AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR.	2023-1682
BESCHLUSS-NR.	2025-89
IDG-STATUS	öffentlich

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

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld E, Effretikon / Substantielles Protokoll**

[…]

3. Geschäft-Nr. 2025/098
Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld E, Effretikon

ANTRAG DES STADTRATES

Der Stadtrat unterbreitet dem Stadtparlament mit Beschluss (SRB-Nr. 2025-136) vom 19. Juni 2025 mittels Auszug aus dem stadträtlichen Protokoll vom 19. Juni 2025 folgenden Antrag:

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART 19 ZIFFER 4 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Dem Privaten Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E», datiert 6. Juni 2025, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, wird zugestimmt.
2. Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV und der Mitwirkungsbericht, datiert 6. Juni 2025, sowie die städtebaulichen Verträge, datiert 27. Mai 2025, werden zur Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- und Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Seewarte AG, Markus Dammann, Dufourstrasse 31, 8008 Zürich
   b. Bereuter Totalunternehmung AG, Marco Bereuter, Bahnhofstrasse 21, 8307 Effretikon
   c. Mettler Entwickler AG, Amara Ademoglu, Bellerivestrasse 17, 8008 Zürich
   d. Suter von Känel Wild, Luca Imoberdorf, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
   e. Stadtpräsident

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 16
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2023-1682
BESCHLUSS-NR. 2025-89

f. Stadträtin Ressort Hochbau
g. Stadtrat Ressort Tiefbau
h. Abteilung Hochbau
i. Abteilung Tiefbau
j. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)

Für die detaillierten Ausführungen und den exakten Wortlaut des Weisungstextes wird auf die separaten Akten verwiesen.

BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Vorberatung dieses Geschäftes fand durch die Geschäftsprüfungskommission statt. Mit ihrem Bericht vom 21. Oktober 2025 unterbreitet die Geschäftsprüfungskommission dem Parlament einstimmig die Empfehlung, den Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, den Mitwirkungsbericht, datiert 6. Juni 2025, sowie die städtebaulichen Verträge, datiert 27. Mai 2025, zur Kenntnis zu nehmen und den Stadtrat zu ermächtigen, allfälligen aus dem Genehmigungs- und Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.

Eine Mehrheit beantragt dem Stadtparlament, dem Antrag des Stadtrates zu folgen und den privaten Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld E zu genehmigen.

Eine Minderheit beantragt dem Stadtparlament, den privaten Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld E abzulehnen.

PLENARDEBATTE

Verzicht auf die Durchführung einer Eintretensdebatte, da die anwendbaren Bestimmungen der parlamentarischen Geschäftsordnung (Art. 64 GeschO STAPA) eine grundsätzliche Einführungsdiskussion im vorliegenden Fall nicht zwingend vorschreiben.

REFERAT GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION
MARIANNE ISLER, EVP

Marianne Isler, EVP, Mitglied der Geschäftsprüfungskommission, dürfe als Sprecherin der Geschäftsprüfungskommission den Bericht zum privaten Gestaltungsplan des Baufelds E präsentieren und wolle erläutern, zu welchen Schlüssen die GPK gekommen sei. Mit dem Gestaltungsplan Bahnhof West, also dem Baufeld E, komme nach dem Hochhaus Roots ein weiteres Hochhausprojekt ins Stadtparlament. Das Areal sei über 6'600 Quadratmeter gross, es entstehe eine Überbauung mit 35 Prozent Gewerbe- und Dienstleistungsanteil und einem Mix verschieden grosser Wohnungen inklusive eines 55 Meter hohen Hochhauses.

Der private Gestaltungsplan Bahnhof West sei von den privaten Grundeigentümern Bereuter Totalunternehmung AG und der Firma Seewarte AG zusammen mit ihrer Arealentwicklerin, der Firma Mettlerentwickler AG, in Zusammenarbeit mit der Stadt erarbeitet worden. Weil das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2023-1682
BESCHLUSS-NR. 2025-89

(PBG) für private Gestaltungspläne die Zustimmung des Parlamentes vorsehe und dies so auch in der Gemeindeordnung festgehalten sei, liege der Plan heute dem Parlament vor und man stimme darüber ab.

Die GPK habe das Projekt an fünf Sitzungen besprochen. Sie betone, dass die GPK es sehr geschätzt habe, dass sie an einer Sitzung mit den privaten Grundeigentümern und der Arealentwicklerin habe zusammensitzen dürfen. Ebenso seien die zuständige Stadträtin Rosmarie Quadranti, Mitte, und die Stadtplanerin Ivana Vallarsa anwesend gewesen. Sie danke herzlich für deren Zeit und die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

In der GPK habe man folgende Punkte diskutiert, die sie hervorheben wolle. Die GPK begrüsse die bauliche Entwicklung in der Stadt, sie freue sich, dass das Zentrum belebt werde, und befürworte deshalb die Neugestaltung des Zentrums, das die Stadt für die nächsten Jahrzehnte prägen werde. Die angestrebte Verdichtung erweise sich nicht nur als sinnvoll, sondern auch als zeitgemässe Notwendigkeit, da der Boden knapp werde und die Einwohnerzahl stetig steige.

Es sei nicht selbstverständlich, dass sich Investoren der Stadt annähmen und Vertrauen in den Standort hätten. Die GPK halte fest, dass im Gestaltungsplan die Anforderungen der Stadt erfüllt worden seien. Anlass zu Diskussionen habe die Fassadengestaltung gegeben, obwohl die Ästhetik nicht Teil des Gestaltungsplans sei und man darüber nicht weiter sprechen müsse.

Weiter sei in der GPK das Verkehrskonzept diskutiert worden. Als störend erachte die Kommission, dass die kantonale Prüfung der Verkehrsbaulinie im Bereich der Illnauerstrasse noch nicht abgeschlossen sei. Der Stadtrat und die Bauherrschaft gäben sich zwar zuversichtlich, dass die Bewilligung erfolgen werde, die GPK habe den Gestaltungsplan jedoch unter der Voraussetzung bearbeitet, dass der Kanton seine Zustimmung erteile.

Ebenfalls kritisch seien die Platzverhältnisse während des Baus hinterfragt worden. Sie hoffe auf ein gut durchdachtes Baustellenverkehrskonzept, um den Verkehr während des Baus in geordnete Bahnen zu leiten. Die Zufahrt zum Areal erfolge als Einbahnstrasse über die Illnauerstrasse, während die Wegfahrt über die Hinterbüelstrasse beziehungsweise zwischen den Baufeldern E1 und E2 auf die Rikonerstrasse hinausführe. Die Tiefgarage solle auch das benachbarte Hochhaus Roots erschliessen, und ein Mobilitätskonzept solle die Anzahl der Parkplätze festlegen.

Die GPK begrüsse den geplanten höheren Ausbaustandard C für die E-Mobilität sowie die barrierefreien Fussgängerverbindungen und die ausreichenden Veloabstellplätze. Die geplanten neuen Gewerbeflächen würden von den lokalen Detailhändlern positiv aufgenommen, weil sie die wirtschaftliche Attraktivität von Effretikon stärkten. Durch die Erweiterung entstünden Chancen für neue Betriebe und Synergien mit bestehenden Nutzungen, was die Standortentwicklung fördere. Die vorgesehenen Kurzzeitparkplätze entlang der Rikonerstrasse verbesserten zudem die Erreichbarkeit und Attraktivität für Kundinnen und Kunden, insbesondere für ältere und mobilitätseingeschränkte Personen.

Ein Teil der GPK bedaure die Ablehnung einer PV-Fassade durch die Bauherrschaft und sehe darin eine verpasste Chance für mehr Nachhaltigkeit. Auch bei der Umsetzung des Schwammstadtprinzips und der Anwendung aktueller Klimanormen bestünden unterschiedliche Ansichten. Die GPK betone die Verantwortung der Energiestadt Illnau-Effretikon für hohe Umweltstandards und hoffe, dass die Bauherrschaft beim Ausbau der Energieinfrastruktur, zum Beispiel bei der E-Mobilität, ambitioniert bleibe.

Das Fazit der GPK laute, die Mehrheit der GPK betrachte die Zielvorgaben als erfüllt und erachte den Gestaltungsplan als stimmig. Unter dem Vorbehalt, dass die Verkehrsbaulinienführung im Bereich Illnauerstrasse vom Kanton abgesegnet werde und dass für das hohe Verkehrsaufkommen während des Baus Lösungen gefunden würden, empfehle man, den Gestaltungsplan anzunehmen.

Für eine Minderheit sei der Gestaltungsplan nicht ausreichend. Sie wünsche sich, dass eine Stadt mit dem Energie-Gold-Label einen stärkeren Fokus auf Nachhaltigkeit lege, insbesondere bei den PV-Anlagen an der Fassade und beim Schwammstadtprinzip. Dazu werde ihre GPK-Kollegin Annina Annenheim, SP, später noch mehr ausführen.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2023-1682
BESCHLUSS-NR. 2025-89

Sie erlaube sich zum Schluss noch zwei persönliche Anmerkungen. Sie sei selbst Detailhändlerin im Zentrum Effretikon und begrüsse deshalb diesen neuen Gestaltungsplan ausdrücklich. Die geplanten Massnahmen wirkten auf sie durchdacht und stimmig, besonders freue sie sich darüber, dass die Ansiedlung weiterer Detailhändlerinnen die Vielfalt im Zentrum erhöhe und zur Belebung beitrage. Sie betone noch einmal kurz die Bedeutung der Parkplätze und hoffe, dass diese nicht nur dekorativ auf dem Plan stünden. Sie kämpfe jeden Tag um Parkplätze vor dem Geschäft und halte sie für wichtig. Sie hoffe, dass diese Parkplätze nicht nur für Behinderte vorgesehen seien, sondern dass man wirklich kurz hinfahren, etwas holen und nach fünf Minuten wieder wegfahren könne.

ANNINA ANNAHEIM, SP

Annina Annaheim, SP, Mitglied der Geschäftsprüfungskommission, möchte zuerst ebenfalls ein grosses Dankeschön an alle Involvierten aussprechen. Die Neugestaltung des Zentrums sei nicht nur sinnvoll, sondern auch nötig. Die Kommissionsminderheit begrüsse es sehr, dass hier neue Impulse gesetzt würden und die Stadt weiterentwickelt werde. Besonders erwähnen wolle sie den direkten Austausch mit der Bauherrschaft, welcher in zwei Runden mit Parlamentsmitgliedern im Stadthaus stattgefunden habe und anschliessend auch an einer GPK-Sitzung. Sie habe diesen Austausch sehr geschätzt und bedanke sich ganz herzlich dafür, dass sich die Beteiligten Zeit genommen hätten.

Weshalb lehne die Kommissionsminderheit den Gestaltungsplan dennoch ab? Es seien vor allem die energietechnischen und fortschrittlichen Aspekte, die ihnen fehlten. Die Stadt habe sich in verschiedenen Dokumenten zur Nachhaltigkeit bekannt, etwa im Schwerpunktprogramm oder in Projektaufgaben und Aufträgen zum Klimaschutz mit dem Ziel netto null. Zudem bemühe sie sich um das Energiestadt-Label und habe sogar das Gold-Label erhalten. Gemäss einer Leitlinie, die sich die Stadt selbst gegeben habe, bedeute dieses Label, dass die Stadt eine Vorbildfunktion gegenüber der Bevölkerung habe und damit zur Glaubwürdigkeit der kommunalen Energiepolitik beitragen müsse. Dort, wo sie Einfluss nehmen könne, müsse sie sich besonders strenge Ziele setzen. So stehe es in der eigenen Leitlinie der Stadt.

Ein zentraler Teil dieser Energiepolitik sei die Energiebeschaffung. Strom komme nicht einfach aus der Steckdose, und deshalb gebe es derzeit diverse Projekte zur Stromgewinnung. Ihrer Ansicht nach habe die Stadt ihre Verantwortung als Vorbild nicht wahrgenommen, als sie auf Photovoltaik an der Fassade verzichtet habe. Verschiedene Parteien hätten sowohl schriftlich als auch mündlich an den Diskussionsanlässen mit der Bauherrschaft genau dies gefordert. Dieses Anliegen sei in ihren Augen nicht wirklich ernst genommen worden und relativ lapidar mit dem Hinweis auf einen Verfahrensaufwand zu den Akten gelegt worden.

Annina Annaheim habe bereits 2024 bei Swiss Solar nachgefragt, und dort habe der Leiter Technik und Betriebswirtschaft ihr bestätigt, dass PV an der Fassade – gerade in Form solcher Bänder – problemlos machbar sei. Mittlerweile zeigten dies auch verschiedene bereits realisierte Projekte. Eine Photovoltaikanlage an der Fassade wäre in ihren Augen Pflicht, einerseits zur Energiegewinnung, andererseits aber auch, um ein Zeichen zu setzen, dass es der Stadt ernst sei mit ihren Klimazielen und ihrer eigenen Vorbildfunktion.

Im Masterplan habe die Stadt im Jahr 2018 festgelegt, dass zukünftige Gestaltungspläne mindestens die Anforderungen des Merkblatts SIA 2040 erfüllen müssten. Dieses Merkblatt sei damals der höchste Standard gewesen. Es heisse dort explizit «mindestens». Nun aber sei das Merkblatt durch die neue offizielle Norm SIA 390/1 abgelöst worden. Folgerichtig wäre es daher, nun die neue Norm zur Anwendung zu bringen, da man sich ja hohe Ziele gesetzt habe und eine Vorbildfunktion wahrnehmen wolle.

Auch dazu habe sie Abklärungen getroffen. Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein sehe es durchaus als Option, diese Norm zu fordern. Gemäss deren Aussagen sei die Norm eine konsequente Weiterführung des Merkblatts. Auch der ehemalige Leiter der Fachstelle Energie in Winterthur und Mitverantwortliche des Gebäudestandards 2025 des Energiestadt-Labels sehe keinen Grund, weshalb man diese Norm nicht einfordern sollte. Die Norm sei zudem schon Anfang 2024 im Gespräch gewesen und es sei damals klar gewesen, dass sie das Merkblatt ablösen werde. Zu behaupten, es sei jetzt kurzfristig, noch eine Verschärfung zu

verlangen, greife daher in ihren Augen nicht und sei lediglich die logische Fortführung eines bereits eingeschlagenen Wegs.

Weiter habe die Kommissionsminderheit grosse Zweifel daran, ob das Prinzip der Schwammstadt tatsächlich zur Anwendung komme. Zwar stehe im Gestaltungsplan, das Prinzip solle umgesetzt werden, aber im Gespräch mit den Projektverantwortlichen sei lediglich von Baumgruben die Rede gewesen, nicht von Klima- oder Sickersteinen und auch nicht von entsiegelten Flächen. Es gebe weitere Punkte, die ihnen im Gestaltungsplan fehlten. So fehle eine Strategie, wie man bei anhaltenden Hitzeperioden – die wegen der Klimaerwärmung zunehmen würden – diese Hitze wieder aus dem Gebäude bringen könne, umso mehr, als gewisse Fenster wegen des Lärmschutzes bei einer allfälligen Beibehaltung von Tempo 50 gar nicht geöffnet werden könnten.

Auch dass sich die Bauherrschaft nur verpflichte, Leerrohre für Elektromobilität zu ziehen, erscheine ihnen bei einer Überbauung dieser Grösse als zu wenig. Die Bauherrschaft habe allerdings glaubhaft versichert, dass sie für die Parkplätze einen höheren Standard mit Ladestationen plane.

Was ihr aber wirklich wichtig sei: Sie wolle die Stadtentwicklung nicht behindern und den Bauherrschaften keine Hürden aufstellen, nur um sie zu ärgern. Doch die Politik habe eine Verantwortung gegenüber der Bevölkerung und vor allem gegenüber künftigen Generationen. Momentan schreibe man Papiere mit Zielen, aber man kümmere sich zu wenig um deren konkrete Umsetzung. Man schmücke sich mit Zertifikaten, aber unternehme nicht die notwendigen Schritte. Natürlich könne Illnau-Effretikon allein die Klimaerwärmung nicht stoppen, es brauche alle. Aber überall riefen die Menschen nach der Politik. Politiker müssten handeln. Sie und ihre Kolleginnen und Kollegen seien Politik, sie könnten handeln und sie müssten handeln, wenn sie glaubwürdig sein wollten. Man könne zwar nur im Kleinen wirken, aber auch im Kleinen sei die Stadt ein Vorbild. Es nütze nichts, immer auf China zu zeigen – man sei verantwortlich für Illnau-Effretikon.

Sie sage, die SP nehme diese Verantwortung wahr, lehne den Gestaltungsplan ab und hoffe auf eine zukunftsfähigere Variante eines neuen Gestaltungsplans, den sie sehr gerne unterstützen werde, um die Stadt weiterzuentwickeln.

WEITERE VOTEN GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION
KATHARINA MORF, FDP

Katharina Morf, FDP, Mitglied der Geschäftsprüfungskommission, stellt fest, dass das Parlament wisse, dass das Gebiet Bahnhof West in Effretikon auf der Grundlage eines übergeordneten Masterplans etappenweise entwickelt werde. Insgesamt seien sechs Baufelder vorgesehen, die schrittweise geplant und realisiert würden, mit dem Ziel, die städtebauliche Aufwertung des Bahnhofareals, die Förderung einer gemischten Nutzung und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität zu erreichen. Das Baufeld E sei nun das vierte von insgesamt sechs Baufeldern, das zur Umsetzung gelangt. Das Bellis sei bereits fertiggestellt, Wohnen am Stadtgarten wachse in die Höhe, und das Baufeld C mit dem Hochhaus Roots und dem Bushof sei das dritte Baufeld, das sich in Arbeit befinde. Mit dem Gestaltungsplan Baufeld E würden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitativ hochwertige Bebauung geschaffen. Der Plan definiere die städtebauliche Struktur, die zulässige Nutzung, Gebäudehöhe, Freiräume und Erschliessung. Dabei würden die Vorgaben des Masterplans konsequent umgesetzt.

Natürlich könne man sich jetzt über die Gestaltung streiten oder dass eine Photovoltaikanlage an der Fassade wünschenswert gewesen wäre. Wie die Investoren jedoch die Anforderungen erfüllten, sei ihnen freigestellt. Zudem setze die Bauherrschaft von sich aus höhere Qualitätsansprüche und strebe ein SNBS-Gold an, das höher sei als vom Stadtrat verlangt. Und Schönheit sei individuell und liege im Auge des Betrachters. Veränderungen lösten immer etwas aus. Der vorliegende Gestaltungsplan mit dem zweiten Hochhaus habe auch kritische Stimmen erhalten, die Abklärungen in der GPK hätten aber ergeben, dass sämtliche Vorgaben erfüllt seien.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2023-1682
BESCHLUSS-NR. 2025-89

Aus liberaler Sicht begrüsse sie, dass der private Grundeigentümer, die Seewarte AG und die Berater Totalunternehmungen AG mit dem Arealentwickler Mettler in Zusammenarbeit mit der Stadt Illnau-Effretikon durch die bauliche, markante und hochwertige Veränderung zu einer neuen Visitenkarte verhelfen, und das sei auch nötig. Der Gestaltungsplan Baufeld E erfülle die planungsrechtlichen Anforderungen und entspreche den übergeordneten Zielen des Masterplans Bahnhof West. Der Gestaltungsplan müsse den Investoren Planungs- und Rechtssicherheit bieten. Die von der GPK-Minderheit geforderte, erst im Februar 2025 eingeführte SIA-Norm 390/1 werde nach Auskunft der Stadträtin Rosmarie Quadranti künftig auf die folgenden Gestaltungspläne angewendet, aber nicht auf die laufenden. Dies sei auch im Sinne der Gleichbehandlung, wie vom Stadtrat in diesem Antrag beschrieben. Aus ihrer Sicht sei die Forderung der GPK-Minderheit unverhältnismässig und entspreche nicht den geltenden Regeln.

Die linke Ratsseite fordere bezahlbare Wohnungen, aber genau mit solchen Beübungen, die hier gefordert würden, würden die Mieten in die Höhe geschossen. Warum? Weil dadurch die Baukosten unnötig verteuert würden und eins zu eins auf die Mieter überwälzt werden würden. Die FDP/JLIE-Fraktion bedanke sich bei den Investoren für den Entscheid, in Illnau-Effretikon zu bauen und von sich aus auch hohe Qualitätsansprüche zu setzen. Dem vorliegenden Gestaltungsplan stimme die Fraktion einstimmig zu, und sie bitte das Parlament, dies ebenfalls zu tun.

MELANIE HAAS, MITTE

Melanie Haas, Mitte, Mitglied der Geschäftsprüfungskommission, möchte sich im Namen der Mitte-Fraktion bei allen bedanken, die bei diesem Gestaltungsplan mitgewirkt hätten. Die Mitte begrüsse die Entwicklung des Stadtzentrums und freue sich über die Belebung. Man entscheide heute über eine Neugestaltung, die die Stadt jahrzehntelang prägen werde. Mit diesem Gestaltungsplan sehe man, dass die Weiterentwicklung der Stadt in die richtige Richtung gehe und man den Platz effizient nutze. Die zentrale Lage habe ein Riesenpotenzial, aber gerade in letzter Zeit sei es leider nicht ausgeschöpft worden. Mit diesem Gestaltungsplan sei die Fraktion davon überzeugt, habe man eine Chance, den Platz und die Lage optimal nutzen zu können. Wie auch schon vorhin erwähnt worden sei, erachte sie es als nicht ganz gelungen, dass der kantonale Vorprüfungsentscheid über die Arealzufahrt noch nicht vorliege, womit ein bisschen Unsicherheit bestehe. Nichtsdestotrotz überwiege das Positive bei diesem Gestaltungsplan klar. Die Mitte-Fraktion werde dem Antrag einstimmig zustimmen.

BEAT BORNHAUSER, GLP

Beat Bornhauser, GLP, Kommissionspräsident Geschäftsprüfungskommission, möchte sich zuerst dem Dank seiner Vorrednerinnen anschliessen. Sowohl gegenüber der Bauherrschaft als auch gegenüber seinen Vorrednerinnen danke er für diese Zusammenfassung und die verschiedenen Aspekte der Diskussion. Verdichtung, das sei klar, das wolle man, deshalb mache es auch Sinn, dass man hier ein Hochhaus hinstelle. Wenn man jetzt schaue, die Gestaltungspläne, die in den letzten paar Jahren diskutiert worden seien, dann falle auf, dass doch eine interessante Entwicklung stattgefunden habe; es sei erwähnt worden, es sei das erste Mal im Gestaltungsplan, dass das Prinzip der Schwammstadt erwähnt und gefordert werde. Er sei gespannt, wie das dann umgesetzt werde. Vielleicht brauche es auch, wenn man einen solchen Gestaltungsplan behandle, einen Schuss Vertrauen, damit dann eben auch gemacht werde, was gemacht werden solle. Dies beziehe sich nicht nur auf die Schwammstadt, sondern zum Beispiel auch auf die E-Mobility-Ausrüstung.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2023-1682
BESCHLUSS-NR. 2025-89

Es wurden sehr viele positive Punkte hervorgehoben. Die GLP-Fraktion komme trotzdem mit zwei Aspekten zu etwas anderen Schlussfolgerungen. Einerseits ein tatsächlicher, energetisch ein wenig mutigerer Ansatz, der wünschenswert wäre, man könne es ja auch noch machen, übrigens wäre es also noch möglich. Und dann zitiert er aus den Bestimmungen, Artikel 4: «Die Bautenanlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.» Dies stehe also so in den Bestimmungen.

Natürlich sei Architektur immer auch ein Stück weit persönlich, und vielleicht sei es jetzt auch ein wenig Pech für die Bauherrschaft. Er gestattet sich eine persönliche Bemerkung: Jeden Tag gehe er am Kinderspital in Zürich vorbei, diesem Bau, und das sei schlicht fantastisch. Wer es noch nie gesehen habe, müsse es unbedingt anschauen. So etwas zu schaffen sei unglaublich. Dann schaue er sich die Visualisierung dieses Hochhauses an, und ehrlich gesagt, breitet sich bei ihm ein Gefühl der Ratlosigkeit aus. Sei das nun die Zukunft von Effretikon? Es wirke ein wenig retro. Die Einbettung des Hochhauses Roots könne er sich nur schwer vorstellen; für ihn besteht hier kein klarer Zusammenhang.

Trotzdem, unter dem Strich, denke man: Ja, man fordere eigentlich, dass man energetisch mutiger sei. Man fordere, dass man die Gestaltung vielleicht noch einmal überdenke, um zu prüfen, ob nicht noch mehr möglich sei. Dennoch sei die GLP-Fraktion der Meinung, der Gestaltungsplan soll genehmigt werden – in der Hoffnung, dass in diesen beiden Aspekten noch Verbesserungen erfolgen könnten.

Nachdem keine weiteren Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission das Wort zu ergreifen wünschen, öffnet der Parlamentspräsident die Diskussion für das Gesamtparlament.

REPLIK DES STADTRATES
ROSMARIE QUADRANTI, MITTE

Rosmarie Quadranti, Mitte, Stadträtin Ressort Hochbau, sagt, ja, es werde verschiedentlich angetönt, die Kommunikation, gerade in diesem Gestaltungsplan, hätte sie ein wenig begleitet. Sie freue sich auch, dass vor allem die Kommunikation mit der Bauherrschaft geschätzt werde, und sie glaube, das sei etwas, das man aufrechterhalten könne, weil es wichtig sei, weil es die eine oder andere klärende Frage eben zulasse. An dieser Stelle danke sie auch von Seite des Stadtrates den Investoren, dass sie sich an der Zentrumsentwicklung beteiligten und dass es tatsächlich eine Aufwertung gebe, und ja, über Ästhetik lasse sich nicht streiten.

Sie möchte, und das sei ihr ganz wichtig, vielleicht sei ihr das zu wenig gut gelungen, erklären, was es mit dieser SIA-Norm auf sich hat. Annina Annaheim, SP, habe dies vorhin gut erklärt. Zur Geschichte: Häufig werde zuerst ein Merkblatt entwickelt, dieses werde dann in eine Norm umgemünzt, wenn man Erfahrungen gesammelt habe.

Parallel lief der zur Diskussion stehende Gestaltungsplan. Im Jahr 2017 sei das Merkblatt 2040 eingeführt worden. Man habe das Merkblatt 2040 als Vorgabe an die Bauherrschaft gegeben, an den Gestaltungsplan, und gesagt, das müssten sie erfüllen. In der Zwischenzeit sei eben das passiert, was mit diesen Merkblättern in der Regel geschehe, das habe sich weiterentwickelt, und im Februar 2025 sei dann die Norm 390/1 in Kraft getreten. Dann habe man 2018 den Masterplan festgesetzt, das Projekt wurde entwickelt, man habe gearbeitet, geplant, diskutiert, dann wurde der private Gestaltungsplan im Jahr 2024 öffentlich aufgelegt und die Finalversion lag schlussendlich im Juni 2025 vor.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2023-1682
BESCHLUSS-NR. 2025-89

Was man nicht tun sollte, sei, während des laufenden Spiels die Spielregeln zu ändern. Rosmarie Quadranti zeigt auf, wie stark die Spielregeln geändert worden wären, oder was man hätte machen können. Annina Annaheim habe es gesagt, man könne es anpassen, aber es sei ein echter Planungsaufwand, und wenn man jetzt schaue, was hier geschehe, dann sei es im Moment so, dass es eigentlich gar noch keine konkrete Vorlage gegeben habe. Jetzt gebe es dann geplante kantonale Vorschriften, und der Stadtrat habe gesagt, bei diesem Gestaltungsplan soll das Merkblatt 2040 massgebend sein. Bei der SIA-Norm 390/1 mit dem Zielwert B, seien es wenige Prozente, wo es tatsächlich eine Verbesserung geben würde. Man habe einen Gestaltungsplan, man habe eine Zielvorgabe, eben das Merkblatt 2040, und dann seien die Investoren, dann komme die Planung, und dann hätten sie aber auch eine Freiheit, zu gestalten. Die Stadt gebe das Ziel vor, den Weg dorthin, und schlussendlich, wie man die Ästhetik beurteile, sei das die Investorengeschichte.

Betreffend PV-Fassadenmodulen bei 30 Metern: Swiss Solar sei eigentlich am Erarbeiten eines einfacheren Genehmigungsverfahrens. Wenn man aber die Presse gelesen habe, dann wisse man, Winterthur habe beispielsweise ein geniales Holzhochhaus geplant. Dieses Holz-Hybrid-Hochhaus mache die Stadt jetzt aber nicht, und das hätte vor allem mit den Brandschutzvorgaben zu tun. Man müsse enorm teure Brandschutztests machen, es sei nicht mehr wirtschaftlich, und aus diesem Grund werde dieses Hochhaus noch nicht so realisiert, wie es ursprünglich einmal geplant war. Die PV-Anlagen seien nicht gratis, jetzt könne man sagen, man müsse nur bauen, bauen, bauen, dann sei es der Abbau von Vorschriften und Abbau vielleicht auch von solchen Vorgaben, dass jedes Gebäude irgendwie teure Brandschutztests machen müsse. Da sei die Swiss Solar dran, aber bei diesem Projekt einfach noch nicht so weit gewesen.

Aber noch einmal: Die Vorgaben, die die Stadt gemacht hat, wurden mit diesem Gestaltungsplan erfüllt. In den Medien war ein Bericht, wie das Zentrum von Effretikon bald aussehen würde. Man habe da wohl etwas mit Plattenbauten eingegeben. Man merke jedoch, dass die KI nicht alles erfasst und richtig macht, weil die Berichterstattung über die beiden Hochhäuser nicht die Realität widerspiegelt.

Mit guten Vorgaben und hohen Anforderungen werde diese Entwicklung jedoch gelingen. Deshalb bittet der Stadtrat das Parlament, dem Gestaltungsplan zuzustimmen – im Wissen darum, dass der Unterschied zwischen dem Merkblatt SIA-Effizienzfahrt 2040 und dem Klimapfad 390/1 etwa minus 5 bis 7 Prozent beträgt.

Diese Bemerkung müsse sie sich noch erlauben, Annina Annaheim, die Stadt spiele eine Vorreiterrolle, Alex Herzog, Leiter Energie, und Ivana Vallarsa, Stadtplanerin, seien heute an der Rezertifizierung, und man sei eine der Städte, die ganz, ganz weit vorne sei. Also alles schlecht mache man nicht, und warum man es gut mache, sei auch dank diesem Gestaltungsplan.

VOTEN GESAMTPARLAMENT
ARIE BRUININK, GRÜNE

Arie Bruinink, Grüne, Mitglied des Stadtparlamentes, bekundet auch von seiner Seite ein Dankeschön für das sehr gute Projekt. Leider sei es so, dass die Auflagen für den geplanten Gebäudekomplex nur seitens der Stadt, seitens der Verwaltung definiert worden seien. Erst jetzt könne das Parlament korrigierend eingreifen und entscheiden, ob es mit dem Resultat einverstanden sei oder nicht. Es bleibe dabei leider nur die Wahl zwischen Annahme und Ablehnung.

Die eigentliche inhaltliche Auseinandersetzung, also die Frage, was man hier eigentlich gebaut haben möchte, finde somit erst jetzt statt, und er finde, man solle dabei keine Hemmungen haben, von den demokratischen Rechten Gebrauch zu machen, denn die Demokratie lebe vom Diskurs, sie lebe davon, dass man kritisch hinschaue, Fragen stelle und, wenn nötig, Korrekturen vornehme, damit es kein Hindernis gebe. Im Gegenteil, es sei genau das, was die Demokratie stark mache, und es sei das, was auch ein sehr gutes Projekt noch besser

mache, eine echte Win-win-Situation. Natürlich werde im Vorfeld die Möglichkeit eingeräumt, Einwendungen einzureichen, das habe man getan, wie auch andere Parteien und Personen, aber das bedeute noch lange nicht, dass diese Anliegen auch gehört worden seien. Ein zentrales Anliegen von den Grünen sei, dass auch geeignete Fassaden, insbesondere bei hohen Gebäuden, mit Photovoltaikanlagen ausgestattet würden. Auch die SP und die GLP hätten ähnliche Forderungen gestellt. Dass weiterhin keine Photovoltaikanlagen an der Fassade vorgesehen seien, sei für sie ein absolutes No-go. Das müsse korrigiert werden.

In Regensdorf sei ein Holz-Hybrid-Hochhaus gebaut worden von 75 Metern Höhe, mit PV-Anlage an der Fassade. Zudem erfülle der aktuelle Gestaltungsplan im Bereich Energieeffizienz lediglich die Ziele gemäss SIA-2040. Seit Februar 2025 gelte aber der verschärfte Standard 930/1 Klimafahrt 2024. Auch hier brauche es eine Korrektur. Es könne sein, dass die Mieten dadurch, wenn man das erfülle, leicht erhöht würden, aber die Energiekosten würden damit deutlich geringer. Aus diesen Gründen schlossen sich die Grünen dem Vorschlag der GPK-Minderheit an und empfehlen, den stadträtlichen Antrag abzulehnen. Damit erhalte die Bauherrschaft die gute Möglichkeit, die notwendige Korrektur vorzunehmen, inhaltlich, energetisch und gestalterisch.

Es gehe hier um ein Gebäude, das das Stadtbild für Jahrzehnte prägen werde, ein Gebäude, das ein Wahrzeichen werden könne für eine zukunftsorientierte, nachhaltige Stadt. Diese Chancen soll das Parlament nicht ungenutzt lassen. Deshalb lehne die Grüne-Fraktion den privaten Gestaltungsplan Bahnhof West Baufeld E ab.

MARKUS ANNAHEIM, SP

Markus Annaheim, SP, Mitglied des Stadtparlamentes, ging folgendes während den vorhergehenden Voten durch den Kopf: «Are you kiddin' me?». Die Begeisterung für ein Projekt töne für ihn anders, als das, was man jetzt hier zu spüren bekomme. Als er im Jahr 2024 an der Präsentation dieses Hochhauses dabei gewesen sei, habe er festgestellt, dass niemand wirklich «happy» damit war. Er wisse noch, dass daraufhin sogar der Wunsch gekommen sei, ob man zusätzlich Visualisierungen machen könne, damit das Projekt aufgrund dessen vielleicht besser rüberkomme, doch leider sei das nicht geschehen. Man habe dies bis jetzt nicht gemacht. Daraufhin habe man Eingaben von verschiedensten Seiten und von vielen Seiten aus dem Parlament gemacht. Darauf sei man nicht eingegangen, man habe zwar die Farbe geändert, was zwar schön sei, aber nicht ausreichend. Und jetzt solle man zufrieden sein mit dem, was hier komme, und wenn man den Bericht der Geschäftsprüfungskommission gelesen habe, zeige der keine grosse Begeisterung; zumindest sei dies bei ihm nicht übergesprungen.

Er betont, das Parlament habe die Verantwortung für das Stadtbild. Ein solcher Gestaltungsplan bringe Rechte mit; man gewähre ein Recht, nämlich ein Hochhaus zu bauen, und das sollte mit besonderer Sorgfalt geschehen. Man bekomme vorerst zwei Hochhäuser. Arie Bruinink, Grüne, habe es gesagt, diese seien sichtbar, man fahre mit dem Zug durch, die Leute würden sie sehen. Die SP-Fraktion habe den Eindruck, bei diesem Hochhaus sei man wieder bei der Beliebigkeit, und er glaube, das habe man in der Bahnhofstrasse in den letzten Jahrzehnten genug gehabt.

Er fasst zusammen: die Einwendungen seien nicht ernst genommen worden. Hier drin finde er niemanden, der jubiliere, es werde einfach akzeptiert. Das Parlament, das sich im Vorfeld eingebracht habe, sei nicht ernst genommen worden. Er höre jetzt schon in zehn Jahren die Bevölkerung sagen, wie man das nur hätte bewilligen können. Er gehe aber davon aus, dass das Parlament heute Abend genau dies tun werde; man werde einmal mehr diese Beliebigkeit durchwinken. Die SP-Fraktion sei nicht dazu bereit, aber bereit dazu, noch einmal eine Runde zu machen, um dies erneut anzuschauen, sodass es vielleicht einer breiteren Mehrheit am Schluss auch passe.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2023-1682
BESCHLUSS-NR. 2025-89

DANIEL HUBER, SVP

Daniel Huber, SVP, Mitglied des Stadtparlamentes, könne eigentlich nichts mehr zu diesem Geschäft ergänzen, aber jetzt sei das Parlament wieder einmal an einem Punkt in der Diskussion angelangt, wo es nichts Positives gebe. Er wolle zuerst einmal sagen, dass die SVP-Fraktion es begrüsse, dass das Stadtzentrum entwickelt werde. Er habe es schon in der Geschäftsprüfungskommission bedauert, dass man Diskussionen über Dinge führte, welche gar nicht zu den Aufgaben des Parlamentes zählten. Man könne schon fordern, aber das Parlament habe die Aufgabe, diesen Gestaltungsplan zu prüfen; und er sei solide. Die PV-Anlage könne man am eigenen Haus installieren, wenn man dies gut finde; das müsse jeder selbst wissen. Er glaube, man müsse den Investoren freie Hand lassen, wenn sie die Normen erfüllten.

Er mache beliebt, dass man bald zur Abstimmung komme. Er stimme diesem Gestaltungsplan aus Überzeugung zu, wie auch seine Fraktionskollegen, für eine Entwicklung im Stadtzentrum.

ANNINA ANNAHEIM, SP

Annina Annaheim, SP, Mitglied der Geschäftsprüfungskommission, betont, dass die SP-Fraktion die Entwicklung absolut begrüsse, man sei nicht gegen eine Entwicklung im Zentrum, dies müsse richtig verstanden werden. Einerseits, wie Arie Bruinink, Grüne, schon gesagt habe, könne das Parlament erst jetzt Einfluss nehmen. Dieser Masterplan sei nur eine Mindestanforderung, und nun liege es am Parlament zu entscheiden, ob dies das sei, was man wolle oder nicht und bei dem man das Gefühl habe, dass es richtig sei für die Stadt.

Bezüglich Gleichbehandlung und Spielregeln nicht ändern: wann sollen denn neue Normen übernommen werden? Bei der Lärmschutzverordnung sei es ebenfalls noch offen, ebenso bei der Frage nach Tempo 50 – dann sei es okay, wenn Spielregeln angepasst würden, hier jedoch offensichtlich nicht; dies zeige unterschiedliche Massstäbe. Sie weist zudem auf fehlenden bezahlbaren Wohnraum hin, beispielsweise im Bellis oder im Rütlihof, wo die neuen Verordnungen noch nicht umgesetzt seien. Sie betont, dass dies fehlender Mut sei und dass das Parlament eine Vorreiterrolle einnehmen müsse, Verantwortung gegenüber den Kindern, der Stadt und der Zukunft tragen müsse, man könne die Welt nicht einfach «an die Wand fahren», indem man das Gefühl habe, es reiche dann schon. Wegen des vermeintlich hohen Planungsaufwands sage sie, der SIA-Verband sei anderer Meinung und sehe dies durchaus als machbar. Es wäre ein Signal, dass das Parlament als Politik setzen würde, dass es vorausgehe und etwas machen will, etwas erreichen will und es sich in Richtung Netto-Null hinbewegen will.

Auch die Photovoltaik sei machbar; sie verweist darauf, dass in Bümpliz dies bereits 2017 bei einem 55 Meter hohen Hochhaus umgesetzt worden sei.

KILIAN MEIER, MITTE

Kilian Meier, Mitte, Mitglied des Stadtparlamentes, erklärt, es sei wirklich wichtig, dass das Thema für alle verständlich sei. Annina Annaheim, SP, habe vorhin gesagt, das Parlament könne erst am Schluss sagen, ob der Gestaltungsplan gefalle oder nicht, und erst dann könne es Ja oder Nein sagen. Er betont, dies stimme so nicht, es handle sich um einen privaten Gestaltungsplan und nicht um einen öffentlichen.

Die Aufgabe des Parlaments bestehe lediglich darin, zu prüfen, ob der Plan mit den übergeordneten Bestimmungen standhalte, oder nicht. Ob einem das Haus gefalle, ob man eine Wohnung kaufen wolle oder ob der Investor mehr tue, als er könne, sei nicht die Aufgabe des Parlamentes. Es müsse frustrierend sein, im Parlament zu arbeiten, wenn man das nicht verstehe. Er erklärt, dies sei die Ausgangslage des Stadtparlaments oder einer Gemeindeversammlung: Wenn die Legislative über einen privaten Gestaltungsplan entscheide, ist dies nicht dasselbe wie bei einem öffentlichen Gestaltungsplan.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2023-1682
BESCHLUSS-NR. 2025-89

REPLIK DES STADTRATES
ROSMARIE QUADRANTI, MITTE

Rosmarie Quadranti, Mitte, Stadträtin Ressort Hochbau, betont, sie könne eines nicht so stehen lassen: Das Gebäude erfülle eine hohe Norm, beziehungsweise es handle sich um eine hohe Norm. Sie fügt hinzu, es sei nicht einfach das Ignorieren dessen, was heute benötigt werde, sondern eine hohe Norm, die sich nun weiterentwickelt habe, und dies sei auch gut so. Sie unterstreicht, es sei nicht nichts, es sei hier viel getan worden.

Der *Parlamentspräsident* stellt fest, dass seitens des Plenums kein Parlamentsmitglied das Wort mehr zu begehren wünscht. Folglich kann zur Beschlussfassung übergeleitet werden.

ABSTIMMUNG
zu Dispositivziffern 1 bis 3

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND NACH EINSICHTNAHME IN DEN BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

BESCHLIESST

GESTÜTZT AUF ART 19 ZIFFER 4 DER GEMEINDEORDNUNG:

1. Dem Privaten Gestaltungsplan «Bahnhof West – Baufeld E», datiert 6. Juni 2025, bestehend aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen, wird zugestimmt.
2. Der Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV und der Mitwirkungsbericht, datiert 6. Juni 2025, sowie die städtebaulichen Verträge, datiert 27. Mai 2025, werden zur Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- und Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekanntzumachen.
4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
5. Das Begehren um Anordnung einer Urnenabstimmung über die Beschlüsse kann gestützt auf § 157 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) i.V.m. Art. 15 Ziff. 2 Gemeindeordnung von 300 Stimmberechtigten innert 60 Tagen gerechnet ab dem Tag nach der Veröffentlichung oder gestützt auf § 157 Abs. 3 lit. b GPR von einem Drittel der Mitglieder des Stadtparlamentes innert 14 Tagen gerechnet ab dem Tag nach der Beschlussfassung schriftlich beim Stadtrat eingereicht werden.
6. Gegen diesen Beschluss kann gestützt auf § 21a f. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon, erhoben werden.
7. Im Übrigen kann gegen diesen Beschluss gestützt auf § 19 ff. VRG wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes oder Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung innert 30 Tagen ab Publikation beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon, schriftlich Rekurs erhoben werden.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 06. NOVEMBER 2025

GESCH.-NR. 2023-1682
BESCHLUSS-NR. 2025-89

8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Seewarte AG, Markus Dammann, Dufourstrasse 31, 8008 Zürich
   b. Bereuter Totalunternehmung AG, Marco Bereuter, Bahnhofstrasse 21, 8307 Effretikon
   c. Mettler Entwickler AG, Amara Ademoglu, Bellerivestrasse 17, 8008 Zürich
   d. Suter von Känel Wild, Luca Imoberdorf, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
   e. Stadtpräsident
   f. Stadträtin Ressort Hochbau
   g. Stadtrat Ressort Tiefbau
   h. Abteilung Hochbau
   i. Abteilung Tiefbau
   j. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)

Der obgenannte Beschluss kam bei den dezidierten Abstimmungen zur Dispositivziffer 1 mit einem Stimmenverhältnis von 21:9 Stimmen bei einer Enthaltung, zur Dispositivziffer 2 grossmehrheitlich und zur Dispositivziffer 3 einstimmig zu Stande.

Für getreuen Auszug aus dem Protokoll

Stadtparlament Illnau-Effretikon

Marco Steiner
Parlamentssekretär

Versandt am: 07.11.2025