



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. STAPA 2021/114
BESCHLUSS-NR. STAPA
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG 4. Februar 2021
VORBERATUNG Keine.
FRIST BERATUNG KOMMISSION
BERATUNG STADTPARLAMENT

SIGNATUR **16 GEMEINDEORGANISATION**
16.04 Stadtparlament (bis 2021 Grosser Gemeinderat)
16.04.22 Postulate

BETRIFFT **Postulat Annina Annaheim, SP, und Mitunterzeichnende, betreffend attraktives Kulturangebot und Gewerbeförderung im Corrodi-Haus**

GESCH.-NR. SR 2021-0273
BESCHLUSS-NR. SR 2022-86
VOM 07.04.2022
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Präsidiales
REFERENT Stadtpräsident Ueli Müller



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN
DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. 2021-0273
BESCHLUSS-NR. 2022-86
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **16** **GEMEINDEORGANISATION**
16.04 **Stadtparlament (bis 2021 Grosser Gemeinderat)**
16.04.22 **Postulate**

BETRIFFT **Postulat Annina Annaheim, SP, und Mitunterzeichnende, betreffend attraktives Kulturangebot und Gewerbeförderung im Corrodi-Haus;
Beantwortung des Vorstosses; Verabschiedung zu Händen des Stadtparlamentes**

BESCHLUSSESANTRAG

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART. 43 DER GESCHÄFTSORDNUNG DES STADTPARLAMENTES

BESCHLIESST:

1. Der Bericht des Stadtrates zum Postulat von Annina Annaheim, SP, Mitglied des Stadtparlamentes, und Mitunterzeichnende, betreffend attraktives Kulturangebot und Gewerbeförderung im Corrodi-Haus wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Postulat wird als erledigt abgeschrieben.
3. Gegen diesen Beschluss ist das Referendum ausgeschlossen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Annina Annaheim, SP, Mitglied des Stadtparlamentes
 - b. Abteilung Präsidiales



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2021-0273
BESCHLUSS-NR. SR 07.04.2022
GESCH.-NR. STAPA 2021/114

BERICHT DES STADTRATES

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Eine durch den Stadtrat eingesetzte Projektgruppe hat die im Postulat formulierte Anliegen intensiv geprüft. In der Projektgruppe vertreten war auch der Geschäftsführer der Habitat 8000 AG. Sie ist Eigentümerin der Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 28 in Effretikon (Corrodi-Haus).

Im Rahmen der Projektarbeit zeigte sich, dass die räumlichen Voraussetzungen für einen Gastro- und Kulturbetrieb grundsätzlich gegeben sind. Auch konzeptionell wäre eine solche gemischte Nutzung mit einem geschickten Betriebsmodell realistisch. Die attraktive Lage der Liegenschaft bietet Potenzial für ein kostendeckendes Gastroangebot. Für einen Kulturbetrieb bräuchte es die finanzielle Unterstützung der Stadt und einen Kultur-Veranstalter.

Die Grundeigentümerin ist auf den Grundlagen, die im Rahmen der Postulatsbearbeitung erstellt wurden, zum Schluss gekommen, dass das Risiko von Nutzungskonflikten zwischen einem Gastro- und Kulturbetrieb im Erdgeschoss und den Wohnnutzungen in den Obergeschossen der Liegenschaft Bahnhofstrasse 28 in Effretikon gross ist. Grund dafür sind vor allem die Lärmemissionen in den Abendstunden. Eine Umnutzung der bestehenden Wohnungen in den Obergeschossen kommt für die Habitat 8000 AG nicht in Frage. Ihre unternehmerische Kernaufgabe ist es, bezahlbaren Wohnraum (Kostenmiete) bereit zu stellen. Eine gemischte Gastro- und Kulturnutzung, wie sie sich die Postulantinnen und Postulanten im Corrodi-Haus wünschen, ist deshalb nicht realisierbar. Die Habitat 8000 AG stellt aber in Aussicht, für das Erdgeschoss ihrer Liegenschaft ein gastronomisches Angebot in Form eines Tagesbetriebs (allenfalls auch in Kombination mit einem Laden) weiter zu verfolgen.

Als alternative Standorte, um kleinere Kulturveranstaltungen im Zentrum von Effretikon zu ermöglichen, erhielt die Stadt auf ihre Anfragen positive Signale der Verantwortlichen des «Café Himmelwiit» (Pfarrei St. Martin) und des Restaurants «Nussbaum». Die Durchführung von Kulturveranstaltungen setzt jedoch eine engagierte und organisierte Trägerschaft voraus. Diesbezügliche Anstrengungen wurden in den letzten Monaten erfreulicherweise vom Verein Forum 21 initiiert.

VORGEHEN

Die durch den Stadtrat eingesetzte Projektgruppe - unter dem Vorsitz von Stadtpräsident Ueli Müller und den Mitgliedern Erik Schmausser, Stadtrat Ressort Tiefbau; Philip Blum, Habitat 8000 AG und Beat Stampanoni, Wirtschaftsförderer - hat in einem ersten Schritt abgeklärt, inwiefern sich die Räumlichkeiten des Corrodi-Hauses für die Durchführung von Kulturveranstaltungen in Verbindung mit einem Gastronomiebetrieb eignen. Dafür wurde das Architekturbüro Helle Architektur GmbH zur Ausarbeitung einer Vorstudie bezüglich räumlicher Nutzungsvarianten beauftragt. Um potenzielle Betriebsmodelle kennenzulernen, besuchte die Projektgruppe drei unterschiedliche Referenzobjekte in der Region. Zudem wurde der Gastronomieberater Jürg Landert mit der Ausarbeitung eines Gutachtens beauftragt, um Erkenntnisse zu möglichen Gastronomiekonzepten/Nutzungsvarianten, der wirtschaftlichen Tragbarkeit, dem Investitionsumfang und potenziellen Nutzungskonflikten zu gewinnen. Zum Ganzen ist zu bemerken, dass das Corrodi-Haus im Eigentum der Habitat 8000 AG steht und die Stadt keine Entscheidungsgewalt darüber besitzt. Die Eigentümerin hat sich verdankenswerterweise bereit erklärt, zusammen mit der Stadt eine ergebnisoffene Prüfung der Postulatsforderung vorzunehmen.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2021-0273
BESCHLUSS-NR. SR 07.04.2022
GESCH.-NR. STAPA 2021/114

RÄUMLICHE NUTZUNG

Die Vorstudie der Helle Architektur GmbH hat gezeigt, dass sich das Erdgeschoss des Corrodi-Hauses grundsätzlich für eine gastronomische Nutzung und die Durchführung von Kulturveranstaltungen eignet. Es wurden zwei Varianten mit unterschiedlichen Sitzplatzkapazitäten für die Gastronomie und die Kultur ausgearbeitet. Da eine komplette räumliche Trennung der beiden Nutzungsarten (z.B. Eingang) nicht möglich und eine maximale Anzahl an Sitzplätzen für einen wirtschaftlichen Betrieb der Gastronomie nötig ist, kommt ausschliesslich eine hybride Flächennutzung in Frage. Ein Teil der Gastronomiefläche würde somit während den entsprechenden Zeitfenstern für Kulturveranstaltungen eingesetzt. Eine flexible Abtrennung der Kultur- und Gastronomieflächen (z.B. mobile Wand oder Vorhang) ist realisierbar, jedoch sind gegenseitige Beeinträchtigungen in Form von Lärmemissionen nicht vollends zu vermeiden.

Die räumlichen Gegebenheiten schränken die Auswahl an möglichen Betriebsmodellen für die Gastronomie ein. Eine vollwertige Produktionsküche kann aus Platzgründen nicht realisiert werden. Zudem existiert keine geeignete Vertikalerschliessung (Lift) zwischen dem Gästebereich/Küche und den Lagerräumen im Untergeschoss. In Bezug auf die Kulturveranstaltungen lassen die räumlichen Rahmenbedingungen ausschliesslich Vorlesungen, Musikvorführungen und Theater mit wenigen Künstlern/-innen zu. Für grössere Vorführungen reichen die Platzverhältnisse nicht aus und es wäre eine massgeblich höhere Investition in die Bühneninfrastruktur erforderlich. Eine kleine Künstlergarderobe sowie ein Büro für den Kultur- und Gastronomiebetrieb müssten im 1. Obergeschoss eingerichtet werden.

MÖGLICHE BETRIEBSMODELLE UND REFERENZOBJEKTE

Mit dem «Sternenkeller» in Rüti ZH, dem Restaurant «Zum Hut» in Uster und der «Oberen Mühle» in Dübendorf wurden drei Referenzobjekte in der Region identifiziert und von der Projektgruppe besucht. Auf diesem Weg konnten wichtige Erkenntnisse zur Organisation und zur Finanzierung eines Kulturbetriebs gewonnen werden.

Während im «Sternenkeller» und in der «Oberen Mühle» der Gastronomie- und der Kulturbetrieb räumlich komplett voneinander getrennt werden können, wird im Restaurant «Zum Hut» ein Teil der Gastronomiefläche an rund 40 Abenden im Jahr für kulturelle Veranstaltungen genutzt (hybride Raumnutzung). Da das Corrodi-Haus ausschliesslich eine hybride Raumnutzung zulässt, wäre eine Orientierung an diesem Betriebsmodell naheliegend. Das Pächterpaar im Restaurant «Zum Hut» zeichnet für den Betrieb der Gastronomie sowie auch für die Durchführung der Kulturveranstaltungen verantwortlich und verfügt aufgrund seines Werdeganges über Erfahrungen bzw. ein Beziehungsnetz in der Kulturszene. Interessens- und Nutzungskonflikte werden in dieser Konstellation vermieden.

Es wäre grundsätzlich denkbar, dass auch mit einer hybriden Raumnutzung eine Betreiberin für den Gastronomiebetrieb und eine andere Betreiberin für die Kulturveranstaltungen verantwortlich zeichnen. Ein praktikables Kooperationsmodell wäre jedoch schwierig zu finden; es besteht Potenzial für Interessenskonflikte. Demzufolge müssten für den Betrieb im Corrodi-Haus Gastronomiepächter gefunden werden, die auch willens und in der Lage sind, Kulturveranstaltungen selbst zu organisieren und durchzuführen.

GASTRONOMIEKONZEPT

Grundsätzlich sind ein klassisches Restaurant/Bar mit Schwerpunkt auf dem Mittags- und Abendgeschäft sowie auch ein Modell mit einem Tagesbetrieb (z.B. Bäckerei mit Café) realisierbar. Die wesentlichsten Vor- und Nachteile sind nachfolgend aufgeführt.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2021-0273
 BESCHLUSS-NR. SR 07.04.2022
 GESCH.-NR. STAPA 2021/114

MODELL	VORTEILE	NACHTEILE
Restaurant/Bar (Mittag- und Abendbetrieb)	<ul style="list-style-type: none"> – Bessere Wirtschaftlichkeit – Gastronomisches Angebot während Kulturveranstaltungen – Mögliche Synergien zwischen Kultur und Gastronomie (Gesamtkonzept) 	<ul style="list-style-type: none"> – Lärmemissionen am Abend (Nutzungskonflikt zwischen Gastronomie und Wohnen) – Potenzieller Interessenskonflikt zwischen Kultur und Gastronomie – Angebot am Nachmittag (z.B. für Besucher Stadtpark) schwierig aufrechtzuerhalten
Café/Bäckerei (Tagesbetrieb)	<ul style="list-style-type: none"> – Gastronomie und Kultur zeitlich klar trennbar – Ein zeitgemässes Café und eventuell eine Bäckerei für das Zentrum – Kein Interessenskonflikt zwischen Wohnnutzung und Gastronomie 	<ul style="list-style-type: none"> – Anbieter (z.B. Bäckereiketten) sind sehr gefragt und diktieren Anforderungen – Abendnutzung auch bei zeitlicher Abgrenzung schwierig (z.B. Hygienevorschriften) – Lärmemissionen am Abend bei Kulturveranstaltungen (Nutzungskonflikt zwischen Gastronomie und Wohnen)

Das gastronomische Leistungsspektrum würde sich bei beiden Varianten aufgrund der fehlenden vollwertigen Produktionsküche eingeschränkt erweisen. Es müsste mit einem hohen Convenience-Grad produziert werden. Der durch die Lärmemissionen entstehende Nutzungskonflikt weist klar in Richtung Tagesbetrieb.

TRÄGERSCHAFT UND ORGANISATION KULTURVERANSTALTUNGEN

Die Durchführung von Kulturveranstaltungen setzt eine engagierte und entsprechend organisierte Trägerschaft voraus. Wie vorgängig ausgeführt, könnte diese von den Gastronomiepächtern oder einem separaten Personenkreis gebildet werden. Der Erfolg einer Suche nach kulturaffinen Gastronomiepächtern wäre nach Ansicht der Habitat 8000 AG sehr unsicher. Die Bildung einer entsprechenden lokalen Kulturgruppe oder eines Kulturvereins ist im Moment noch nicht erfolgt. Allerdings bestehen innerhalb des Vereins Forum 21 Bestrebungen zur Bildung einer Untergruppe «Kleinkultur». Eine solche könnte auch eine wichtige Besucherbasis für Kulturveranstaltungen bilden.

FINANZIELLES

Die Gastronomie bildet das finanzielle Fundament des Gesamtbetriebs. Die Projektgruppe ist deshalb von der Annahme ausgegangen, dass die Gastronomie finanziell selbsttragend sein soll und die Stadt ausschliesslich eine Subventionierung der Kulturaktivitäten in Betracht zieht. Aus diesem Grund wurde ein spezielles Augenmerk daraufgelegt, ob und wie der Gastronomiebetrieb wirtschaftlich erfolgreich betrieben werden kann. Dies liegt im Interesse der Liegenschaftseigentümerin Habitat 8000 AG, die auf eine stabile und langfristige Mieterin angewiesen ist.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2021-0273
BESCHLUSS-NR. SR 07.04.2022
GESCH.-NR. STAPA 2021/114

Die Investitionskosten für den Innenausbau der Gastronomie inkl. einem kleinen Kulturbetrieb belaufen sich gemäss einer ersten groben Schätzung auf Fr. 1.0 – 1.5 Mio. Die Investition müsste durch die Liegenschaftseigentümerin und gegebenenfalls durch die zukünftigen Betreiber erfolgen. Die Amortisation der Investition wirkt sich in Form des Mietzinses oder von Abschreibungen direkt auf die Wirtschaftlichkeit des Betriebs aus. Gemäss Einschätzung des beauftragten Gastronomieberaters bietet der Standort im Zentrum von Effretikon ein gewisses Potenzial. Konkrete Aussagen zur Rentabilität können jedoch im aktuellen Planungsstand noch nicht gemacht werden.

Die Erfahrungswerte der Referenzbetriebe haben gezeigt, dass Kulturveranstaltungen im angestrebten Rahmen voraussichtlich nicht kostendeckend durchgeführt werden können. Auch mit einem entsprechenden Anteil Freiwilligenarbeit wäre eine finanzielle Unterstützung durch die Stadt mit hoher Wahrscheinlichkeit erforderlich und könnte im Rahmen des neuen Kulturkonzeptes erfolgen.

NUTZUNGSKONFLIKTE

Während der zeitliche Schwerpunkt des Gastronomiebetriebs den Tag hindurch oder am Mittag/Abend liegen kann, müssen Kulturveranstaltungen in der Regel in den Abendstunden durchgeführt werden. Dies stellt aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen einen grundlegenden Nutzungskonflikt mit den darüber liegenden Wohnungen in den Obergeschossen des Corrodi-Hauses dar. Die Kernaufgabe der Liegenschaftseigentümerin Habitat 8000 AG in der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum (Kostenmiete). Sie schloss darum aufgrund der Erkenntnisse der Projektarbeit eine Umnutzung der Obergeschosse kategorisch aus. Die gemäss Postulat gewünschte Option der Nutzung des Corrodi-Hauses als Kulturlokal ist deshalb nicht realisierbar.

Wie vorgängig ausgeführt, ergäbe sich ein weiterer potenzieller Nutzungskonflikt mit zwei Parteien (Gastronomie und Kultur) innerhalb des Betriebsmodells. Da jedoch die Organisation von Kulturveranstaltungen durch den übergeordneten Nutzungskonflikt mit den Wohnungen nicht möglich sein wird, ist dieser Umstand nicht mehr relevant.

FAZIT

Das Corrodi-Haus eignet sich grundsätzlich für einen Gastronomiebetrieb und die Durchführung von kleineren Kulturveranstaltungen im erwähnten Rahmen. Für eine erfolgreiche Umsetzung der Kulturaktivitäten müsste allerdings in einem ersten Schritt eine geeignete Trägerschaft gefunden werden. Da jedoch die Liegenschaftseigentümerin aus nachvollziehbaren Gründen an der Wohnnutzung in den Obergeschossen festhält, besteht aufgrund der zu erwartenden Lärmemissionen ein grundlegender Nutzungskonflikt mit einer entsprechenden Erdgeschossnutzung während der Abendstunden. Ein Kulturbetrieb und eine Gastronomie mit einem Gästeaufkommen am Abend stellt deshalb für die Habitat 8000 AG keine Option dar.

Eine gastronomische Nutzung der Erdgeschossflächen in Form eines Tagesbetriebes (allenfalls auch in Kombination mit einem Laden) ist jedoch praktikabel und weiterhin im Interesse der Habitat 8000 AG sowie auch der Stadt. Das Angebotsspektrum um den Bahnhof Effretikon würde mit einem entsprechenden Betrieb sinnvoll ergänzt und das Zentrum belebt. Zudem können Synergien mit dem geplanten angrenzenden Stadtgarten entstehen, allenfalls auch mit sporadischen kulturellen Openair-Veranstaltungen. Ein solches Modell wird von der Grundeigentümerin weiterhin angestrebt. Sollte sich zeigen, dass eine gastronomische Nutzung nicht umgesetzt werden kann, wäre eine gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses in Form eines Ladengeschäfts naheliegend.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2021-0273
BESCHLUSS-NR. SR 07.04.2022
GESCH.-NR. STAPA 2021/114

LOKALITÄTEN FÜR KULTURVERANSTALTUNGEN

Nachdem diese Schlussfolgerung vorlag, hat sich die Projektgruppe mit der Frage beschäftigt, welche alternativen Standorte für die Durchführung von kleineren Kulturveranstaltungen im Zentrum von Effretikon möglich sind. Dafür wurden erste Gespräche mit den Verantwortlichen des «Café Himmelwiit» (Pfarrei St. Martin) und des Restaurants «Nussbaum» geführt. Beide Parteien haben sich offen gezeigt, kleinere Kulturveranstaltungen durchzuführen bzw. ihr bestehendes Portfolio an Kulturveranstaltungen zu erweitern. Zudem hat sich die Besitzerin der Liegenschaft Rikonerstrasse 1 (vis-à-vis des Stadthauses) interessiert gezeigt, Räume für kulturelle Anlässe zur Verfügung zu stellen, dies allerdings erst zu einem späteren Zeitpunkt. Für einen Kinobetrieb eignet sich aufgrund der vorhandenen Infrastruktur der Stadthaus-Saal am besten. Um das kulturelle Angebot und insbesondere Kleinkunstveranstaltungen im Zentrum Effretikons zu stärken, sollen die oben erwähnten (privat organisierten) Alternativen weiterverfolgt und von der Stadt unterstützt werden.

Die Durchführung von Kulturveranstaltungen setzt jedoch eine engagierte und entsprechend organisierte Trägerschaft voraus. Die Bildung einer Kulturgruppe oder eines Kulturvereins ist noch nicht erfolgt. Momentan erfolgen Bestrebungen, innerhalb der Vereinsstrukturen des Forums 21 eine Kulturgruppe zu bilden, die sich um die Organisation von Kleinkunstveranstaltungen kümmert, wobei in Effretikon die oben bezeichneten Lokalitäten und in Illnau das Hotzehuus als Veranstaltungsorte in Frage kommen. Für die Durchführung grösserer Events sind in Effretikon der Stadthausaal und in Illnau der Rössli-Saal mit den zuständigen Pächtern vorgesehen.

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 11.04.2022