

BESCHLUSS

VOM 13. JUNI 2019

GESCH.-NR. 2019-0146
BESCHLUSS-NR. 2019-98
IDG-STATUS 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;**
Zustimmung zum Programm des Studienauftrages

AUSGANGSLAGE

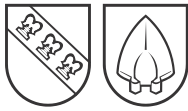
Das Baufeld D des Masterplans Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Effretikon, ist im Besitz der Habitat 8000 AG. Mit dem Ziel, im 2019 einen Studienauftrag für eine Neubebauung des Areals durchzuführen, hat die Grundeigentümerin Anfang Jahr ihre Planung unter dem Titel „Wohnen am Stadtgarten“ aufgenommen. Neben dem privaten Wohnbauprojekt soll auf dem Baufeld der zentrale öffentliche Stadtgarten realisiert und im Erdgeschoss sowie im Corrodi-Haus sollen publikumsorientierte Nutzungen mit direkter Anbindung an den Stadtgarten untergebracht werden. Auch ist wegen dem direkt angrenzenden Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen (APZB) ein Angebot für Seniorenwohnen naheliegend. Vor diesem Hintergrund hat die Grundeigentümerin Kontakt mit der Stadt und dem APZB aufgenommen und mit Beschluss vom 7. März 2019 haben Stadtrat und APZB ihre Nutzungswünsche an das Areal bekannt gegeben (SR-Beschluss 2019-42). Ebenso wurden die städtischen Vertreter für die Verfahrensbegleitung bestimmt und der Stadtschreiber beauftragt, eine Zusammenarbeitsvereinbarung auszuarbeiten, welche inzwischen unterzeichnet vorliegt.

ABLAUF STUDIENAUFTRAG

Vom Studienauftragsprogramm wurden der Stadtentwicklungskommission an ihren Sitzungen vom 4. April und 9. Mai 2019 Entwürfe unterbreitet. Dabei konnte sie Anregungen zur Auswahl der Planungsteams und zum Verfahren vorbringen, die ins vorliegende Programm eingeflossen sind.

Beim Studienauftrag handelt es sich um ein zweiteiliges Verfahren. In einem ersten Schritt wurden 18 Architekturbüros dazu eingeladen, ihre Bewerbungsunterlagen einzureichen. Dabei haben sie mit einem Landschaftsarchitekturbüro ein Planungsteam zu bilden und Referenzen mit Bezug zur Aufgabenstellung vorzulegen sowie ein Motivationsschreiben zu verfassen. Am 17. Juni 2019 findet die erste Jurysitzung statt, um vier bis sechs Planungsteams für den Studienauftrag auszuwählen. Am selben Datum soll das Programm zum Studienauftrag durch die Jury bereinigt und festgesetzt werden. Änderungswünsche des Stadtrates können durch den stadträtlichen Vertreter Erik Schmausser vorgebracht werden.

Anschliessend starten die ausgewählten Planungsteams ihre Arbeit. Im September 2019 findet eine Zwischenbesprechung statt und Ende Jahr werden die Projekte eingereicht. Die Beurteilung der Arbeiten und damit die Bestimmung und Beauftragung des Planungsteams findet Anfang 2020 statt.



BESCHLUSS

VOM 13. JUNI 2019

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2019-98

PROGRAMM STUDIENAUFTRAG

Das Programm des Studienauftrages formuliert die übergeordneten Rahmenbedingungen aus dem Masterplan und dem Freiraumkonzept, beinhaltet die Anforderungen und das Raumprogramm der Habitat 8000 AG, die Nutzungswünsche des APZB sowie die städtischen Anliegen in Bezug auf den Stadtgarten und die publikumsorientierten Nutzungen.

Aus Sicht der Stadt sind daher insbesondere die Programmbestandteile auf den Seiten 25 – 29 betreffend Erdgeschossnutzungen, Corrodi-Haus, Freiraum sowie Erschliessung und Parkierung genauer zu überprüfen.

ERDGESCHOSSNUTZUNGEN UND CORRODI-HAUS (S. 25/26)

Sämtliche Anforderungen der Stadt in Bezug auf die Erdgeschossnutzungen und das Corrodi-Haus sind ins Programm aufgenommen worden.

FREIRAUM (S. 26/27)

Die Angaben zum Freiraum sind im Programm alle korrekt wiedergegeben. Allerdings fehlt seitens Stadt eine konkrete „Bestellung“ bezüglich eines möglichen Nutzungsangebots. Daher soll die Stadt bis ca. Anfang 2020 ihre Anforderungen an den Stadtgarten formulieren, welche dann als Grundlage für das Richtprojekt dienen, welches wiederum integrierender Bestandteil des Gestaltungsplans sein wird.

ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG (S. 28)

Im Programm ist vorgesehen, dass die Anzahl Autoabstellplätze gegenüber der Grundordnung reduziert wird. Damit dies möglich ist, soll gemäss Programm im Rahmen des Baugesuchs ein Mobilitätskonzept eingereicht werden. Die städtische Praxis ist es aber, ein solches Mobilitätskonzept bereits mit dem Gestaltungsplan einzufordern. Ansonsten kann der reduzierten Anzahl Parkplätze im Rahmen des Gestaltungsplans nicht zugestimmt werden.

Mit der Formulierung der Nutzungswünsche hat der Stadtrat in seinem Beschluss vom 7. März 2019 unter anderem das Anliegen für zusätzliche Parkplätze für Stadthaus und Saal aufgelistet. Im vorliegenden Programm wurde dieser Wunsch nicht aufgenommen. Der Studienauftrag böte jedoch die Möglichkeit, ein derartiges Angebot in unmittelbarer Nachbarschaft zu Stadthaus und Saal zu prüfen.

WIRTSCHAFTLICHKEIT FREIRAUM (S. 29)

Für den Stadtgarten werden Zielkosten formuliert. Da die Nutzungsanforderungen noch nicht formuliert worden sind, sind Angaben zu den Kosten für den Stadtgarten zu diesem Zeitpunkt verfrüht und sollen aus dem Studienauftragsprogramm gestrichen werden. Im Rahmen der Projektkonkretisierung können die Kosten dann genau ermittelt werden.

STELLUNGNAHME DER STADTENTWICKLUNGSKOMMISSION

Die Stadtentwicklungskommission (STEK) erachtet das vorliegende Programm als sehr gut. In folgenden Punkten empfiehlt sie jedoch Präzisierungen:

S. 7, 3. Satz: Die Tiefgarageneinfahrt des Stadthauses liegt auf der städtischen Parzelle Kat-Nr. IE7488 **und kann überbaut werden.**

S. 25, Erdgeschossnutzungen, ergänzender Satz: **Im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen.**



BESCHLUSS

VOM 13. JUNI 2019

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2019-98

Zudem unterstützt die STEK das Anliegen, dass im Wettbewerbsverfahren die Anordnung von 20 zusätzlichen unterirdischen Parkplätzen für Stadthaus und Saal geprüft werden, weil damit die Auswirkungen auf den Stadtgarten besser abgeschätzt werden können.

Den städtischen Vertretern im Beurteilungsgremium wird empfohlen, im Wettbewerbsverfahren dem Zwischenbereich zwischen Stadthaus und Neubau besondere Beachtung zu schenken, damit mit dem Neubau keine Verschlechterung der Situation eintreten wird.

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Der Stadtrat dankt der Grundeigentümerin Habitat 8000 AG für die Möglichkeit, beim Studienauftrag mitzuwirken und die städtischen Anliegen einzubringen. Mit vorliegendem Programm werden diese weitestgehend erfüllt.

Der Stadtrat wird bis Anfang 2020 die Nutzungsanforderungen an den öffentlichen Stadtgarten formulieren. Somit liegen diese vor, wenn der Studienauftrag abgeschlossen und das Planerteam (Architektur- und Landschaftsarchitekturbüro) ausgewählt wird. Ab diesem Zeitpunkt wird das Richtprojekt konkretisiert, welches als Grundlage für den Gestaltungsplan dienen wird. Damit ist sichergestellt, dass die Anliegen der Öffentlichkeit Teil des Stadtgartenprojektes werden.

In Bezug auf die Reduktion der Anzahl Autoabstellplätze ist es erforderlich, dass ein entsprechendes Mobilitätskonzept bereits mit dem Gestaltungsplan eingereicht wird.

Bisher ist die Frage, ob die Grundeigentümerin bereit ist, ca. 20 Parkplätze für Stadthaus und Saal in ihre Planung aufzunehmen, unbeantwortet geblieben. Im Rahmen des Studienauftrages könnte dies überprüft werden. Aus diesem Grund stellt der Stadtrat der Grundeigentümerin den Antrag, ca. 20 zusätzliche unterirdische Autoabstellplätze ins Studienprogramm aufzunehmen.

Die Zielkosten für den Stadtgarten können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bestimmt werden und sollen daher aus dem Programm gestrichen werden.

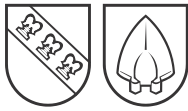
Die Präzisierungsvorschläge der Stadtentwicklungskommission gemäss den Erwägungen werden gutgeheissen und die Grundeigentümerin wird gebeten, diese ins Programm einfließen zu lassen.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

BESCHLIESST:

1. Dem Programmentwurf zum Studienauftrag „Wohnen am Stadtgarten“ vom 28. Mai 2019 wird gemäss den Erwägungen zugestimmt.
2. Die Grundeigentümerin Habitat 8000 AG wird gebeten, für Stadthaus und Stadthausaal ca. 20 zusätzliche unterirdische Autoabstellplätze ins Studienauftragsprogramm aufzunehmen.
3. Die Präzisierungsvorschläge der Stadtentwicklungskommission werden gemäss den Erwägungen gutgeheissen und die Grundeigentümerin wird gebeten, diese ins Programm einfließen zu lassen.
4. Der Abteilung Hochbau wird beauftragt, die Nutzungsanforderungen an den öffentlichen Stadtgarten zu formulieren und dem Stadtrat bis Anfang 2020 zur Beschlussfassung zu unterbreiten.



BESCHLUSS

VOM 13. JUNI 2019

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2019-98

5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Habitat 8000 AG, Philip Blum, Limmatstrasse 107, 8005 Zürich
 - b. Planwerkstadt AG, Manuela Ronchetti, Binzstrasse 39, 8045 Zürich
 - c. Dr. Barbara Hohmann Beck, Under Mangoldwis 2, 8142 Uitikon Waldegg
 - d. Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen, Geschäftsleitung
 - e. Stadtentwicklungskommission (c/o Sekretariat Hochbau via Axioma)
 - f. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - g. Abteilung Tiefbau
 - h. Abteilung Gesellschaft
 - i. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 18.06.2019