

ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR. 2016-0063
BESCHLUSS-NR. SR 2016-203

GESCH.-NR.GGR 002/14
BESCHLUSS-NR. GGR
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG RATSBÜRO 2. Juni 2014
VORBERATUNG Geschäftsprüfungskommission GPK
FRIST ABSCHIED
BERATUNG GGR

SIGNATUR **04 BAUPLANUNG**
04.05 Nutzungsplanung
04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr
(s. Anhang 1)

BETRIFFT **Dringliche Motion Stefan Eichenberger, FDP/JLIE, René Truninger, SVP, und Mitunterzeichnende, betreffend „attraktives Dorfzentrum Illnau“**

GESCH.-NR. SR 2016-0063
BESCHLUSS-NR. SR 2016-203
VOM 21. Dezember 2016
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Hochbau
REFERENT Fürst Reinhard

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	Neugestaltung Dorfzentrum Unter-Illnau / Kosten	14.12.2016	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN

DES GROSSEN GEMEINDERATES

BESCHLUSS-NR. SR 2016-203

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

04

BAUPLANUNG

04.05

Nutzungsplanung

04.05.20

**Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr
(s. Anhang 1)**

BETRIFFT

**Dringliche Motion Stefan Eichenberger, FDP/JLIE, René Truninger, SVP, und Mitunterzeichnende, betreffend „attraktives Dorfzentrum Illnau“;
Beantwortung des Vorstosses "attraktives Dorfzentrum Illnau"; Verabschiedung zu
Handen des Grossen Gemeinderates**

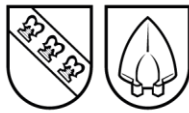
BESCHLUSSESANTRAG

DER GROSSE GEMEINDERAT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF §. 18 ABS. 2 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Der Projektierungskredit von Fr. 300'000.- für die Variante 1 – Erhalt / Sanierung der Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 sowie Neugestaltung Dorfplatz Illnau - wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 400.5810.41, bewilligt.
2. Die dringliche Motion der Gemeinderäte Stefan Eichenberger, JLIE, und René Truninger, SVP, sowie Mitunterzeichnende, betreffend „attraktives Dorfzentrum Illnau“ (GGR-Geschäft-Nr.002/14) wird als erledigt abgeschlossen.
3. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Motionäre Eichenberger / Truninger
 - b. Stadtpräsident
 - c. Stadtrat Ressort Finanzen
 - d. Stadtrat Ressort Hochbau
 - e. Abteilung Finanzen
 - f. Abteilung Hochbau
 - g. Abteilung Tiefbau



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR.-SR 2016-0063
BESCHLUSS-NR. SR 2016-203
GESCH.-NR. GGR 002/14

VORSTOSS

Gemeinderat Stefan Eichenberger, JLIE, und Gemeinderat René Truninger, SVP, sowie Mitunterzeichnende, reichen mit Schreiben vom 2. Juni 2014 nachfolgende Motion beim Büro des Grossen Gemeinderates ein (GGR-Geschäft-Nr.002/14):

AUSGANGSLAGE

2009 reichte der damals dem Parlament angehörende Gemeinderat und heutige Stadtrat Philipp Wespi, JLIE, mit 17 Mitunterzeichnenden ein dringliches Postulat betreffend Vergrösserung Dorfplatz Illnau ein, das sodann dem Stadtrat zur Bearbeitung überwiesen wurde. Bislang wurden sämtliche Vorlagen an den Stadtrat zurückgewiesen und das Postulat ist damit weiterhin pendent. Gegenwärtig ist der Stadtrat mit GGR-Beschluss vom 30. Januar 2014 lediglich ersucht, vorläufig die aktuelle Nutzung der Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 unter Einhalten der sicherheitstechnischen Vorgaben beizubehalten. Diese Status Quo-Zwischenlösung ist weder nachhaltig noch dient sie langfristig den durchaus vielfältigen Anliegen der Bevölkerung.

In der Kontroversen GGR-Debatte vom 30. Januar 2014 bat der Stadtrat, vertreten durch den Vorsteher des Ressorts Hochbau, den Grossen Gemeinderat um Erteilung eines klaren, richtungsweisenden Auftrages (vgl. Protokoll der erwähnten Sitzung, S. 18 f.). Diesem mit Nachdruck formulierten Aufruf soll mit vorliegender Motion nachgekommen werden.

ANTRAG

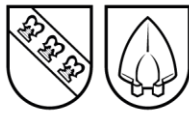
Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen für den Erlass eines öffentlichen Gestaltungsplans für das Gebiet Zentrum Unterillnau (abgegrenzt durch Talgartenstrasse, Usterstrasse und Länggstrasse) mit dem Ziel, in Illnau einen erweiterten Dorfplatz im Bereich der Liegenschaft Usterstrasse 23 sowie einen Neubau auf der Parzelle der Liegenschaft an der Usterstrasse 25 zu ermöglichen. Beim Ersatzneubau ist in erster Linie ein Investorenwettbewerb oder ein Public Private Partnership (PPP-Projekt) anzustreben.

BEGRÜNDUNG

Mit dem vorliegenden Antrag liegt der vom Stadtrat ausdrücklich gewünschte konkrete richtungsweisende Auftrag vor. Der Antrag bietet die Chance, die anhaltende (Rechts-) Unsicherheit rund um den weiteren Bestand der Liegenschaft an der Usterstrasse 23 verbindlich zu klären. Mit der Beseitigung dieser Unsicherheit kann die gegenwärtige Blockierung der politischen Diskussion überwunden und die willkommene Attraktivitätssteigerung des Dorfplatzes Illnau in die eine oder andere Richtung vorwärts geplant und umgesetzt werden.

Seinerzeit entschied der Stadtrat, die Liegenschaft Usterstrasse 23 vorsorglich als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung ins Inventar für schützenswerte Bauten aufzunehmen. Dieser Eintrag bedeutet noch keine Unterschutzstellung und hat noch keine unmittelbar rechtliche Wirkung. Eine allfällige Schutzwürdigkeit wird erst im Falle eines Umbau- oder Abbruchvorhabens konkret geprüft. Dabei gilt es von der zuständigen Behörde eine Interessensabwägung vorzunehmen. Für eine Befreiung aus der früher selbst veranlassten Inventarisierung sprechen insbesondere folgende Hauptgründe und bedeutsame öffentliche Interessen:

- Die Liegenschaft Usterstrasse 23 an guter Zentrums- und Zentrumslage befindet sich in einem sehr schlechten baulichen, energetischen und feuerpolizeilichen Zustand. Auch sind die Grundrisse und Geschosshöhen nicht



ANTRAG DES STADTRATES

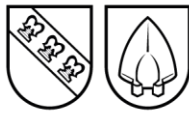
VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR.-SR 2016-0063
BESCHLUSS-NR. SR 2016-203
GESCH.-NR. GGR 002/14

mehr zeitgemäss, und eine behindertengerechte Nutzung ist unter den gegebenen Bedingungen nur sehr schwer möglich. Aus einer Gesamtbetrachtung handelt es sich um ein kaum mehr sanierungsfähiges und –würdiges Objekt. Eine Sanierung würde wohl nicht zumutbare finanzielle Folgen nach sich ziehen. Dies ist nicht im öffentlichen Interesse. Eine aufwändige Sanierung anstelle eines Ersatzneubaus mittels Durchführung eines Investorenwettbewerbs oder eines PPP-Projekts würde dem Ziel eines haushälterischen Umgangs mit öffentlichen Mitteln zuwiderlaufen. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass die entstehenden Sanierungskosten angesichts des heutigen schlechten Gebäudezustands kaum verlässlich planbar sind und sich eine Renovation – unter welchem Titel auch immer – rasch zur Kostenfalle entwickeln könnte (erfahrungsgemäss werden Schäden an der Gebäudesubstanz von Altbauten erst während der Sanierung erkannt).

- Lediglich eine Instandstellung (der Grosse Gemeinderat sprach sinngemäss von ‚Pinsel-sanierung‘ mit möglichst geringem Aufwand) wäre nicht nachhaltig und auch nicht zweckmässig. Ein Umbau und damit verbunden eine umfassende Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23 ist aufgrund des früheren GGR-Beschlusses vom 23. Juni 2011 und eine künftig andersartige Nutzung durch den GGR-Beschluss vom 30. Januar 2014 gegenwärtig ausgeschlossen. Je nach Umfang einer allfälligen Unterschutzstellung wäre zudem eine Anpassung an moderne Raumnutzungsbedürfnisse kaum möglich. Solche Nutzungsbeschränkungen sind in einer langfristigen Betrachtungsweise nicht im öffentlichen Interesse; sie würden eine allfällig teilweise öffentliche Nutzung der Liegenschaft (z.B. als Bibliotheksstandort) von Vornherein ausschliessen.
- Das Ortsbild im Zentrum von Unterillnau verändert sich in naher Zukunft nach Abschluss der Bauarbeiten an der Usterstrasse (Verkehrsberuhigungen, neue Bushaltestelle Dorfplatz) und am Bahnhof Illnau mit einer neuen SBB-Brücke markant. All diese weitreichenden Veränderungen haben grossen Einfluss auf das Dorfleben und führen zu veränderten Bedürfnissen an den öffentlichen Raum wie insbesondere auch eine gewünschte Neugestaltung und Vergrösserung des Dorfplatzes Illnau (s.a. Dringliches Postulat 119/09 ‚Vergrösserung Dorfplatz Unterillnau‘ von Philipp Wespi aus dem Jahre 2009).
- Die Unklarheiten rund um die allfällige Unterschutzstellung der Liegenschaft Usterstrasse 23 blockieren aktuell die politische Diskussion. Eine allfällige Unterschutzstellung würde die Möglichkeiten zur Schaffung eines attraktiven, vergrösserten und einladenden Dorfplatzes Illnau stark limitieren. Es wäre für die Bevölkerung schwer nachzuvollziehen, weshalb im Rahmen des Ausbaus des Bahnhofs Illnau die altherwürdige Eisenbahnbrücke durch eine massive, das Ortsbild neu dominierende Betonbrücke ersetzt werden konnte, gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zu dieser Brücke eine stark baufällige Liegenschaft unter Schutz gestellt wird und mit Nutzungseinschränkungen erhalten bleiben muss. Es ist im öffentlichen Interesse, dass die Parzelle, auf der die Liegenschaft Usterstrasse 25 liegt, durch einen Ersatzneubau anderweitig und wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden können. Bei einer spontanen stadträtlichen Umfrage anlässlich der öffentlichen Präsentation verschiedener Varianten zur Neugestaltung des Dorfplatzes Illnau sprachen sich $\frac{3}{4}$ der Befragten für den Abbruch und einen Ersatzneubau aus.

Der Stadtrat wird ersucht, diese und allfällige weitere Gründe bei seinem Antrag an die zuständige Behörde um Befreiung der Liegenschaft Usterstrasse 23 aus dem Inventar schützenswerter Bauten einzubringen.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR.-SR 2016-0063
BESCHLUSS-NR. SR 2016-203
GESCH.-NR. GGR 002/14

URHEBER: Gemeinderat Stefan Eichenberger, JLIE, und
Gemeinderat René Truninger, SVP

MITUNTERZEICHNENDE: Gemeinderat Michael Käppeli, FDP
Gemeinderat André Buecheler, SVP
Gemeinderat Peter Vollenweider, BDP
Gemeinderätin Katharina Morf, FDP
Gemeinderätin Michèle Vögeli, JLIE
Gemeinderat Hans-Jürg Gehri, BDP
Gemeinderat Marco Nuzzi, FDP
Gemeinderätin Raffaella Piatti, JLIE
Gemeinderat Markus Hürzeler, CVP
Gemeinderätin Tanja Bischof, EVP
Gemeinderat Daniel Hari, EVP
Gemeinderat Daniel Huber, SVP
Gemeinderat Peter Wohlgensinger, SVP
Gemeinderat Christian Hiltbrunner, SVP
Gemeinderat Heinrich von Bassewitz, SVP
Gemeinderätin Marianne Baracchi-Meier, SVP
Gemeinderat Ueli Kuhn, SVP
Gemeinderat Paul Rohner, SVP
Gemeinderat Herbert Kempf, SVP
Gemeinderat Roger Miauton, SVP

EINGANG RATSBURO: 02.06.2014

BEGRÜNDUNG IM RAT: 19.06.2014

ÜBERWEISUNG AN DEN STADTRAT AM: 19.06.2014

1. FRISTERSTRECKUNG BIS: 30.06.2016

2. FRISTERSTRECKUNG BIS: 31.12.2016

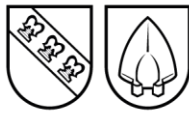
ÜBERWEISUNG DER MOTION

Die Motion wurde durch den Grossen Gemeinderat an dessen Sitzung vom 19. Juni 2014 dem Stadtrat zur Prüfung und Antragstellung überwiesen. Gemäss Art. 66 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates hat der Stadtrat seinen Antrag innert Jahresfrist vorzulegen (bis 18. Juni 2015).

ERSTRECKEN DER BEANTWORTUNGSFRISTEN

Am 21. Mai 2015 hat der Stadtrat dem Parlament einen Antrag um Erstreckung der Beantwortungsfrist bis 30. Juni 2016 unterbreitet, welcher vom Grossen Gemeinderat an seiner Sitzung vom 18. Juni 2015 genehmigt wurde.

Am 23. Juni 2016 beantragte der Stadtrat beim Grossen Gemeinderat eine zweite Fristerstreckung bis 31. Dezember 2016. Das Parlament genehmigte diesen Antrag an seiner Sitzung vom 14. Juli 2016.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR.-SR 2016-0063
BESCHLUSS-NR. SR 2016-203
GESCH.-NR. GGR 002/14

EINLEITUNG

Seit mehreren Jahren rankt sich eine politische Diskussion um die Neugestaltung des Illnauer Dorfkerns. Umstritten dabei ist insbesondere die Grösse des Dorfplatzes und im Zusammenhang damit der Fortbestand der Liegenschaft an der Usterstrasse 23, welche im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung figuriert. Einerseits besteht die Meinung, dass nur mit dem Abbruch dieser Liegenschaft ein attraktives Dorfkern entstehen könne, andererseits ist man davon überzeugt, dass ein fachgerecht saniertes Gebäude mit einer Neugestaltung des bestehenden Platzes dem Dorfkern von Unter-Illnau eine unverwechselbare Identität verleiht und dass die bestehenden Freiräume dem Zentrum angemessen sind.

Auf Grund der vorliegenden Motion hat der Stadtrat nun das konkrete weitere Vorgehen festzulegen und dem Grossen Gemeinderat einen entsprechenden Planungskredit zu beantragen. Das Geschäft ist komplex, da unter anderem ein festgesetzter Quartier- und Gestaltungsplan sowie das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung zu beachten sind.

WAS BISHER GESCHAH





30. JANUAR 1997:
FESTSETZUNG DER GESAMTREVIDIERTEN BAU- UND ZONENORDNUNG DURCH DEN GROSSEN GEMEINDERAT

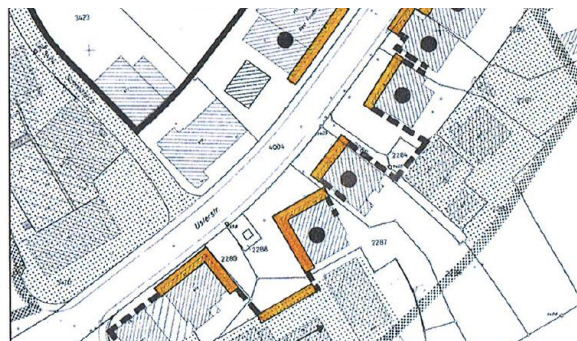
4. MÄRZ 1998:
GENEHMIGUNG DURCH REGIERUNGSRAT

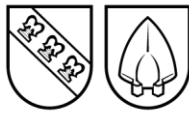
Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung aus den Jahren 1997/98 umfasste die Kernzonenpläne, welche sogenannte Mantellinien und Fassadenbereiche festlegten. Diese bezwecken die Erhaltung von Strassenbildern und Freiräumen. Bei bestehenden Mantellinien dürfen Gebäude höchstens bis an diese Linie gebaut werden; bei Fassadenbereichen müssen die Häuser mit ihren Fassadenfronten diese Linie einhalten. Die mit einem schwarzen Punkt bezeichneten Objekte verweisen auf das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung vom 21. Juni 1984, respektive 5. Dezember 1996. Das Gebäude Usterstrasse 23 war damals noch nicht darin enthalten.

Kernzonenplan Unterillnau,
Ausschnitt

Legende

-  Mantellinie
-  Fassadenbereich
-  Schutzobjekt in der Kernzone
-  Übergangsbereich





ANTRAG DES STADTRATES VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR.-SR 2016-0063
BESCHLUSS-NR. SR 2016-203
GESCH.-NR. GGR 002/14

15. MAI 1997:
FESTSETZUNG DES QUARTIERPLANS LÄNGG UNTER-ILLNAU DURCH DEN STADTRAT

27. FEBRUAR 1998
GENEHMIGUNG DURCH KANTONALE BAUDIREKTION

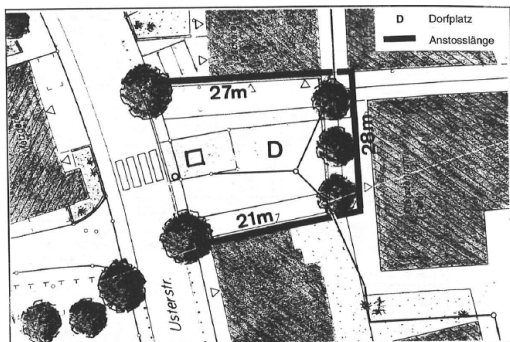


Abb. 17 Schema Kostenverleger Dorfplatz

Der Quartierplan Längg Unter-Illnau berücksichtigt die wenige Monate zuvor festgesetzte neue Bau- und Zonenordnung mit den Kernzonenplänen und sieht einen neu gestalteten Dorfplatz mit einer Fläche von 610 m² vor. Im Kostenverleger wurde festgesetzt, dass die Stadt als Öffentlichkeit zwei Drittel der Erstellungskosten zu übernehmen hat und die drei beteiligten Grundeigentümer gemessen an ihrer Anstoesslänge den anderen Drittel.

30. SEPTEMBER 2003:
DENKMALPFLEGERISCHES GUTACHTEN ZUR SCHUTZWÜRDIGKEIT DER LIEGENSCHAFTEN USTERSTRASSE 23/25

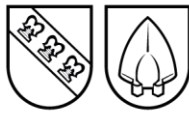
Im Rahmen der sich allgemein stellenden Planungsfragen zum Ortskern von Unter-Illnau und insbesondere wegen dem anstehenden Gestaltungsplan Dorfplatz wurde ein Gutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit der Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 erstellt. Daraus wird ersichtlich, dass dem Gebäude Usterstrasse 23 gemäss § 203 Abs. 1 lit. c) des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) Zeugencharakter zukommt und als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung einzustufen ist. Bezüglich des Gebäudes Usterstrasse 25 kam man im damaligen Gutachten zum Schluss, dass ein Ersatzbau denkbar wäre.

13. OKTOBER 2003:
HEIMATSCHUTZLEITBILD UNTER-ILLNAU

Im Heimatschutzleitbild für Unter-Illnau wurde zum zentralen Bereich im Umfeld des Dorfplatzes festgehalten, dass das stattliche alte VOLG-Gebäude (Usterstrasse 23) einen neuen Bautyp im Ortsbild darstellt, welches massiv gebaut und mit leichtem Heimatstileinschlag im frühen 20. Jahrhundert bewusst neu ins Zentrum des Dorfes gestellt wurde.

26. MAI 2005:
KAUF DER LIEGENSCHAFTEN USTERSTRASSE 23/25 DURCH DIE STADT

Die Stadt kaufte die Liegenschaften Usterstrasse 23/25 für insgesamt Fr. 600'000.-, da der Stadtrat damit strategisch wichtige Häuser mitten im Zentrum sichern wollte.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR.-SR 2016-0063
BESCHLUSS-NR. SR 2016-203
GESCH.-NR. GGR 002/14

9. MÄRZ 2006:
FESTSETZUNG DES GESTALTUNGSPLANS DORFPLATZ UNTER-ILLNAU DURCH DEN GROSSEN GEMEINDERAT

15. JUNI 2006:
GENEHMIGUNG DURCH BAUDIREKTION



Auf den Quartierplan von 1997/98 aufbauend wurde der öffentliche Gestaltungsplan „Dorfplatz Unter-Illnau“ beschlossen. Der Dorfplatz wurde in seinen bestehenden Abmessungen festgelegt und die beiden Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 bildeten einen Baubereich. Ferner wurde im Gestaltungsplan folgendes festgehalten: „Für das schutzwürdige Ortsbild Unter-Illnau besteht ein Heimatschutzleitbild, das darlegt, welche ortsbaulichen Qualitäten besonders zu beachten sind.“ (siehe auch weiter oben: Heimatschutzleitbild vom 13. Oktober 2003).

12. JULI 2007 / 10. JULI 2008:
STADTRATSBESCHLÜSSE ZUM WEITEREN VORGEHEN FÜR DIE NEUGESTALTUNG DES DORFPLATZES

Für die Neugestaltung des Dorfplatzes sollte ein Projekt ausgearbeitet werden. Aufgrund der zahlreichen Rahmenbedingungen aus Quartierplan, Gestaltungsplan, Ortsbildschutz und kantonalen Vorgaben entschied der Stadtrat, einen Studienauftrag mit einem begleiteten Verfahren durchzuführen. Sieger des Studienauftrages wurde das Planerteam Ryffel + Ryffel Landschaftsarchitekten, Uster, zusammen mit ASA AG, Rapperswil.

4. SEPTEMBER 2008 / 30. APRIL 2009:
INTERPELLATION ZUR VERGRÖSSERUNG DES DORFPLATZES

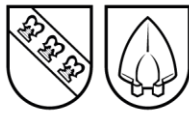
Der damalige Gemeinderat Philipp Wespi (JLIE) und 8 Mitunterzeichnende reichten eine Interpellation ein, in welcher der Stadtrat aufgefordert wurde, bezüglich einem möglichen Abbruch des Gebäudes Usterstrasse 23 zu Gunsten eines vergrösserten Dorfplatzes Stellung zu nehmen. Der Stadtrat beantwortete die Interpellation ablehnend und genehmigte einen Projektierungskredit für die Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23.

28. MAI 2009:
FESTSETZUNG DES INVENTARS DER KUNST- UND KULTURHISTORISCHEN SCHUTZOBJEKTE VON KOMMUNALER BEDEUTUNG

Das Projekt zur Überarbeitung des Inventars der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung wurde nach eineinhalb Jahren Arbeit abgeschlossen. Den Empfehlungen des denkmalpflegerischen Gutachtens und des Heimatschutzleitbildes aus dem Jahr 2003 folgend, wurde die Liegenschaft Usterstrasse 23 mit der Kategorie „schützenswert“ ins Inventar aufgenommen.

9. JULI 2009:
DRINGLICHES POSTULAT ZUR VERGRÖSSERUNG DES DORFPLATZES

Philipp Wespi und 17 Mitunterzeichnende reichten ein dringliches Postulat zur Vergrösserung des Dorfplatzes ein. Der Grosse Gemeinderat überwies an seiner Sitzung vom 17. September 2009 zur Bearbeitung.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR.-SR 2016-0063
BESCHLUSS-NR. SR 2016-203
GESCH.-NR. GGR 002/14

17. JUNI 2010:
TEILREVISION DER ORTSPLANUNG

Im Rahmen der kleinen Ortsplanungsrevision setzte der Grosse Gemeinderat den Kernzonenplan Unter-Illnau fest (kantonale Genehmigung am 28. Februar 2011). Der bestehende Dorfplatz wurde darin durch Mantellinien und Fassadenbereiche (unter anderem an der Liegenschaft Usterstrasse 23) eingfasst.

26. AUGUST 2010 / 9. DEZEMBER 2010 / 23. JUNI 2011:
ANTRÄGE DES STADTRATES AN DEN GROSSEN GEMEINDERAT UND RÜCKWEISUNG

Der Stadtrat unterbreitete dem Grossen Gemeinderat zwei Kreditanträge: Bewilligung eines Objektkredites von Fr. 2'180'000.- für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23 sowie Bewilligung der Erweiterung und Neugestaltung des Dorfplatzes für insgesamt Fr. 883'000.-, wobei darin auch der Quartierplananteil der privaten Anstösser von Fr. 105'000.- enthalten war. Gleichzeitig wollte der Stadtrat das dringliche Postulat als erledigt abschreiben lassen. Der Grosse Gemeinderat wies beide Kreditanträge an den Stadtrat zurück und belies das dringliche Postulat auf der Pendenzenliste.

25. AUGUST 2011 / SOMMER 2012:
GRUNDSATZDISKUSSION DES STADTRATES ZUM WEITEREN VORGEHEN UND KONZEPTSTUDIEN DER ZHAW

Der Stadtrat führte eine Grundsatzdiskussion zum weiteren Vorgehen und entschied, dass durch Architekturstudenten einer Fachhochschule eine Studie mit verschiedenen Lösungsansätzen ausgearbeitet werden soll. In einem Sommerworkshop erarbeiteten Studierende der ZHAW (Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften) Konzeptstudien mit verschiedenen Varianten für eine neue Gestaltung des Dorfzentrums Illnau.

4. APRIL 2013 / 30. JANUAR 2014:
ANTRAG DES STADTRATES AN DEN GROSSEN GEMEINDERAT UND RÜCKWEISUNG

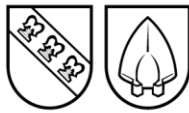
Der Stadtrat unterbreitete dem Grossen Gemeinderat die durch die ZHAW ausgearbeiteten Konzeptstudien und beantragte zugleich einen Planungskredit von Fr. 350'000.-, um das weitere Vorgehen voranzutreiben. Der Grosse Gemeinderat wies diese Vorlage am 30. Januar 2014 an den Stadtrat zurück.

19. JUNI 2014:
ÜBERWEISUNG DRINGLICHE MOTION BETREFFEND „ATTRAKTIVES DORFZENTRUM ILLNAU“

Der Grosse Gemeinderat überwies dem Stadtrat eine dringliche Motion betreffend „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ der Gemeinderäte Stefan Eichenberger (JLIE) und René Truninger (SVP).

2. OKTOBER 2014:
INVENTARENTLASSUNG

Aufgrund der überwiesenen Motion beschloss der Stadtrat die Entlassung der Liegenschaft Usterstrasse 23 aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung, wogegen der Verein Zürcher Heimatschutz Rekurs einlegt hat.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR.-SR 2016-0063
BESCHLUSS-NR. SR 2016-203
GESCH.-NR. GGR 002/14

21. OKTOBER 2015:
ENTSCHEID DES BAUREKURSGERICHTS

Das Baurekursgericht hiess den Rekurs des Vereins Zürcher Heimatschutz teilweise gut und hob den Beschluss des Stadtrates auf. In der Folge hat der Stadtrat das Verfahren an das Zürcher Verwaltungsgericht weitergezogen.

12. MAI 2016:
ENTSCHEID DES VERWALTUNGSGERICHTS

Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde der Stadt ab, worauf der Stadtrat darauf verzichtete, den Fall ans Bundesgericht weiterzuleiten.

15. SEPTEMBER 2016:
START UNTERSCHRIFTENSAMMLUNG VOLKSINITIATIVE „ATTRAKTIVES DORFZENTRUM ILLNAU“

Ein Initiativkomitee mit den unterstützenden Ortsparteien Jungliberale Illnau-Effretikon (JLIE), Freisinnig-Demokratische Partei (FDP, Bürgerlich-Demokratische Partei (BDP) und Schweizerische Volkspartei (SVP) lanciert die Sammlung von Unterschriften für die Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ ein. Der Initiativtext entspricht der dem vorliegenden Geschäft zugrunde liegenden Motion.

AUSWAHL DER VARIANTEN

Die Entscheide des Baurekurs- und des Verwaltungsgerichts besagen, dass der Beschluss des Stadtrates, die umstrittene Liegenschaft Usterstrasse 23 aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte zu entlassen, aufgehoben wird. Folglich bleibt die Liegenschaft inventarisiert und kann nicht abgebrochen werden. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts schliesst jedoch nicht vollkommen aus, dass nicht doch noch eine Möglichkeit bestünde, die schutzwürdige Liegenschaft aus dem Inventar zu entlassen, abzubauen und eine Neuüberbauung vorzunehmen. Voraussetzung dafür wäre, dass ein Erhalt-/Sanierungsprojekt klare Nachteile gegenüber einem Abbruch-/Neubauprojekt aufzeige. Wenn beide Varianten vorliegen würden, könnte eine Güterabwägung vorgenommen werden, worin das Interesse an einem grösseren Dorfplatz dem Schutzinteresse gegenüberstehen würde. Die Varianten müssten für die Beurteilung einen gewissen Detaillierungsgrad aufweisen, um genügend gute Grundlagen für eine Güterabwägung vor Gericht darzulegen.

In einer Grundsatzdiskussion vom 25. August 2016 kam der Stadtrat zum Schluss, dem Grossen Gemeinderat zwei Varianten zu unterbreiten, eine Empfehlung zur Umsetzung einer der beiden Varianten abzugeben und einen entsprechenden Planungskredit zu beantragen.

Variante 1 sieht den Erhalt und die Sanierung der Liegenschaften sowie die Neugestaltung des bestehenden Dorfplatzes mit einer Erweiterung im Umfeld der Usterstrasse 23 vor.

Variante 2 umfasst zusätzlich zum Sanierungsprojekt - welches auf Grund der Gerichtsentscheide zwingend notwendig ist - ein Projekt für den Abbruch und zur Neubebauung. Diese Variante ist dem Grossen Gemeinderat zu unterbreiten, um die Motion Eichenberger/Truninger zu erfüllen. Ferner hat der Stadtrat an seiner Sitzung vom 25. August 2016 entschieden, dass von einem PPP-Projekt abgesehen wird, da die Stadt sonst wichtige Zentrumsliegenschaften aus den Händen geben würde.

ANTRAG DES STADTRATES VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR.-SR 2016-0063
 BESCHLUSS-NR. SR 2016-203
 GESCH.-NR. GGR 002/14

VARIANTE 1 – ERHALT / SANIERUNG



Von den Gerichten unbestritten ist die Variante, welche den Erhalt und die Sanierung der Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 vorsieht. Die Vorlagen des Stadtrates vom 26. August 2010 und vom 9. Dezember 2010 können aktualisiert, den neuen Gegebenheiten angepasst und dem Grossen Gemeinderat erneut vorgelegt werden. Die damaligen Vorschläge beinhalteten die Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23 und die Neugestaltung des Dorfplatzes. In den damaligen Vorlagen nicht enthalten war die Renovation der Liegenschaft Usterstrasse 25. Dies ist in der nun vorliegenden Variante ebenfalls enthalten. Damit sind die Varianten 1 und 2 vergleichbar.

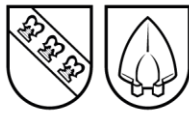
Das Gebäude Usterstrasse 23 soll umfassend innen und aussen saniert werden. Weiterhin soll in den Obergeschossen gewohnt und im Erdgeschoss eine publikumsorientierte Nutzung einquartiert werden. Beim Haus Usterstrasse 25 sollen die Fassade energetisch saniert und im Inneren Brandschutzmassnahmen getroffen sowie ein Warenliftersatz vorgenommen werden, so dass die Immobilie weiterhin als Gewerbehaus genutzt werden kann. Der Zeitpunkt der Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 25 ist jedoch noch offen. In den nächsten Jahren besteht vor allem Handlungsbedarf beim Brandschutz und dem Warenliftersatz. Die energetische Sanierung ist nicht dringlich.

Der Dorfplatz und der Freiraum auf der Rückseite der Liegenschaft Usterstrasse 23 sollen neu gestaltet und aufgewertet werden (Parkplätze, Bäume, Sitzbänke, Brunnen, etc.). Gemäss Quartierplan haben die direkten Anstösser einen Anteil an den Dorfplatz zu bezahlen. Dieser Anteil ist in den unten aufgelisteten Kosten enthalten. Details zu den Gesamtkosten sind aus den Beilagen ersichtlich.

GROBKOSTEN VARIANTE 1 – ERHALT / SANIERUNG

Die Grobkosten wurden durch das Architekturbüro Lardi + Gmür AG, Effretikon, erhoben und vom externen Projektleiter Jürg Ammann überprüft. Sie weisen einen Genauigkeitsgrad von +/- 20 % auf. Details sind der Beilage zu entnehmen.

GROBKOSTEN	BETRAG FR.
Grobkostenschätzung Sanierung Usterstrasse 23	2'980'000.-
Grobkostenschätzung Sanierung Usterstrasse 25	1'200'000.-
Grobkostenschätzung Neugestaltung Dorfplatz mit Erweiterung	900'000.-
TOTAL GROBKOSTEN	5'080'000.-



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR.-SR 2016-0063
BESCHLUSS-NR. SR 2016-203
GESCH.-NR. GGR 002/14

BERECHNUNG PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL PHASE 1

Für die Ausarbeitung des Projektes ist ein Projektierungskredit notwendig. Dieser beinhaltet die erste Phase zur Erarbeitung des Bauprojektes mit Kostenvoranschlag und beträgt 30 % der gesamten Honorarkosten.

PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL	BETRAG FR.
Usterstrasse 23, Gesamtsanierung	200'000.-
Usterstrasse 25, Teilsanierung	50'000.-
Dorfplatz mit Erweiterung, Neugestaltung	50'000.-
TOTAL PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL	300'000.-

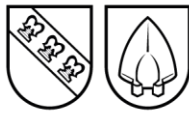
Die Gesamtkosten für die Sanierung der beiden Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 sowie der Neugestaltung des Dorfplatzes mit Erweiterung belaufen sich gesamthaft auf ca. Fr. 5'080'000.-. Für die Planung der ersten Phase eines Bauprojektes mit Kostenvoranschlag beläuft sich der Projektierungskreditanteil auf Fr. 300'000.-. Dieser Betrag ist in den Gesamtkosten enthalten.

VARIANTE 2 – ABBRUCH / NEUBAU

Der Entscheid des Verwaltungsgerichtes kann dahin interpretiert werden, dass für eine erneute Beurteilung einer Entlassung der Liegenschaft Usterstrasse 23 aus dem Inventar schützenswerter Objekt eine Variante mit und eine Variante ohne dieses Gebäude auszuarbeiten ist. Dies lässt eine Abwägung zu, mit welcher Variante dem öffentlichen Interesse besser Rechnung getragen werden kann (vergrösserter Dorfplatz versus Ortsbildschutz). Dazu wird auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 19.05.2010, VB.2009.00662 verwiesen. Dieser führt aus, wonach eine Entlassung eines grundsätzlich schutzwürdigen Objektes nur aufgrund anderer - höher gewichteter - und aktuell vorliegenden Interessen möglich ist, wenn diese gegen den Schutzwert des Gebäudes abgewogen werden können, bzw. wenn die Möglichkeiten zur Suche nach alternativen Lösungen unter grösstmöglicher Schonung des Schutzobjektes ausgelotet wurden.

Um dieser Option Rechnung zu tragen, müsste zusätzlich zur vorgängig beschriebenen Variante 1 – Erhalt / Sanierung noch eine Variante 2 – Abbruch / Neubau erwogen werden. Damit diese Variante einem Vergleich mit Variante 1 standhalten könnte, ist eine qualitativ hochwertige Planung erforderlich. Erfahrungsgemäss ist dafür ein Projektwettbewerb nötig. Fachleute zweifeln allerdings daran, dass es gelingt, das öffentliche Interesse an einem vergrösserten Dorfplatz als überwiegend darlegen zu können. Sollte dies dennoch gemäss Motion Eichenberger/Truninger versucht werden, müsste der bestehende Gestaltungsplan neu erstellt, die weiteren Planungsinstrumente angepasst und - vorbehältlich der Genehmigung der angepassten Planwerke durch die Baudirektion - die Liegenschaft Usterstrasse 23 aus dem Inventar entlassen werden. Bei dieser Variante besteht das Risiko, dass die Stadt bei einem Rekurs des Zürcher Heimatschutzes erneut unterliegt.

In Bezug auf den zeitlichen Ablauf ist bei der Variante 2 gegenüber der Variante 1 – ohne Berücksichtigung von allfälligen Rechtsmittelverfahren – bis zum Baubeginn mit einem Mehrbedarf von rund drei Jahren zu rechnen.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR.-SR 2016-0063
BESCHLUSS-NR. SR 2016-203
GESCH.-NR. GGR 002/14

GROBKOSTEN VARIANTE 2 – ABBRUCH / NEUBAU

Auch diese Grobkosten wurden durch das Architekturbüro Lardi + Gmür AG, Effretikon, erhoben und vom externen Projektleiter Jürg Ammann überprüft. Sie weisen einen Genauigkeitsgrad von +/- 20 % auf. Details sind der Beilage zu entnehmen.

GROBKOSTEN	BETRAG FR.
Projektwettbewerb / Anpassung Planungsgrundlagen	400'000.-
Neubau Wohn- und Gewerbehäus	4'400'000.-
Neubau Dorfplatz gross	1'300'000.-
TOTAL GROBKOSTEN	6'100'000.-

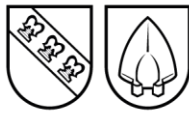
Für die Kostenberechnung des Neubaus wurde von einem Gebäudevolumen von rund 4'000 m³ ausgegangen. Dieses Neubauvolumen scheint auf der Parzelle der jetzigen Liegenschaft Usterstrasse 25 verträglich. Die Liegenschaft Usterstrasse 25 weist aktuell ein Gebäudevolumen von rund 2'350 m³ auf.

BERECHNUNG PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL FÜR PHASE 1

Wird Variante 2 – Abbruch / Neubau angestrebt, fallen neben den Planungskosten für den Neubau auch die Kosten für die Durchführung eines Wettbewerbs und einen Anteil der Planungskosten für Variante 1 an. Für die Ausarbeitung von Variante 2 ist demzufolge die Genehmigung eines Planungskredites notwendig, der diese Punkte vollständig erfasst.

PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL	BETRAG FR.
Projektwettbewerb / Anpassung Planungsgrundlagen	400'000.-
Projektierungskreditanteil = 30 % des Honorar Betrags Neubau Wohn- Gewerbehäus	270'000.-
Projektierungskreditanteil = 30 % des Honorar Betrags Neubau Dorfplatz gross	75'000.-
Ca. 1/3 des Projektierungskreditanteils Variante 1	100'000.-
TOTAL PROJEKTIERUNGSKREDITANTEIL	845'000.-

Ob Variante 2 tatsächlich ausgeführt werden könnte, präsentiert sich derzeit noch als ungewiss. Mit grosser Wahrscheinlichkeit würde ein Entscheid für diese Variante ein gerichtliches Verfahren zur Folge haben. Daher müssen zuerst Fr. 400'000.- für die Durchführung eines Projektwettbewerbs und für die Anpassung der Planungsgrundlagen aufgewendet werden. Hinzu kommen die Projektierungskreditanteile für den Neubau eines Wohn- und Gewerbehäuses in der Höhe von ca. Fr. 270'000.- und den Neubau eines Dorfplatzes von Fr. 75'000.-. Schlussendlich ist auch bei dieser Variante ein Anteil für die Planung von Variante 1 in der Höhe von Fr. 100'000.- zu investieren. Somit beläuft sich der Projektierungskredit für Variante 2 auf Fr. 845'000.-.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR.-SR 2016-0063
BESCHLUSS-NR. SR 2016-203
GESCH.-NR. GGR 002/14

FINANZIELLES

Im Voranschlag 2017 sind unter Konto Nr. 400.5810.41, Neuplanung Zentrum Dorfplatz / Gebäude Unter-Illnau (Planung), Fr. 100'000.- enthalten. Im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan IAFP sind für das Jahr 2018 weitere Fr. 300'000.- Planungskosten enthalten. Wegen den grossen Unsicherheiten zum Verlauf dieses Geschäfts wurden vorderhand keine weiteren Beträge im IAFP eingestellt.

KAPITALFOLGEKOSTEN

Die Kapitalfolgekosten betragen jeweils 10 % der Nettoinvestitionen.

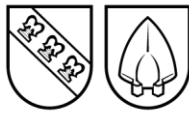
KAPITALFOLGEKOSTEN		BETRAG FR.
Variante 1 – Erhalt Sanierung	Fr. 5'080'000.- x 10 %	508'000.-
Variante 2 – Abbruch / Neubau	Fr. 6'100'000.- x 10 %	610'000.-

WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG VARIANTE 1 – ERHALT / SANIERUNG

Für die Wirtschaftlichkeitsberechnungen wird der Nettomiettertrag dem Anlagewert gegenübergestellt. Der Anlagewert besteht aus der Summe des Realwertes des Grundstücks, des Bilanzwertes der Liegenschaften (gemäss der Neubewertung per 01.01.2016) sowie der gesamten Investitionen ohne die Kosten für die Platzgestaltung.

ANLAGEWERT	BETRAG FR.
Grundstück (Realwert mit Inventar)	356'310.-
Bilanzwert Usterstrasse 23 gemäss Neubewertung per 01.01.2016	905'845.-
Bilanzwert Usterstrasse 25 gemäss Neubewertung per 01.01.2016	496'845.-
Gesamte Investitionen (exkl. Platzgestaltung Dorfplatz)	4'180'000.-
TOTAL ANLAGEWERT	5'939'000.-

NETTOMIETERTRAG PRO JAHR		BETRAG FR.
Wohnen einfacher Ausbaustandard	402 m ² x 225.- Fr./m ² /a	90'450.-
Gewerbe / Dienstleistung einfacher Ausbaustandard	305 m ² x 175.- Fr./m ² /a	53'375.-
Lager einfacher Ausbaustandard	560 m ² x 100.- Fr./m ² /a	56'000.-
TOTAL NETTOMIETERTRAG PRO JAHR	1267 m ²	199'825.-
BRUTTORENDITE (NETTOMIETERTRAG / ANLAGEWERT)		3.36 %



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR.-SR 2016-0063
BESCHLUSS-NR. SR 2016-203
GESCH.-NR. GGR 002/14

WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG VARIANTE 2 – ABBRUCH / NEUBAU

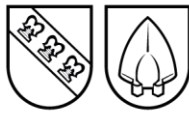
ANLAGEWERT		BETRAG FR.
Grundstück (Realwert ohne Inventar)		603'480.-
Gesamte Investitionen (exkl. Platzgestaltung Dorfplatz)		4'800'000.-
TOTAL ANLAGEWERT		5'403'480.-

NETTOMIETERTRAG PRO JAHR		BETRAG FR.
Wohnen normaler Ausbaustandard	402 m ² x 250.-Fr./m ² /a	100'500.-
Gewerbe / Dienstleistung normaler Ausbaustandard	234 m ² x 200- Fr./m ² /a	46'800.-
Lager normaler Ausbaustandard	75 m ² x 125 Fr./m ² /a	9'375.-
TOTAL NETTOMIETERTRAG PRO JAHR	711 m ²	156'675.-
BRUTTORENDITE (NETTOMIETERTRAG / ANLAGEWERT)		2.90 %

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Dass das Dorfzentrum von Illnau eine Aufwertung erfahren soll, ist unbestritten. Aufgrund der durch den Grossen Gemeinderat überwiesenen Motion und um Klarheit über die rechtliche Situation im Umgang mit der inventarisierten Liegenschaft mitten im Zentrum zu erlangen, hat der Stadtrat im Jahre 2014 das Objekt aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung entlassen, was zu zwei Gerichtsverfahren führte. Beide Male wurde der Entscheid des Stadtrates aufgehoben. Das Verwaltungsgericht hielt in seinen Erwägungen aber auch fest, dass die Interessensabwägung nur aufgrund von konkreten Projekten erfolgen könne. Dies bedingt, dass in einem allfälligen weiteren Gerichtsverfahren zwingend zwei gut dokumentierte Planungen vorgelegt werden müssen, die beide Varianten aufzuzeigen vermögen. Dies führt zu vergleichsweise hohen Planungskosten von Fr. 845'000.-, bevor überhaupt Klarheit darüber besteht, welche Variante zur Ausführung gelangen kann. Dazu werden mit grosser Wahrscheinlichkeit noch Gerichtskosten anfallen, wobei zu bemerken ist, dass der Rechtsberater der Stadt der Variante 2 – Abbruch / Neubau kaum Chancen beimisst. Von den Gerichten hingegen unbestritten ist ein Sanierungsprojekt, welches für die erste Phase Planungskosten in der Höhe von Fr. 300'000.- auslöst.

Bei Variante 1 – Erhalt / Sanierung können im Zentrum von Illnau 1'267 m² Wohn-, Gewerbe- und Lagerflächen mit einfachem Ausbaustandard zu günstigeren Quadratmeterpreisen angeboten werden und trotzdem sind die Nettomieteinnahmen sowie die Bruttorendite höher als bei Variante 2 – Abbruch / Neubau, wo nur 711 m² Nutzfläche zur Verfügung stehen würden.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 21. DEZEMBER 2016

GESCH.-NR.-SR 2016-0063
BESCHLUSS-NR. SR 2016-203
GESCH.-NR. GGR 002/14

Das durch den Stadtrat vorgelegte Sanierungsprojekt aus dem Jahr 2010 hat die Möglichkeiten aufgezeigt, das schützenswerte Gebäude Usterstrasse 23 mit vertretbaren Kosten zu sanieren und damit zusammen mit dem neu gestalteten, vergrösserten Dorfplatz einen Mehrwert für die Illnauer Bevölkerung zu schaffen. Alle bisherigen von der Stadt erlassenen Planungsgrundlagen (Quartierplan, Gestaltungsplan, Kernzonenplan, Heimat-schutzleitbild, Gebäudeinventar) anerkennen - wie jetzt auch die beiden Gerichtsurteile - den ortsbildprägenden Charakter des ehemaligen Landi-Gebäudes.

Nach Abwägen aller Möglichkeiten und Einschätzen der Chancen und Risiken sowie des Zeitbedarfs kommt der Stadtrat zum Schluss, dass er dem Grossen Gemeinderat die Variante 1 – Erhalt / Sanierung beantragt. Der Stadtrat möchte dem Ortsbild von Unter-Illnau Sorge tragen und eine massvolle Erneuerung des Dorfkerns durchführen. Dies wird mit einer fachgerechten Sanierung der bestehenden Gebäude und einer Neugestaltung des Dorfplatzes erreicht. Nicht zuletzt entspricht diese Haltung der langjährigen Planung von Stadtrat und Grosseem Gemeinderat.

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 22.12.2016