Stadt Illnau-Effretikon

STADTRAT

BESCHLUSS
VOM 20. AUGUST 2026

GESCH.-NR.	2023-1682
BESCHLUSS-NR.	2026-186
IDG-STATUS	zeitlich befristet nicht 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; Stellungnahme zum Entwurf der Nichtgenehmigung der Baudirektion vom 7. Juli 2026**

AUSGANGSLAGE

Am 7. Juli 2026 eröffnete die kantonale Baudirektion dem Stadtrat für den Privaten Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld E, Effretikon, anstelle der erwarteten Genehmigung den Entwurf der Nichtgenehmigung. Damit gibt der Kanton Zürich dem Stadtrat die Möglichkeit, unter Einbezug der privaten Grundeigentümerschaften innerhalb von zwei Monaten Stellung zu nehmen. Die privaten Grundeigentümerschaften sind die Bereuter Totalunternehmung AG für das Baufeld E1 und die Seewarte AG für das Baufeld E2. Die Mettler Entwickler AG ist als Arealentwicklerin für den gesamten Perimeter des Baufeldes E im Gestaltungsplanverfahren zuständig.

Bereits im kantonalen Vorprüfungsentscheid vom 30. August 2024 waren klare Hindernisse in Bezug auf die Verkehrserschliessung ab der Illnauerstrasse enthalten. Für den Stadtrat stellte dies eine unerwartete Wendung dar, weil die seit 20 Jahren geplante und mit dem Kanton Zürich abgesprochene Arealzufahrt in Frage gestellt wurde. Diese Arealerschliessung bezweckt nicht nur die Zufahrt für das Baufeld E, sondern auch für das Baufeld C (teilweise Baurecht zugunsten der Stadt) und das Baufeld F (ganz im Besitz der Stadt). Für das Gelingen der Zentrumsentwicklung nimmt die Arealzufahrt ab der Illnauerstrasse eine Schlüsselfunktion inne.

Aufgrund des damaligen negativen Vorprüfungsentscheids erarbeiteten die Stadt und die privaten Eigentümerschaften während zehn Monaten zusätzliche Studien und Nachweise zur Verkehrserschliessung. Schliesslich nahmen die Grundeigentümerschaften eine aufwändige Umplanung vor, damit die Erschliessung im Sinne des Kantons angeordnet werden konnte. Der Gebäudekomplex wurde verschoben und gestaucht. Diese Umplanung wurde mit den kantonalen Amtsstellen an drei Sitzungen im November 2024 sowie im Januar und im September 2025 besprochen. In unterschiedlichen Konstellationen waren mehrere kantonale Fachpersonen beteiligt: einerseits die Gebietsbetreuerin Richt- und Nutzungsplanung und andererseits seitens des Tiefbauamtes der Leiter Strassenregion III, der zuständige Baupolizist, die Projektentwicklerin und die Amtsjuristin. Ferner nahmen eine Person der Fachstelle Veloverkehr und eine Person der Kantonspolizei teil. Die wiederholte Frage der Stadt, ob die grundlegend überarbeitete Planung genehmigungsfähig sei, wurde von den kantonalen Stellen nie verbindlich beantwortet. Da diese auch keine ablehnende Haltung einnahmen, sind die Stadt und die Grundeigentümerschaften davon ausgegangen, dass die kantonalen Instanzen die nun erarbeitete Lösung akzeptieren.

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

BESCHLUSS
VOM 20. AUGUST 2026

GESCH.-NR. 2023-1682
BESCHLUSS-NR. 2026-186

Am 6. November 2025 setzte das Stadtparlament den Privaten Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld E, Effretikon, fest. Dabei ermächtigte es den Stadtrat, allfälligen aus dem Genehmigungs- und Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Mit dem vorliegenden Entwurf der Nichtgenehmigung ist dieser Fall eingetreten. Solche Beschlüsse des Stadtrates sind öffentlich bekanntzumachen.

Am 20. Juli 2026 berieten Vertretungen der Stadt und der Grundeigentümerschaften mit deren Planenden den Umgang mit den durch den Kanton Zürich bemängelten Planungsbestandteilen. Sechs Punkte betreffen die Erschliessung und drei Punkte den Lärmschutz. Bei sämtlichen weiteren Punkten handelt es sich nicht um Genehmigungsvorbehalte zum Gestaltungsplan, sondern um Hinweise für die weitere Bearbeitung des Projektes. In einem ergänzenden Dokument wird auch dazu Stellung genommen.

GENEHMIGUNGSVORBEHALTE UND STELLUNGNAHMEN

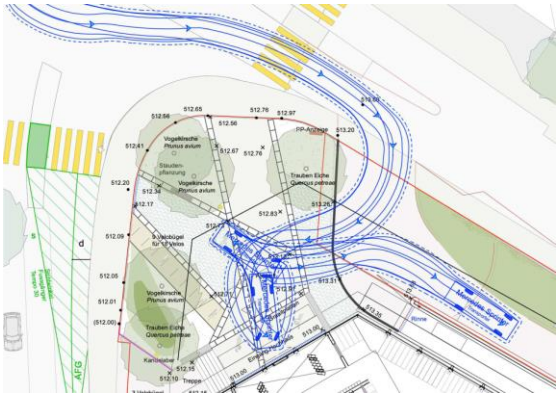
ERSCHLIESSUNG

Im Bereich der Erschliessung handelt es sich um untergeordnete Beanstandungen. Die Stadt bedauert, dass diese nicht in der zweijährigen Bearbeitungszeit seit dem Vorprüfungsbericht eingebracht oder als Auflagen in die Genehmigung aufgenommen wurden.

NR.	ENTWURF NICHTGENEHMIGUNG	STELLUNGNAHME STADT / GRUNDEIGENTÜMERSCHAFTEN	BETRIFFT
1.	Die Erschliessung ist schematisch, aber korrekt im Situationsplan zu verorten. Dabei sind die unterschiedlichen Flächen für freizuhaltenden Raum, Abfahrt und Rampe Tiefgarage und die kantonalen Baulinien auszuweisen.	Darstellungsfehler: Der Pfeil wird etwas verschoben und gedreht. Die graue Fläche wird etwas verschoben.	Situationsplan
2.	Im Bereich der Baulinie ist die Einfahrt auf Terrainhöhe anzuordnen.	Die Einfahrt ist auf bestehender Dammhöhe angeordnet. Ein Brückenneubau ist dadurch nicht behindert, es erfolgt keine Änderung.	-
3.	Alle dazugehörenden Bestimmungen sind zu präzisieren. Unter anderem ist Art. 15 Abs. 1 GPV so anzupassen, dass die Zufahrt an der bezeichneten Stelle und ausserhalb der Baulinie zu erfolgen hat. Dabei sind die Anforderungen gemäss der Verkehrserschliessungsverordnung einzuhalten.	Art. 15 Abs. 1 GPV wird ergänzt: Die Zufahrt zum Areal und zur Tiefgarage hat ab der Illnauerstrasse über den im Situationsplan bezeichneten Anschluss *ausserhalb der Verkehrsbaulinie* als Einbahnstrasse zu erfolgen. Bei der Zu- und Wegfahrt sind die Anforderungen gemäss *der Verkehrserschliessungsverordnung* und den relevanten VSS-Normen einzuhalten. Beide Hinweise gelten ohnehin, wenn nichts anderes erwähnt wird. Folglich haben die Korrekturen keine inhaltliche Wirkung.	Bestimmungen

BESCHLUSS
VOM 20. AUGUST 2026

GESCH.-NR. 2023-1682
BESCHLUSS-NR. 2026-186

NR.	ENTWURF NICHTGENEHMIGUNG	STELLUNGNAHME STADT / GRUNDEIGENTÜMER-SCHAFTEN	BETRIFFT
4.	Für die Anlieferung entlang der Rikonerstrasse ist keine separate Zufahrt ab der Rikonerstrasse zulässig. Gemäss den Erwägungen ist der Situationsplan sowie die Bestimmungen Art. 15 Abs. 3 GPV anzupassen.	Die Anlieferung wird auf die Ostseite des Hochhauses verschoben. Art. 15. Abs 3 GPV kann beibehalten werden. Im Erläuternden Bericht ist die Zu- und Wegfahrt der neu verorteten Anlieferung ab der Brückenstrasse mit Schleppkurven und Baulinie aufgeführt. 	Situationsplan
5.	Die Veloabstellplätze beim Knoten Zentrumskreisel sind ausserhalb der Baulinie zu verorten oder es ist ein Beseitigungsrevers in die Bestimmungen in Art. 17 Abs. 3 GPV im Sinne der Erwägungen aufzunehmen.	Art. 17 Abs. 3 GPV wird ergänzt: In den im Plan bezeichneten Bereichen sind oberirdische Veloabstellplätze für Kunden und Besuchende (Kurzzeitparkierung) zu erstellen. Es ist ausreichend Platz für Anhänger und Spezialvelos bereitzustellen. *Innerhalb des Verkehrsbaulinienbereichs angeordnete Veloabstellanlagen sind mit einem Beseitigungsrevers zu versehen und bei einer Beanspruchung der Baulinie auf Kosten der Grundeigentümerschaft zu verlegen.*	Bestimmungen
6.	In Art. 13 Abs. 1 GPV ist zu ergänzen, dass die Nutzung und Gestaltung auf den jeweiligen Strassenraum oder das BGK abzustimmen ist.	Art. 13 Abs. 1 GPV wird ergänzt: Die an die Rikonerstrasse und Hinterbüelstrasse angrenzenden Bereiche sind bezüglich Nutzung und Gestaltung auf den *jeweiligen Strassenraum oder* das jeweilige Betriebs- und Gestaltungskonzept abzustimmen. Dieser Hinweis gilt ohnehin. Folglich hat die Korrektur keine inhaltliche Wirkung.	Bestimmungen

BESCHLUSS
VOM 20. AUGUST 2026

GESCH.-NR. 2023-1682
BESCHLUSS-NR. 2026-186

LÄRMSCHUTZ

Die Genehmigungsvorbehalte der Fachstelle Lärmschutz (FALS) kann die vorliegende Planung erfüllen. Es erfordert lediglich Ergänzungen im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV. Die Auflagen rühren vom revidierten Umweltschutzgesetz (USG), welches per 1. April 2026 in Kraft getreten ist. Die Festsetzung des Privaten Gestaltungsplans erfolgte am 6. November 2025, also vor Inkrafttreten des neuen Gesetzes. Im Entwurf der Nichtgenehmigung wird auf Seite 4 denn auch erwähnt, dass die Weiterbearbeitung des Gestaltungsplans auf Basis der Vorprüfung akzeptiert wird. Gemäss Auskunft der FALS hat sie andere Gemeinden mit demselben terminlichen Konflikt (Festsetzung erfolgte vor Inkrafttreten der Gesetzesrevision) kontaktiert und Ergänzungen eingefordert. Da aber bei der vorliegenden Planung im Zusammenhang mit der Erschliessung Genehmigungsvorbehalte angebracht wurden, hat die Fachstelle auch den Weg der Nichtgenehmigung gewählt. In der nun entstandenen Situation empfiehlt die Fachstelle, die Nachweise gemäss des neuen Gesetzes nachzureichen. Die Stadt und die Grundeigentümerschaften haben nach einer Analyse der Forderungen im Bereich des Lärmschutzes entschieden, der Empfehlung zu folgen und die zusätzlichen Nachweise zu erbringen. Dies erfordert keine Anpassung am Projekt, sondern lediglich die Aufführung von zusätzlichen Aspekten, die im Erläuternden Bericht Art. 47 RPV festgehalten werden.

NR.	ENTWURF NICHTGENEHMIGUNG	STELLUNGNAHME STADT / GRUNDEIGENTÜMERSCHAFTEN	BETRIFFT
7.	Überwiegendes Interesse (Art. 24 Abs. 3a USG): Im Erläuterungsbericht ist zu ergänzen, dass für das Areal ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht. Dieses wurde im Rahmen des Masterplans (Erläuterungsbericht, S. 11) thematisiert, ist aber noch zu spezifizieren und es ist eine Abwägung im Hinblick auf den Lärmschutz zu ergänzen.	Im Erläuternden Bericht in Kapitel 7.3, S. 52 wird das überwiegende Interesse erläutert. Zusammenfassend ergibt sich aus der kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplanung sowie dem Leitbild Stadtentwicklung und dem Masterplan ein klarer Auftrag für eine Siedlungsentwicklung nach innen an dieser zentralen und bestens erschlossenen Lage, womit das überwiegende Interesse nach Art. 24 Abs. 3 lit. a erwiesen ist.	Erläuternder Bericht Art. 47 RPV
8.	Erfüllung der Freiraumkriterien (Art. 24 Abs. 3b USG): Im Masterplan, in den GP-Bestimmungen (Art. 10-12 GPV) und im Planungsbericht sind Anforderungen und Erläuterungen zu den Freiräumen und öffentlichen Plätzen definiert. Der Dachgarten kann zum erforderlichen, der Erholung dienenden Freiraum gezählt werden. Es ist nachzuweisen, dass der arealeigene Freiraum die notwendige Erholungseignung aufweist (IGW Tag eingehalten), eine für die betroffene Bevölkerung angemessene Grösse aufweist und hinreichend zugänglich ist.	Da der Gebäudekomplex an bahn- und strassenlärmexponierter Lage steht, muss genügend, der Erholung dienender Freiraum zur Verfügung stehen. Neben dem Dachgarten im 1. Obergeschoss können öffentliche Freiräume in 300 – 500 m Distanz dazugezählt werden. Im Erläuternden Bericht, S. 53 – 54 wird aufgezeigt, dass mit dem Stadtgarten, dem Moosburgpark, dem Märtplatz und dem Rebbuck mehrere Möglichkeiten für Erholung, Begegnung, Spiel und Bewegung zur Verfügung stehen.	Erläuternder Bericht Art. 47 RPV

BESCHLUSS
VOM 20. AUGUST 2026

GESCH.-NR. 2023-1682
BESCHLUSS-NR. 2026-186

NR.	ENTWURF NICHTGENEHMIGUNG	STELLUNGNAHME STADT / GRUNDEIGENTÜMER-SCHAFTEN	BETRIFFT
9.	Festlegung von Massnahmen für eine akustisch angemessene Wohnqualität (Art. 24 Abs. 3c USG): Es sind Massnahmen bei Gebäuden und im Umfeld, die in akustisch zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen, zu prüfen und zu dokumentieren. Die Störung des Wohlbefindens wird unter anderem dadurch gemindert, dass die Tiefgarageneinfahrt lärmoptimiert angeordnet ist. Weitere Festlegungen von Massnahmen für eine akustisch gute Aussenraumqualität sind zu prüfen (z.B. zu Fassaden- und Bodenmaterialien). Dabei können Synergien mit den Schwammstadtprinzipien und der Bepflanzung der öffentlichen Plätze (Art. 11 und 12 GPV) genutzt werden. Weitere Informationen dazu: www.klangraumarchitektur.ch.	In Art. 24 Abs. 3c USG sind Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld gefordert. Wie im Erläuternden Bericht S. 53 dargelegt, waren im Lärmgutachten vom 10. Juni 2025 Massnahmen an der Quelle (Temporeduktion und Einbau eines lärmmindernden Belags) angedeutet worden. Unterdessen sind diese Massnahmen rechtskräftig und dürfen berücksichtigt werden. Dies reduziert die Belastungen um ca. 4 - 5 dB, was zu einer weiteren Reduktion der von IGW-Überschreitungen betroffenen Bewohner führt. Optimierungen der Aussenraumqualität z.B. mit Fassaden- und Bodenmaterialien werden in der Weiterbearbeitung berücksichtigt.	Erläuternder Bericht Art. 47 RPV

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Der Stadtrat bittet die Baudirektion, die vorliegende Stellungnahme mit den korrigierten Unterlagen vom 12. August 2026 zu akzeptieren und für den Privaten Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld E, Effretikon, die Genehmigung zu erteilen.

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

1. Das Schreiben der Baudirektion vom 7. Juli 2026 mit dem Entwurf der Nichtgenehmigung des Privaten Gestaltungsplans Bahnhof-West – Baufeld E, Effretikon, wird zur Kenntnis genommen.

2. Die Unterlagen des Privaten Gestaltungsplans Bahnhof West – Baufeld E, Effretikon, bestehend aus den drei Dokumenten: Situationsplan 1 : 500, Bestimmungen und Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, mit Erstellungsdatum vom 6. Juni 2025 und Revisionsdatum vom 12. August 2026, werden genehmigt.

3. Der Baudirektion wird beantragt, den Privaten Gestaltungsplan Bahnhof West – Baufeld E, Effretikon, mit den revidierten Unterlagen zu genehmigen.

4. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, die Änderungen zu den Festsetzungsakten des Stadtparlamentes zusammen mit der kantonalen Genehmigung amtlich zu publizieren.

BESCHLUSS
VOM 20. AUGUST 2026

GESCH.-NR. 2023-1682
BESCHLUSS-NR. 2026-186

5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Bereuter Totalunternehmung AG, Marco Calabresi, Bahnhofstrasse 21, 8307 Effretikon
   b. Seewarte AG, Markus Dammann, Dufourstrasse 31, 8008 Zürich
   c. Mettler Entwickler AG, Amara Ademoglu, Bellerivestrasse 17, 8008 Zürich
   d. Suter von Känel Wild, Luca Imoberdorf, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
   e. Stadtparlament, Geschäftsleitung (zur vertraulichen Vorinformation)
   f. Stadtplanerin, zur Übermittlung der Unterlagen an die Baudirektion des Kantons Zürich
   g. Stadträtin Ressort Hochbau
   h. Stadtrat Ressort Tiefbau
   i. Abteilung Hochbau
   j. Abteilung Tiefbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 24.08.2026