

KOMMISSIONSBERICHT

VOM 21. JUNI 2022

GESCH.-NR. 2019-0146
BESCHLUSS-NR. SR 2022-82
BESCHLUSS-NR. KOMM
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten», Effretikon**

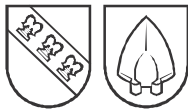
ANTRAG DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt dem Stadtparlament einstimmig, dem Antrag des Stadtrates betreffend privater Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» zuzustimmen.
2. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 21. JUNI 2022

GESCH.-NR. SR 2019-0146
BESCHLUSS-NR. SR 2022-82
GESCH.-NR. STAPA 2022/164
BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEGRÜNDUNG

Der übergeordnete Masterplan Bahnhof West sieht im Herzen des verdichteten Zentrums von Effretikon eine «grüne Oase» vor, die vielfältig durch die Öffentlichkeit genutzt werden kann. Grundeigentümerin dieses zentralen Areals ist die gemeinnützige Wohnbaugesellschaft Habitat 8000 Aktiengesellschaft, Zürich. Sie hat unter Mitwirkung der Stadt Illnau-Effretikon den Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» entwickelt, welcher dem Stadtparlament zur Zustimmung unterbreitet wird.

Während der ersten Lesung des Geschäftes anlässlich der Sitzung der Geschäftsprüfungskommission vom 19. April 2022 erörterten anwesende Vertretungen der Habitat 8000 AG, Erik Schmausser als Vertreter des Stadtrates und Stadtschreiber Peter Wettstein, der Geschäftsprüfungskommission den privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten».

Philip Blum, Geschäftsführer von der Habitat 8000 AG, schilderte das Projekt in seinen Grundzügen. Zudem referierte er nebst Stadtrat Erik Schmausser über die Landschaftsarchitektur, da der zuständige Landschaftsarchitekt, Matthias Krebs von Krebs und Herde Landschaftsarchitekten Winterthur, krankheitshalber abwesend war. Besonders hervorgehoben wurde die neu geschaffene Passage (Vorplatz) zwischen Stadtpark und Neubau. Ein zentrales Element bildet der später vorgesehene ruhige Obstgarten östlich von der Musikschule, zu dem auch der bestehende Corrodi-Pavillon verschoben werden soll. Zentrales Anliegen der Projektentwickler war die Ökologie. So sind neben der Installation einer Photovoltaik-Anlage auch eine extensive Begrünung der Fassade und des Dachs sowie Nistkästen für Mauersegler und Wildbienenhotels vorgesehen. Der Vertreter des Stadtrates fokussierte seine Ausführungen auf den Stadtgarten als grüne Oase im Stadtzentrum. Zum Wohnbau äusserten sich vor allem die Architektinnen.

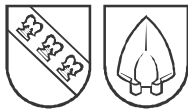
ÜBERBAUUNG

Prof. Heller referierte zur Architektur. Im Fokus stand der soziale Wohnungsbau; dies widerspiegelt sich auch in der Architektur. Ein charaktergebendes Element sind die abwechselnd auskragenden Balkone mit dazwischen nach innen versetzten Loggien. Letztere gehören zu den von Wind geschützten Wohnungen für ältere Personen. Durch die «Durchschusswohnungen» profitieren alle Bewohnerinnen und Bewohner von lichtdurchfluteten Räumen. Die eher klein dimensionierten Wohnungen verfügen über je zwei «nutzungsneutrale» Zimmer à ca. 19 m². Der Gemeinschaftsbereich für die betagteren Bewohnenden ist bewusst zur Seite des Alters- und Pflegezentrums Bruggwiesen APZB zugewandt geplant, sodass ein von Lärm und Wind geschützter Bereich entsteht.

Der neue Baukörper überragt das Stadthaus um drei Stockwerke. Die Sicht aus den Sitzungsräumen gegen Süd-Südwest wird massgeblich eingeschränkt.

Es sind je 28 2.5-Zimmer Wohnungen (56 à m²) und 28 3.5-Zimmer Wohnungen (à ca. 70 m²) geplant.

Die Bauherrschaft schätzt die Kostenmiete für die 2.5-Zimmer-Wohnungen, beginnend bei Fr. 1'000.-. Dabei beruft sie sich auf ein bewährtes Zürcher Mietmodell. Mehrere Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission stellen in Frage, ob die Mietpreise ab Fr. 1'000.- tatsächlich realisiert werden können.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 21. JUNI 2022

GESCH.-NR. SR 2019-0146
BESCHLUSS-NR. SR 2022-82
GESCH.-NR. STAPA 2022/164
BESCHLUSS-NR. KOMM.

PARKIERUNG / GARAGENZUFAHRT

Die geringe Anzahl (20) an geplanten Parkplätzen ist aus Kostengründen tiefer als üblich angesetzt. Die Bauherrschaft möchte betont haben, dass das verbindliche Mobilitätskonzept bereits einen Kompromiss darstellt. Die Bauherrschaft wollte die Anzahl Parkplätze ursprünglich noch weiter reduzieren.

Damit der öffentliche Raum durch Parkplatzsuchende nicht zusätzlich belastet wird, wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches flankierende Massnahmen beinhaltet. Mietende werden beispielsweise automatisch Mitglied beim Car-Sharing-Unternehmen «Mobility». Ihnen ist zudem der Erwerb einer kommunalen Parkkarte untersagt. Ein periodisches Controlling sorgt dafür, dass das theoretische Mobilitätskonzept in der Praxis gelebt wird.

Die Hausanschlüsse sind so geplant, dass sämtliche unterirdischen Parkplätze künftig elektrifiziert werden können. Zudem wird rund die Hälfte der Parkplätze bereits von Beginn an mit einer Ladestation ausgerüstet. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende Rampe zum Stadthausparkhaus.

Die Position der aktuellen Garageneinfahrt führt zu zusätzlichem Verkehr im Bereich des Stadtgartens. Die aktuelle Gliederung der Gebäudekörper orientiert sich am Masterplan. Der Spielraum für andere Lösungen ist deshalb eingeschränkt.

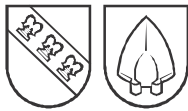
Die Bauherrschaft betonte die erfolgte Güterabwägung zwischen grösseren Wohnungen und mehr Parkplätzen zu Gunsten des öffentlichen Raums. Zusammen mit dem Stadtrat entschieden sie sich für die Dimensionierung einer angemessenen Gartenanlage.

ENERGIEZERTIFIKAT

Der Bauherrschaft ist ein wichtiges Anliegen, bezahlbare Wohnungen in Kostenmiete zu erstellen. Es handelt sich aber explizit nicht um subventionierten Wohnungsbau. Die Bauten werden bewusst nicht mit einem Energielabel zertifiziert. Um die Kosten niedrig zu halten, wurde bewusst auf die Implementierung von Zwangslüftungen verzichtet. Bei einzelnen Mitgliedern der Geschäftsprüfungskommission sorgte die Begründung für Verwunderung. Aufgrund der Nähe zum Bahnhof mit dessen bekannten Lärmemissionen würde sich eine kontrollierte Raumlüftung als sinnvolle Investition erweisen.

In den Vorschriften zum Gestaltungsplan ist festgelegt, dass die von der Habitat 8000 erstellten Neubauten zusätzlich zu den kantonalen Energievorschriften die Zielwerte und Zusatzanforderungen des SIA-Effizienzpfades Energie (SIA Merkblatt 2040, Ausgabe 2017) erfüllen müssen. SIA 2040 orientiert sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft und verlangt ein Prüfverfahren. Die Geschäftsprüfungskommission vermutet, dass ohne eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung die Bestimmung von SIA 2040 nicht eingehalten werden kann. Weiter nimmt sie an, dass die Prüfung und Durchsetzung dieser im Gestaltungsplan stipulierten Vorgabe jedoch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens umgesetzt werden wird.

Beheizt wird der Bau mittels Erdsonden mit Regenerationsfunktion.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 21. JUNI 2022

GESCH.-NR. SR 2019-0146
BESCHLUSS-NR. SR 2022-82
GESCH.-NR. STAPA 2022/164
BESCHLUSS-NR. KOMM.

CORRODI-HAUS

Während der ersten Lesung zu diesem Geschäft wurde seitens der offiziellen Vertretungen betont, dass sich die Entwicklung des Corrodi-Hauses noch in der Phase des Richtprojektes befindet, während der Neubau bereits das Stadium des Vorprojektes erreicht hat. Die Habitat 8000 AG ist grundsätzlich nicht daran interessiert, Liegenschaften zu verkaufen.

Das Corrodi-Haus wird umfassend umgebaut, unter anderem mit grosszügigen Veranden zu Gunsten eines zweckmässigen Aussenbereichs.

Die Nutzung des Corrodi-Hauses als Kulturhaus scheint aussichtslos. Die Habitat 8000 AG besteht auf einer überwiegenden Wohnnutzung. Die Bauherrschaft erwähnte, dass im Erdgeschoss eine Nutzung als Kaffee- oder Bäckerei denkbar wäre. Gastro- und Kulturbetriebe sind mit den Ansprüchen der Bewohnenden aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen kaum vereinbar.

STADTWIESE UND VORPLATZ

Der Perimeter der Habitat 8000 AG führt nur bis zur Bruggwiesenstrasse. Die Landschaftsarchitekten von Krebs und Herde haben als Folgeprojekt den Auftrag der Stadt erhalten, die Grünzone um das APZB und die Musikschule im gleichen Stil weiter zu planen.

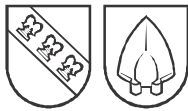
Anliegen der Jugendlichen zur Gestaltung des Stadtgartens aus der Engage-Befragung wurden während entsprechenden Partizipationstage mit Vertreterinnen und Vertretern aller Altersgruppen aufgenommen. So präsentiert sich ein gut durchmischtes Angebot an Ruhe- und Spielflächen. Ein Spielplatz ist aber bewusst nicht vorgesehen, um den nutzungsneutralen Charakter der Parkanlage zu erhalten.

Die finanzielle Beteiligung der Stadt am Stadtgarten beträgt rund ein halbe Million Schweizer Franken. Saldo aller Leistungen und Gegenleistungen entstehen Mehrkosten von Fr. 124'000.-, welche die Stadt der Grundeigentümerin zu entrichten hat.

Damit werden unter anderem auch die aufwändigere Architektur (platzsparende Bauweise in die Höhe) sowie das Recht für die öffentliche Nutzung abgegolten. Für die Stadt Illnau-Effretikon fällt deshalb die Mehrwertbemessung etwas kleiner aus (Details im städtebaulichen Vertrag). Als Gegenwert wird dafür eine Stadtwiese und ein Vorplatz in der Grösse von 2600 m² realisiert.

MEHRWERTABGABE

Die Habitat 8000 AG ist mit dem Mehrwertgutachten der Zürcher Kantonalbank ZKB zufrieden. Es wurde im Modell berücksichtigt, dass die Habitat 8000 AG nach Kostenmiete kalkuliert. Obwohl der Geschäftsprüfungskommission die Annahmen und Berechnungen der Zürcher Kantonalbank ZKB plausibel erscheinen, stellt sie einmal mehr fest, dass lediglich die ZKB für die Ausarbeitung des Mehrwertgutachtens beigezogen wurde. Auf dem Markt bestehen auf das Thema der Immobilienbewertung spezialisierte Dienstleister, welche sich auf eine deutlich grössere Datenmenge und Erfahrung abstützen können als die ZKB. Die Bewertung der ZKB beziffert aufgrund des eingereichten Projektes den Wertunterschied zwischen einem Gebäude, das zur Markt-



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 21. JUNI 2022

GESCH.-NR. SR 2019-0146
BESCHLUSS-NR. SR 2022-82
GESCH.-NR. STAPA 2022/164
BESCHLUSS-NR. KOMM.

miete vermietet wird, und demselben Gebäude zur Kostenmiete mit Fr. 2.2 Mio. Die Geschäftsprüfungskommission hat deshalb geprüft, ob die Habitat 8000 in den Vereinbarungen mit der Stadt rechtlich verbindliche Verpflichtungen eingegangen ist, die neu erstellten Flächen zu Kostenmieten anzubieten. Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die Habitat 8000, das Erdgeschoss des neu erstellen Gebäudes zu einer Kostenmiete an die Stadt zu vermieten. Ebenso enthält der Vertrag die Verpflichtung, dass die Habitat 8000 zwei Geschosse dem APZB zur Kostenmiete anbietet. In den Vorschriften des privaten Gestaltungsplanes, der integraler Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages bildet, ist festgesetzt, dass die Gewerbe- und Wohnflächen im Neubau zur Kostenmieten angeboten werden müssen. Die Geschäftsprüfungskommission beurteilt deshalb die der Mehrwertberechnung zu Grunde liegenden Mietzinsannahmen als vertraglich ausreichend abgesichert, weist aber darauf hin, dass der städtebauliche Vertrag per 31.12.2030 ausläuft.

Die ZKB geht im Gutachten von einer durchschnittlichen Miete von Fr. 191.5 /m²/Jahr auf Basis des Kostenmiete Modells aus. Für eine Fläche von 70m² ergäbe dies etwa eine Monatsmiete von Fr. 1'117.- im erwarteten Bezugsjahr 2026. Nach 10 Jahren geht die ZKB von einer Steigerung des angenommenen Mietertrages auf Fr. 247.- /m²/Jahr aus.

FAZIT

Das von der Habitat 8000 AG ausgearbeitete Projekt mit Gestaltungsplan wird nach Ansicht der Geschäftsprüfungskommission an zentraler Lage in Effretikon relativ günstigen Wohnraum schaffen, der die Flächen effizient nutzt, und dabei den Freiraum für den gewünschten qualitativ anspruchsvollen Stadtgarten ermöglichen. Es werden hohe Anforderungen an die Energieeffizienz des Gebäudes gestellt. Nach Prüfung aller vorgelegten Dokumente und nach Berücksichtigung der Antworten auf die durch Kommission gestellten Fragen, empfiehlt sie dem Stadtparlament einstimmig Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten».

Stadtparlament Illnau-Effretikon
Geschäftsprüfungskommission

David Gavin
Präsident

Simon Binder
Aktuar

Versandt am: 30.06.2022