

BESCHLUSS

VOM 20. DEZEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-0273
BESCHLUSS-NR. 2018-257
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04 BAUPLANUNG**
04.05 Nutzungsplanung
04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr
(s. Anhang 1)

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon;**
Freigabe für die öffentliche Auflage und Vorprüfung durch den Kanton

AUSGANGSLAGE

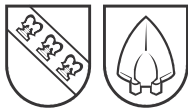
An seiner Sitzung vom 18. Januar 2018 hat der Stadtrat den Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Effretikon, festgesetzt (SRB-Nr. 2018-2). Das gesamte Gebiet umfasst die sechs Baufelder A – F, welche in unterschiedlicher Weise bebaut werden sollen. Auf Basis des Masterplans können die Grundeigentümer baufeldweise Private Gestaltungspläne erarbeiten.

Eigentümerin des Baufelds B ist die Bereuter Totalunternehmung AG, Volketswil. Das Baufeld erstreckt sich über sechs Grundstücke mit insgesamt 4'085 m², liegt direkt gegenüber dem Bahnhof zwischen Bahnhof-, Bruggwiesen und Gartenstrasse und erhält die Bezeichnung Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon. Der Masterplan schreibt vor, dass an dieser Stelle ein Bahnhofplatz ausgebildet werden muss, dass die maximal zulässige Baumassenziffer 7.0 m³/m² beträgt, dass ein Mindestanteil von 35 % Gewerbe/Dienstleistung einzuhalten ist und dass im Erdgeschoss zum Bahnhofplatz nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig sind.

ERARBEITUNGSPROZESS GESTALTUNGSPLANENTWURF

Mit Beschluss vom 22. Februar 2018 hat der Stadtrat einem begleiteten Verfahren für dieses Baufeld zugestimmt (SRB 2018-37) und am 4. Oktober 2018 hat er das Richtprojekt als Grundlage für den Privaten Gestaltungsplan genehmigt (SRB 2018-196). Die Bereuter Totalunternehmung AG hat zusammen mit den Stauer und Hasler Architekten, Frauenfeld, und den Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, Winterthur, sowie weiteren Fachingenieuren ein Richtprojekt erarbeitet und darauf aufbauend mit der Suter von Känel Wild AG, Zürich, den Gestaltungsplanentwurf erstellt. In verschiedenen Planungsschritten wurde die Vorlage vom Begleitemium, welches aus städtischen Vertretern aus Politik und Verwaltung und aus externen Fachexperten bestand sowie von der Stadtentwicklungskommission beurteilt.

Die Grundeigentümerin beabsichtigt eine Neuüberbauung zu realisieren, die ca. 40 Wohnungen und 2'300 m² gewerblich genutzte Fläche umfasst. Das Baufeld beinhaltet drei zusammenhängende Gebäudeteile. An der Bahnhofstrasse entsteht ein ca. 600 m² grosser Bahnhofplatz. Daran anschliessend steht ein Gebäude, dessen Sockel Nutzungen wie Restaurant, Metzgerei, Bäckerei etc. beinhaltet. Darüber sind zwei Geschosse mit gewerblicher Nutzung geplant und vier Geschosse mit Wohnungen. Zur Gartenstrasse kommt ein fünfgeschossiges Gebäude mit reiner Wohnnutzung zu stehen. Zwischen diesen beiden Volumen entsteht auf dem Sockel mit den öffentlichen Nutzungen ein attraktiver Dachgarten für eine vielfältige Nutzung. Die Tiefgarage im 1. Untergeschoss fasst 88 Abstellplätze. Optional werden in einem 2. Untergeschoss 38 zusätzliche Abstellplätze ausgewiesen.



BESCHLUSS

VOM 20. DEZEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-0273

BESCHLUSS-NR. 2018-257

Mit Datum vom 12. Dezember 2018 liegt der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Wohn- und Gewerbeüberbauung Bahnhofplatz vor. Die Unterlagen für die öffentliche Auflage enthalten die rechtlich erforderlichen Bestandteile in Form der Bestimmungen, des Situationsplanes 1 : 500 und des Erläuternden Berichts gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG. Integrierende Bestandteile der Vorlage sind das Richtprojekt sowie diverse Beilagen zu Kennwerten und Berechnungen, die die Machbarkeit des Projektes nachweisen.

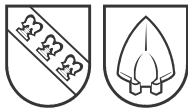
WEITERES VORGEHEN

Der Gestaltungsplanentwurf wird dem Stadtrat für die Einleitung der nächsten Schritte gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1 vom 7. September 1975) unterbreitet. Diese umfassen die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, die öffentliche Publikation und Auflage per 10. Januar bis am 12. März 2019 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 der Grundeigentümerin die gesammelten Unterlagen zusammen mit seiner Stellungnahme übermitteln. Dies wird voraussichtlich im April 2019 der Fall sein. 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 Grossen Gemeinderat 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 Wohn- und Geschäftsüberbauung Bahnhofplatz, Effretikon, datiert 12. Dezember 2018, 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 10. Januar 2019 bis 12. März 2019 und umfasst folgende Unterlagen:
 - Bestimmungen (12.12.2018)
 - Situationsplan 1 : 500 (12.12.2018)
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG (12.12.2018)Integrierende Bestandteile des Gestaltungsplanes sind:
 - Beilage 1 Richtprojekt (3.12.2018)
 - Beilage 2 Schlussbericht zum Richtprojekt (12.9.2018)
 - Beilage 3 Kennwerte Richtprojekt (3.10.2018)
 - Beilage 4 Ersteinschätzung Geologie und Baugrund (28.3.2018)
 - Beilage 5 Lärmgutachten (24.10.2018)
 - Beilage 6 Protokoll AWEL Störfallvorsorge (22.3.2018)
 - Beilage 7 Protokoll AWEL Grundwasser (9.4.2018)
 - Beilage 8 Protokoll EKZ Trafostation (9.4.2018)



BESCHLUSS

VOM 20. DEZEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-0273

BESCHLUSS-NR. 2018-257

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.
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 via <https://webtransfer.zh.ch>), Versand durch Abteilung Hochbau
 - d. Bereuter Totalunternehmung AG, Juchstrasse 25, 8604 Volketswil
 - e. Suter von Känel Wild AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - f. Stadtentwicklungskommission
 - g. Stadtpräsident
 - h. Stadtrat Ressort Hochbau
 - i. Abteilung Hochbau
 - j. Abteilung Tiefbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 24.12.2018