

## BESCHLUSS

VOM 27. JUNI 2019

GESCH.-NR. 2016-2101  
BESCHLUSS-NR. 2019-109  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **16** **GEMEINDEORGANISATION**  
**16.04** **Grosser Gemeinderat**  
**16.04.25** **Initiativen**

BETRIFFT **Kommunale Volksinitiative "Attraktives Dorfzentrum Illnau";  
Weiteres Vorgehen und Auftragsvergabe**

---

## AUSGANGSLAGE

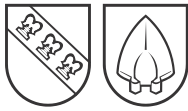
Nachdem der Grosse Gemeinderat an seiner Sitzung vom 23. Mai 2019 die Anträge des Stadtrates zur Umsetzung der Kommunalen Volksinitiative "Attraktives Dorfzentrum Illnau" sowie den Gegenvorschlag dazu zurückgewiesen hat und damit dem Minderheitsantrag der Geschäftsprüfungskommission (GPK) gefolgt ist (GGRB 2017/134), muss der Stadtrat das weitere Vorgehen in dieser Sache bestimmen.

Grundsätzlich wird festgestellt, dass sich die Kritik der GPK-Minderheit nicht auf die Variante „Umbau“, welche dem Gegenvorschlag des Stadtrates entspricht, bezogen hat. Ebenso war die Gestaltung des Freiraumes in der Parlamentsdebatte unbestritten. Anlass für Kritik bot hingegen die Variante „Neubau“ respektive die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative. Dabei wurde die Grösse des Dorfplatzes bemängelt, welche gemäss GPK-Minderheit nicht der wortwörtlichen Auslegung der Initiative entspreche. Diese fordert: „...einen erweiterten Dorfplatz im Bereich der Liegenschaft Usterstrasse 23 sowie einen Neubau auf der Parzelle der Liegenschaft an der Usterstrasse 25...“. Vor dem Hintergrund des Termindrucks empfahl die GPK-Minderheit, aus dem damaligen Studienauftrag die Neubauvorlage der Lardi Gmür Klossner Architekten zu wählen. Obschon auch jenes Projekt den Initiativtext nicht wortwörtlich umsetzt (ca. 1/3 der Grundfläche der Usterstrasse 23 würde überbaut), erhofft sich die GPK-Minderheit mit diesem Vorgehen, die vorgegebene Frist für die Volksabstimmung per Januar 2020 einhalten zu können.

## MÖGLICHKEITEN FÜR WEITERES VORGEHEN

Folgende vier Möglichkeiten für das weitere Vorgehen stehen zur Auswahl:

1. Neue Neubauvorlage von Walser Zumbrunn Wäckerli Architekten (WZW) nach Vorgabe GGR mit Platzanpassung durch Müller Illien Landschaftsarchitekten (MI). (Berücksichtigung der Wettbewerbsgewinner WZW und MI; Abstimmung mit zwei Vorlagen des gleichen Architekturbüros)
2. Übernahme Neubauvorlage Lardi Gmür Klossner Architekten (LGK) mit Platzanpassung durch Müller Illien Landschaftsarchitekten. (Empfehlung GPK-Minderheit/GGR; wenig Zeitverlust; Perimeter Usterstrasse 23 teilweise überstellt; Abstimmung mit zwei Vorlagen von zwei verschiedenen Architekturbüros; keine Berücksichtigung des Wettbewerbsgewinners)
3. Neue Neubauvorlage nach Vorgabe GGR durch neues, unbelastetes Architekturbüro mit Platzanpassung durch Müller Illien Landschaftsarchitekten. (Neue Sichtweise; keine Berücksichtigung



### **BESCHLUSS**

VOM 27. JUNI 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-109

des Wettbewerbsgewinners; Abstimmung mit zwei Vorlagen von zwei verschiedenen Architekturbüros)

4. Neuer Wettbewerb für neue Neubauvorlage nach Vorgabe GGR mit den vier gleichen Architekturbüros wie beim ersten Wettbewerb mit Platzanpassung durch Müller Illien Landschaftsarchitekten (Zeitintensiv; hohe Kosten; wenig Spielraum wegen enger Vorgabe GGR; eventuell Abstimmung mit zwei Vorlagen von zwei verschiedenen Architekturbüros)

### **ERWÄGUNGEN UND ENTSCHEID ZUM WEITEREN VORGEHEN**

Damit die vorgegebene Frist für eine Volksabstimmung im Januar 2020 eingehalten werden kann, müsste der Grosse Gemeinderat eine entsprechende Vorlage an einer seiner ersten Sitzungen nach den Sommerferien 2019 verabschieden. Daraus folgt, dass der Stadtrat die geänderte Vorlage noch vor den Sommerferien 2019 an den Grossen Gemeinderat weiterleiten und die vorberatende Kommission während den Sommerferien die Arbeit aufnehmen und zum Abschluss bringen müsste. Unabhängig von der Variantenwahl ist es mit diesen Zeitvorgaben nicht realistisch, dass die Frist vom Januar 2020 für die Volksabstimmung eingehalten werden kann. Eine mögliche Stimmrechtsbeschwerde könnte also unabhängig vom weiteren Vorgehen eingereicht werden und ist daher für die Variantenwahl nicht relevant.

Damit die Gesetzgebung des Submissionswesens und die SIA-Normen des Wettbewerbsverfahrens eingehalten werden können, müssen in einem ersten Schritt die obsiegenden Planer angefragt werden, ob sie grundsätzlich bereit wären, einen weiteren Planungsauftrag auszuführen, der eine neue Variante „Neubau“ beinhaltet. Die beiden Planungsbüros wurden über die neue Ausgangslage informiert und ihre grundsätzliche Bereitschaft für eine Auftragerweiterung erfragt. Beide haben zugestimmt, eine neue Variante „Neubau“ zu erarbeiten. Auf Grund dessen erscheint es sinnvoll, aus den vier Möglichkeiten zum weiteren Vorgehen die erste zu wählen. Die vom Grossen Gemeinderat nicht in Frage gestellte Umbauvariante des Architekturbüros Walser Zumbrunn Wäckerli wird beibehalten (Gegenvorschlag des Stadtrats). Damit ist sichergestellt, dass bei einer Volksabstimmung beide Varianten vom gleichen Architekturbüro stammen.

### **VORGEHENSVORSCHLAG UND KOSTENZUSAMMENSTELLUNG**

Mit Datum vom 18. Juni 2019 unterbreitet das Planungsteam Walser Zumbrunn Wäckerli Architekten und Müller Illien Landschaftsarchitekten dem Stadtrat einen Vorgehensvorschlag mit Kostenzusammenstellung. Darin werden folgende Aufgaben und Ziele formuliert:

Das Zentrum soll neu gedacht und unter Berücksichtigung folgender Punkte ein attraktiver und identitätsstiftender Ort werden:

- grosszügiger Platz, „Bauverbotszone“ Haus Usterstrasse 23, dieses wird zu Gunsten eines grösseren Dorfplatzes abgerissen
- Planungssperimeter Neubau im Bereich Haus Usterstrasse 25, bis max. an Gebäudeflucht Gebäude Usterstrasse 23
- ein Neubauvolumen
- Abweichungen zu Gestaltungsplan, Kernzonenplan und Baugesetz (BZO) sind möglich, teilweise zwingend
- Erdgeschoss zwingend publikumsorientierte Nutzung / Gewerbe
- Obergeschosse Gewerbe / Wohnen, Anzahl und Grösse frei



### BESCHLUSS

VOM 27. JUNI 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-109

Während dem Planungsprozess sind eine Zwischenbesprechung und eine Schlussbesprechung vorgesehen. Neben den städtischen Vertretern (Stadtpräsident, Stadtrat Finanzen, Stadtschreiber, Stadtplanerin, Leiter Tiefbau) sollte der damalige Jurypräsident Michael Hauser als externer Gutachter zu diesen Sitzungen beigezogen werden. Im Verlauf der Projektierung muss abgeschätzt werden, ob Lärmexperte und Kostenplaner ebenfalls konsultiert werden müssen.

Für das neue Projekt „Neubau“ kann voraussichtlich per Mitte Oktober 2019 ein mit der Variante „Umbau“ vergleichbarer Bearbeitungsstand erreicht werden. Nach einer positiven Verabschiedung der Vorlage durch den Stadtrat und durch den Grossen Gemeinderat wäre eine Volksabstimmung im Verlauf der ersten Jahreshälfte 2020 möglich.

Die gesamten Planungskosten inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer belaufen sich auf Fr. 52'000.-.

ARCHITEKTURLEISTUNG	Aufwand geschätzt Total exkl. MwSt 37'800.-	Angebot Pauschal Fr. 30'000.-
LANDSCHAFTSARCHITEKTURLEISTUNG	Aufwand geschätzt Total exkl. MwSt 13'500.-	Angebot Pauschal Fr. 12'000.-
DIVERSES	Aufwand geschätzt, externe Fachbegleitung, Lärmexperte, Kostenplaner, MwSt. 7.7 %, Nebenkosten 3 %, Reserve, Diverses	Fr. 10'000.-
<b>TOTAL</b>		<b>Fr. 52'000.-</b>

Mit diesem Vorgehen wird sichergestellt, dass der Stimmbevölkerung bei einer Abstimmung sowohl die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag des Stadtrates mit gleicher Bearbeitungstiefe vorgelegt werden kann.

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

UND IM AUSSTAND VON STADTRÄTIN ERIKA KLOSSNER-LOCHER

### BESCHLIESST:

1. Die vom Grossen Gemeinderat zurückgewiesene Umsetzungsvorlage der Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ bedarf einer neuen Planung für die Variante „Neubau“ nach den Vorgaben des Grossen Gemeinderats. Damit einhergehend ist die Freiraumgestaltung dem neuen Projekt anzupassen.
2. Die Planungsbüros Walser Zumbrunn Wäckerli Architekten, Winterthur, und Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, werden beauftragt, eine neue Variante „Neubau“ als Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ auszuarbeiten.
3. Der damalige Jurypräsident Michael Hauser, Zürich, wird als externer Fachexperte beigezogen. Bei Bedarf sind auch Lärmexperte und Kostenplaner zu konsultieren.
4. Die Projektierungskosten von Fr. 52'000.- werden zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 4020.5290.002 Neugestaltung Dorfzentrum Illnau, als gebundene Ausgabe genehmigt.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Walser Zumbrunn Wäckerli Architekten, Garnmarkt 1, 8400 Winterthur
  - b. Müller Illien Landschaftsarchitekten, Wengistrasse 31, 8004 Zürich
  - c. Michael Hauser GmbH, Gerechtigkeitsgasse 2, 8001 Zürich
  - d. Stefan Eichenberger, Schmittestrasse 10, 8308 Illnau; für sich und zu Handen des Initiativkomitees



### BESCHLUSS

VOM 27. JUNI 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-109

- e. René Truninger, Hackenbergstrasse 13b, 8307 Effretikon; für sich und zu Händen des Initiativkomitees
- f. Rechnungsprüfungskommission
- g. Geschäftsprüfungskommission
- h. Stadtpräsident
- i. Abteilung Hochbau
- j. Abteilung Tiefbau
- k. Abteilung Finanzen

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 01.07.2019