

ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR.GGR 2017/134
BESCHLUSS-NR. GGR
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG RATSBÜRO 23. August 2018
VORBERATUNG GPK Geschäftsprüfungskommission
FRIST ABSCHIED
BERATUNG GGR

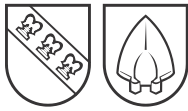
SIGNATUR **16 GEMEINDEORGANISATION**
16.04 Grosser Gemeinderat
16.04.25 Initiativen

BETRIFFT **Kommunale Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“**

GESCH.-NR. SR 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2018-151
VOM 23.08.2018
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Präsidiales
REFERENT Müller Ueli

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	Pläne Neubau	14.06.2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Pläne Umbau	14.06.2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Bericht Dorfzentrum Illnau - Zusammenfassung	27.07.2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Vergleich Wirtschaftlichkeit	27.07.2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN
DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR. 2016-2101
BESCHLUSS-NR. 2018-151
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Kommunale Volksinitiative "Attraktives Dorfzentrum Illnau";
Umsetzungsvorlage, Ablehnung Initiative und Gegenvorschlag; Verabschiedung des
Antrages des Stadtrates zu Händen des Grossen Gemeinderates;**

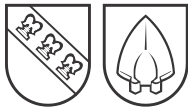
BESCHLUSSESANTRAG

DER GROSSE GEMEINDERAT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART. 30 ABS. 1 DER KANTONSVERFASSUNG SOWIE
AUF § 135 DES GESETZES ÜBER DIE POLITISCHEN RECHTE I.V.M.
§ 12 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Die kommunale Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ wird abgelehnt.
2. Dem Gegenvorschlag des Stadtrates zur Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ wird zugestimmt.
3. Die Volksinitiative und der Gegenvorschlag werden den Stimmberechtigten innert 36 Monaten seit der Einreichung der Initiative, d.h. bis spätestens 9. Januar 2020, zur Abstimmung unterbreitet.
4. Die dringliche Motion Stefan Eichenberger, FDP/JLIE, René Truninger, SVP, und Mitunterzeichnende, betreffend „attraktives Dorfzentrum Illnau“, GGR-Gesch.-Nr. 2014/002, wird als erledigt abgeschrieben.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stefan Eichenberger, Schmittestrasse 10, 8308 Illnau; für sich und zu Händen des Initiativkomitees
 - b. René Truninger, Hackenbergstrasse 13b, 8307 Effretikon; für sich und zu Händen des Initiativkomitees
 - c. Stadtpräsident
 - d. Stadtrat Ressort Hochbau
 - e. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - f. Abteilung Hochbau
 - g. Abteilung Tiefbau
 - h. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)



ANTRAG DES STADTRATES VOM 23. AUGUST 2018

GESCH.-NR. 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2018-151
GESCH.-NR. GGR 2017/134

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat zu Handen der Stimmberechtigten, die Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ abzulehnen und legt einen eigenen Gegenvorschlag vor.

Die Initiative fordert, dass die beiden Gebäude Usterstrasse 23 und 25 zu Gunsten eines vergrösserten Dorfplatzes abgerissen werden und ein Ersatzneubau erstellt wird. Der durchgeführte Studienauftrag zeigt, dass sich die Situation des Dorfplatzes mit einem Ersatzneubau gegenüber einem Umbau der bestehenden Gebäude lediglich geringfügig verbessern lässt. Für die Neubauvariante wären aufgrund der aktuellen übergeordneten Gesetzeslage umfangreiche Änderungen der rechtsgültig festgesetzten Planungsinstrumente sowie eine Inventarentlassung notwendig, was mehrere Jahre in Anspruch nehmen kann. Da insbesondere gegen die Inventarentlassung Rechtsmittel erhoben werden können, ist ungewiss, ob die Neubauvariante je realisiert werden kann. Ausserdem ist trotz potentiell höheren Mieten für Wohnungen und Gewerberäume mit einer tieferen Rendite zu rechnen, was zu einem Ertragsausfall führt.

Der Gegenvorschlag des Stadtrates umfasst die Neugestaltung des bestehenden Dorfplatzes sowie den Umbau der beiden Gebäude. Der Stadtrat ist überzeugt, dass der neue Dorfplatz eine grosse Bereicherung für die Illnauer Bevölkerung und Gewerbebetriebe darstellt. Mit dem sorgfältigen Umbau der Gebäude Usterstrasse 23 und 25 kann die Identität des Dorfes gestärkt werden. Die Umsetzung kann ohne zusätzliche Verfahren zeitnah an die Hand genommen und die seit Jahren blockierte Entwicklung im Zentrum von Illnau gelöst werden.

AUSGANGSLAGE

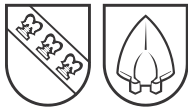
Am 9. Januar 2017 überreichte das Komitee der Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ die zugehörige Unterschriftensammlung dem Stadtrat.

Der Initiativtext lautet wie folgt:

„Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat Antrag zu stellen für den Erlass eines öffentlichen Gestaltungsplans für das Gebiet Zentrum Unter-Illnau (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 realisieren. Beim Ersatzneubau ist in erster Linie ein Investorenwettbewerb oder ein Public Private Partnership (PPP-Projekt) anzustreben.“

BEGRÜNDUNG

Mit vorliegendem Begehren sollen in Illnau ein attraktives Dorfzentrum mit einem grosszügigen Dorfplatz für die gewachsene Bevölkerung und damit verbunden auch eine Zentrumsaufwertung fürs Gewerbe geschaffen werden. Dieses politische Anliegen hat den Leerstand des ehemaligen Volg und der nahenden Schliessung der Poststelle sowie der jüngst erfolgten Strassensanierung und Parkplatzraumgestaltung im Dorfzentrum an Wichtigkeit zugenommen. Um die Attraktivität des Dorfzentrums wieder zu stärken, sollen das Gebäude an der Usterstrasse 23 zu Gunsten eines vergrösserten Dorfplatzes abgerissen sowie ein Ersatzneubau anstelle des Hauses an der Usterstrasse 25 erstellt werden. Damit soll eine finanziell kaum verlässlich planbare, teure Sanierung der Liegenschaft an der Usterstrasse 23, die vom Stadtrat ins kommunale Inventar schützenswerter Bauten aufgenommen worden ist, verhindert werden.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 23. AUGUST 2018

GESCH.-NR. 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2018-151
GESCH.-NR. GGR 2017/134

BISHERIGE BESCHLÜSSE ZUR VOLKSINITIATIVE

Das Initiativkomitee reichte am 29. August 2016 dem Stadtrat eine Unterschriftenliste zur Initiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ zur Prüfung ein; mit Beschluss vom 8. September 2016 (SRB-Nr. 2016-132) gab der Stadtrat die Initiative zur Unterschriftensammlung frei. Nach dem Einreichen der Unterschriftensammlung am 9. Januar 2017 stellte der Stadtrat an seiner Sitzung vom 2. Februar 2017 das Zustandekommen der Initiative fest (SRB-Nr. 2017-16).

Auf Antrag des Stadtrates vom 4. Mai 2017 (SRB-Nr. 2017-69) beschloss der Grosse Gemeinderat am 7. September 2017 (GGR-Gesch.-Nr. 134/17), dass der Stadtrat mit Frist bis 9. August 2018 dem Grossen Gemeinderat sowohl eine ausformulierte Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative, als auch einen Gegenvorschlag dazu zu unterbreiten habe.

Am 20. Dezember 2017 gab der Stadtrat einen Planungskredit für die Durchführung eines Studienauftrages frei (SRB-Nr. 2017-252). Die Aufgabenstellung des Studienauftrages lautete, dass sowohl eine Neubau- als auch eine Umbauvariante für die Gebäude Usterstrasse 23 und 25 vorzuschlagen sowie eine Neugestaltung des Dorfplatzes auszuarbeiten seien. Am 14. Juni 2018 genehmigte der Stadtrat die überarbeiteten Ergebnisse des Studienauftrages (SRB-Nr. 2018-119). Das ausgewählte Projekt der Neubauvariante dient als Grundlage für die Umsetzungsvorlage der Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ - das Umbauprojekt bildet die Basis für den Gegenvorschlag des Stadtrates.

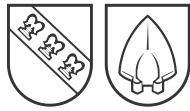
VORGESCHICHTE ZUM DORFZENTRUM ILLNAU

Im unteren Teil des Verlaufs der Usterstrasse ist die alte Dorfstruktur aus dem 18. Jahrhundert noch klar erkennbar. Die Bauten sind beidseits der Strasse mit kleineren Vorplätzen und Vorgärten aufgereiht. Der Dorfplatz südlich der Usterstrasse bildet zusammen mit der Überbauung Schmittestrasse auf der gegenüberliegenden Strassenseite einen grösseren „Dorf-Innenraum“, der durch die umliegenden Häuser klar gefasst ist. Der „alte Konsum“ – das Wohn- und Geschäftshaus Usterstrasse 23 von 1928 steht als markantes Gebäude quasi mitten im erweiterten Dorfplatz und wird durch das Lager- und Gewerbehäuser Usterstrasse 25 mit Baujahr 1949 ergänzt.

In den Jahren 1997/98 wurde die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt und durch den Regierungsrat rechtsverbindlich genehmigt. Diese Überarbeitung beinhaltete auch die Kernzonenpläne, welche mit sogenannten Mantellinien und Fassadenbereichen die Lage der heutigen Gebäude und die Abmessung der Freiräume definierten. Im gleichen Zeitraum wurde der Quartierplan (QP) „Längg“ in Unter-Illnau durch den Stadtrat festgesetzt und durch die kantonale Baudirektion genehmigt. Darin wurden die öffentlichen Infrastrukturanlagen festgelegt; in Übereinstimmung mit der BZO wurden Lage, Ausmass und Kostenteiler des Dorfplatzes grundeigentümerverschuldet geregelt.

Im Jahre 2003 wurde wegen dem anstehenden öffentlichen Gestaltungsplan „Dorfplatz Unter-Illnau“ ein Gutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit der Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 erstellt. Daraus wird ersichtlich, dass das Gebäude Usterstrasse 23 im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung einzustufen ist. Bezüglich des Gebäudes Usterstrasse 25 kam man im damaligen Gutachten zum Schluss, dass ein Ersatzneubau denkbar wäre. Im gleichen Jahr wurde das Heimatschutzleitbild für Unter-Illnau erstellt. Auch darin wird die zentrale Bedeutung des Dorfplatzes mit dem stattlichen alten Gebäude Usterstrasse 23 hervorgehoben und die Ortsbauliche Wichtigkeit betont.

2005 erwarb die Stadt die Häuser Usterstrasse 23/25 für insgesamt Fr. 600'000.-, um die strategisch wichtigen Immobilien mitten im Dorfzentrum für die Allgemeinheit zu sichern.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 23. AUGUST 2018

GESCH.-NR. 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2018-151
GESCH.-NR. GGR 2017/134

Auf den Quartierplan von 1997/98 aufbauend wurde im 2006 der öffentliche Gestaltungsplan „Dorfplatz Unter-Illnau“ durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt und von der kantonalen Baudirektion genehmigt. Darin wurde der Dorfplatz in seinen bestehenden Abmessungen festgelegt. Die beiden Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 bilden einen Baubereich, der Umbauten grundsätzlich zulässt. Anschliessend liess der Stadtrat ein Projekt für die Neugestaltung des Dorfplatzes ausarbeiten. Aufgrund der zahlreichen und komplexen behörden- und grundeigentümergebundenen Rahmenbedingungen aus Kernzonenplan, Quartierplan, Gestaltungsplan, Ortsbildschutz und kantonalen Vorgaben entschied der Stadtrat, einen Studienauftrag in einem begleiteten Verfahren durchzuführen.

Im 2008 reichten der damalige Gemeinderat Philipp Wespi (JLIE) und 8 Mitunterzeichnende eine Interpellation zur Vergrösserung des Dorfplatzes ein, in welcher der Stadtrat aufgefordert wurde, bezüglich einem möglichen Abbruch des Gebäudes Usterstrasse 23 zu Gunsten eines vergrösserten Dorfplatzes Stellung zu nehmen (GGR-Gesch.-Nr. 2008/0092). Der Stadtrat beantwortete die Interpellation mit Hinweis auf die rechtskräftigen Planungsinstrumente (BZO, QP, GP, Gutachten, etc.) und aus Überzeugung in Bezug auf die Qualitäten des bestehenden Dorfkerns ablehnend (SRB vom 30.04.2009). Stattdessen genehmigte er einen Projektierungskredit für die Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23. Quasi zeitgleich mit der Beantwortung der Interpellation wurde nach eineinhalb Jahren Arbeit im 2009 die Überarbeitung des Inventars der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung 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. Einen Monat später reichten Philipp Wespi und 17 Mitunterzeichnende ein dringliches Postulat zur Vergrösserung des Dorfplatzes ein (GGR-Gesch.-Nr. 2009/119).

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung im Jahre 2010 wurden die Mantellinien und Fassadenbereiche im Kernzonenplan von Unterillnau, welche die Lage der Gebäude rund um den Dorfplatz definieren, bestätigt. Der Grosse Gemeinderat setzte die Teilrevision fest; sie wurde daraufhin durch die kantonale Baudirektion genehmigt.

Im selben Jahr unterbreitete der Stadtrat 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.-. Gleichzeitig wollte der Stadtrat das dringliche Postulat als erledigt abschreiben lassen (GGR-Gesch.-Nr. 2010/029). Der Grosse Gemeinderat wies beide Kreditanträge anno 2011 an den Stadtrat zurück und belies das dringliche Postulat auf der Pendenzenliste.

Nach in den Jahren 2011 und 2012 erfolgten Grundsatzdiskussionen zum weiteren Vorgehen entschied der Stadtrat, dass durch Architekturstudenten der ZHAW (Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften) Konzeptstudien mit verschiedenen Varianten und Lösungsansätzen für eine neue Gestaltung des Dorfkerns ausgearbeitet werden sollen. Im 2013 unterbreitete der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat die durch die ZHAW ausgearbeiteten Konzeptstudien und beantragte zugleich einen Planungskredit von Fr. 350'000.-, um das weitere Vorgehen voranzutreiben (GGR-Gesch.-Nr. 2013/097). Der Grosse Gemeinderat wies diese Vorlage im 2014 an den Stadtrat zurück.

Aufgrund der im Jahre 2014 durch den Grossen Gemeinderat an den Stadtrat überwiesenen dringlichen Motion betreffend „Attraktives Dorfkern Illnau“ der Gemeinderäte Stefan Eichenberger (JLIE) und René Truninger (SVP) (GGR-Gesch.-Nr. 2014/002) 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 einlegte. Im 2015 hiess das Baurekursgericht den Rekurs gut und hob den Beschluss des Stadtrates auf. In der Folge hat der Stadtrat das Verfahren an das Zürcher Verwaltungsgericht weitergezogen. Das Verwaltungsgericht wies im 2016 die Beschwerde der Stadt ab, worauf der Stadtrat darauf verzichtete, den Fall ans Bundesgericht weiterzuleiten.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 23. AUGUST 2018

GESCH.-NR. 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2018-151
GESCH.-NR. GGR 2017/134

VOLKSINITIATIVE „ATTRAKTIVES DORFZENTRUM ILLNAU“

In den Jahren 2016/2017 wurde die nun vorliegende Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ lanciert.

Anschliessend fanden stadtinterne Workshops mit sämtlichen involvierten Stellen statt. Zudem wurden Gespräche mit diversen Anspruchsgruppen (wie den Vertretern des Initiativkomitees, der Interessensgemeinschaft IG Erhalt Usterstrasse 23 und den Gewerbebetrieben rund um den Dorfplatz) geführt.

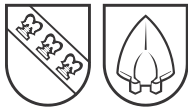
Auf Basis der Erkenntnisse wurde das Studienauftragsprogramm zusammengestellt. Die vier eingeladenen Teams hatten sowohl eine Neubau- als auch eine Umbauvariante auszuarbeiten und in Kooperation mit einem Landschaftsarchitekturbüro den Dorfplatz zu gestalten. Von allen eingereichten Beiträgen wurden sowohl das Neubau- als auch das Umbauprojekt der Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur GmbH, Winterthur, als Sieger erkoren. Für den Dorfplatz und die Umgebungsgestaltung wurde das Büro Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, ausgewählt. Die Neubauvariante dient als Grundlage für die Umsetzungsvorlage der Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ - das Umbauprojekt bildet die Basis für den Gegenvorschlag des Stadtrates.

UMSETZUNGSVORLAGE ZUR VOLKSINITIATIVE „ATTRAKTIVES DORFZENTRUM ILLNAU“ NEUBAU



GEBÄUDE

Die vorgeschlagenen Neubauten mit Wohnungen in den Obergeschossen und Gewerbenutzung im Erdgeschoss orientieren sich an der bestehenden ortsbaulichen Körnung des historischen Dorfkerns. Durch die Gliederung in zwei Bauvolumen mit einem tennartigen Zwischenbau reihen sie sich natürlich in die Dorfstruktur ein. Der etwas andere Fussabdruck der Neubauten spielt einen leicht vergrösserten Platzbereich frei. Ohne Stufen und Hindernisse umfliesst er die Neubauten und vermittelt zu den angrenzenden bestehenden Bauten. Die leicht zueinander versetzten Bauvolumen ermöglichen verschiedene Wege um und zwischen den Gebäuden hindurch. Der Zwischenbau gestattet eine effiziente Erschliessung der Wohnungen und dient gleichermaßen als Balkon. In Anlehnung an die umliegenden Gebäude verlaufen die Firstrichtungen parallel zur Strasse. Bei der Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung wird besonders Wert auf eine ortsbildgerechte Einordnung gelegt.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 23. AUGUST 2018

GESCH.-NR. 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2018-151
GESCH.-NR. GGR 2017/134

WIRTSCHAFTLICHKEIT

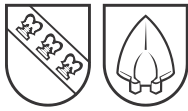
Da gemäss Initiativtext beim Neubau in erster Linie ein Investorenwettbewerb anzustreben ist, kann auf eine Kreditabstimmung verzichtet werden. Vorgesehen ist, das Land im Baurecht abzugeben. Dazu müsste dem Parlament später eine separate Vorlage unterbreitet werden. Die Baukosten für einen Investor berechnen sich beim Neubauprojekt auf ca. 5.5 - 6.5 Mio. Franken (Grobkostenschätzung +/- 25 %). Das Mietzinsniveau für Gewerbenutzung und Wohnen wird im Vergleich zum Umbau ca. 10 % höher angesetzt, was zu einer Bruttorendite von knapp 3 % führt.

BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Das in der Volksinitiative umschriebene Gebiet für das Dorfzentrum Illnau ist mit verschiedenen baurechtlichen Rahmenbedingungen belegt. Die Umsetzung der Volksinitiative, welche den Abbruch und Neubau der Gebäude Usterstrasse 23 und 25 erfordert, bedingt die Abänderungen der rechtsgültig festgesetzten Planungsinstrumente.

Es sind dies:

- Kernzonenplan Unterillnau:
Änderungen der Mantellinien und Fassadenbereiche im Kernzonenplan, welche die Lage der heutigen Gebäude und Freiräume definieren, bedürfen der Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat. Ferner bedingen sie der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.
- Quartierplan Längg Unter-Illnau:
Im Quartierplan sind Lage, Ausmass und Kostenteiler des Dorfplatzes festgelegt. Eine Änderung des Quartierplanes ist durch eine Grundeigentümerversammlung auszuhandeln, durch den Stadtrat festzusetzen und durch die kantonale Baudirektion genehmigen zu lassen.
- Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfplatz Unter-Illnau:
Im Gestaltungsplan ist der Dorfplatz mit seinen heutigen Abmessungen fixiert. Die beiden Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 bildeten einen Baubereich für Umbauten. Das Neubauprojekt erfordert eine Gestaltungsplanrevision. Als Bestandteil der Nutzungsplanung bedarf diese der Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat und der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.
- Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte:
Bevor das Gebäude Usterstrasse 23 rückgebaut werden kann, muss es aus dem Inventar entlassen werden. Die Inventarentlassung liegt in der Kompetenz des Stadtrates. Aufgrund der erwähnten Motion Eichenberger/Truningener hatte der Stadtrat die Inventarentlassung im 2014 bereits einmal beschlossen, wogegen durch den Verein Zürcher Heimatschutz Rekurs eingelegt wurde. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs gut und hob den Beschluss des Stadtrates auf. In der Folge zog der Stadtrat das Verfahren weiter an das Zürcher Verwaltungsgericht. Dieses wies die Beschwerde der Stadt ab. Eine erneute Inventarentlassung birgt das realistische Risiko eines abermaligen Rekursverfahrens vor den gerichtlichen Instanzen. Falls die Inventarentlassung nicht gelingt, kann die Volksinitiative nicht umgesetzt werden. In diesem Fall beabsichtigt der Stadtrat, die Liegenschaft Usterstrasse 23 zu sanieren.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 23. AUGUST 2018

GESCH.-NR. 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2018-151
GESCH.-NR. GGR 2017/134

Mit der Umsetzung der Volksinitiative muss nach der Volksabstimmung mit einer zusätzlichen Verfahrensdauer von drei bis fünf oder noch mehr Jahren gerechnet werden; zudem sind zusätzliche Planungskosten im Umfang von Fr. 200'000.- bis Fr. 400'000.- einzuplanen. Die Kompetenzen für die Änderungen der Planungsinstrumente liegen fallweise beim Stadtrat oder beim Grossen Gemeinderat. Alle benötigen sie jedoch die Genehmigung der kantonalen Baudirektion – gegen die jeweiligen Entscheide kann das Rechtsmittel ergriffen werden. Aufgrund der bisherigen Gerichtsverfahren und Entscheide besteht bei der Inventarentlassung das wahrscheinliche Risiko von erneuten Rekursen. Diese können durch den Verein Zürcher Heimatschutz oder auch von weiteren Institutionen und Vereinen (Verbandsbeschwerderecht) bzw. weiteren rekursberechtigten privaten und juristischen Personen eingereicht werden. So liegt es im Bereich des Möglichen, dass die Initiative selbst bei einem positiven Volksentscheid gar nie umgesetzt werden kann.

GEGENVORSCHLAG DES STADTRATES UMBAU



GEBÄUDE USTERSTRASSE 23

Das im kommunalen Denkmalschutzinventar enthaltene Haus Usterstrasse 23 wird durch den Rückbau von Anbauten, Rampen und Verbindungsbau freigestellt und steht identitätsstiftend auf dem Platz. Durch ein punktuelles Absenken des Erdgeschossbodens auf Platzniveau wird das Gebäude im südöstlichen Bereich mehr an den Platz angebunden. Grössere Fensteröffnungen im umlaufenden Sockelbereich verstärken die Anbindung. Die Eingriffe in den oberen Geschossen sind reduziert und respektvoll gegenüber dem Bestand geplant. Der Haupteingriff kommt in der neuen Anordnung der Nasszellen im Gebäudekern daher, so dass die Südfenster die Wohnbereiche erhellen. Im Dachgeschoss werden zusätzliche Wohnungen eingebaut. Im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss sind Gemeinschaftsterrassen geplant, welche sich dezent in den Bestand integrieren. Eine sorgfältige Sanierung der Gebäudehülle bringt die feinen handwerklichen Details des Gebäudes mit Heimatstileinschlag des frühen 20. Jahrhunderts zum Vorschein.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 23. AUGUST 2018

GESCH.-NR. 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2018-151
GESCH.-NR. GGR 2017/134

GEBÄUDE USTERSTRASSE 25

Durch den Rückbau der Einbauten wie Warenaufzug, Trennwände und Erschliessung wird die bestehende innere Tragstruktur freigespielt. Es entsteht grosse Flexibilität für die Gewerbenutzung. Die mehrheitlich hochliegenden Fenster werden vergrössert, was der inneren Belichtung wie dem äusseren Ausdruck zu Gute kommt. Die Erschliessung erfolgt neu über eine laubenartige, aussenliegende Treppenhautschicht an der Südseite. Dadurch können einzelne Geschosse oder je Geschoss einzelne Bereiche vermietet werden. Auch wird das Untergeschoss direkt von aussen erschlossen und kann neu auch extern vermietet werden.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Analog zum Initiativtext soll auch beim Umbauprojekt in erster Linie ein Investorenwettbewerb angestrebt und damit auf eine Kreditabstimmung verzichtet werden. Vorgesehen ist auch bei dieser Variante, das Land im Baurecht abzugeben. Die Baukosten für den Investor berechnen sich bei dieser Variante auf 3.9 - 4.5 Mio. Franken (Grobkostenschätzung +/- 25 %). Dies ergibt eine etwas höhere Bruttorendite von 3 – 4 % bei gleichzeitig tieferem Mietzinsniveau für das Gewerbe und für das Wohnen.

BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Mit dem Gegenvorschlag des Stadtrates werden keine baurechtlich relevanten Rahmenbedingungen tangiert. Änderungen am Kernzonenplan, Quartierplan und öffentlichen Gestaltungsplan werden ebenso wenig notwendig, wie auch die Entlassung aus dem Denkmalschutzinventar obsolet ist. Die Umsetzung des Umbauprojektes kann nach der Volksabstimmung ohne zusätzliche Kosten und Planungs- oder Rechtsverfahren an die Hand genommen werden. Sollte sich das Volk für diese Variante entscheiden, wird der Stadtrat anschliessend dem Grossen Gemeinderat die entsprechende Umsetzungsvorlage unterbreiten.

NEUGESTALTUNG DORFPLATZ

VARIANTE NEUBAU (VOLKSINITIATIVE)



VARIANTE UMBAU (GEGENVORSCHLAG)





ANTRAG DES STADTRATES

VOM 23. AUGUST 2018

GESCH.-NR. 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2018-151
GESCH.-NR. GGR 2017/134



Der neue Dorfplatz bietet eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung und lässt sich zu Ladenöffnungszeiten auch als Kurzzeitparkplatz und für die Anlieferung nutzen. Sowohl bei der Neubau- als auch bei der Umbauvariante spenden Bäume Schatten. Sitzbänke laden zum Verweilen ein. Ein Brunnen verweist auf den zentralen Ort und dient der Erfrischung. Der Platz ist mit traditionellem Pflasterstein gefasst und präsentiert sich mit abwechslungsreichen Oberflächen. Er umfließt ohne Stufen und Hindernisse die Gebäude und vermittelt zu den angrenzenden Bauten. Der Platz kann den täglichen Bedürfnissen entsprechend vielfältig in Anspruch genommen werden. Dank Parkplatzregelung soll der Dorfplatz während den Ladenöffnungszeiten Kunden für die Kurzzeitparkierung exklusiv zur Verfügung stehen. Ausserdem sind die Platzelemente so angeordnet, dass während der „Illauer Chilbi“ auch ein grosses Zelt aufgestellt werden kann.

KOSTEN

Für den Bau des Dorfplatzes und der weiteren Umgebungsgestaltung wird unabhängig von der Variantenwahl für die Hochbauten mit Kosten von maximal 1.3 Mio. Franken gerechnet. Im Quartierplan Längg wurde für den Bau des Dorfplatzes ein verbindlicher Kostenschlüssel zwischen der Stadt und den beiden privaten Anstössern festgelegt. Gemäss den Berechnungen aus dem Jahre 2010 belaufen sich die Kostenanteile der Anstösser auf je ca. Fr. 50'000.-. Die weiteren Kosten von ca. 1.2 Mio. Franken sind durch die Stadt zu tragen.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 23. AUGUST 2018

GESCH.-NR. 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2018-151
GESCH.-NR. GGR 2017/134

GEGENÜBERSTELLUNG VOLKSINITIATIVE (NEUBAU) UND GEGENVORSCHLAG (UMBAU)

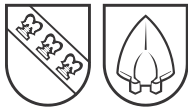
	KOMMUNALE VOLKSINITIATIVE NEUBAUVARIANTE	GEGENVORSCHLAG STADTRAT UMBAUVARIANTE
Nutzbare Fläche Dorfplatz	780 m ²	750 m ²
Total vermietbare Wohn-/Gewerbefläche	850 m ²	970 m ²
Durchschnittlicher Preis pro m ² /a Wohnen	260 Fr./m ² /a	240 Fr./m ² /a
Durchschnittlicher Preis pro m ² /a Gewerbe	200 Fr./m ² /a	180 Fr./m ² /a
Investitionskosten	ca. Fr. 5.5 – 6.5 Mio.	ca. Fr. 3.8 – 4.5 Mio.
Buchwert Grundstück	Fr. 1.76 Mio.	Fr. 1.76 Mio.
Ertrag pro Jahr	ca. Fr. 200'000	ca. Fr. 200'000
Bruttorendite	ca. knapp 3 %	ca. 3 – 4 %
Behindertengerechtigkeit	ja	wo mit vertretbarem Aufwand machbar
Zusätzliche Verfahrenskosten	ca. Fr. 200'000.- bis Fr. 400'000.-	keine
Dauer bis Baubeginn nach Volksentscheid	ungewiss, frühestens in ca. 3 bis 5 Jahren	ca. 2 Jahre
Vorteile	<ul style="list-style-type: none"> – grösserer Dorfplatz – vollständig behindertengerecht 	<ul style="list-style-type: none"> – gemäss geltendem Recht – zeitnah und sicher umsetzbar – wirtschaftlichere Lösung trotz tieferen Mietzinsen

HALTUNG DES STADTRATES

Bei den vorliegenden Projekten weisen sowohl die Neubauvariante (Volksinitiative) als auch das Umbauprojekt (Gegenvorschlag des Stadtrates) sehr hohe Qualitäten für die Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 auf. Beide Projekte nehmen Rücksicht auf den dörflichen Charakter von Illnau und fügen sich gut ins Ortsbild ein. Zusammen mit dem neu gestalteten Dorfplatz wird das Zentrum von Illnau in beiden Varianten identitätsstiftend aufgewertet und es wird den verschiedenen Bedürfnissen der Bevölkerung und der Gewerbebetriebe Rechnung getragen.

Die Neubauvariante ist teurer und lässt trotz potentiell höheren Mieten eine tiefere Rendite erwarten. Aufgrund der unsicheren Rechtslage und vielen rekursberechtigten Anspruchsgruppen besteht ein erhebliches Risiko, dass die Variante erst sehr viel später oder gar nie umgesetzt werden kann. Weil das Dorfzentrum und insbesondere das inventarisierte Gebäude Usterstrasse 23 im Fokus vieler Anspruchsgruppen steht, besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass eine Partei ein Rechtsmittel ergreift. Damit wäre die seit langem angestrebte Aufwertung des Dorfzentrums von Illnau mit ungewissem Ausgang um weitere Jahre blockiert.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass sein Gegenvorschlag alles Nötige beinhaltet, um den Bedürfnissen der Illnauer Bevölkerung sowie des örtlichen Gewerbes gerecht zu werden. Sowohl die Neubau- als auch die Umbauvariante haben einen hohen Stand erreicht. Aufgrund der ungewissen und langwierigen Rechtslage bei der Neubauvariante und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bevorzugt er jedoch klar den Umbau. Der Stadtrat ist zuversichtlich, dass das ortsbildprägende Haus Usterstrasse 23 mit vernünftigen Aufwand und in vernünftiger Zeit zu neuer Blüte gebracht werden kann. Daneben wird auch für die Liegenschaft Usterstrasse 25 eine zukunftsfähige Lösung präsentiert.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 23. AUGUST 2018

GESCH.-NR. 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2018-151
GESCH.-NR. GGR 2017/134

Unabhängig von der Variantenwahl für die Hochbauten liegt ein überzeugendes Platzkonzept vor, das auch umgesetzt werden kann. Der vielseitig nutzbare Platz ist ein wesentliches Element, um dem Zentrum von Illnau eine Identität zu geben.

Falls die Stimmberechtigten beide Vorlagen ablehnen, würde der Stadtrat sich wohl auf die dringend notwendigen Sanierungsarbeiten der Gebäude Usterstrasse 23 und 25 beschränken.

VORLAGE FÜR DIE VOLKSABSTIMMUNG

Nach der Beratung im Grossen Gemeinderat ca. Ende 2018 soll die Volksabstimmung in der ersten Hälfte 2019 folgen.

AUSFORMULIERTE INITIATIVE

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat Antrag zu stellen für den Erlass eines öffentlichen Gestaltungsplans für das Gebiet Zentrum Unter-Illnau (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 realisieren. Beim Ersatzneubau ist in erster Linie ein Investorenwettbewerb oder ein Public Private Partnership (PPP-Projekt) anzustreben.

AUSFORMULIERTER GEGENVORSCHLAG

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat Antrag zu stellen für den Umbau und die Sanierung der Gebäude Usterstrasse 23 und 25 innerhalb des bestehenden Gestaltungsplanes gemäss dem Projekt vom 7. Juni 2018. Dabei ist in erster Linie ein Investorenwettbewerb oder ein Public Private Partnership (PPP-Projekt) anzustreben.

ABSTIMMUNGSFRAGEN

Stimmen Sie folgender Vorlage zu?

- a. Kommunale Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ (Neubau)
- b. Gegenvorschlag des Stadtrates (Umbau)

STICHFRAGE

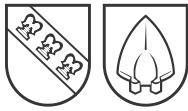
Welche der beiden Vorlagen soll in Kraft treten, falls sowohl die kommunale Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag des Stadtrates angenommen werden?

Zutreffendes ankreuzen:

Vorlage A (Volksinitiative)

Vorlage B (Gegenvorschlag des Stadtrates)

Der Stadtrat erachtet mit Unterbreitung dieser Vorlage auch den Moment gekommen, wo er dem Parlament die Abschreibung der dringlichen Motion Stefan Eichenberger, FDP/JLIE, René Truninger, SVP, und Mitunterzeichnende, betreffend „attraktives Dorfzentrum Illnau“, GGR-Gesch.-Nr. 2014/002, beantragen kann. Da Motions- und Initiativtext identisch sind und die Initiative den Stimmberechtigten nach Beratung dieser Vorlage im Parlament zur Abstimmung unterbreitet wird, scheint der parlamentarische Weg des Instrumentes ausgeschöpft zu sein.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 23. AUGUST 2018

GESCH.-NR. 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2018-151
GESCH.-NR. GGR 2017/134

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

LPeter Wettstein
SStadtschreiber

Versandt am: 27.08.2018