

BESCHLUSS

VOM 07. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. 2019-0146
BESCHLUSS-NR. 2019-42
IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich

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

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Wohnen am Stadtgarten, Effretikon;**
Nutzungsbedürfnisse und -wünsche der Stadt

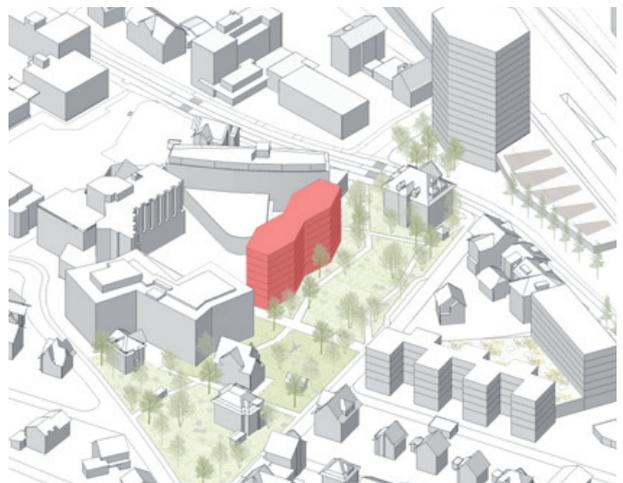
AUSGANGSLAGE

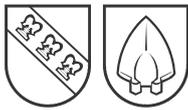
Mitten im Zentrum von Effretikon, direkt angrenzend an das städtische Land (im Plan rot) mit Stadthaus, Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen (APZB) sowie Musikschule befindet sich Baufeld D des Masterplans Bahnhof West. Das gesamte Areal umfasst vier Grundstücke, misst 3'653 m² und ist im Eigentum der Wohnbaugesellschaft Habitat8000 AG, Zürich. Das städtische Wohn- und Geschäftsgebäude „Corrodihaus“ an der Bahnhofstrasse 29 (grün) ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten enthalten und soll stehen bleiben. Die zwei Mehrfamilienhäuser Bruggwiesenstrasse 6 und 8 mit ihren Nebengebäuden dürfen hingegen abgebrochen werden.



VORGABEN AUS DEM MASTERPLAN

Der Masterplan schreibt vor, dass im verdichteten Zentrum auf diesem Areal eine grüne Oase in Form eines öffentlichen Stadtgartens ausgebildet werden soll. Ausser dem Corrodihaus, welches stehen bleiben soll, ist auf dem Areal ein Baubereich ausgeschieden worden, der mit einem bis zu 23 m hohen Gebäude überbaut werden darf (in der Axonometrie rot). Insgesamt beträgt die Baumassenziffer 5.0 m³/m² auf das gesamte Grundstück bemessen (entspricht 18'265 m³), plus einem Bonus von 500 m³, welche beim Corrodihaus im Erdgeschoss, respektive beim Hochparterre angebaut werden dürfen (SRB 2018-2). Bei Baufeld D gibt es im Masterplan keine Vorgaben für einen minimalen Gewerbeanteil, das Erdgeschoss soll jedoch publikumsorientiert zugänglich gemacht werden. Damit wird Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen.





ANTRAG

SITZUNG VOM 07. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2019-42

STAND DER VERHANDLUNGEN UND DER PLANUNG

Bereits als das Areal im Jahr 2016 zum Verkauf stand, hat die Stadt versucht die Grundstücke zu erwerben. Den Zuschlag erhielt dann aber die Habitat8000 AG. Derzeit laufen Verhandlungen über einen allfälligen Landabtausch zwischen der Stadt und der Wohnbaugesellschaft. Der aktuelle Stand lautet, dass die Stadt allenfalls das Corrodihaus und das Land für den Stadtgarten übernehmen könnte, das Baufeld für den Neubau möchte die Habitat8000 AG jedoch in ihrem Portfolio behalten. Mit dem Ziel, im 2019 einen Studienauftrag für eine Neuüberbauung zum Abschluss zu bringen, hat die Grundeigentümerin ihre Planung unter dem Titel „Wohnen am Stadtgarten“ aufgenommen. Für die Erarbeitung des Raumprogramms steht sie im Kontakt mit der Stadt und ist empfänglich für städtische Anliegen in Bezug auf öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss sowie Alterswohnen in den Obergeschossen. Dabei ist für die Habitat8000 AG eine Kooperation mit dem APZB denkbar. Das Sitzungsprotokoll vom 13. Februar 2019 gibt detailliert Auskunft über den Stand der Verhandlungen.

IDEENSAMMLUNG ÖFFENTLICHE STÄDTISCHE NUTZUNGEN SOWIE ALTERSWOHNEN

An einem internen Workshop vom 27. Februar 2019, unter der Leitung von Erik Schmausser (Stadtrat Ressort Tiefbau), mit den Teilnehmenden Ueli Müller (Stadtpräsident), Dr. Barbara Hohmann-Beck (Verwaltungsrätin APZB), Margrit Lüscher (Geschäftsleiterin APZB), Peter Wettstein (Stadtschreiber), Dieter Fuchs (Leiter Tiefbau), Walter Tobler (Leiter Immobilien), Judith Hartmann (Fachverantwortliche Alter und Gesundheit) und Ivana Vallarsa (Stadtplanerin) wurden die Anliegen zusammengetragen. Dabei kam eine Sammlung von Vorstellungen und Wünschen zusammen, die es auszusortieren galt. Die gesammelte Liste der möglichen Nutzungen präsentiert sich folgendermassen:

ERDGESCHOSS:

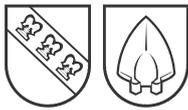
- Ärztezentrum (Gemeinschaftspraxis)
- niederschwellige Anlauf- und Beratungsstelle für Senioren allgemein
- Räume für Pro Senectute / Lebensphase3
- Beratungsstelle 60+ / Bettendisposition APZB
- Gemeinschafts-/ Mehrzweckräume
- Anlaufstelle Spitex
- Polizeiposten (Stadtpolizei)
- Sekretariat reformierte Kirche
- Kita mit speziellen Öffnungszeiten für Personal in Pflegeberufen und Ersatz AHOI
- Bibliothek mit Lesegarten (Auslagerung aus Stadthaus)

CORRODIHAUS:

- Café mit Gartenterrasse
- Restaurant
- Auslagerung Trauzimmer
- Dependance Stadthaus
- Treff Quartierverein

OBERGESCHOSSE:

- Alterswohnungen
- Alterswohnen mit Serviceleistungen „WohnenPlus“
- Alterswohnen mit Betreuung
- Betreute Wohngruppe für Demente
- studentisches Wohnen, Wohngemeinschaften



ANTRAG

SITZUNG VOM 07. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2019-42

STADTGARTEN:

- Spielplatz für Kinder (1-5 Jahre)
- Pavillon für Hochzeitsapéros und Sommer-
nachtskonzerte
- Aufwertung Gartenwirtschaft APZB
- Zwischennutzung, Provisorien in Bauzeit
- generationengerechte Gestaltung

WEITERE INFRASTRUKTUREN:

- Gemeinsame Verkehrserschliessung Stadt-
haus
- Einfahrt Tiefgarage möglichst nahe an Tagels-
wangerstrasse
- zusätzliche Parkplätze für Stadthaus und Saal

„KONZEPTSKIZZE WOHNENPLUS AM STADTGARTEN“ DES APZB

Das APZB hat sich vor dem gemeinsamen Workshop bereits Gedanken über mögliche Nutzungen gemacht und eine ausführliche „Konzeptskizze WohnenPlus am Stadtgarten“ erarbeitet, welche der Verwaltungsrat des APZB an seiner Sitzung vom 26. Februar 2019 gutgeheissen hat.

In dieser Konzeptskizze werden der konkrete Bedarf an 25 – 30 Alterswohnungen ausgewiesen und ein mögliches Angebot für barrierefreien Wohnungen mit einem Basis-Dienstleistungspaket unter dem Label „Wohnen-Plus am Stadtgarten“ formuliert.

Für das Erdgeschoss kann sich das APZB zusätzliche Nutzungen wie die Beratungsstelle 60+ der Stadt zusammen mit der Bettendisposition des APZB vorstellen sowie Räume für die Lebensphase 3 und die Pro Senectute. Ein weiterer Handlungsbedarf sieht das APZB bei einer Kinderkrippe mit längeren Öffnungszeiten als üblich, besonders für ihre Mitarbeitende in den Pflegeberufen sowie einer Arztpraxis.

In der Ideensammlung des Workshops sind die Inhalte der vorliegenden Konzeptskizze eingeflossen.

AUSWAHL FÜR ÖFFENTLICHE STÄDTISCHE NUTZUNGEN SOWIE ALTERSWOHNEN

Der zentrale Baubereich mitten im Zentrum und auf den Stadtgarten ausgerichtet eignet sich für gewisse Nutzungen besser als für andere. Auf der Vielzahl der Ideen wurde daher Kriterien für die Erdgeschossnutzung angewendet und daraus abgeleitet gewisse Nutzungen ausgeschieden:

KRITERIEN FÜR ERDGESCHOSSNUTZUNG

- Publikumsorientierung
- Synergien mit Umfeld
- Beitrag zur Belebung / Soziale Kontrolle Stadt-
garten
- Handlungsbedarf / Handlungsdruck

AUSGESCHIEDENE NUTZUNGEN

- Ärztezentrum ⇒ kann auch an einem anderen Standort sein (z.B. Überbauung Bahnhofplatz)
- Polizeiposten ⇒ kann auch an einem anderen Standort sein (z.B. Baufeld A, E oder F)
- Spitex ⇒ hat unlängst grosszügige neue Räumlichkeiten in der Effimärt-Überbauung bezogen



ANTRAG

SITZUNG VOM 07. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2019-42

- Kita ⇒ benötigt allenfalls einen abgeäugten Aussenbereich und könnte auch an einem anderen Standort sein (z.B. Bahnhof Ost)

AUSWAHL DER FAVORISIERTEN NUTZUNGEN

Aus der verbleibenden Ideensammlung werden nachfolgende Betriebe favorisiert:

ERDGESCHOSS

- Es soll ein umfassendes Angebot durch den Zusammenschluss der diversen Anlauf- und Beratungsstellen für Senioren mit Räumen für die Pro Senectute und Lebensphase3 sowie die Beratungsstelle 60+ und die Bettendisposition APZB erstellt werden. Dabei können Synergien bei den gemeinsamen Räumen genutzt werden.
- Da im Stadthaus mittel- bis langfristig Mangel an Büroräumen zu verzeichnen ist, könnte die Bibliothek ausgelagert werden. Heute ist sie auf drei Geschosse verteilt und misst insgesamt 300 m². Diese Fläche wird auch am neuen Ort benötigt. Die Lage am Stadtgarten bietet die attraktive Möglichkeit, der Bibliothek einen Lesegarten zuzuordnen.

OBERGESCHOSSE

- Der Bedarf an Alterswohnungen ist für die Workshopteilnehmende unbestritten. Die Konzeptskizze mit sehr detaillierten Angaben zum Bedarf liegt diesem Beschluss bei und soll der Habitat8000 AG in dieser Form übergeben werden.

CORRODIHAUS

- Das Erdgeschoss, respektive Hochparterre soll ebenfalls publikumsorientiert sein und sich sowohl zur Bahnhofstrasse als auch zum Stadtgarten offen und einladend präsentieren. Im Zentrum von Effretikon fehlt klar ein Café. Die Stadt sieht sich aber nicht als Betreiberin eines solchen.

STADTGARTEN UND WEITERE INFRASTRUKTUREN

- Neben den bekannten Anliegen in Sachen Kinderspielplatz und gemeinsamer Verkehrserschliessung sowie allfälliger Erweiterung der Parkplatzzahl ist für den Betrieb des Konzepts „WohnenPlus am Stadtgarten“ ein gedeckter Durchgang zwischen APZB und dem Neubauprojekt ein sehr grosses Anliegen.

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Die zukünftige Entwicklung des Zentrums von Effretikon ist für den Stadtrat von zentraler Bedeutung. Dabei möchte er gleichermassen die Interessen der privaten Grundeigentümer, aber auch die öffentlichen Bedürfnisse berücksichtigen. Speziell das Baufeld D mit dem Stadtgarten steht in besonderem Fokus der Öffentlichkeit. Der Stadtrat ist daher sehr erfreut über die Bereitschaft der Habitat8000 AG, die städtischen Anliegen einzubeziehen.

Wegen der Vielzahl der aktuellen Planungen wurde verwaltungsintern eine mögliche Zuständigkeit der in Frage kommenden Stadträte für die einzelnen Baufelder besprochen. Beim Stadtgarten wird vorgeschlagen, dass Erik Schmausser als Stadtrat Ressort Tiefbau die Federführung übernimmt. Des Weiteren sollen in diesem



ANTRAG

SITZUNG VOM 07. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2019-42

Baufeld der Leiter Tiefbau Dieter Fuchs, die Stadtplanerin Ivana Vallarsa und die Fachverantwortliche Alter und Gesundheit Judit Hartmann phasengerecht in den Planungsprozess einbezogen werden.

Die Auswahl der vorgeschlagenen Nutzungen durch die Vorbereitungsgruppe wird zur Kenntnis genommen. Alterswohnen in den Obergeschossen ist auch für den Stadtrat unbestritten und er unterstützt die Vorstellungen des APZB für ein zu ihrem Betrieb ergänzendes Angebot im Bereich WohnenPlus.

Der Stadtrat begrüsst es zudem, wenn im Erdgeschoss des Neubaus ein niederschwelliges Anlauf- und Beratungsangebot für Senioren installiert werden könnte. Dabei sieht er im Zusammenschluss der diversen Bereiche wie Pro Senectute, Lebensphase3, Beratungsstelle 60+ und die Bettendisposition APZB einen grossen Synergieeffekt.

Der Stadtrat anerkennt den Bedarf an zusätzlichen Arbeitsplätzen im Stadthaus. Momentan fehlt aber eine vertiefte Analyse, ob die allfällige Auslagerung der Bibliothek aus dem Stadthaus eine überzeugende Lösung für die Stadtverwaltung und die Bibliothek darstellt. Zudem sind auch die finanziellen Konsequenzen noch zu wenig bekannt. Der Stadtrat verzichtet deshalb darauf, die Räumlichkeiten für eine Bibliothek als konkrete städtische Nutzung für das Baufeld D zu definieren. Der Habitat8000 AG wird empfohlen, in der jetzigen Planungsphase die noch zur Verfügung stehenden Nutzflächen im Erdgeschoss im Sinne von publikumsorientierten multifunktionellen Räumen mit einem möglichst guten Bezug zum Stadtgarten vorzusehen.

Der Stadtrat bittet die Grundeigentümerin, bei der weiteren Planung auch die vorstehend skizzierten Überlegungen zur weiteren Infrastruktur im Planungssperimeter zu berücksichtigen.

WEITERES VORGEHEN

Der vorliegende Beschluss wird der Habitat8000 AG und dem APZB, vorderhand noch zur vertraulichen Behandlung, zugestellt. Es ist Sache der Stadt und des APZB, die betroffenen Betriebe zum gegebenen Zeitpunkt über die möglichen Veränderungen der Mietverhältnisse in ca. 3 – 4 Jahren zu informieren. Akzeptiert die Grundeigentümerin die Anliegen von Stadt und APZB, soll zwischen den Institutionen eine vertragliche Absicherung in Form einer Absichtserklärung oder einem Zusammenarbeitsvertrag abgeschlossen werden. Für den Studienauftrag sollen konkrete Raumbedürfnisse mit Angaben zu den Dimensionen etc. möglichst rasch durch die zuständigen städtischen Verwaltungsmitarbeitenden zusammengetragen und der Habitat8000 zugestellt werden.



ANTRAG

SITZUNG VOM 07. MÄRZ 2019

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2019-42

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

BESCHLIESST:

1. Die erarbeiteten Nutzungsvorschläge für das Baufeld D im Masterplangebiet Bahnhof West werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Habitat 8000 AG wird gebeten, die Konzeptskizze WohnenPlus des APZB für die Obergeschosse und der Zusammenschluss der diversen Senioren-Institutionen und Anlaufstellen für das Erdgeschoss sowie die Ideen für die weitere Infrastruktur im Planungssperimeter in die künftige Planung einfließen zu lassen. Der Habitat8000 AG wird zudem empfohlen, in der jetzigen Planungsphase die noch zur Verfügung stehenden Nutzflächen im Erdgeschoss im Sinne von publikumsorientierten multifunktionellen Räumen mit einem möglichst guten Bezug zum Stadtgarten vorzusehen.
3. Erik Schmausser, Stadtrat Ressort Tiefbau, wird die federführende Zuständigkeit für das Baufeld D zugewiesen. Die weiteren städtischen Mitarbeitenden Dieter Fuchs, Leiter Tiefbau, Ivana Vallarsa, Stadtplanerin und Judith Hartmann, Fachverantwortliche Alter und Gesundheit, sollen phasengerecht beim Planungsprozess mitwirken.
4. Stadtpräsident Ueli Müller wird beauftragt, gelegentlich mit dem Präsidenten des Bibliothekvereins in einem informellen Gespräch die Möglichkeit einer Auslagerung der Bibliotheksräumlichkeiten aus dem Stadthaus anzusprechen und dessen Haltung dazu in Erfahrung zu bringen.
5. Stadtschreiber Peter Wettstein wird beauftragt, zusammen mit der Habitat8000 AG und dem APZB eine geeignete vertragliche Absicherung (Absichtserklärung, Zusammenarbeitsvertrag, o.ä.) auszuarbeiten.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Habitat 8000 AG, Philip Blum, Limmatstrasse 107, 8005 Zürich, unter Beilage der Konzeptskizze WohnenPlus des APZB
 - b. Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen, Geschäftsleitung
 - c. Stadtpräsident
 - d. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - e. Abteilung Gesellschaft
 - f. Abteilung Hochbau
 - g. Abteilung Tiefbau
 - h. Stadtschreiber

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 11.03.2019