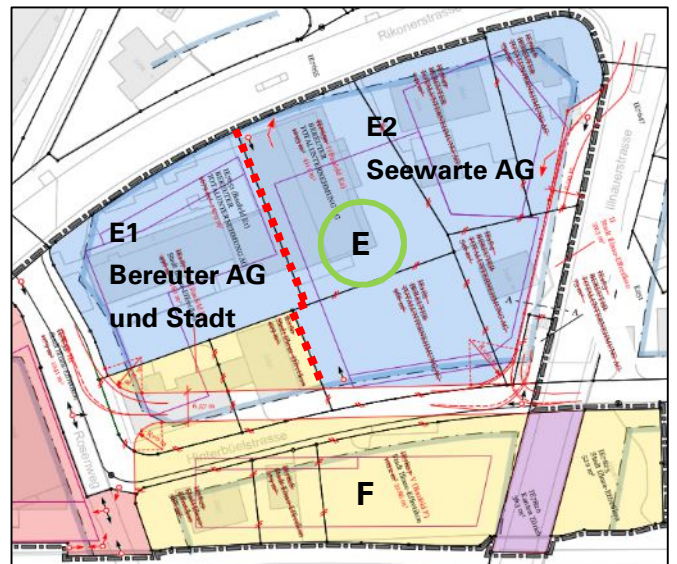
### BAUFELD E – DURCH DEN STADTRAT GENEHMIGTE ABWEICHUNGEN ZUM MASTERPLAN

In der vorliegenden Planung präsentiert sich das Baufeld E mit 6'646 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche als grösstes Gestaltungsplangebiet auf der westlichen Bahnhofseite und mit durchschnittlich 9.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> als das Areal mit der höchsten Baumassenziffer (BMZ) im gesamten Zentrumsgebiet Bahnhof Ost und West.

Das im Gestaltungsplan abgebildete Baufeld E bildet einen Zusammenschluss der Baufelder E1, E2 und E+ des revidierten Masterplans aus dem Jahr 2019. Auf Grund der vom Stadtrat beschlossenen Begradigung der Hinterbuelstrasse vom 14. Dezember 2023 (SRB-Nr. 2023-251), wird das zusammengefasste Baufeld E um 547 m<sup>2</sup> geschmälert. Das Bauvolumen gemäss Masterplan wird aber trotz reduzierter Grundfläche beibehalten, was zu einer Erhöhung der BMZ führt.



Masterplan von 2019 mit Baufeldern E1, E2, E+ und F



Begradigung Strasse gemäss SRB vom 14.12.2023

### EIGENTUMSVERHÄLTNISSE BAUFELD E

Das Baufeld E teilt sich auf in die zwei Teilgebiete E1 und E2. Diese Teilung rührt von den Besitzverhältnissen her und könnte theoretisch auch eine Abgrenzung für zwei Bauetappen bilden. Derzeit besteht aber die Absicht, die einzelnen Bestandteile gleichzeitig zu überbauen.

Im Teilgebiet E1 befindet sich Kat.-Nr. IE7651 (blau) mit 1'679 m<sup>2</sup> im Eigentum der Bereuter Totalunternehmung AG, Volketswil. Im selben Teilgebiet stehen die Grundstücke Kat.-Nrn. IE186, IE187 mit 462 m<sup>2</sup> im Besitze der Stadt (gelb). Insgesamt misst das Baufeld E1 2'141 m<sup>2</sup> und erhält ein Bauvolumen von 18'300 m<sup>3</sup>. Daraus resultiert eine BMZ von 8.54 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. Der nördliche Teil E2 mit den Kat.-Nrn. IE183, IE184, IE185, IE7648, IE7649, IE7650 (blau) ist im Besitz der Seewarte AG, Zürich. Dieser Teil misst insgesamt 4'505 m<sup>2</sup>. Bei einem möglichen Bauvolumen von 45'890 m<sup>3</sup> ergibt sich eine BMZ von 10.18 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Die Mehrwertberechnungen durch die Zürcher Kantonalbank (ZKB) wurden, wegen der unterschiedlichen baulichen Dichte und mehreren Grundeigentümerinnen, separat für die Teilgebiete E1 und E2 erhoben. Folglich wurden auch zwei separate städtebaulichen Verträge ausgearbeitet.



### **BESCHLUSS**

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-1682

BESCHLUSS-NR. 2024-87

### **PRIVATER GESTALTUNGSPLAN «BAHNHOF WEST – BAUFELD E», BESTANDTEILE UND INHALTE**

Im Verlaufe des Jahres 2023 wurde ein Studienauftrag mit fünf eingeladenen Planungsteams durchgeführt. Das Projekt des Teams BDE Architekten BSA SIA mit Uniola Landschaftsarchitekten AG konnte am besten überzeugen und wurde zum Siegerprojekt erkoren. Inzwischen wurde das Resultat des Studienauftrages zu einem Richtprojekt weiterverarbeitet, welches einen integrierenden Bestandteil des Gestaltungsplanes bildet.

Der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans «Bahnhof West – Baufeld E» wurde per 26. April 2024 eingereicht. Er soll für die öffentliche Auflage und zur Vorprüfung durch den Kanton Zürich freigegeben werden. In der selben Frist wird das Planungswerk von den städtischen Verwaltungsabteilungen, der Stadtplanungskommission und dem Stadtrat beurteilt und eine konsolidierte Stellungnahme verfasst.

Der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans «Bahnhof West – Baufeld E» setzt sich aus folgenden Dokumenten zusammen:

Gesetzlich vorgegebene Bestandteile:

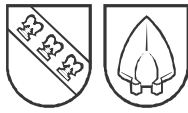
- Bestimmungen, 26. April 2024
- Situation 1 : 500, 26. April 2024
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG, 26. April 2024

Beilagen, integrierende Bestandteile:

- Richtprojekt, BDE Architekten GmbH und Uniola AG, 19. April 2024
- Städtebauliche Verträge zu E1 und E2, 29. April 2024
- Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter, 19. April 2024
- Geotechnischer Bericht, Friedli Partner AG, 24. Januar 2024

Der private Gestaltungsplan «Bahnhof West - Baufeld E» bezweckt die Umsetzung der arealspezifischen Vorgaben des Masterplans und des dazugehörigen Freiraumkonzepts. Es soll eine qualitativ hochwertige Überbauung entstehen, die an zentraler Lage eine bauliche Verdichtung ermöglicht. Mit der Vorgabe von 35 % Gewerbe und 65 % Wohnen wird eine gemischte Nutzung erreicht. Es soll ein Hochhaus mit einer Höhe von 55 m, beziehungsweise mit einem Erdgeschoss mit publikumsorientierten Nutzungen, 18 Obergeschossen mit Wohnungen und Büros oder Ähnlichem sowie zwei Untergeschosse mit insgesamt gut 200 Autoabstellplätzen entstehen. Die öffentliche Umgebung auf Erdgeschossniveau und die gemeinschaftlichen Freiräume im 1. Obergeschoss (Dachterrasse) werden soweit möglich nach dem Prinzip der «Schwammstadt» konzipiert. Zusätzlich zu den kantonalen Energievorschriften werden die Zusatzanforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie oder eines gleichwertigen Standards erfüllt. Die verkehrstechnische Erschliessung ab der Illnauerstrasse sichert nicht nur eine zweckmässige ober- und unterirdischen Zufahrt für das Baufeld E, sondern auch Zufahrt für die Baufelder C und F. Die konkrete Ausgestaltung im Bereich der Hinterbuelstrasse (ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters) mit der Berücksichtigung des kantonalen Velostandards 2023 ist in Zusammenarbeit mit Kanton und Stadt in Planung.

Mit dem Richtprojekt befindet sich eine Planung zwar noch in einer frühen Phase, dennoch kann vorliegend bereits der Nachweis erbracht werden, dass anspruchsvolle Rahmenbedingungen wie Erschliessung, Lärm, Statik, Energie, etc. sorgfältig in die Planung integriert und Lösungen gefunden wurden. Die architektonische Ausgestaltung der Fassaden befindet sich hingegen noch in Arbeit und soll vor der Verabschiedung des definitiven Gestaltungsplans separat durch die städtischen Instanzen beurteilt werden.



### **BESCHLUSS**

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-1682

BESCHLUSS-NR. 2024-87

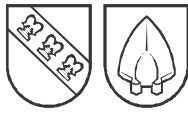
### **WEITERES VORGEHEN**

Der Gestaltungsplanentwurf wird dem Stadtrat für die Einleitung der nächsten Schritte gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) unterbreitet. Diese umfassen die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, die öffentliche Publikation und Auflage per 16. Mai 2024 bis am 16. Juli 2024 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 den Grundeigentümerinnen 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 der Grundeigentümerin dem Stadtrat vorgelegt, welcher ihn zur Beschlussfassung dem Stadtparlament 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 West – Baufeld E», Effretikon, datiert 26. April 2024, 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 16. Mai 2024 bis 16. Juli 2024 und umfasst folgende Unterlagen:
  - Bestimmungen, 26. April 2024
  - Situation 1 : 500, 26. April 2024
  - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG, 26. April 2024Beilagen, integrierende Bestandteile:
  - Richtprojekt, BDE Architekten GmbH und Uniola AG, 19. April 2024
  - Städtebauliche Verträge zu E1 und E2, 29. April 2024
  - Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter, 19. April 2024
  - Geotechnischer Bericht, Friedli Partner AG, 24. Januar 2024
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 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-1682

BESCHLUSS-NR. 2024-87

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Sämtliche Nachbargemeinden (inkl. Beilagen), Fehraltorf, Lindau, Volketswil, Wangen-Brüttisellen, Weisslingen, Zell, Winterthur
  - b. Regionalplanung Winterthur und Umgebung (inkl. Beilagen)
  - c. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (inkl. Beilagen 2-fach, sowie elektronisch an nutzungsplanung@bd.zh.ch via <https://webtransfer.zh.ch>), Versand durch Abteilung Hochbau
  - d. Bereuter Totalunternehmung AG, Marco Bereuter, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil
  - e. Seewarte AG, Markus Dammann, Dufourstrasse 31, 8008 Zürich,
  - f. Mettler Entwickler AG, Tino Margadant und Amara Ademoglu, Bellerivestrasse 17, 8008 Zürich
  - g. Suter von Känel Wild AG, Luca Imoberdorf, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
  - h. Stadtplanungskommission
  - i. Stadtpräsident
  - j. Stadträtin Ressort Hochbau
  - k. Abteilung Hochbau
  - l. Abteilung Tiefbau

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 14.05.2024