

BESCHLUSS

VOM 30. JANUAR 2020

GESCH.-NR. 2016-0048
BESCHLUSS-NR. 2020-17
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.04 **Liegenschaftsverkehr**
28.04.00 **Kaufverhandlungen, Vorverträge (Kauf- und Tauschverträge s. 28.01)**

BETRIFFT **Areal Gupfen, Illnau;**
Gutheissung des Wettbewerbsprogramms und des angepassten Pflegeangebots

AUSGANGSLAGE

Am 26. September 2018 wurde der Kaufvertrag mit der Genossenschaft Sonnenbühl Uster für das Grundstück Kat.-Nr. IE7555, Areal Gupfen Illnau, öffentlich beurkundet. Die im Kaufvertrag, Ziff. 24 vereinbarten Verbindlichkeitsvorbehalte wurden mit der Genehmigung des Grossen Gemeinderates am 4. April 2019 (Beschluss-Nr. 2019-19) und mit der Zustimmung durch die Generalversammlung der Genossenschaft Sonnenbühl Uster am 15. Mai 2019 erfüllt.

Wie im Kaufvertrag vereinbart, hat die Genossenschaft Sonnenbühl mit den Vorbereitungen für einen Architekturwettbewerb gestartet. Das Wettbewerbsprogramm wird dem Stadtrat zusammen mit Änderungen im Nutzungskonzept WohnenPlus Gupfen und Anpassungen von Zwischenterminen für die weitere Projektentwicklung zur Stellungnahme vorgelegt.

BEGLEITGRUPPE

Für die weitere Projektentwicklung hat die Stadt eine Begleitgruppe zusammengestellt. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

- Ueli Müller, Stadtpräsident (Mitglied Stadtplanungskommission und Altersplanungsausschuss)
- Judith Hartmann, Fachverantwortliche Alter (Mitglied Altersplanungsausschuss)
- Walter Tobler, Leiter Immobilien (Projektleitung)

WETTBEWERBSPROGRAMM

Das vorliegende Wettbewerbsprogramm vom 21. Januar 2020 wurde in Zusammenarbeit mit der Begleitgruppe erarbeitet.

VERFAHREN

Es ist ein einstufiger Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit sechs bis acht Planerteams (inkl. einem Nachwuchsteam) vorgesehen.



BESCHLUSS

VOM 30. JANUAR 2020

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2020-17

BEURTEILUNGSGREMIUM

Zwecks Wahrung der städtischen Interessen empfiehlt die Begleitgruppe, dass der Stadtrat wie von der Genossenschaft Sonnenbühl gewünscht, mit einem Sachpreisrichter mit Stimmrecht im Beurteilungsgremium vertreten ist.

Während der Vorprüfung wirken Judith Hartmann, Fachverantwortliche Alter, und Dieter Fuchs, Leiter Tiefbau, als Experten ohne Stimmrecht mit.

BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Der Nutzen der Baulinie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist unklar. Eine Anpassung der Baulinie aufgrund der Erkenntnisse aus dem Architekturwettbewerb ist Rahmen des späteren Gestaltungsplanverfahrens denkbar. Die Festlegung des bebaubaren Perimeters für das Wettbewerbsverfahren liegt vorderhand im Ermessen der Genossenschaft Sonnenbühl.

GESTALTUNGSPLAN

Um das Raumprogramm gemäss dem Nutzungskonzept WohnenPlus Gupfen umzusetzen, wird ein oberirdisches Gebäudevolumen von rund 21'000 m³ (inkl. Bauernhaus) nötig sein. Dies entspricht über das gesamte Grundstück betrachtet einer Baumassenziffer von knapp unter 4.0.

Um die «richtige» Dichte im Wettbewerbsverfahren auszuloten, wurden folgende zwei Rahmenbedingungen definiert:

- Die minimale Hauptnutzfläche HNF beträgt 3'900 m² (wobei das Wort «minimal» der Wirtschaftlichkeit geschuldet ist).
- Die maximale Baumassenziffer BMZ für das gesamte Areal inkl. dem bestehenden Bauernhaus beträgt 3.9 m³/m² (wobei damit der Einschätzung zur politischen Durchsetzbarkeit Rechnung getragen wird).

ENERGIE UND NACHHALTIGKEIT

Die langfristig orientierte Genossenschaft Sonnenbühl handelt nachhaltig. Deshalb strebt sie für den Neubau den Effizienzpfad SIA 240 an. Zudem ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz der EKZ geplant.

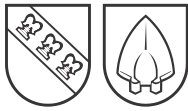
WOHNBAUFÖRDERUNG UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Genossenschaft Sonnenbühl setzt sich zum Ziel, dass die Alterswohnungen den Richtlinien der Wohnbauförderungen entsprechen. Damit will sie insbesondere preisgünstigen Wohnraum schaffen.

WOHN- UND BETRIEBSKONZEPT

Das Konzept ist für drei Lebensphasen angelegt:

1. Autonomes Wohnen
2. Betreutes Wohnen
3. Pflegewohngruppen



BESCHLUSS

VOM 30. JANUAR 2020

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2020-17

RAUMPROGRAMM GEMÄSS NUTZUNGSKONZEPT WOHNENPLUS GUPFEN

Die Genossenschaft Sonnenbühl plant für den Betrieb der Pflegeplätze eine Partnerschaft mit der auf den Altersbereich spezialisierten Firmengruppe Almacasa / Spectren. Aufgrund deren Erfahrungen mit dem Pflegebereich bei ähnlichen Projekten soll das Raumprogramm gegenüber dem Nutzungskonzept WohnenPlus Gupfen wie folgt optimiert werden:

- Die beiden Pflegewohngruppen umfassen anstelle von je 9 Plätzen neu je 11 Plätze.
- Anstelle eines multifunktionalen Zimmers ist eine 6-Zimmer-Wohnung mit fünf 5 Schlafzimmern vorgesehen. Diese dient auch als Tages-/Nachtangebot für temporäre Aufenthalte.
- Auf die Realisierung von 3 Pflegestudios für gehobene Ansprüche wird verzichtet.

Almacasa / Spectren beabsichtigt mit diesem Raumprogramm den Betrieb von insgesamt 27 Pflegeplätzen.

Das Raumprogramm für das Ladenlokal wurde in Zusammenarbeit mit einer Mietinteressentin (Migros) erstellt.

Es ist vorgesehen, das Nutzungskonzept WohnenPlus Gupfen nach dem Vorliegen des Richtprojektes für den Gestaltungsplan entsprechend anzupassen.

MOBILITÄT

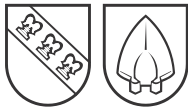
Die Genossenschaft Sonnenbühl strebt ein geringes Parkplatzangebot an und wird ein geeignetes Mobilitätskonzept entwickeln.

STELLUNGNAHME ZÜRCHER HEIMATSCHUTZ ZHV

Im Rahmen der Inventarentlassung des Objektes Schopf / Waschhaus (Inventar-Nr. BA0259) verzichtete der Zürcher Heimatschutz ZHV auf ein Rechtsmittel. Voraussetzung dafür war, dass der ZHV bei der Festlegung der Rahmenbedingungen und Ausschreibungsunterlagen für einen Architekturwettbewerb beteiligt werde. Der ZHV hat am 29. Januar 2020 dem Wettbewerbsprogramm vom 21. Januar 2020 zugestimmt.

WEITERBEARBEITUNG DES WETTBEWERBSERGEBNISSES

Aufbauend auf das Wettbewerbsergebnis soll ein Richtprojekt ausgearbeitet werden, welches integrierender Bestandteil des Gestaltungsplans sein wird. Die Bewilligung des Gestaltungsplans erfolgt auf Antrag des Stadtrates durch den Grossen Gemeinderat. Es ist empfehlenswert, das Wettbewerbsergebnis, respektive die Weiterbearbeitung in Form des Richtprojektes dem Stadtrat zur Stellungnahme zu unterbreiten. Dabei kann eine Einschätzung zur politischen Durchsetzbarkeit gemacht werden, bevor die Arbeit am Gestaltungsplan aufgenommen wird.



BESCHLUSS

VOM 30. JANUAR 2020

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2020-17

ZWISCHENTERMINE

Seit der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrags erforderten verschiedene Projektschritte (Genehmigungen durch Grossen Gemeinderat und Generalversammlung Genossenschaft Sonnenbühl, Vorbereitung Architekturwettbewerb) mehr Zeit als geplant. Dadurch ergeben sich folgende Anpassungen von vertraglich vereinbarten Zwischenterminen:

- Die Grundlagen für einen Gestaltungsplan liegen neu bis 16. Februar 2021 vor (anstelle 30. September 2019).
- Die Einreichung eines Gestaltungsplans erfolgt neu bis am 20. Mai 2021 (anstelle 30. März 2020).

Unverändert bleibt hingegen der späteste Termin vom 31. Dezember 2023 für den Beginn der Bauarbeiten.

ERWÄGUNGEN DES STADTRATS

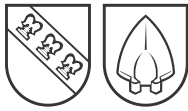
Das in Zusammenarbeit mit der Begleitgruppe ausgearbeitete Wettbewerbsprogramm bedarf aus Sicht des Stadtrats keine Anpassungen. Dem Stadtrat ist wichtig, dass das Nutzungskonzept WohnenPlus Gupfen nachhaltig umgesetzt wird. Deshalb erachtet er es als zielführend, dass ein Vertreter des Stadtrats im Beurteilungsgremium Einsitz nimmt. Die beantragte Anpassung des Raumprogramms ist für den Stadtrat nachvollziehbar. Die Anpassung der Zwischentermine nimmt er zur Kenntnis. Der Stadtrat erwartet aber, dass die nächsten Projektschritte ohne weiteren Verzug in Angriff genommen werden.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

BESCHLIESST:

1. Der Entwurf des Wettbewerbsprogramms der Genossenschaft Sonnenbühl vom 21. Januar 2020 für den Projektwettbewerb im selektiven Verfahren, Areal Gupfen, Illnau, wird gutgeheissen.
2. Als städtischer Vertreter im Beurteilungsgremium wird Stadtpräsident Ueli Müller bestimmt. Er wird ermächtigt, über Anpassungen im Wettbewerbsprogramm von untergeordneter Bedeutung zu entscheiden.
3. Die Erweiterung des Pflegeangebotes auf insgesamt 27 Plätze wird genehmigt.
4. Der Stadtschreiber wird bevollmächtigt, die Anpassung der Zwischentermine mittels Nachtrag zum öffentlich beurkundeten Kaufvertrag vom 26. September 2018 zu vereinbaren.
5. Die Genossenschaft Sonnenbühl wird eingeladen, dem Stadtrat das vom Beurteilungsgremium ausgewählte Siegerprojekt zusammen mit dessen Weiterbearbeitung zum Richtprojekt zur Stellungnahme vorzulegen.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Genossenschaft Sonnenbühl, Sonnentälweg 8, 8610 Uster
 - b. Stadtpräsident, via Geschäftsverwaltungsapplikation
 - c. Stadtrat Ressort Gesellschaft, via Geschäftsverwaltungsapplikation
 - d. Stadtschreiber
 - e. Abteilung Gesellschaft
 - f. Abteilung Hochbau



BESCHLUSS

VOM 30. JANUAR 2020

GESCH.-NR. 2016-0048

BESCHLUSS-NR. 2020-17

Stadtrat Illnau-Effretikon

Erika Klossner-Locher
1. Vizepräsidentin Stadtrat

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 04.02.2020