

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
Sitzung vom 9. Dezember 2010

Gesch. Nr. 029/10 Vorberatung RPK

## **33.06 Strassen**

### **Öffentliche Plätze und Anlagen**

#### **Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat auf Bewilligung eines Objektkredites für die Neugestaltung des Dorfplatzes Illnau sowie dessen Erweiterung**

---

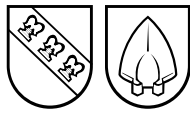
#### ANTRAG DES STADTRATES

#### **DER GROSSE GEMEINDERAT**

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 3 der Gemeindeordnung -

#### **BESCHLIESST:**

1. Für den Bereich des Dorfplatzes Illnau wird für die Pflasterung mit Schweizer Guber-Naturstein ein Objektkredit von Fr. 142'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 510.5010.35 bewilligt.
2. Für die Erweiterung des Dorfplatzes (Umgebungsgestaltung Liegenschaft Usterstrasse 23, Illnau), wird ein Objektkredit von Fr. 309'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Konto Nr. 510.5010.75 bewilligt (im IAFP 2012 – 2016 für das Jahr 2012 nach Umbau Liegenschaft vorgesehen).
3. Die Kreditsummen erhöhen bzw. reduzieren sich um die Mehr-/Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung der Kostenschätzung bis zur Bauausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1. April 2010.
4. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag aufgrund der durchgeführten Submission eine Kostenüberschreitung von mehr als 15 % gegenüber dem bewilligten Kredit, so ist dem Grossen Gemeinderat eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist die allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen.
5. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
6. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. den Stadtrat, zweifach,
  - b. die Abteilung Hochbau,
  - c. die Abteilung Tiefbau,
  - d. die Abteilung Finanzen.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
Sitzung vom 9. Dezember 2010

### WEISUNG

Gemäss nachfolgendem Beschluss des Stadtrates:

Gesch. Nr.

**33.06 Strassen.- Öffentliche Plätze und Anlagen.- Festsetzung des Projektes Dorfplatz Illnau als Quartierplanbestandteil, Genehmigung der gebundenen Ausgaben sowie Antragstellung an den Grossen Gemeinderat auf Bewilligung eines Objektkredites für die Neugestaltung des Dorfplatzes Illnau und dessen Erweiterung.-**

---

### AUSGANGSLAGE

Der Quartierplan Längg, Unter-Illnau wurde am 15. Mai 1997 durch den Stadtrat festgesetzt und am 27. Februar 1998 von der Kantonalen Baudirektion genehmigt. Darauf aufbauend wurde am 9. März 2006 der öffentliche Gestaltungsplan „Dorfplatz“, Unter-Illnau, durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt und von der Kantonalen Baudirektion am 15. Juni 2006 genehmigt.

Gemäss diesen Planungsvorgaben ist der Dorfplatz Unter-Illnau als Einheit attraktiv und aufenthaltsfreundlich zu gestalten. Dabei sind ein Brunnen in geeigneter Form zu integrieren, eine ortsbildgerechte Beleuchtung vorzusehen und eine angemessene Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen anzustreben. Ferner ist die Benützung für die Anlieferung und das Parkieren von Kundenfahrzeugen auf dem Dorfplatz zulässig.

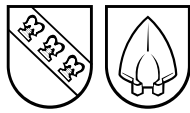
Nachdem ursprünglich ein Wettbewerb unter Landschaftsarchitekten für die Gestaltung des Dorfplatzes vorgesehen war, beschloss der Stadtrat am 12. Juli 2007 auf Grund der zahlreichen Rahmenbedingungen aus Quartierplan, Gestaltungsplan, Ortsbildschutz und Kantonalen Vorgaben zur Usterstrasse, stattdessen einen Studienauftrag mit einem begleiteten Verfahren durchzuführen. Die Begleitung wurde durch die Mitglieder der Stadtentwicklungskommission (Martin Graf, Reinhard Fürst, Ueli Müller, Sigrid Hausherr, Johannes Wunderlin, Marc Christen), zwei zusätzlichen Fachexperten (Prof. Bernd Schubert, Landschaftsarchitekt und Christine Bräm, Architektin) sowie Vertretern aus der Verwaltung (Kurt Eichenberger, Dieter Fuchs, Ivana Vallarsa) sicher gestellt.

Am 10. Juli 2008 genehmigte der Stadtrat die Vergabe des Auftrags an das Planerteam Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten aus Uster zusammen mit ASA AG (Arbeitsgruppe für Siedlungsplanung und Architektur) aus Rapperswil/Uster, welche als Sieger aus dem Studienauftrag hervor gingen.

Am 4. September 2008 reichten der damalige Gemeinderat Philipp Wespi, JLIE, und 8 Mitunterzeichnende eine Interpellation ein, in welcher der Stadtrat aufgefordert wurde, bezüglich einem möglichen Abriss des Gebäudes Usterstrasse 23 zu Gunsten eines vergrösserten Dorfplatzes Stellung zu nehmen.

Nachdem der Stadtrat die Interpellation ablehnend beantwortet hatte, reichten Philipp Wespi und 17 Mitunterzeichnende am 9. Juli 2009 ein dringliches Postulat zur Vergrösserung des Dorfplatzes ein, welches an der Sitzung vom 17. September 2009 überwiesen wurde. Der Inhalt dieses Beschlusses dient auch der Beantwortung des zweiten parlamentarischen Vorstosses (separater Antrag).

Zusammen mit diesem Antrag behandelt der Stadtrat auch das Geschäft „Regelung der Rechtsverhältnisse auf und um den Dorfplatz Illnau“ (Beschluss als Beilage zu diesem Geschäft) sowie die Beantwortung des dringlichen Postulates von Gemeinderat Roger Miauton, SVP und Mitunterzeichnende zur Gestaltung Usterstrasse in Illnau.



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 9. Dezember 2010

### **PLANUNGSVERLAUF UND PROJEKTBETEILIGTE**

Auf der Basis der im Studienauftrag formulierten konzeptionellen Ideen wurde das Vorprojekt ausgearbeitet. Im Laufe der Bearbeitung und in Zusammenarbeit mit der Begleitgruppe wurde das Projekt mehrfach überarbeitet und optimiert. Dabei wurde der Perimeter auf die Liegenschaft Usterstrasse 23 ausgedehnt, welche künftig auch die Bibliothek von Illnau beherbergen soll. Grundsätzlich wird aufgrund der bestehenden Höhen- und Platzverhältnisse die Erschliessung für die Bibliothek von der Usterstrasse aus erfolgen, wo die Erstellung eines behindertengerechten Zuganges möglich ist. Ein Abbruch der angebauten Garagengebäude hinter dem Gebäude klärt die räumliche Situation und schafft mehr Platz.

Es wird angestrebt, eine durchgehende und einheitliche Gestaltung der Aussenanlagen zu erreichen. Daher müssen vor allem auch die Übergänge zu den Neu- und Umbauvorhaben, welche direkt an den Dorfplatz angrenzen, besonders sorgfältig behandelt werden. Darum erfolgte eine Abstimmung und Koordination mit Hänni Lanz Partner Architekten AG, Effretikon (VOLG-Überbauung der Helvetia-Versicherungen), sowie mit Lardi + Gmür Architekten, Effretikon/ Ronald Tanner Architekt, Tagelswangen (Bibliothek). Zudem wurde Hansueli Nüssli angehört, um den Erfordernissen, die durch den Betrieb seiner Bäckerei entstehen, gerecht zu werden. Ferner wurde der Verkehrs- und Verschönerungsverein Illnau-Effretikon (VVIE) beigezogen, welcher ebenfalls seine Ansprüche geltend machen konnte. Letzterer hat sich bereit erklärt, einen Beitrag von Fr. 5'000.00 bis 10'000.00 an die neue Platzgestaltung zu leisten.

### **GESTALTUNGSKONZEPT**

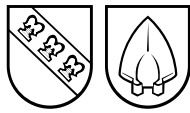
Die Bautätigkeit in Unter-Illnau beinhaltet neben den Projekten im Umfeld des Dorfplatzes weitere Neubaugebiete auf der anderen Seite der Usterstrasse. Ferner ist der Ersatz der historischen Eisenbahnbrücke durch eine neue verbreiterte Betonbrücke in Planung. Diese Entwicklungen werden künftig das Erscheinungsbild von Unter-Illnau mitbestimmen. Die Usterstrasse hat heute eine stark trennende Wirkung innerhalb des Zentrums und soll durch einen massvollen Umbau mehr in ihrer verbindenden Funktion gestärkt werden. Das Dorfplatzprojekt bezieht daher ebenfalls den Übergang über die Usterstrasse mit ein, wobei dieser mit dem Projekt zur Aufwertung und Sanierung der Usterstrasse (Tiefbauamt des Kantons Zürich) abzugleichen ist. Dieses Projekt hat allerdings einen um ca. 2 Jahre verschobenen Realisierungshorizont, so dass nur konzeptionelle Überlegungen einfließen können.

Unter-Illnau zeigt die charakteristische räumliche Struktur eines Strassendorfes. Die Gebäude stehen traufständig zur Strasse, und deren versetzte Anordnung bildet unterschiedlich grosse Vorplätze. Teilweise finden sich auch noch kleine strassenseitige Gärten, die auf die ehemals bäuerliche Vergangenheit des Dorfes hinweisen. Auf Höhe der Schmittestrasse weitet sich der Strassenraum zu zwei dörflichen Platzsituationen aus. Die Dimension der Plätze ist eher bescheiden, aber im dörflichen Kontext von Unter-Illnau durchaus angemessen.

Das Konzept basiert auf dieser räumlichen Ausgangslage und akzentuiert durch massvolle gestalterische Eingriffe die räumlichen Situationen. Die Gestaltung des Dorfplatzes soll in sich stimmig und abgeschlossen sein, die verwendeten gestalterischen Elemente (Bäume, Beläge, Mobiliar) sollen aber auch im erweiterten Perimeter um das Gebäude Usterstrasse 23 weitergetragen werden. Im Bereich zwischen Schmittestrasse und Talgartenstrasse soll die Usterstrasse so gestaltet werden, dass eine einfache und gefahrlose Überquerung möglich ist.

### **PARKPLÄTZE IM ZENTRUM VON ILLNAU**

Die Parkplatzsituation im Zentrum von Illnau ist ein viel diskutiertes Thema. Die Bilanz gemäss beiliegenden Grafiken zeigt, dass sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich zahlreiche neue oberirdische und unterirdische Parkierungsmöglichkeiten unlängst geschaffen wurden und noch geschaffen werden, was eine



### AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 9. Dezember 2010

massive Verbesserung der heutigen Situation bewirkt werden und die Bedürfnisse von Gewerbetreibenden und Kunden befriedigen sollte.

Zu den bisher 94 öffentlich zugänglichen Parkplätzen werden 86 zusätzlich geschaffen, so dass künftig im Zentrum von Illnau 180 öffentlich zugängliche Parkplätze zur Verfügung stehen. Zudem werden mit den neuen Überbauungen rund ums Zentrum zusätzlich 175 private Parkplätze gebaut.

### **DORFPLATZPROJEKT UND ERWEITERUNG**

Die Fläche des Dorfplatzes misst 580 m<sup>2</sup> und die Umgebungsfläche der Liegenschaft Usterstrasse 23 beträgt 320 m<sup>2</sup>, zusammen also ca. 900 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Verhältnis von 65 zu 35 %. Die Gestaltung erstreckt sich über beide Bereiche, wobei die Kosten separat abgehandelt werden.

Der Dorfplatz samt Erweiterung wird durch eine einheitliche, ruhige Belagsgestaltung aus Naturstein-Grosspflaster geprägt, die den ganzen Platzbereich bis zum Fahrbahnrand Usterstrasse sowie auch das ganze Umfeld der künftigen Bibliothek umfasst. Diese multifunktionale Fläche dient sowohl als Begegnungs- und Verweilort, als auch als Parkplatz und für spezielle Nutzungen wie Markt, Chilbi oder das Aufstellen von Festzelten.

Die Zirkulationszonen und Aufenthaltsbereiche für Fussgänger befinden sich in den Randbereichen entlang den Gebäuden, so lassen sich die Ladengeschäfte optimal erschliessen.

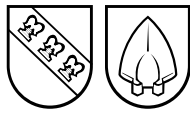
Eine Linde an der Usterstrasse vor der neuen Bibliothek akzentuiert die Platzfläche. Im hinteren Bereich des Platzes schaffen schmalkronige Feldahorne eine angenehme Atmosphäre. Unter den Bäumen entstehen stimmungsvolle Aufenthaltsbereiche, die zum Verweilen einladen. Hier wird auch ein Wasserbecken platziert, das als Ersatz für den heutigen Brunnen dienen wird.

Im Quartierplan sind nach intensiven Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümern und dem Kantonalen Tiefbauamt Kundenparkplätze auf dem Dorfplatz ausgehandelt worden. Im Projekt können nun 10 Parkplätze ausgewiesen werden (sind in der Bilanz der oben aufgeführten Parkplatzberechnung enthalten).

Die Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz erfolgt mittig von der Usterstrasse. So wird der Fussgängerfluss so wenig wie möglich beeinträchtigt. Das vorgesehene Bewirtschaftungskonzept der 10 Dorfplatz-Parkplätze ist im Stadtratsbeschluss „Regelung der Rechtsverhältnisse auf und um den Dorfplatz Illnau“ vom 9. Dezember 2010 geregelt. Es ist eine Parkzeitbeschränkung mit Parkscheiben (weisse Zone) statt einer Bewirtschaftung mit Parkuhren vorgesehen.

Der Platz grenzt südlich an den Neubau VOLG, welcher schwellenlos zugänglich ist. Die Fusswegverbindung zwischen Längg- und Talgartenstrasse ist sichergestellt und erfolgt behindertengerecht mit Steigungen von max. 6 %.

Das Beleuchtungskonzept für den Dorfplatz Unter-Illnau sieht vor, den Platzbereich von den umliegenden Fassaden aus, mittels Flächenstrahler zu beleuchten. Für die Montage dieser Leuchten bietet sich vor allem die Liegenschaft Usterstrasse Nr. 23 (künftige Bibliothek) an. Zusätzliche Leuchten könnten mit dem entsprechenden Einverständnis der Grundeigentümer beispielsweise an den Fassaden des VOLG-Neubaus und der Bäckerei Nüssli montiert werden. Auf diese Weise wird einerseits der Platzabschluss unterstrichen, und andererseits werden zusätzlich die Zugangsbereiche zu den Läden aufgehellert. Ergänzend können einzelne Gestaltungselemente wie der Brunnen durch eine massvolle, untergeordnete Beleuchtung herausgehoben werden.



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 9. Dezember 2010

### MATERIALISIERUNG

- Naturstein-Reihenpflasterung, Material ‚Guber‘, grauer Quarzsandstein, Herkunft Schweiz, Grosssteinpflaster geschliffen, geflammt, Fugen vermörtelt, rollstuhltauglich
- Übrige Zugangs- und Wegflächen, sowie Vorzone VOLG: Schwarzbelag, Asphalt
- Platzentwässerung mit Rinnen, Gussrost
- Baumpflanzungen:
  - eine Linde (*Tilia cordata*) an der Usterstrasse
  - Baumgruppe aus 10 schmalkronigen Feldahornen (*Acer campestre*) im hinteren Bereich des Platzes
- Baumgruben überpflastert, mit offenen Fugen
- kleines Wasserbecken mit Trinkwasser unter den Bäumen
- Werbepylon für VOLG und andere Geschäfte an der Usterstrasse
- Poller zur Abgrenzung entlang Usterstrasse
- Bänke zwischen den Bäumen im hinteren Bereich des Dorfplatzes
- drei Fahnenmasten an der Usterstrasse
- Bodenhülse für Christbaum auf Parkplatz
- Strom- und Wasseranschluss an der Fassade Usterstr. 23

### USTERSTRASSE, STRASSENRAUM

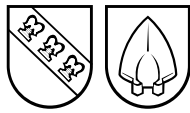
Das Projekt des Dorfplatzes lässt sich grundsätzlich mit den heutigen Strassenquerschnitten realisieren. Da die allfällige Neugestaltung der Usterstrasse ohnehin zeitlich verschoben nach Erstellung des Dorfplatzes erfolgt, ist dies auch zwingend notwendig. Im Strassenraum beschränken sich die Anpassungen auf eine Verschiebung des bestehenden Fussgängerstreifens um ca. 5 m nach Osten. Die Querungsmöglichkeiten über die Usterstrasse werden aber gegenüber heute nicht substantiell verbessert. Um die Verbindung der beiden Quartierteile nördlich und südlich der Usterstrasse für Fussgänger zu optimieren, ist eine Umgestaltung der Usterstrasse notwendig. Das Tiefbauamt des Kantons Zürich möchte auch die Sicherheit für Velofahrer auf der Usterstrasse verbessern. Entsprechende Planungsarbeiten sind aufgenommen worden. Das Tiefbauamt des Kantons Zürichs hat dazu das Büro ASA AG (Verkehrsplanung) beauftragt, welches auch bei der Planung des Dorfplatzes mitwirkt. Somit ist eine enge Koordination mit dem Projekt „Dorfplatz“ sichergestellt.

Vorgängig zu den eigentlichen Planungsarbeiten an der Usterstrasse wurden mögliche konzeptionelle Ansätze mit den Verkehrsplanern andiskutiert und die Auswirkungen auf das Projekt „Dorfplatz“ überprüft.

Grundsätzlich lassen sich alle derzeit zur Diskussion stehenden Ansätze gut mit der Gestaltung des Dorfplatzes kombinieren. Im Vordergrund steht gegenwärtig eine optische Verengung der Fahrbahn auf 6.50 m mit zwei parallel zum Fahrbahnrand verlaufenden Belagsbändern. Die Usterstrasse soll im Bereich Dorfzentrum Unter-Illnau über sanfte Rampen auf das Platzniveau angehoben werden, so dass der platzartige Charakter weiter unterstrichen wird und trennende Randsteine entfallen können. Die Verengung und die Anrampung der Strasse führt zu einer Geschwindigkeitsreduktion der Verkehrsteilnehmer, wodurch die Querung der Strasse erleichtert wird. Der gestalterische Spielraum wird derzeit in Zusammenarbeit mit dem Kanton ausgelotet.

### RECHTLICHE FESTLEGUNGEN ZU ERSTELLUNG, NUTZUNG UND BEWIRTSCHAFTUNG VON DORFPLATZ, AUSSENPAKPLÄTZEN UND VERBINDUNGSWEGEN

Im Antrag „Regelung der Rechtsverhältnisse auf und um den Dorfplatz Illnau“ werden sämtliche relevanten Festlegungen und Vereinbarungen abgehandelt. Nachfolgende Ausführungen dienen der detaillierteren Erläuterung auch von weiteren Bereichen wie die Parkplätze an der Talgartenstrasse, die keinen weiteren Regelungsbedarf haben.



### AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 9. Dezember 2010

#### DORFPLATZ

Der Dorfplatz ist ein öffentlicher Ort, der für besondere Anlässe wie Chilbi, Weihnachtsmarkt, etc. genutzt werden darf. Im täglichen Gebrauch dient er jedoch der Bevölkerung vorwiegend als Begegnungs- und Verweilort und als Parkplatz für die angrenzenden Ladengeschäfte.

In früheren Verhandlungen wurde eine Grenzbereinigung im Bereich des Dorfplatzes angestrebt, mit dem Ziel durch entsprechende Abtretungen eine öffentliche Parzelle „Dorfplatz“ zu bilden. Dies hätte auch die Möglichkeit beinhaltet, die Tiefgarage der VOLG-Überbauung um ca. 20 Tiefgaragenplätze für Kunden zu erweitern (bequeme Lifterschliessung im Trocken). Diese Absicht scheiterte jedoch am Widerstand eines Grundeigentümers. Darum wurde der bestehende Grenzverlauf beibehalten und stattdessen Nutzung, Unterhalt und Verwaltung des Platzes mit Dienstbarkeiten geregelt. Gemäss diesen erhält die Stadt von den betroffenen Grundeigentümern Helvetia und Nüssli für den Bereich des Dorfplatzes das Benützungsrecht und ein Veränderungsverbot zu Gunsten der Stadt. Die Finanzierung der Erstellung ist im Quartierplan geregelt und wird in diesem Antrag separat abgehandelt. Die Benützung und Bewirtschaftung wie Reinigung, Schneeräumung, Beleuchtung, Unterhalt und Erneuerung der Flächen ist gemäss Quartierplan Sache der Stadt. Das vom Stadtrat in einer ersten Lesung genehmigte und noch definitiv zu erlassende Sondergebrauchs-Reglement für die Inanspruchnahme öffentlichen städtischen Grundes ist für den Dorfplatz anwendbar.

#### UNTERER PARKPLATZ, TALGARTENSTRASSE

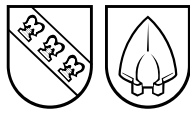
Die geplanten 9 Parkplätze auf dem privaten Grundstück der Clientis Bank dienen als private Angestellten- und Kundenparkplätze der Besitzerin selbst. Sie sind nicht für die Öffentlichkeit vorgesehen. Die weiteren 10 Parkplätze auf dem Grundstück der Helvetia-Versicherungen sind sowohl öffentliche Kundenparkplätze für die Ladengeschäfte, als auch Besucherparkplätze für die neuen Wohnbauten. Erstellung und Bewirtschaftung gehen zu Lasten der Grundeigentümerin.

#### OBERER PARKPLATZ, LÄNGGSTRASSE

Der Parkplatz befindet sich zum einen Teil auf dem städtischen Grundstück und zum anderen auf dem Grundstück der Helvetia-Versicherungen. Er weist 11 Autoabstellplätze auf, wovon 6 als Pflichtparkplätze den VOLG-Kunden und 5 den Besuchern der Liegenschaften Usterstrasse 23 + 25 dienen. Gemäss den geführten Verhandlungen sind die Erstellungskosten je zur Hälfte durch die Helvetia-Versicherung und durch die Stadt zu tragen. Ein entsprechender Kostenanteil der Stadt von Fr. 40'000.00 ist im Stadtratsbeschluss für die Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23 enthalten. Die definitive Ausführung zeigt nun, dass sich die Kosten für die Stadt auf lediglich Fr. 18'000.00 belaufen. Unterhalt und Bewirtschaftung des Parkplatzes wurden zwischen Helvetia und Stadt ausgehandelt und sind aus dem separaten Antrag „Regelung der Rechtsverhältnisse auf und um den Dorfplatz Illnau“ ersichtlich.

#### VERBINDUNGSWEGE

Die Verbindung zwischen Länggstrasse, Dorfplatz und Talgartenstrasse erfolgt über einen öffentlichen, behindertengerechten Fussweg von 2 m Breite. Gemäss Quartierplan von 1997 ist dieser von der Helvetia-Versicherung zu erstellen, wobei ihr ca. 1/3 der Kosten in Form einer Pauschale von Fr. 28'000.00 von den Quartierplanbeteiligten zurückerstattet werden. Teuerungsbereinigt ergibt das einen Betrag von ca. Fr. 36'000.00. Der Kostenanteil der Stadt von Fr. 9'000.00 ist im Antrag zur Sanierung der Usterstrasse 23 enthalten. Für die gesamte Bewirtschaftung wie Reinigung, Schneeräumung, Beleuchtung, Unterhalt und Erneuerung der Flächen konnten auf dem Verhandlungsweg mit der Helvetia-Versicherung eine Vereinbarung erzielt werden. Die Stadt übernimmt die Bewirtschaftung und im Gegenzug leistet die Helvetia-Versicherung einen einmaligen Beitrag von Fr. 10'000.00 an den neuen Brunnen auf dem Dorfplatz.



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 9. Dezember 2010

### **BELAGSWAHL UND GEGENÜBERSTELLUNG DER KOSTEN**

Die Frage des geeigneten Belags für den öffentlichen Platz war ein lange diskutiertes Thema in der Stadtentwicklungskommission. Die untenstehenden Kosten gehen von einer Pflasterung mit ‚Guber‘ Quarzsandstein aus (Herkunft Schweiz). Dieses traditionelle Material findet sich in fast allen Städten und Dörfern des deutschsprachigen, schweizerischen Mittellandes und ist somit auch in Illnau am besten geeignet. Die Kosten des Materials liegen etwas höher als andere geprüfte Ausführungen. Würde auf ein anderes europäisches Steinmaterial (z.B. Granit, Portugal) ausgewichen, könnten über das gesamte Areal (Dorfplatz + Erweiterung) Kosten von ca. Fr. 106'000.00 eingespart werden. Würde ein einfacher Asphaltbelag gewählt werden, könnten insgesamt Fr. 218'000.00 eingespart werden. Die Mitglieder der Stadtentwicklungskommission kamen zum Schluss, dass die Verwendung des zwar etwas teureren, aber ökologisch und optisch bestgeeigneten Materials mit Schweizer Herkunft empfohlen wird. Die Kosten zum aktuellen Projekt wurden mit einer Submission im offenen Verfahren erhoben. Es sind Offerten von 15 Strassen-/Gartenbau-Firmen eingegangen. Die Kostenzusammenstellung präsentiert sich folgendermassen:

GEGENÜBERSTELLUNG DER GESAMTHAFTEN KOSTEN (inkl. Bepflanzung, Ausstattung, Beleuchtung etc.)  
GEGLIEDERT NACH BELAGSMATERIALIEN:

Bereich	Fläche	Anteil	Asphalt	Granit Europa	<b>Guber Schweiz</b>
Dorfplatz	580 m <sup>2</sup>	65 %	Fr. 432'000.00	Fr. 505'000.00	<b>Fr. 574'000.00</b>
Erweiterung	320 m <sup>2</sup>	35 %	Fr. 233'000.00	Fr. 272'000.00	<b>Fr. 309'000.00</b>
<b>Total</b>	<b>900 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>	<b>Fr. 665'000.00</b>	<b>Fr. 777'000.00</b>	<b>Fr. 883'000.00</b>

Die effektiven Kosten für das vorliegende Dorfplatzprojekt mit Guber-Natursteinpflasterung liegen mit Fr. 574'000.00 beträchtlich über den Schätzungen des Quartierplans von 1997, welche mit Fr. 250'000.00 angenommen wurden.

Als Basis für den Kostenverleger der Quartierplanbeteiligten wird von einer Ausführung des Dorfplatzes in Asphalt ausgegangen. Dabei handelt es sich um gebundene Kosten. Die entsprechenden Mehrkosten für die Pflasterung sollen von der Stadt übernommen werden.

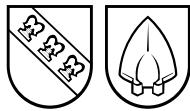
### **KOSTENSCHÄTZUNG UND KOSTENVERLEGER GEMÄSS QUARTIERPLAN VON 1997**

#### KOSTENSCHÄTZUNG GEMÄSS QUARTIERPLAN

Im Quartierplan Längg wurde für die Neugestaltung des Dorfplatzes ein verbindlicher Kostenschlüssel zwischen den Anstössern und der Stadt festgelegt. Gemäss diesem Kostenverteiler aus dem Jahr 1997 betragen die Gesamtkosten für die Neugestaltung des Dorfplatzes ca. Fr. 250'000.00. Bereits damals wurde im Quartierplan vermerkt, dass sich die Kosten mangels Projekt nicht wirklich bestimmen lassen. Darum wurde eine sehr grobe, pauschale Annahme getroffen. Die Teuerung ist seither für den Unterbau (1/3 der Kosten) um 21 % und für Belagsarbeiten und Abschlüsse (2/3 der Kosten) gar um 46 % gestiegen. Teuerungsbereinigt würde die damalige Schätzung heutigen Kosten von Fr. 325'000.00 entsprechen. Dies kommt einer durchschnittlichen Teuerung von 30 % gleich. Dennoch liegen die effektiven Kosten für die Ausführung in Asphalt mit Fr. 432'000.00 um Fr. 107'000.00 über dem teuerungsbereinigten Betrag. Die damaligen Schätzungen im Quartierplan waren eindeutig zu tief angenommen worden.

#### KOSTENVERLEGER GEMÄSS QUARTIERPLAN, AUSFÜHRUNG IN ASPHALT ZU LASTEN GRUNDEIGENTÜMER

Der Kostenverleger richtet sich nach dem Verteilschlüssel aus dem Quartierplan. Darin wurde festgelegt, dass die Erstellungskosten zu 2/3 von der Stadt und zu 1/3 von den Anstösser/innen, prozentual zur Anstosslänge zu



### AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 9. Dezember 2010

übernehmen sind. Somit präsentiert sich der Verteiler mit der aufgelaufenen Teuerung und den effektiv erhobenen Kosten für eine Ausführung in Asphalt folgendermassen:

<u>Eigentümer/in</u>	<u>Quartierplan 1997</u>		<u>Quartierplankosten teuerungsbereinigt</u>		<u>Effektive Kosten mit Asphalt 2010</u>
Anteil Stadt 2/3	Fr. 166'000.00	→	Fr. 216'000.00	→	<b>Fr. 287'000.00</b>
Anteil Stadt als GE	Fr. 23'000.00	→	Fr. 30'000.00	→	<b>Fr. 40'000.00</b>
Anteil Helvetia	Fr. 31'000.00	→	Fr. 40'000.00	→	<b>Fr. 53'500.00</b>
Anteil Nüssli	<u>Fr. 30'000.00</u>	→	<u>Fr. 39'000.00</u>	→	<b>Fr. 51'500.00</b>
Total Kosten gemäss QP	<u>Fr. 250'000.00</u>	→	<u>Fr. 325'000.00</u>	→	<b>Fr. 432'000.00</b>

### KOSTENZUSAMMENSTELLUNG DORFPLATZ, AUSFÜHRUNG IN „GUBER“ ZU LASTEN STADT

Um die effektiven Kosten für den Dorfplatz in einer Ausführung mit Guber-Natursteinpflasterung zu Lasten der Stadt zu ermitteln, sind demzufolge die Kostenbeteiligungen der angrenzenden Grundeigentümer in Abzug zu bringen:

Effektive Kosten Dorfplatz in Guber-Natursteinpflaster	Fr. 574'000.00
Abzüglich Anteil Stadt als GE (im Antrag Sanierung Liegenschaft enthalten)	Fr. - 40'000.00
Abzüglich Anteil Helvetia	Fr. - 53'500.00
Abzüglich Anteil Nüssli	<u>Fr. - 51'500.00</u>
Total Kosten Dorfplatz zu Lasten Stadt als Öffentlichkeit	<u>Fr. 429'000.00</u>

An einer Besprechung vom 23. November 2010 wurden die Grundeigentümer Helvetia-Versicherungen und Nüssli über die zu ihren Lasten anfallenden Kosten informiert. Sie haben diese zur Kenntnis genommen und nicht dagegen opponiert.

Oben aufgeführte Kosten für den Dorfplatz zu Lasten der Stadt als Öffentlichkeit gliedern sich in gebundene Ausgaben für die Variante in Asphalt und Mehrkosten für die Ausführung mit Guber-Natursteinpflasterung:

Total Dorfplatz zu Lasten Stadt als Öffentlichkeit	Fr. 429'000.00
Abzüglich gebundene Kosten für Basisvariante in Asphalt	<u>Fr. - 287'000.00</u>
Total durch GGR zu genehmigender Kredit für Ausführung mit Guber-Natursteinpflaster	<u>Fr. 142'000.00</u>

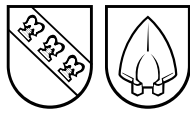
### KOSTENZUSAMMENSTELLUNG DORFPLATZ-ERWEITERUNG, AUSFÜHRUNG IN „GUBER“ ZU LASTEN STADT

Die Erweiterung zum Dorfplatz umfasst die Umgebung der künftigen Bibliothek an der Usterstrasse 23 und soll in der selben Art wie der Dorfplatz mit einer Guber-Pflasterung ausgestaltet werden. Die Kosten dieses Bereichs wurden ebenfalls mit einer Submission im offenen Verfahren erhoben, sind nach BKP gegliedert und liegen nun detailliert.

Dieser Bereich wurde im Verlauf der Planung zum Dorfplatz geschlagen. Erstellung, Nutzung und Bewirtschaftung sind nicht im Quartier- und Gestaltungsplan geregelt. Darum ist der gesamte Kredit durch den Grossen Gemeinderat noch zu genehmigen. Die entsprechenden Kosten setzten sich folgendermassen zusammen:

Dorfplatz-Erweiterung Basisvariante Asphalt	Fr. 233'000.00
Dorfplatz-Erweiterung Mehrkosten Guber-Natursteinpflaster	<u>Fr. 76'000.00</u>
Total Dorfplatz-Erweiterung zu Lasten Stadt	<u>Fr. 309'000.00</u>





### AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 9. Dezember 2010

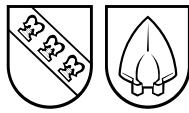
#### BISHERIGES UND WEITERES VORGEHEN

1. Schritt (erfolgt)	Grundsätzliche Festsetzung des vorliegenden Dorfplatz-Projektes gemäss § 166, Abs. 4 PBG. durch den Stadtrat.	26. Aug. 2010
2. Schritt (erfolgt)	Ausschreibung der Bauarbeiten. Erlangen Kostensicherheit.	Sept - Nov 2010
3. Schritt (erfolgt)	Inkenntnissetzung der beiden Grundeigentümer Nüssli und Helvetia-Versicherungen über den aktuellen Projektstand und die zu ihren Lasten anfallenden Kosten.	23. Nov. 2010
4. Schritt	Verbindliche Festsetzung des vorliegenden Dorfplatz-Projektes gemäss § 166, Abs. 4 PBG sowie Genehmigung der gebundenen Kosten durch den Stadtrat.	9. Dez. 2010
5. Schritt	Genehmigung der nicht gebundenen Kosten zu Lasten der Stadt durch den Grossen Gemeinderat.	ca. Mai 2011
6. Schritt	Vergabe der Bauarbeiten. Bei der Vergabe steht den Beteiligten ein Anhörungsrecht zu. Dabei können sie eine Nichtübereinstimmung mit den Festsetzungen im Quartierplan rügen (Frist 30Tage). Üblicherweise werden zu diesem Zeitpunkt angemessene Abschlagszahlungen eingefordert (ca. 1/3 der Kosten), verbunden mit Angaben zu den erwarteten Kosten und dem ins Auge gefassten Zahlungsplan.	ca. Mai 2011
7. Schritt	Bau des Dorfplatzes „treuhänderisch“ durch die Stadt im Auftrag des Quartierplanunternehmens (analog Talgartenstrasse). Der Baetermin soll wenn immer möglich auf die Betriebsferien der umliegenden Geschäfte abgestimmt werden.	Mitte 2011
8. Schritt	Nach Vorliegen der Abrechnung erfolgt die Inrechnungstellung der Baukosten gemäss Kostenverleger Quartierplan. Gegen die Abrechnung können die kostenpflichtigen Beteiligten Rekurs einlegen.	Ende 2011
9. Schritt	Bau der Erweiterung des Dorfplatzes (Umgebungsgestaltung Usterstr. 23) nach Abschluss der Sanierungsarbeiten an der Liegenschaft.	Mitte 2012

#### EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Illnau soll einen attraktiven Mittelpunkt in Form eines Dorfplatzes erhalten, der sowohl der Bevölkerung als Begegnungs- und Verweilort dient, als auch für die angrenzenden Geschäfte als Kundenparkplatz, für spezielle Anlässe wie Markt und Chilbi genutzt werden kann und das Aufstellen von Festzelten möglich ist. Dabei sollen gleichsam der historisch gewachsene, dörfliche Charakter respektiert und die heutigen Bedürfnisse berücksichtigt werden.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Projekt für die Gestaltung des Dorfplatzes, zusammen mit der Umgebung der Usterstrasse 23 als Dorfplatzenerweiterung dieses Ziel erreicht wird. Einerseits wird die Vorlage den Rahmenbedingungen aus Quartier-/Gestaltungsplan und Ortsbildschutz gerecht und andererseits nimmt sie auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und der direkt angrenzenden Geschäften Rücksicht. Der Stadtrat ersucht den Grossen Gemeinderat, die beantragten Investitionskredite zu bewilligen.



### AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 9. Dezember 2010

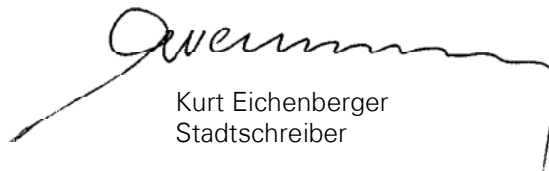
#### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON BESCHLIESST

1. Das vorliegende Projekt „Dorfplatz“ wird gemäss § 166, Abs. 4 PBG als Quartierplan-Bestandteil verbindlich festgesetzt.
2. Die Stadt leistet gemäss Quartierplan den Anteil von 2/3 der Kosten für die Neugestaltung des Dorfplatzes Illnau. Die gebundenen Kosten von Fr. 287'000.00 (Basisvariante Asphalt) zu Lasten der Investitionsrechnung Konto Nr. 510.5010.35 werden genehmigt.
3. An einer der nächsten Sitzungen sind dem Stadtrat die schriftlichen Bestätigungen der Grundeigentümer Nüssli und Helvetia-Versicherungen für die Übernahme der zu ihren Lasten anfallenden Kosten in der Grössenordnung von je ca. Fr. 50'000.00 – 55'000.00 vorzulegen.
4. Dem Grossen Gemeinderat werden für den Bereich des Dorfplatzes die Mehrkosten für eine Pflasterung mit Schweizer Guber-Naturstein von Fr. 142'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Konto Nr. 510.5010.35 beantragt.
5. Die Erweiterung des Dorfplatzes (Umgebungsgestaltung Liegenschaft Usterstrasse 23, Illnau), wird mit Fr. 233'000.00 für die Basisvariante in Asphalt und zusätzlich Fr. 76'000.00 für die Ausführung mit Schweizer Guber-Naturstein beziffert. Dem Grossen Gemeinderat wird ein entsprechender Objektkredit von Fr. 309'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Konto Nr. 510.5010.75 beantragt (im IAFP 2012 – 2016 für das Jahr 2012 nach Umbau Liegenschaft vorgesehen).
6. Das weitere Vorgehen wird gemäss den Erwägungen genehmigt.
7. Die Abteilung Tiefbau wird mit der Umsetzung beauftragt.
8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. die Stadtentwicklungskommission, Präsident: Herr Stadtpräsident Martin Graf, Brüttenerstr. 12, 8307 Effretikon,
  - b. den Hochbauvorstand, Herr Stadtrat Reinhard Fürst, Im Birch, 8307 Ottikon,
  - c. den Tiefbauvorstand, Herr Stadtrat Ueli Müller, Birchstr. 12, 8307 Effretikon,
  - d. die Abteilung Hochbau, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
  - e. die Abteilung Tiefbau, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
  - f. die Abteilung Finanzen, Märtplatz 29, 8307 Effretikon,
  - g. die Rechnungsprüfungskommission, Präsident: Herr Gemeinderat Samuel Wüst, Dorfstr. 14, 8307 Effretikon.

#### Stadtrat Illnau-Effretikon



Martin Graf  
Stadtpräsident



Kurt Eichenberger  
Stadtschreiber

Versandt am: 13.12.2010

iv/KE