



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0146
BESCHLUSS-NR. 2020-233
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;**
Beurteilung Richtprojekt und weiterer Rahmenbedingungen zur Ausarbeitung des
Privaten Gestaltungsplans

AUSGANGSLAGE

Im Sommer 2019 hat die Habitat 8000 AG mit stadträtlicher Zustimmung und Unterstützung einen Studienauftrag mit dem Titel «Wohnen am Stadtgarten» ausgelobt (SRB-Nr. 2019-98). Sie konnte diesen planmässig im Februar 2020 zum Abschluss bringen. An seiner Sitzung vom 19. März 2020 nahm der Stadtrat das Ergebnis zur Kenntnis und gab grünes Licht für die Weiterbearbeitung (SRB-Nr. 2020-51). Mit Beschluss vom 30. April 2020 (SRB-Nr. 2020-78) entschied der Stadtrat, dass im Neubauprojekt des Stadtgartens sechs zusätzliche Tiefgaragenplätze für die Stadt einzuplanen sind.

Zunächst wurden die beiden Sieger-Projekte zusammengeführt. Für den Wohnungsneubau inklusive Corrodi-Haus handelt es sich um das Projekt von HELLE Architektur GmbH, Zürich, und für die Aussenraumgestaltung mit dem Stadtgarten um das des Büros Krebs und Herde GmbH Landschaftsarchitekten BSLA, Winterthur. Zudem wurde die Tiefgarage mit den zusätzlich von der Stadt geforderten Parkplätzen ergänzt. Am 3. September 2020 präsentierten die Bauherrschaft und das Landschaftsarchitekturbüro der Stadtplanungskommission (SPK) das zusammengeführte Richtprojekt. Anschliessend wurden die Empfehlungen der SPK ins Projekt eingearbeitet. Insbesondere mit den zukünftigen Nutzerinnen und Nutzern, dem Alters- und Pflegezentrum Bruggwiesen (APZB) und der Fachverantwortlichen Alter und Gesundheit, wurden die Seniorenwohnungen und das Erdgeschoss besprochen und bereinigt. Am 3. Dezember 2020 wurde das konsolidierte Richtprojekt der SPK unterbreitet.

GENEHMIGUNG RICHTPROJEKT ALS GRUNDLAGE FÜR PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN

Das Richtprojekt mit den drei Hauptbestandteilen des Neubauprojekts, des Stadtgartens und des Corrodi-Hauses ist integrierender Bestandteil des noch zu erstellenden Privaten Gestaltungsplans. Es wird ausführlich im Bericht, datiert am 19. November 2020, dokumentiert. Mit der Genehmigung des Richtprojekts durch den Stadtrat hat die Grundeigentümerin Planungssicherheit, um darauf aufbauend den Gestaltungsplan auszuarbeiten.



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2020-233

NEUBAUPROJEKT

Ein einfacher, schlanker Baukörper mit einem öffentlichen Erdgeschoss und sieben darüberliegenden Wohngeschossen bildet das Neubauvolumen am nördlichen Rand des Stadtgartens. Die grosszügigen Laubengänge dienen der Erschliessung der Wohnungen und sind gleichzeitig Begegnungs- und Aufenthaltsort für die Bewohnerinnen und Bewohner. Damit beleben die Laubengänge auch den rückwärtigen Föhrenhof in Richtung APZB und den Zwischenbereich zum Stadthaus.

Im Erdgeschoss befinden sich die Empfangs- und Büroräumlichkeiten für die Beratungsangebote von Seniorinnen und Senioren, ein Gemeinschaftsraum, zwei Waschküchen, ein Durchgang mit Veloabstellplätzen und Briefkästen sowie ein Gewerberaum. Im 1. und 2. Obergeschoss sind insgesamt 16 2.5-Zimmer- und 3.5-Zimmer-Wohnungen angeordnet, die dereinst durch das APZB betrieben werden sollen. Das Raumprogramm und die Organisation dieser drei Geschosse wurden mit der Verwaltungsratspräsidentin des APZB, Dr. Barbara Hohmann Beck, und dem zukünftigen Geschäftsführer, Christoph Bächtold, sowie der Fachverantwortlichen Alter und Gesundheit, Judith Hartmann, besprochen und von diesen gutgeheissen. Die weiteren fünf Obergeschosse beinhalten insgesamt 40 2.5-Zimmer- und 3.5-Zimmer-Wohnungen, die durch die Eigentümerin Habitat 8000 AG bewirtschaftet werden. Sämtliche Wohneinheiten verfügen über einen privaten Aussenraum in Richtung des südlich gelegenen Stadtgartens. In den ersten beiden Obergeschossen sind diese als eingezogene, verglaste Wintergärten mit entsprechenden Rückzugsmöglichkeiten ausgebildet, in den oberen fünf Geschossen erhalten die Wohnungen auskragende Balkone.

Die Habitat 8000 AG orientiert sich als gemeinnützige Wohnbauträgerin am Kostenmietmodell der Stadt Zürich. Für alle Räumlichkeiten gilt die Kostenmiete, was sich in vergleichsweise günstigen Mietzinsen niederschlagen wird.

Die Fassaden sollen in den unteren drei Geschossen mit vorfabrizierten Betonelementen erstellt werden. Die oberen Geschosse werden mit grossformatigen Eternitplatten ausgebildet und die Laubengänge werden aus Holz konstruiert. Die Laubengänge werden durch unterschiedlichste Arten von Kletterpflanzen mit Rankhilfen über die gesamte Gebäudehöhe begrünt.

In den beiden unterirdischen Geschossen befinden sich 32 Autoabstellplätze, weitere Waschküchen sowie Velo-, Technik- und Kellerräumlichkeiten.

STADTGARTEN

Der Stadtgarten bildet eine grüne Mitte für das verdichtete Stadtzentrum. Vom Rosenweg her über die Bahnhofstrasse gelangt man auf den einladend gestalteten Corrodi-Platz. Dieser Ort mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten unter einem schattenspendendem Baumdach stellt den Auftakt zum eigentlichen Stadtgarten her. Eine grössere Wiese mit grosskronigen Bäumen, umlaufenden Wegen und verschiedenen Sitzmöglichkeiten machen aus dem zentralen Freiraum einen angenehmen Aufenthaltsort, der sich durch eine grosse Nutzungsoffenheit für künftige Entwicklungen auszeichnet. Die Projektierung geht über den eigentlichen Perimeter des Stadtgartens hinaus und bildet bis hinauf zur Wangenerstrasse ein durchgehendes Fusswegnetz, wovon das gesamte Quartier profitieren kann. Entlang der Tagelswangerstrasse wird mit einer quartiertypischen Sockelmauer und einem Strauchsaum ein Sichtfilter geschaffen, was dem Grünraum eine gewisse Geborgenheit verleiht. In den kommenden Monaten wird die konkrete Ausgestaltung, die Nutzungsart des Stadtgartens und dessen Erweiterung in Richtung Musikschule und APZB in einem partizipativen Prozess konkretisiert.



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2020-233

CORRODI-HAUS

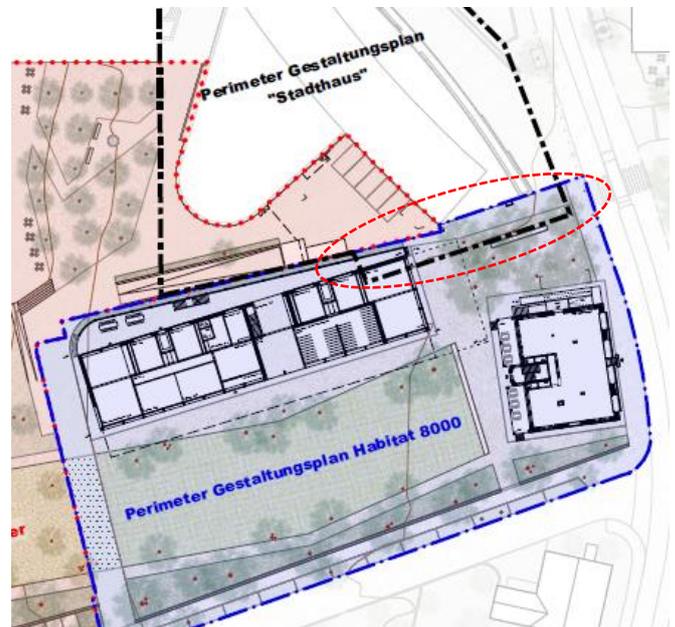
Gemäss Masterplan soll das Corrodi-Haus im Erdgeschoss eine publikumsorientierte Nutzung erhalten. Da derzeit noch kein konkreter Verwendungszweck bestimmt ist, wird im Richtprojekt von einem Restaurant oder Café ausgegangen. Mit einfachen Rampen kann das Hochparterre behindertengerecht zugänglich gemacht und in Richtung Stadtgarten ein Aussensitzplatz angebaut werden. Auch für die oberen Geschosse ist die Nutzung noch nicht festgelegt. Die heutigen Wohnungen könnten aber mit einfachen Mitteln auf einen zeitgemässen Standard gebracht oder bei Bedarf zu Dienstleistungsräumlichkeiten umgenutzt werden. Die Auswirkungen eines Gastronomiebetriebes im Corrodi-Haus auf benötigte Infrastrukturen wie Anlieferung, Parkierung und Entsorgung werden im Richtprojekt berücksichtigt. Damit wird nachgewiesen, dass eine entsprechende publikumsorientierte Nutzung umsetzbar ist.

WEITERE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DIE AUSARBEITUNG DES PRIVATEN GESTALTUNGSPLANS

FESTLEGUNG PERIMETER GESTALTUNGSPLAN STADTGARTEN UND REVISION GESTALTUNGSPLAN STADTHAUS

Im Rahmen des übergeordneten Masterplans Bahnhof West wurden die Baufelder definiert. Der Gestaltungsplanperimeter des Stadtgartens (blau) beansprucht stellenweise städtisches Land. Dies ist an der Tagelswanger- und an der Bruggwiesenstrasse der Fall sowie an der südlichen Ecke des Stadthauses. Für eine durchgängige Freiraumplanung soll der neue Gestaltungsplanperimeter hier bis an die Aussenwand des Stadthauses geführt werden. Damit wird gewährleistet, dass der Corrodi-Platz zum einladenden Auftakt für den Stadtgarten ausgebildet wird. Die Beanspruchung von städtischem Land hat zur Folge, dass die Stadt beim Gestaltungsplan als mitunterzeichnende Grundeigentümerin mitwirken wird.

Die Ausweitung des Perimeters führt auch zu einer Überlagerung mit dem bestehenden Gestaltungsplan des Stadthauses (rot gestrichelt). Da es rechtlich nicht möglich ist, Bauland zwei verschiedenen Gestaltungsplänen zuzuteilen, soll der Gestaltungsplan des Stadthauses abgeändert werden. Dies kann parallel zum Gestaltungsplanverfahren für den Stadtgarten erfolgen. Die Offerte der Firma Planwerkstadt AG, Zürich, welche auch den Gestaltungsplan für die Habitat 8000 ausarbeitet, liegt mit Kosten von Fr. 30'000.- vor. Diese sollen als einmalige Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 4020.5290.001, Zentrumsplanung 4. Rahmenkredit, bewilligt werden.





BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2020-233

BAUMASSENBERECHNUNG UND DEFINITIVE FESTLEGUNG MAXIMALMASS FÜR NEUBAUVOLUMEN

Die zulässige Baumasse lässt sich aus dem Masterplan Zentrumsentwicklung Bahnhof West ableiten. Dieser sieht für das Baufeld des Stadtgartens eine Baumassenziffer von $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$, respektive auf die Grundstücksfläche von $3'653 \text{ m}^2$ ein Volumen von $18'265 \text{ m}^3$ vor. Mit Stadtratsbeschluss vom 18. Januar 2018 wurden zusätzlich 500 m^3 für allfällige Anbauten beim Corrodi-Haus genehmigt (SRB-Nr. 2018-2). Diese werden gemäss Richtprojekt beim Corrodi-Haus nicht in Anspruch genommen und können dem Neubau zugeschlagen werden. Daraus resultiert ein zulässiges Gesamtvolumen von $18'765 \text{ m}^3$. Im Masterplan wurde das Corrodi-Haus, welches ebenfalls in das Gesamtvolumen eingerechnet werden muss, auf ein Volumen von ca. $3'000 \text{ m}^3$ geschätzt. So ist man im Masterplan von einem zulässigen Neubauvolumen von $15'765 \text{ m}^3$ ausgegangen. Nach heutiger Berechnungsart werden beim Richtprojekt zu dem errechneten Gesamtvolumen von $15'591 \text{ m}^3$ einerseits ca. 270 m^3 für die auskragenden Balkone und 300 m^3 im Bereich der Laubengänge zugeschlagen und andererseits ca. 470 m^3 für den Gemeinschaftsraum und den Durchgang abgezogen. Daraus resultiert nach heutiger Berechnungsart für den Neubau ein anrechenbares Bauvolumen von $15'691 \text{ m}^3$, was das im Masterplan angedachte Volumen um 74 m^3 unterschreitet.

Beim Studienauftragsverfahren wurde festgelegt, dass dieses Projekt das erste ist, welches im dereinstigen Baubewilligungsverfahren nach der neuen Bau- und Zonenordnung (BZO) und dem neuen Planungs- und Baugesetz (PBG) beurteilt werden soll. Es ist davon auszugehen, dass zum Zeitpunkt des Baugesuchs ca. im Jahr 2022 die neue BZO festgesetzt ist.

Dies übt Einfluss auf die Baumassenberechnung aus, da nach neuer Regelung die auskragenden Balkone und Teile des Laubenganges nicht mehr dazugerechnet werden müssen. Demgegenüber darf der Gemeinschaftsraum und der offene Durchgang nicht mehr in Abzug gebracht werden. So weist das Richtprojekt nach zukünftiger Berechnungsart ein anrechenbares Volumen von $15'591 \text{ m}^3$ aus. Eine Plausibilitätsberechnung hat zudem ergeben, dass das Corrodi-Haus in Wirklichkeit ca. $3'500 \text{ m}^3$ umfasst. Dies führt zu einem anrechenbaren Gesamtvolumen von $19'091 \text{ m}^3$ für die bestehenden und neuen Gebäude. Hingegen besteht in der neuen BZO ein Passus, wonach für das nicht-kommerziell genutzte Erdgeschoss ein Baumassenzifferbonus von $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$, respektive zusätzliche 730 m^3 Bauvolumen in Anspruch genommen werden können. Damit wird das ursprünglich im Masterplan festgelegte zulässige Gesamtvolumen auf $19'495 \text{ m}^3$ erhöht.

Beim Wechsel der Berechnungsart von der heute gültigen BZO auf das zukünftige Regelwerk gibt es also Variablen: Sowohl beim Festlegen des maximal zulässigen als auch beim Bestimmen des effektiv anrechenbaren Bauvolumens.

BAUMASSENBERECHNUNG GEMÄSS MASTERPLAN UND HEUTE GÜLTIGER BZO / HEUTE ANWENDBAREM PBG

Zulässige Baumasse gemäss Masterplan	18'265 m ³
Zusätzlich gemäss Stadtratsbeschluss vom 18. Januar 2018	+ 500 m ³
Total zulässige Baumasse	18'765 m ³
Baumasse Corrodi-Haus gemäss Masterplan	- 3'000 m ³
Baumasse Neubau gemäss heutiger BZO	- 15'691 m ³
Total anrechenbare Baumasse	- 18'691 m ³
Baumassenunterschreitung	74 m ³



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2020-233

BAUMASSENBERECHNUNG GEMÄSS NEUER BZO / ZUKÜNFTIG ANWENDBAREM PBG

Zulässige Baumasse gemäss Masterplan	18'265 m ³
Zusätzlich gemäss Stadtratsbeschluss vom 18. Januar 2018	+ 500 m ³
Zusätzlich gemäss neuer BZO	+ 730 m ³
Total zulässige Baumasse	19'495 m ³
Baumasse Corrodi-Haus gemäss Plausibilitätsberechnung	- 3'500 m ³
Baumasse Neubau gemäss neuer BZO	- 15'591 m ³
Total beanspruchte Baumasse	- 19'091 m ³
Baumassenunterschreitung	404 m ³

Mit vorliegendem Beschluss soll die zulässige Baumasse verbindlich festgelegt werden. Es wird vorgeschlagen, dass im Gestaltungsplan das Volumen für den Neubau auf maximal 15'600 m³ (gerundet) festgelegt wird. Somit wird Rechtssicherheit für das Baubewilligungsverfahren geschaffen – sowohl für die Bauherrschaft, als auch für die Baubehörde.

PARKPLATZBERECHNUNG

Im Sinne der autoarmen Nutzung soll durch ein Mobilitätskonzept die Reduzierung der Parkplätze für Bewohnende von 60 % auf 30 % des Normbedarfes sichergestellt werden. Die Parkplätze für Besuchende der Wohnnutzung sowie für die übrigen Nutzungen werden zu 100 % des Normbedarfs erstellt. Daraus berechnet sich ein Bedarf für sämtliche Nutzungen des Neubauprojekts und des Corrodi-Hauses von 20 Parkplätzen für Bewohnende und Beschäftigte und 12 für Kunden und Besucher/innen. Hinzu kommen die sechs Parkplätze, welche die Stadt in Auftrag gegeben hat. Dies ergibt eine gesamthafte Zahl von 38 Parkplätzen.

Das Richtprojekt zeigt auf, dass diese Zahl erreicht werden kann. In der Tiefgarage befinden sich 20 Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte, sechs für Besucherinnen und Besucher und sechs für die Stadt. Erdgeschossig sind entlang der Tagelswangerstrasse sechs Kundenparkplätze angeordnet. Die weiteren vier bestehenden öffentlichen Parkplätze an der Tagelswangerstrasse werden beibehalten, ebenso erfahren die zehn Parkplätze bei der Musikschule keine Änderung.

MOBILITÄTSKONZEPT

Die Habitat 8000 AG wird gemäss Stand der Überlegungen in ihrem noch zu erstellenden Mobilitätskonzept verschiedene Massnahmen vorsehen. Mittels eines Vermietungskonzepts und mietvertraglichen Regelungen soll gewährleistet werden, dass das reduzierte Angebot an Parkplätzen nicht zu einem Ausweichen der Parkplatznachfrage in den öffentlichen Raum der Umgebung führt. Weitere mögliche und/oder ergänzende Massnahmen sind: Mobilitätsgutscheine, Car-sharing und Sharing-Angebot für Elektrolastenvelo. Im Rahmen eines periodischen Controllings wird die Habi-





BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2020-233

tat 8000 gegenüber der Stadt belegen, dass die Anzahl der für die Wohnnutzung vorhandenen Autos die Anzahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze nicht überschreitet. Das ausgearbeitete Mobilitätskonzept wird zusammen mit dem Gestaltungsplan dem Stadtrat zu einem späteren Zeitpunkt zur Genehmigung beantragt.

INHALTE DES NOCH ZU ERSTELLENDEN STÄDTEBAULICHEN VERTRAGES

Zum Zeitpunkt des Gestaltungsplanentwurfs soll ein Städtebaulicher Vertrag mit der Grundeigentümerin ausgehandelt werden. Diverse Rahmenbedingungen und Abgrenzungen sind dann besser bekannt als beim vorliegenden Richtprojekt. Nachfolgend eine Auflistung der Inhalte des Städtebaulichen Vertrages (nicht abschliessend):

GEWÄHRUNG ÜBERBAURECHT

Beim Baufeld D des Stadtgartens wurde von einer Überlagerung mit dem städtischen Grundstück Kat.-Nr. IE7488 ausgegangen. Das vorliegende Neubauprojekt nimmt mit 48 m² etwas weniger städtisches Land in Anspruch, als es der Masterplan erlauben würde. Die Habitat 8000 AG beantragt, dass ihr für diesen Bereich von der Stadt eine Dienstbarkeit für ein Überbaurecht gewährt wird. Dieses kann unter der Bedingung gewährt werden, sofern das Untergeschoss des Stadthauses mit Ausnahme des Durchbruches für die Durchfahrt zur Tiefgarage, unverändert bestehen bleiben kann.

LANDABTRETUNGEN

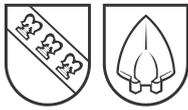
Die Stadt verfügt über ein grosses Interesse darüber, das Land mit dem öffentlichen Stadtgarten, inklusive der Bruggwiesenstrasse, in ihr Eigentum zu übernehmen. Dazu wurden bereits Verhandlungen mit der Habitat 8000 AG geführt. Ein Tauschgeschäft mit dem städtischen Land in Alt-Effretikon wurde in Betracht gezogen. Diese Verhandlungen sollen wieder aufgenommen werden. Sollte die Fläche des Stadtgartens dereinst der Stadt abgetreten werden, wäre eine Abtretung des überbauten Bereichs (48 m²) an die Habitat 8000 AG ebenfalls denkbar.

DIENSTBARKEIT FÜR TIEFGARAGENEINFAHRT

Das Richtprojekt sieht vor, die Tiefgarageneinfahrt des Stadthauses auf der Parzelle Kat.-Nr. IE7488 mitbenutzen zu können. Die Habitat 8000 beantragt bei der Stadt, ihr die entsprechenden Dienstbarkeiten mit noch auszuhandelnden Bedingungen zu gewähren.

ERWERB, NUTZUNGSRECHT ODER MIETE PARKPLÄTZE UND ERDGESCHOSSFLÄCHEN

Weiter zu klärende Themen beziehen sich auf Nutzungen der Stadt, welche im Neubau untergebracht werden sollen. Einerseits handelt es sich um die eingangs erwähnten sechs Parkplätze in der Tiefgarage, die erworben, gemietet oder über eine Dienstbarkeit gesichert werden sollen. Andererseits wird die Stadt im Erdgeschoss Räumlichkeiten für Beratungs- und Dienstleistungsangebote für Seniorinnen und Senioren belegen. Auch hier erschliessen sich die Optionen Erwerb oder Miete.



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2020-233

WEITERES VORGEHEN

Diese Themen, und weitere wie Mehrwertabgabe etc. sollen in einem städtebaulichen Vertrag zusammengefasst werden. Daraus ergeben sich zum Teil Grundbuchgeschäfte für Erwerb, Verkauf, Benützungsrecht, Personaldienstbarkeiten, etc. Der Stadtschreiber wird zusammen mit dem Leiter Immobilien beauftragt, die vertraglichen Verhandlungen zum geeigneten Zeitpunkt aufzunehmen.

CORRODI-HAUS – MÖGLICHE ZWISCHENNUTZUNGEN UND SPÄTERER VERWENDUNGSZWECK

Mit seiner zentralen Lage ist das Corrodi-Haus prädestiniert für eine öffentliche Nutzung in Verbindung mit dem Stadtgarten. Im Masterplan wurde festgehalten, dass das Erdgeschoss dereinst eine publikumsorientierte Nutzung beinhalten muss, die sich sowohl gegen die Bahnhofstrasse als auch gegen den Stadtgarten richtet und damit zu einem wichtigen Bindeglied innerhalb des Zentrums wird. Im Richtprojekt ist ein Gastronomiebetrieb eingezeichnet. Ein konkretes Vorhaben ist jedoch noch nicht vorhanden.

Seit der Schliessung des Kleidergeschäftes steht das Erdgeschoss und ein Teil des ersten Obergeschosses leer. Gemäss neusten Informationen der Grundeigentümerin wird zwischenzeitlich eine ortsansässige Apotheke dort ein Corona-Schnelltest-Zentrum einrichten.

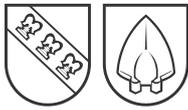
Ein definitiver Ausbau des Corrodi-Hauses ist erst gleichzeitig oder direkt anschliessend an den Wohnungsneubau geplant. Um den baulichen Aufwand angemessen gering zu halten, bieten sich Zwischennutzungen an, die wenig Infrastruktur benötigen. Es steht die Idee im Raum, dass das niederschwellige Beratungsangebot für Seniorinnen und Senioren, welches dereinst im Erdgeschoss des Neubaus eingerichtet wird, bereits heute im Corrodi-Haus unterzubringen. Das Erdgeschoss könnte mit einfachen Mitteln (seitlicher Rampe) behindertengerecht zugänglich gemacht werden. So könnte der Raumbedarf für ca. drei Jahre gedeckt werden, bevor der definitive Umzug in den Neubau vollzogen wird.

Die Grösse des Erdgeschosses und des freien Teils des 1. Obergeschosses würden auch weitere Nutzungen zulassen. Angesichts der Baustellen, welche das Zentrum während den nächsten Jahren prägen werden, ist von einem erhöhten Informationsbedarf für die Bevölkerung und das Gewerbe auszugehen. So könnte zum Beispiel ein Quartierbüro oder eine kleine Informationszentrale an dieser zentralen Lage gewissen Verunsicherungen entgegenwirken. Auch Räumlichkeiten für ein Co-Working, frei buchbare Besprechungsräume, oder temporäre Arbeitsplätze während den vorgesehenen Stadthausumbauten (Gebäudetechnik 2021, Gesamtsanierung Gebäudehülle später) sind denkbar.

Ferner steht eine Anfrage der Firma Bereuter AG im Raum. Für die Geschäfte von Hörservice und Keller Optik werden Räumlichkeiten für ein halbjähriges Provisorium gesucht, während das Gebäude an der Bahnhofstrasse 15 saniert wird.

Neben den Überlegungen für Zwischennutzungen sollte die Stadt bereits heute Gedanken über den späteren definitiven Verwendungszweck des Gebäudes anstellen. Mit seiner zentralen Lage, umgeben von öffentlichen Freiräumen und direkt angrenzend an das Stadthaus, ist das Corrodi-Haus ein prädestiniertes Gebäude für öffentliche Nutzungen – speziell natürlich auch kultureller Art, die der Gesamtbevölkerung zur Verfügung stehen würden.

Seitens Stadtverwaltung ist ein expliziter Auftrag erwünscht, damit mögliche Zwischennutzungen sowie die spätere definitive Nutzung des Corrodi-Hauses aktiv angegangen werden kann. Die Habitat 8000 AG bietet Hand für kostengünstige Lösungen.



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

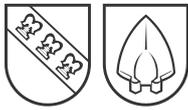
GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2020-233

STELLUNGNAHME DER STADTPLANUNGSKOMMISSION VOM 3. DEZEMBER 2020

Die Stadtplanungskommission würdigt das Projekt grundsätzlich als gelungen. Als vorberatende Kommission gibt sie dem Stadtrat folgende Empfehlungen ab:

- Mit dem Gestaltungsplan ist ein definitives Energiekonzept vorzulegen, welches den angestrebten Standard aufzeigt. Dieses ist dem Stadtrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Da der heutige Energieverbund von APZB und Stadthaus mit Gas betrieben wird, ist die Option zu prüfen, ob der Stadtgarten als Erdsondenfeld in Frage kommt, um alle drei Häuser zusammen zukünftig mit fossilfreier Energie zu betreiben. Dies soll seitens Stadt zusammen mit der Habitat 8000 AG erörtert werden.
- Im Corrodihaus ist auf entsprechenden Plänen im Hochparterre ein Restaurant eingezeichnet. Es wird darauf hingewiesen, dass ein solches in dieser Art nicht funktionieren kann, da Küche, Lagerräumen, etc. fehlen. Weil derzeit der konkrete Verwendungszweck noch unklar ist, erweist sich eine Vertiefung der Planung als schwierig. Es soll aber weiterhin an der angestrebten publikumsorientierten Nutzung festgehalten werden.
- Die Anzahl der Veloparkplätze ist eindeutig zu tief angesetzt. Voraussichtlich erfordert das Gebäude die doppelte bis dreifache Anzahl an Fahrradparkplätzen. Insbesondere mangelt es an gut zugängliche Abstellplätzen im Erdgeschoss. Allenfalls erschliesst sich im Bereich des Laubengangs die Möglichkeit, um weitere Abstellplätze vorzusehen. Das Richtprojekt ist dahingehend zu überarbeiten. Ebenso ist ein Ersatz für die beim Stadthaus vermutlich wegfallenden Fahrradabstellplätze sicherzustellen. Die Veloabstellplätze sind ebenfalls ein wichtiger Bestandteil des noch zu erstellenden Mobilitätskonzepts; sie müssen darin abgehandelt werden.
- Die Darstellung der Nordfassade zeigt die gestalterische Absicht in diesem Bereich und wird für gut befunden. Für die Südfassade soll im Rahmen des Richtprojekts eine vergleichbare Darstellung vorgelegt werden.
- In der Berechnung zur Baumasse fehlt die Aussage, welche Baumassenziffer (BMZ) daraus resultiert. Im Masterplan wurde eine BMZ von $5.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$ festgelegt. Mit den durch den Stadtrat zusätzlich zugesicherten 500 m^3 für die Erweiterung und der Plausibilitätsberechnung des Corrodihauses ergibt dies eine zulässige BMZ von $5.27 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Das nun vorliegende Richtprojekt weist eine BMZ von $5.22 \text{ m}^3/\text{m}^2$ aus. Die Herleitung und Begründung kann nachvollzogen werden. Es wird empfohlen, dem Volumen des vorliegenden Richtprojekts zuzustimmen. Im Gestaltungsplan muss die effektive BMZ offengelegt und nachvollziehbar begründet werden. Es muss auf jeden Fall vermieden werden, dass Begehrlichkeiten nach mehr Volumen bei anderen Baufeldern geweckt werden.



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0146

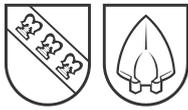
BESCHLUSS-NR. 2020-233

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

BESCHLIESST:

1. Das Richtprojekt, datiert am 19. November 2020, wird grundsätzlich für gut befunden. Die eingebrachten Punkte der Stadtplanungskommission vom 3. Dezember 2020 sind noch einzuarbeiten, bevor es als Basis für den Privaten Gestaltungsplan «Wohnen am Stadtgarten» genehmigt werden kann.
2. Der Perimeter für den Gestaltungsplan wird gemäss den Erwägungen genehmigt. Die Revision des bestehenden Gestaltungsplan Stadthaus wird der Firma Planwerkstadt AG, Zürich, in Auftrag gegeben. Die Kosten von Fr. 30'000.- werden zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 4020.5290.001, Zentrumsplanung 4. Rahmenkredit, bewilligt.
3. Das anrechenbare Volumen für das Neubauprojekt wird auf maximal 15'600 m³ festgelegt. Dies entspricht einer Baumassenziffer von 5.22 m³/m². Im Gestaltungsplan ist die Herleitung und Begründung der Baumassenziffer nachvollziehbar festzuhalten.
4. Die Parkplatzberechnung wird für gut befunden. Voraussetzung für die definitive Genehmigung ist ein überzeugendes Mobilitätskonzept, welches zusammen mit dem Gestaltungsplan einzureichen und dem Stadtrat zur Genehmigung zu beantragen ist.
5. Die Inhalte des noch zu erstellenden Städtebaulichen Vertrages werden zur Kenntnis genommen und im Grundsatz gutgeheissen. Der Stadtschreiber wird zusammen mit dem Leiter Immobilien beauftragt, die vertraglichen Verhandlungen rechtzeitig aufzunehmen.
6. Die Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien, wird beauftragt, zusammen mit dem Wirtschaftsförderer und unter Einbezug von weiteren Abteilungen der Stadtverwaltung dem Stadtrat eine Lösung für die Zwischennutzung des Corrodi-Hauses zu unterbreiten. Ebenso sollen Vorschläge für den späteren Verwendungszweck zusammengetragen und überprüft werden.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Habitat 8000 AG, Philip Blum, Limmatstrasse 107, 8005 Zürich
 - b. Stadtplanungskommission (c/o Sekretariat Hoch-/Tiefbau via AXIOMA)
 - c. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - d. Stadtschreiber
 - e. Wirtschaftsförderer
 - f. Abteilung Finanzen
 - g. Leiter Immobilien
 - h. Stadtplanerin



BESCHLUSS

VOM 10. DEZEMBER 2020

GESCH.-NR. 2019-0146

BESCHLUSS-NR. 2020-233

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 14.12.2020