

## ABSCHIED

VOM 12. MÄRZ 2017

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

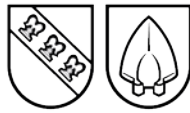
---

### DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

#### BESCHLIESST:

1. Eine Mehrheit beantragt dem Grossen Gemeinderat:
  - 1.1 den Projektierungskredit für den Erhalt / Sanierung der Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 an den Stadtrat zurückzuweisen mit dem Auftrag, dem Parlament auf der Basis der Variante 2 (Abbruch/ Dorfplatz und Ersatzneubau) einen neuen Projektierungskredit für ein Projekt vorzulegen, das zusätzlich einen Investorenwettbewerb oder ein Public Private Partnership (PPP-Projekt) vorsieht.
  - 1.2 die dringliche Motion der Gemeinderäte Stefan Eichenberger, JLIE, und René Truninger, SVP, sowie Mitunterzeichnende, betreffend „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ (GGR-Geschäft-Nr.002/14) nicht als erledigt abzuschreiben
2. Eine Minderheit beantragt dem Grossen Gemeinderat:
  - 2.1 die im stadträtlichen Antrag beschriebene Variante 1, Erhaltung / Sanierung, umzusetzen, sofern die entsprechend hängige Initiative dies zulässt.
  - 2.2 die dringliche Motion betreffend „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ (GGR-Geschäft-Nr.002/14) als erledigt abzuschreiben.
3. Mitteilung an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat



## **ABSCHIED**

VOM 12. MÄRZ 2017

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

### **1. BEGRÜNDUNG DER MEHRHEIT DER GPK**

- 1.1 VARIANTE 2 (ABRISS BEIDER LIEGENSCHAFTEN / DORFPLATZ UND ERSATZNEUBAU) WIRD FAVORISIERT, VARIANTE 1 (ERHALT UND SANIERUNG BEIDER LIEGENSCHAFTEN) ABGELEHNT

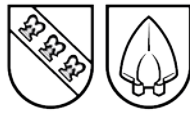
Die Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission (GPK) begrüsst es, dass der Stadtrat erstmals eine Variante vorschlägt, welche einen Abriss der Liegenschaften an der Usterstrasse 23 und 25 vorsieht, wobei im Bereich des ersten Gebäudes der geforderte Dorfplatz und anstelle des zweiten Hauses ein attraktiver Ersatzneubau entstehen sollen. Für die detaillierte Begründung wird auf das beiliegende Argumentarium zur Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ verwiesen. Die Variante 2 (Abriss / Dorfplatz und Ersatzneubau) wird von der GPK-Mehrheit klar favorisiert. Demgegenüber wird die Variante 1 (Erhalt und Sanierung) abgelehnt, zumal das Parlament eine solche Vorlage bereits im Jahr 2011 an den Stadtrat zurückgewiesen hatte. Dass zwei Varianten geprüft und einander gegenübergestellt werden, wird von der GPK-Mehrheit ebenfalls unterstützt, da damit dem entsprechenden Urteil des Verwaltungsgerichts gefolgt wird.

- 1.2 EINBEZUG PRIVATER INVESTOREN IST – MIT BLICK AUF DIE STÄDTISCHEN FINANZEN – ZENTRAL

Die GPK-Mehrheit bedauert jedoch sehr, dass im Antrag des Stadtrates – entgegen der mit deutlicher Parlamentsmehrheit überwiesenen Motion – weder ein Investorenwettbewerb noch ein Public Private Partnership (PPP-Projekt) vorgesehen sind. Gerade mit Blick auf die weiterhin angespannte Finanzlage der Stadt und einen haushälterischen Umgang mit Steuergeldern ist es wichtig, dass vom Stadtrat die Zusammenarbeit mit privaten Investoren aktiv gesucht wird. Die Stadt soll nicht als Bauherr auftreten und das finanzielle Risiko alleine tragen. Die Schaffung eines Dorfplatzes liegt im öffentlichen Interesse, weshalb die Stadt dort die Federführung haben dürfte. Beim Ersatzneubau hingegen sollten private Investoren eine entscheidende Rolle spielen, damit dort ihre Bedürfnisse erfüllt werden, um für das Gewerbe attraktive Bedingungen zu schaffen und Leerstände zu vermeiden. Es wäre deshalb sehr gut denkbar, dass der Bereich für den Ersatzneubau abparzelliert und verkauft würde. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb die Stadt an besagter Stelle Eigentümerin einer Liegenschaft sein soll. Selbstverständlich steht es dem Stadtrat frei, bei einem neuen Projektierungskredit auch für Variante 1 den Einbezug privater Investoren vorzusehen.

- 1.3 KOSTEN FÜR DEN STEUERZAHLER SIND MATCHENTSCHEIDEND

In Bezug auf die Kosten ist es für die GPK-Mehrheit entscheidend, welche Kosten der Steuerzahler zu tragen hat. Wenn bei Variante 2 (Abriss / Dorfplatz und Ersatzneubau), wie bereits in der Motion explizit gefordert, ein privater Investor einbezogen wird, ist dies für die städtischen Finanzen das wesentlich günstigere Projekt. Es war nie die Absicht der Motion, dass die Stadt bei Liegenschaften, welche sich notabene im Finanzvermögen befinden, im grösseren Stil investiert. Vielmehr soll in Zusammenarbeit mit privaten Investoren ein langfristiges Projekt realisiert werden, das im Interesse der Stadt liegt und das Dorfzentrum aufwertet. Abgesehen davon ist es keine Überraschung, dass Variante 1 (Erhalt und Sanierung) eine höhere Rendite erzielen würde, da das Bauvolumen auch deutlich grösser ist.



## **ABSCHIED**

VOM 12. MÄRZ 2017

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

### 1.4 FEHLENDE BERÜCKSICHTIGUNG BISHERIGER PLANUNGSKOSTEN BEI VARIANTE 1

Zum Kostenvergleich ist ausserdem zu sagen, dass der Stadtrat bisher ausschliesslich Planungen im Sinne der Variante 1 betreffend Erhalt und Sanierung der baufälligen Liegenschaften gemacht hat. Aus diesem Grund wären nach Ansicht der GPK-Mehrheit die Kosten der bisherigen Planung ebenfalls bei der Sanierungs-Variante zu berücksichtigen, was die Gesamtaufwendungen für Variante 1 erhöhen würde. Dies ist in der Aufstellung des Stadtrates jedoch nicht der Fall, weshalb die Sanierungsvariante im verzerrten Kostenvergleich zu günstig dasteht. Da für die Ersatzneubau-Variante bislang nichts geplant wurde, sind (richtigerweise) auch noch keine Kosten angefallen.

### 1.5 DARLEGUNG ÖFFENTLICHES INTERESSE IN PLANUNG FÜR ALLFÄLLIGES RECHTSMITTELVERFAHREN

Die Variante 2 (Abriss / Dorfplatz und Ersatzneubau) birgt das Risiko eines erneuten Rechtsmittelverfahrens. Hier ist der Stadtrat gefordert, im Rahmen der Planung das überwiegende öffentliche Interesse an einem „richtigen“ Dorfplatz darzustellen. Dass innert kurzer Zeit ca. 600 Unterschriften für eine entsprechende kommunale Volksinitiative gesammelt werden konnten, zeigt eindrücklich, dass beachtliche Teile der Bevölkerung dieses Anliegen unterstützen. Im Übrigen wurde die direkte Inventarentlassung – mit dem ersten Rechtsmittelverfahren als Folge davon – von den Motionären nie angestrebt, da in der Motion ausdrücklich die Ausarbeitung eines Projekts und erst gestützt darauf die Inventarentlassung gefordert worden war, wie es das Verwaltungsgericht nun verlangt.

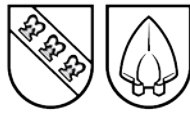
### 1.6 VERHÄLTNIS ZUR VOLKSINITIATIVE „ATTRAKTIVES DORFZENTRUM ILLNAU“ / KOORDINATION DER VERFAHREN

Da das Geschäft mit der Rückweisung nicht erledigt ist, ist die GPK-Mehrheit in logischer Konsequenz auch gegen eine Abschreibung der Motion. Für das weitere Vorgehen birgt die Rückweisung zudem den Vorteil, dass die Motion nun mit der nahezu identischen Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ behandelt werden kann. Es erscheint sinnvoll, dass die Verfahren dieser beiden politischen Instrumente aus Gründen der Effizienz und Wirksamkeit aufeinander abgestimmt werden. Da es sich jedoch um unterschiedliche politische Instrumente (Vorstoss von Parlamentariern – Initiative des Volkes) handelt, deren Verfahren in verschiedenen Punkten voneinander abweichen, ist es der GPK-Mehrheit wichtig, dass beide Begehren weiterverfolgt werden.

## **2. BEGRÜNDUNG DER MINDERHEIT DER GPK**

In Anbetracht der bevorstehenden Volksinitiative „attraktives Dorfzentrum Illnau“ sollte voreiliger Aktivismus vermieden werden. Die Minderheit der Geschäftsprüfungskommission möchte das Abstimmungsresultat abwarten, bevor weitere Schritte unternommen werden.

Der vorliegende Antrag kann gutgeheissen werden. Die vorhandenen Informationen lassen den Schluss zu, dass die Variante 1, Erhalten/Sanieren, der Variante 2, Ersatzneubau, vorzuziehen ist.



## ABSCHIED

VOM 12. MÄRZ 2017

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

Variante 2 ist aus wirtschaftlicher Sicht weniger attraktiv als die Sanierung und bedingt erhebliche Vorinvestitionen, welche wegen der bevorstehenden Volksinitiative und des offenen Gerichtsverfahrens ein unnötiges finanzielles Risiko darstellen. Das Prozessrisiko wird von der Minderheit als beträchtlich eingestuft. Das Projekt würde sich in der Folge weiter verteuern, beziehungsweise verzögern und am Schluss wäre nichts gewonnen. Es dürfte daher äusserst schwierig sein, einen Privaten Investor zu finden, welcher bereit wäre all diese Risiken zu tragen. Wie unter anderem Mittim gezeigt hat, sind PPP-Projekte nicht immer günstig, effizient und erfolgreich. Mit Blick auf die Finanzen der Stadt ist die Variante 1 die günstigere Lösung und ist klar mit weniger Risiko zeitnah umzusetzen.

Für die Minderheit der Geschäftsprüfungskommission ist es sehr gut nachvollziehbar, dass der Grundbesitz an so zentraler Lage in der Hand der Stadt bleiben muss. Die Stadt soll auch künftig auf die städtebauliche Entwicklung Einfluss nehmen können. Eine Parzellierung ist nicht vorgesehen.

### Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon

Ueli Kuhn  
Präsident

Daniël Nuffer  
Aktuar

Versandt am: 21.03.2017

ms