

## ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 3. MÄRZ 2020

GESCH.-NR. 2016-2101  
BESCHLUSS-NR. SR 2019-215  
BESCHLUSS-NR. KOMM  
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Kommunale Volksinitiative "Attraktives Dorfzentrum Illnau"**

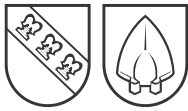
---

### DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

#### BESCHLIESST:

1. Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat einstimmig:
  - 1.1 Der revidierten Umsetzungsvorlage des Stadtrates zur kommunalen Volksinitiative «Attraktives Dorfzentrum Illnau» (Neubau) wird zugestimmt, bzw. diese wird zu Handen der Volksabstimmung verabschiedet.
  - 1.2 Dem Gegenvorschlag des Stadtrates zur kommunalen Volksinitiative «Attraktives Dorfzentrum Illnau» (Umbau) wird zugestimmt, bzw. dieser wird zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
  - 1.3 Die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative und der Gegenvorschlag werden den Stimmberechtigten baldmöglichst zur Abstimmung unterbreitet.
  - 1.4 Der Grosse Gemeinderat verzichtet auf eine Abstimmungsempfehlung für eine der beiden Varianten und zur Stichfrage.
2. Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat zudem einstimmig:
  - 2.1 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.
3. Mitteilung an:
  - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 3. MÄRZ 2020**

GESCH.-NR. SR	2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR	2019-215
GESCH.-NR. GGR	2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

## **BEGRÜNDUNG**

### **AUSGANGSLAGE**

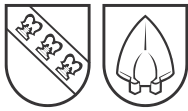
Am 9. Januar 2017 reichte ein Komitee die Volksinitiative «Attraktives Dorfzentrum Illnau» ein. Mit der Initiative wurde der Stadtrat beauftragt, dem Grossen Gemeinderat Antrag zu stellen für den Erlass eines öffentlichen Gestaltungsplans für das Gebiet Zentrum Unter-Illnau mit dem Ziel, in Illnau einen erweiterten Dorfplatz im Bereich der Liegenschaft Usterstrasse 23 sowie einen Neubau auf der Parzelle der Liegenschaft an der Usterstrasse 25 zu realisieren und beim Ersatzneubau in erster Linie einen Investorenwettbewerb oder ein Public Private Partnership (PPP-Projekt) anzustreben.

Auf Antrag des Stadtrates beschloss der Grosse Gemeinderat am 7. September 2017, 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. 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. 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 Walsler Zumbrunn Wäckerli Architektur GmbH, Winterthur, als Sieger erkoren. Für den Dorfplatz und die Umgebungsgestaltung wurde das Büro Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, ausgewählt. Die Neubauvariante diente als Grundlage für die Umsetzungsvorlage der Volksinitiative «Attraktives Dorfzentrum Illnau». Das Umbauprojekt bildet die Basis für den Gegenvorschlag des Stadtrates.

An der Sitzung vom 23. Mai 2018 entschied der Grosse Gemeinderat, die Umsetzungsvorlage an den Stadtrat zurückzuweisen. Begründet wurde dieser Entscheid einer knappen Mehrheit des Rates damit, dass das Neubauprojekt der Umsetzungsvorlage einzelne wesentlichen Forderungen des eingereichten Begehrens nicht umsetzen würde. Das Neubauprojekt enthielt nach Auffassung einer Mehrheit des Grossen Gemeinderates zudem Elemente, die der Initiative widersprachen. Der Initiativtext verlangte insbesondere, dass das Gebäude Usterstrasse 23 zu Gunsten eines vergrösserten Dorfplatzes abgerissen wird, und dass ein Neubau anstelle Haus Usterstrasse 25 entstehen solle, um einen grosszügigen Dorfplatz zu erhalten. Im vorgeschlagenen Neubauprojekt waren zwei Gebäude geplant, wobei das eine davon wesentliche Teile der früheren Liegenschaft an der Usterstrasse 23 überdeckt hätte.

In der Folge beauftragte der Stadtrat das Architekturbüro, das im Jury-Wettbewerb mit dem Siegerprojekt reüssierte, ein revidiertes Neubauprojekt auszuarbeiten. Dabei wurden durch den Stadtrat strikte Vorgaben (insb. grosszügigerer Platz, «Bauverbotszone» Haus Usterstrasse 23, dieses wird zu Gunsten eines grösseren Dorfplatzes abgerissen, Planungssperimeter Neubau im Bereich Haus Usterstrasse 25, bis max. an Gebäudeflucht Usterstrasse 23 und ein einzelnes Neubauvolumen) formuliert, damit das Neubauprojekt näher an der Formulierung des Initiativtextes liegt.



## ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 3. MÄRZ 2020

GESCH.-NR. SR	2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR	2019-215
GESCH.-NR. GGR	2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

### REVIDIERTE UMSETZUNGSVORLAGE DES STADTRATES ZUR VOLKSINITIATIVE (REVIDIERTES NEUBAU-PROJEKT)

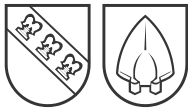
Die revidierte Neubauvariante sieht einen markanten Neubau anstelle des Gebäudes Usterstrasse 25 vor. Die früher von der Usterstrasse 23 beanspruchte Fläche wird vollständig zu Gunsten eines grosszügigen Dorfplatzes freigegeben. Die Fläche des Parkplatzes nimmt nur noch rund die Hälfte des Platzes ein, und ist so gestaltet, dass sie in Zeiten tiefer Parkplatznutzung ebenfalls als Teil des freien Raumes wirkt. Der Dorfplatz weist eine nutzbare Fläche 950 m<sup>2</sup> in Form eines zusammenhängenden, rechteckigen, und baulich nicht untertrennten Raumes auf.

Nach Einschätzung der Architekten wird durch die Klärung der räumlichen und funktionalen Situation in Unterillnau ein identitätsstiftender Ort geschaffen, der zur gewünschten Belebung des Dorfes führen wird. Mit einer Ausweitung des Dorfplatzes über den ganzen Planungssperimeter und einem einzelnen markanten Gebäude auf diesem Platz wird das Zentrum ausgezeichnet. Mit diesen Massnahmen und einer funktional klaren Zuordnung des ruhenden Verkehrs wird der heute verkehrsdominierte wirkende Raum zu einem Dorfplatz für die gesamte Bevölkerung von Illnau. Durch die Setzung des Neubaus entsteht ein fließender grosszügiger Platzraum mit verschiedenen Zonen und Zugängen. An der Nordwest-Ecke des Platzes entsteht eine Zone, welche adressbildend zum Bahnhof und Max Binder-Platz hin und Ankunfts- und Wartebereich für die Busstation «Dorfplatz» ist. Der neue grosszügige Dorfplatz wird repräsentativ im Strassenraum wahrgenommen. Die durchgehend gewerbliche Erdgeschossnutzung ist nach allen Seiten präsent und belebt den Platz.



Die Baukosten für einen Investor berechnen sich beim Neubauprojekt auf ca. Fr. 4.3 bis 5.2 Mio. (Grobkostenschätzung), was Fr. 1.2 Mio. tiefer als beim zurückgewiesenen Neubauprojekt ist, das zwei Neubauten enthielt. Das Mietzinsniveau für Gewerbenutzung und Wohnen wurden im Vergleich des Stadtrates zum Umbau ca. 10 % höher angesetzt, was zu einer geschätzten Bruttorendite von knapp 3 % führt.

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; einerseits sind das der Kernzonenplan Unter-Illnau, der Quartierplan Längg Unter-Illnau sowie der öffentliche Gestaltungsplan Dorfplatz Unter-Illnau. Andererseits muss das Gebäude Usterstrasse 23, bevor es rückgebaut werden kann, aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte entlassen werden. Die Inventarentlassung liegt in der Kompetenz des Stadtrates. Aufgrund der durch den Grossen Gemeinderat überwiesenen Motion Eichenberger/Truninger hatte der Stadtrat die Inventarentlassung im 2014 bereits einmal beschlossen, wogegen durch den Verein Zürcher Heimatschutz Rekurs eingelegt wurde.



## ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 3. MÄRZ 2020

GESCH.-NR. SR 2016-2101  
BESCHLUSS-NR. SR 2019-215  
GESCH.-NR. GGR 2017/134  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

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 mit der Begründung ab, dass ohne entsprechende Projektvarianten der Nutzen eines grösseren Platzes nicht gegen die Schutzwürdigkeit der zu entlassenden Liegenschaft abgewogen werden könne. Insbesondere stellte das Gericht nach Beurteilung der Expertenberichte fest, dass «von einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit des Gebäudes auszugehen» sei. Zudem beschrieb das Verwaltungsgericht im Urteil die Bedingung, dass «unter diesen Umständen der Beschwerdeführer substantiiert darzutun» habe, «weshalb ein Abbruch des Gebäudes für eine befriedigende Gestaltung des Dorfplatzes dennoch zwingend notwendig ist».

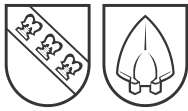
Zwei Gutachten aus den Jahren 2003 und 2009 beschreiben die Schutzwürdigkeit der Liegenschaft Usterstrasse 23. Die Geschäftsprüfungskommission hat diese Gutachten ebenfalls im Kontext der geplanten Um- und Neubauprojekte studiert und kritisch hinterfragt. Eine Erkenntnis daraus ist, dass es sich bei der im Jahr 1928 erbauten Usterstrasse 23 bereits um einen Ersatzneubau für das ursprüngliche, im Jahr 1910 errichtete Konsumgebäude handelt. Der 1928 errichtete Neubau wurde in einem Stil errichtet, der nicht demjenigen der wesentlich älteren historische Bauten des Illnauer Unterdorfes entsprach. So dokumentiert das Gutachten aus dem Jahr 2009 die Usterstrasse 23 als Zitat «baulicher Zeuge des recht selten anzutreffenden Expressionismus in der Architektur der 1920er Jahre». Eine Mehrheit in der Geschäftsprüfungskommission ist deshalb der Auffassung, dass das bestehende Gebäude nicht als Teil des geschützten wesentlich älteren historischen Illnauer Unterdorfes gesehen werden kann.

Eine erneute Inventarentlassung birgt gemäss Stadtrat 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.

Der Stadtrat rechnet für die Umsetzung der Volksinitiative nach der Volksabstimmung mit einer zusätzlichen Verfahrensdauer von drei bis fünf oder noch mehr Jahren sowie mit zusätzlichen Planungskosten im Umfang von Fr. 200'000.- bis Fr. 400'000.-.

## GEGENVORSCHLAG DES STADTRATS (UMBAU)

Die Umbauvariante sieht vor, beide Gebäude der Usterstrasse 23 und 25 bestehen zu lassen und zu sanieren. Das im kommunalen Denkmalschutzinventar enthaltene Haus Usterstrasse 23 wird durch den Rückbau von Anbauten, Rampen und Verbindungsbau freigestellt. Durch ein punktuell 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, sodass 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.



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL**

VOM 3. MÄRZ 2020

GESCH.-NR. SR	2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR	2019-215
GESCH.-NR. GGR	2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

Durch den Rückbau der Einbauten am Haus Usterstrasse 25 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 Treppenhausebene an der Südseite. Dadurch können einzelne Geschosse oder je Geschoss einzelne Bereiche vermietet werden. Auch wird das Untergeschoss mittels baulicher Veränderungen direkt von aussen erschlossen und kann neu auch extern vermietet werden.

Bei der Umbauvariante wird der Dorfplatz kaum merklich grösser. Dafür soll aber die Fläche hinter dem Gebäude der Usterstrasse 23 neu als vom Verkehrslärm geschützter Aufenthaltsort für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht werden.

Die Baukosten für den Investor berechnen sich bei dieser Variante auf Fr. 3.9 bis 4.5 Mio. (Grobkostenschätzung +/- 25 %). Dies ergibt im Vergleich zur Variante Neubau eine etwas höhere Bruttorendite von 3 bis 4 % bei gleichzeitig tieferem Mietzinsniveau für das Gewerbe und für das Wohnen.

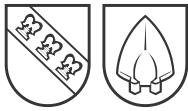
Mit dem Gegenvorschlag des Stadtrates werden keine baurechtlich relevanten Rahmenbedingungen tangiert. Änderungen am Kernzonenplan, Quartierplan und öffentlichen Gestaltungsplan werden ebenso wenig notwendig, wie auch die Entlassung aus dem Denkmalschutzinventar obsolet ist. Die Umsetzung des Umbauprojektes kann nach der Volksabstimmung ohne zusätzliche Kosten und Planungs- oder Rechtsverfahren an die Hand genommen werden.

## **DORFPLATZ**

Heute besteht der Dorfplatz aus einem einzigen für die Öffentlichkeit nutzbaren Teil, der effektiv nur als Parkplatz genutzt wird. Der Bereich zwischen Volg und Haus Usterstrasse 23 wird privat genutzt, kann aber aufgrund der Eigentumsverhältnisse rechtlich bereits heute als öffentlicher Grund gelten.

Der neue Dorfplatz ist gegliedert, nämlich in den Hauptplatz mit Parkplätzen und den ruhigen Aufenthaltsbereich im Umbauprojekt. Der neue Platz ist damit nicht nur deutlich grösser, nämlich statt der heutigen 588 m<sup>2</sup> bei der Neubauvariante 950 m<sup>2</sup> (+ 62 %) und bei der Umbauvariante 750 m<sup>2</sup> (+ 28 %). Er bietet damit in jedem Fall – mit dem ruhigen Aufenthaltsbereich – einen Ort der Begegnung für die Bevölkerung, ohne dass seine Funktion als Kurzzeitparkplatz bzw. für die Anlieferung beeinträchtigt wäre.

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 Hauptplatz 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. Für den Bau des Dorfplatzes und der weiteren Umgebungsgestaltung wird für die Umbauvariante mit Kosten von Fr. 1.3 Mio., und für die Neubauvariante mit deutlich grösserem Platz mit Fr. 1.5 Mio. gerechnet.



## ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 3. MÄRZ 2020

GESCH.-NR. SR	2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR	2019-215
GESCH.-NR. GGR	2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

### BEURTEILUNG DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION ZU DEN BEIDEN UMSETZUNGSVARIANTEN

Die Geschäftsprüfungskommission hatte sich bereits während der Prüfung der zurückgewiesene Umsetzungsvorlage intensiv mit den beiden Varianten auseinandergesetzt und hat nun auch das revidierten Neubauprojekt geprüft und vergleichend beurteilt:

#### – Ortsbild/Geschichte

Die Häuser an der Usterstrasse 23 und 25 verfügen über eine bemerkenswerte bauliche und bauhistorische Substanz. Das ortsprägende Haus der Usterstrasse 23 ist ein Zeitzeuge der bäuerlichen Genossenschaftsbewegung und prägt das Dorfzentrum von Illnau nicht zuletzt mit seinem grossen Volumen und mit seiner Stellung nahe an der Strasse. Es kann nur durch eine Sanierung erhalten werden. Die Variante Neubau und der vergrösserte Dorfplatz verändern das Ortsbild deutlich. Illnau würde durch den Abriss der beiden Gebäude an Charakter verlieren, wobei der Neubau eine neue Charaktersprache einführt, die ebenfalls zu gefallen vermag.

#### – Grösse Dorfplatz

Die revidierte Neubauvariante führt zu einem um + 62 % grösseren Hauptplatz im Dorfzentrum von Illnau. Die totale öffentlich nutzbare Fläche würde bei vorliegendem Projekt zusammengefasst von aktuell 588 m<sup>2</sup> auf 950 m<sup>2</sup> bei der Neubauvariante ansteigen.

Auch bei der Umbauvariante würde der Raum mit der besten Aufenthaltsqualität neu der öffentlichen Nutzung zugeführt. Dies führt auch bei dieser Variante zu einem deutlich grösseren für die Öffentlichkeit nutzbaren Platz von 750 m<sup>2</sup> statt 588 m<sup>2</sup>, der allerdings teilweise um das Gebäude Usterstrasse 23 herum verläuft.

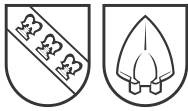
#### – Vorteile moderner Bauweise bei Neubauvariante

Ein moderner Neubau bringt Vorteile, insbesondere wäre die Barrierefreiheit (Behindertengleichstellung) kompromisslos gewährleistet, was auch für Bürger im fortgeschrittenen Alter ein qualitativ ansprechendes Umfeld im Dorfkern schaffen würde. Ein Neubau würde wohl eine deutlich höhere Energieeffizienz aufweisen bzw. eine Realisierung des Projekts in Minergie-Standard wäre bei einem Neubau einfacher und kostengünstiger zu bewerkstelligen als bei einer Sanierung. Auch der Schallschutz gegen die stark befahrene Usterstrasse wäre beim Neubau effizienter und effektiver möglich. Zudem ist die Anlieferung für die Bäckerei dank den grosszügigen Platzverhältnissen einfacher und die Unfallgefahr für Kunden und Kinder wäre entschärft.

#### – Investitionskosten/Rendite

Der Stadtrat rechnet für Umbauprojekt und Neubauprojekt mit Investitionskosten in ähnlichen Grössenordnungen und schätzt eine leicht höhere Rendite und tiefere Mietpreise im Fall des Umbaus. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Kosten einer Sanierungslösung wohl weniger gut kalkulierbar sind als diejenigen eines Neubaus. Eine Sanierung birgt das Risiko wesentlicher Mehrkosten durch unvorhergesehene Probleme, etwa bezüglich alter und schlechter Bausubstanz (z.B. Probleme mit der Statik, Giftstoffe etc.), für unvorhersehbare Auflagen der Denkmalschutz-Behörden oder beim vorgesehenen Rückbau des Warenaufzugs, der im Gutachten aus dem Jahr 2009 als «Geschütztes Element des Inneren» aufgelistet wird. Die Kosten eines Neubaus sind dagegen besser kalkulierbar; der Kostenvoranschlag könnte vor Baubeginn mit einer Genauigkeit von +/- 10 % erstellt werden.





## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 3. MÄRZ 2020

GESCH.-NR. SR 2016-2101  
BESCHLUSS-NR. SR 2019-215  
GESCH.-NR. GGR 2017/134  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

### MINDERHEITSMEINUNG

Die Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission ist der Auffassung, dass der im stadträtlichen Abschied aufgeführte Renditenvergleich zwischen Neubau- und Umbauvariante – vorbehältlich oben genannter Unsicherheiten bezüglich der Kalkulierbarkeit von Sanierungskosten – angemessen ausfällt.

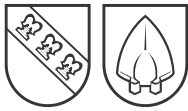
### MEHRHEITSMEINUNG

Ein Sanierungsprojekt droht gemäss einer Mehrheit in der Geschäftsprüfungskommission zum «Fass ohne Boden» zu werden. Die erwiesenermassen marode Bausubstanz, die fragwürdige strukturelle Integrität der Bauten sowie mögliche versteckte Bausünden und potenzielle Giftstoffe bergen das Risiko einer Kostenexplosion. Auch der Stadtrat schliesst in seinen Schätzungen nicht aus, dass bei Kostenüberschreitungen des Umbauprojektes gesamthaft höhere Investitionen als beim Neubauprojekt anfallen können. Es ist unwahrscheinlich, dass sich ein privater Investor in dieses «Umbau-Minenfeld» bewegen möchte. Falls die Stadt nicht die hohen finanziellen Risiken alleine zu tragen gewillt ist, würde die Liegenschaft noch bis zu ihrem völligen Zerfall das Zentrum von Illnau belasten.

Eine Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission ist zudem der Meinung, dass die durch den Stadtrat angenommene Mietzinsdifferenz von 10 % zwischen Umbau und Neubau zu tief angesetzt ist, da mit dem Neubau ein wesentlich attraktiveres Raumprogramm, Loggien, und ein modernerer Ausbaustandard mit besserem Schallschutz und tieferen Energiekosten verwirklicht werden können. Das Raumprogramm der Wohnungen der Umbauvariante ist unattraktiv. Die Wohnungen verfügen über keine Balkone. Säulen und ein schräg ansteigender Kamin führen mitten durch die Wohnzimmer. Eine Vermietung zu ortsüblichen Preisen kann mit diesen erheblichen Nachteilen nach Ansicht einer Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission nicht wie vom Stadtrat erwartet angenommen werden. Für den Neubau geht der Stadtrat von einer Vermietung von Fr. 260.-/m<sup>2</sup>/a aus. Auf der anderen Strassenseite konnte für eine ähnlich grosse Altbauwohnung mit schlechtem Schallschutz und einfachem Ausbaustandard eine Miete von Fr. 255.-/m<sup>2</sup>/a verifiziert werden. Die Fr. 260.-/m<sup>2</sup>/a scheinen deshalb an dieser Lage für Neubauwohnungen, die im freien Markt erstvermietet werden können, deutlich zu tief angesetzt.

Eine Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission ist deshalb der dezidierten Auffassung, dass der durch den Stadtrat aufgeführte Renditenvergleich ohne wesentliche Korrekturen nicht für die Information des Stimmbürgers tauglich ist.

Bei der Betrachtung der Renditevergleiche sollte ausserdem beachtet werden, dass ein grösserer Dorfplatz den Preis einer kleineren nutzbaren Fläche für Wohnen und Gewerbe aufweisen muss. Dank eines grossvolumigen Baukörpers erreicht das Neubauprojekt trotz des wesentlich vergrösserten Platzes eine relativ bescheidene Reduktion der Gesamrendite im Vergleich zum Umbauprojekt.



## ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 3. MÄRZ 2020

GESCH.-NR. SR	2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR	2019-215
GESCH.-NR. GGR	2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

### – **Parkplatzsituation**

Sowohl im Umbau- als auch Neubauprojekt wird die Anzahl der Kurzzeitparkplätze auf dem Dorfplatz auf 8 festgesetzt. Dies entspricht einer Reduktion um 2 Plätze. Der Parkplatzbedarf für Wohnen und Gewerbe richtet sich nach der Hauptnutzflächen (HNF) der Gebäude. Für die bestehenden Gebäude Usterstrasse 23/25 mit einer HNF von 435 m<sup>2</sup> für Wohnen und 535 m<sup>2</sup> für Gewerbe entsteht ein Bedarf von 14 Abstellplätzen für Bewohner/Beschäftigte und 5 Abstellplätzen für Besucher/Kunden. Mit dem damaligen Bau der Volg-Überbauung hat die Stadt in der Tiefgarage 14 von insgesamt 62 Abstellplätzen erworben. Auf dem oberirdischen Volg-Parkplatz an der Länggstrasse sind 5 Besucher-/Kundenparkplätze im Besitz der Stadt. Somit werden die gesetzlich vorgegebenen Auflagen erfüllt. Beim Umbauprojekt bleibt der Parkplatzbedarf unverändert.

Beim Neubauprojekt reduziert sich die Hauptnutzfläche auf 480 m<sup>2</sup> für Wohnen und 175 m<sup>2</sup> für Gewerbe. Entsprechend reduziert sich der Bedarf auf 9 Abstellplätze für Bewohner/Beschäftigte und 3 Abstellplätze für Besucher/Kunden.

### – **Erfüllung der Forderungen im Initiativtext der Volksinitiative**

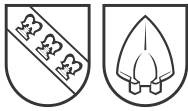
Die am 9. Januar 2017 eingereichte Volksinitiative Attraktives Dorfzentrum Illnau fordert «einen erweiterten Dorfplatz im Bereich der Liegenschaft Usterstrasse 23 sowie einen Neubau auf der Parzelle der Liegenschaft an der Usterstrasse 25» mit dem Ziel, mit einem lebendigen Dorfmittelpunkt und grosszügigem Begegnungsraum das Zentrum Unterillnau entsprechend aufzuwerten. Die Geschäftsprüfungskommission ist einstimmig der Meinung, dass die vorliegende Umsetzungsvorlage diesen Forderungen vollständig Rechnung trägt, da der geplante Neubau den «Fussabdruck» der Liegenschaft Usterstrasse 23 als freibleibenden Raum respektiert. Den Initianten ging es im Grundsatz darum, dass der Dorfplatz etwa um die Grundfläche des Gebäudes Usterstrasse 23 vergrössert werden kann. Die zur Abstimmung durch den Stadtrat vorgeschlagene Umsetzungsvariante befriedigt diesen Wunsch eindeutig. Durch die deutliche Vergrösserung des Platzes findet eine Entflechtung von Parkplatz und Aufenthaltsraum statt. Es ergeben sich deutliche verbesserte Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich zum Status quo.

### – **Inventar/Prozessrisiko**

Die Liegenschaft an der Usterstrasse 23 wurde 2009 mit der Kategorisierung «schützenswert» in das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgenommen. Für einen Rückbau des Gebäudes ist eine Entlassung aus diesem Inventar nötig. Gegen die durch den Stadtrat im Jahr 2014 beschlossene Entlassung legte der Verein Zürcher Heimatschutz Rekurs ein, welcher durch das Baurekursgericht gutgeheissen wurde, während das Zürcher Verwaltungsgericht in seinem Urteil feststellte, dass auch bei grundsätzlicher Schutzwürdigkeit eine Entlassung eines Gebäudes aus dem Inventar möglich ist, falls die denkmalpflegerische Bedeutung tiefer gewichtet werde als entgegenstehende öffentliche Interessen. Das Verwaltungsgericht stellte jedoch klar, dass «eine allgemein gehaltene Absichtserklärung zur Vergrösserung des Dorfplatzes ohne konkrete Umsetzungsplanung» nicht genüge, um eine Güterabwägung zwischen der Schutzwürdigkeit des Gebäudes und einem öffentlichen Interesse an einem grösseren Dorfplatz vorzunehmen. Da eine solche Umsetzungsplanung zu diesem Zeitpunkt nicht vorlag, lehnte das Verwaltungsgericht die Entlassung aus dem Inventar ab.

Eine erneute Inventarentlassung birgt das realistische Risiko eines abermaligen Rekursverfahrens vor den gerichtlichen Instanzen. Die Kosten für ein solches Verfahren sind nicht absehbar und das ausgegebene Geld könnte bei einem abermals negativen letztinstanzlichen Gerichtsentscheid vollständig verloren gehen. Der Baubeginn würde sich um mindestens drei bis fünf Jahre verzögern. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Gerichte eine Inventarentlassung auch ein zweites Mal ablehnen, ist nur schwer abschätzbar,





## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL**

VOM 3. MÄRZ 2020

GESCH.-NR. SR 2016-2101  
BESCHLUSS-NR. SR 2019-215  
GESCH.-NR. GGR 2017/134  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

dürfte aber stark vom massgeblichen öffentlichen Interesse und dem Nutzen eines vergrösserten Dorfplatzes abhängen.

Es ist zu beachten, dass auch das Umbauprojekt zur Erreichung einer zeitgemässen Nutzbarkeit erhebliche Eingriffe an den Gebäuden bedingt, die ebenfalls durch den Heimatschutz angefochten werden könnten.

Beide Varianten beinhalten somit heimatschutzrechtliche Unwägbarkeiten, die jedoch beim Neubauprojekt deutlich akzentuierter auftreten.

### – **Dringend notwendige bauliche Massnahmen**

Die Bausubstanz des Gebäudes an der Usterstrasse 23 befindet sich in einem äusserst schlechten Zustand, könnte für Bewohner und Besucher ein Risiko darstellen und erfordert dringend bauliche Massnahmen. Der Anblick der vernachlässigten Aussenhülle des Gebäudes ist ein seit Langem gerügter Makel im Zentrum von Illnau. Eine Sanierung der Gebäude würde rascher zu einem ansprechenden Dorfzentrum in Illnau führen und könnte problemlos von der Stadt im Alleingang oder mit einem Partner realisiert werden. Bei einem Abrissentscheid besteht die Gefahr, dass aufgrund der Verzögerung durch den Rechtsweg trotzdem teure Sanierungsarbeiten nötig würden, wo der Status quo Gefahren birgt (z.B. bei Fassadenabbrüchen oder bei der veralteten elektrischen Installation).

Letztendlich kann jedoch weder die Geschäftsprüfungskommission noch der Grosse Gemeinderat über die beiden Umsetzungsvorlagen abschliessend entscheiden. Dazu ist eine Volksabstimmung nötig, die über die Auswahl einer der beiden Varianten beschliessen kann.

## **BEGRÜNDUNG DES ANTRAGS DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION**

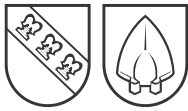
– ZUSTIMMUNG ZUR UMSETZUNGSVORLAGE DES STADTRATS (NEUBAU) MIT GEGENVORSCHLAG (UMBAU)

Die Geschäftsprüfungskommission hat die revidierte Umsetzungsvorlage zur Initiative und den Gegenvorschlag des Stadtrats gründlich evaluiert.

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse und Eindrücke empfiehlt die Geschäftsprüfungskommission dem Grossen Gemeinderat einstimmig, sowohl der Umsetzungsvorlage zur Initiative (Neubau) als auch dem Gegenvorschlag des Stadtrates (Umbau) zur Volksinitiative «Attraktives Dorfzentrum Illnau» zuzustimmen, um möglichst rasch eine Volksabstimmung über zwei taugliche Varianten zur Neugestaltung des Dorfplatzes Illnau durchzuführen. Das zentrale Anliegen der Geschäftsprüfungskommission ist es, dass der Grosse Gemeinderat es dem Volk ermöglicht, über beide Varianten abzustimmen.

### A. ZUSTIMMUNG ZUR UMSETZUNGSVORLAGE STADTRAT (NEUBAU)

Eine Ablehnung der Umsetzungsvorlage des Stadtrats (Neubau) durch den Gemeinderat würde dazu führen, dass die Volksinitiative den Stimmberechtigten in der Form der allgemeinen Anregung zur Abstimmung unterbreitet werden müsste. Dieses Vorgehen würde zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen führen. Im Falle einer Zustimmung des Volkes zur Volksinitiative, müsste der Stadtrat innert eines Jahres eine neue Umsetzungsvorlage ausarbeiten.



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 3. MÄRZ 2020

GESCH.-NR. SR	2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR	2019-215
GESCH.-NR. GGR	2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

Der Grosse Gemeinderat müsste innert zwei Jahren über die Umsetzungsvorlage und einen allfälligen Gegenvorschlag entscheiden. Eine allfällige zweite Volksabstimmung, die bei Verabschiedung einer Umsetzungsvorlage und eines Gegenvorschlags zwingend wäre, würde zu weiteren Verzögerungen führen. Zusammen mit der geschätzten Verzögerung eines allfälligen Neubauprojekts von drei bis fünf Jahren aufgrund der Gefahr von Einsprachen gegen den Rückbau der inventarisierten Usterstrasse 23 würde das bedeuten, dass im Dorfzentrum Illnau frühestens in fünf bis sieben Jahren ab dem Zeitpunkt der Volksabstimmung gebaut werden könnte, also frühestens Ende 2024. Die Geschäftsprüfungskommission erachtet eine solche zusätzliche zeitliche Verzögerung für nicht tragbar, da sich das Gebäude an der Usterstrasse 23 in einem äusserst schlechten Zustand befindet, was dringend bauliche Massnahmen erfordert. Die Stadt muss so bald wie möglich etwas unternehmen, um das Zentrum Illnau aufzuwerten. Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt daher dem Grossen Gemeinderat einstimmig, der Umsetzungsvorlage des Stadtrats (Neubau) zuzustimmen.

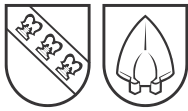
### B. ZUSTIMMUNG ZUM GEGENVORSCHLAG STADTRAT (UMBAU)

Eine Zustimmung zum Gegenvorschlag des Stadtrates stellt die einzige Möglichkeit dar, in absehbarer Zeit eine Volksabstimmung über zwei umsetzbare Varianten zur Neugestaltung des Dorfplatzes Illnau durchzuführen. Auch wenn es einigen Mitgliedern des Grossen Gemeinderats widerstreben mag, dass bei einer Zustimmung zum Gegenvorschlag (Umbau) im «Beleuchtenden Bericht» zur Abstimmung von Gesetzes wegen ausgeführt würde, dass der Grosse Gemeinderat den Gegenvorschlag vorzieht (vgl. § 136 Abs. 3 GPR ZH), erscheint es der Geschäftsprüfungskommission wichtig, dass das Volk bei einer solch zentralen Angelegenheit wie der Ausgestaltung eines Dorfplatzes selbst entscheiden kann, welche Variante es bevorzugt. Eine Bevorzugung der Neubauvariante kann von den einzelnen Parteien im Abstimmungskampf immer noch mit genügend Überzeugungskraft öffentlich vertreten werden. Das Initiativkomitee erhält gemäss Auskunft der Stadtverwaltung die Möglichkeit, die Vorteile der Neubauvariante in den Abstimmungsunterlagen darzulegen.

Aus dem Entscheid des Zürcher Verwaltungsgerichts vom 12. Mai 2016 geht hervor, dass – sollte sich das Volk in einer Abstimmung für einen Rückbau der Usterstrasse 23 entscheiden – eine Entlassung des Gebäudes aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte nur eine Chance hat, wenn dem Volk sowohl eine Neubau- als auch eine Umbauvariante vorgelegt wurden. Das zuständige Gericht muss im Falle einer neuerlichen Behandlung der Fragestellung die Vor- und Nachteile zwei konkreter Umgestaltungspläne vergleichend werten können, wobei eine Variante auch den Erhalt der Liegenschaft an der Usterstrasse 23 vorsehen muss. Nur so kann das Gericht eine informierte Güterabwägung zwischen der Schutzwürdigkeit des aus dem Inventar zu entlassenden Gebäudes und dem verbesserten Nutzen für die Bevölkerung aus einem vergrösserten Dorfplatz vornehmen. Eine Volksabstimmung über beide Varianten ist also zwingend notwendig, damit im Falle eines Volksentscheids für einen Neubau dieser mittels einer gerichtlich bestätigten Entlassung der Usterstrasse 23 aus dem Inventar auch umsetzbar wäre.

### ZULASSUNG ZUR VOLKSABSTIMMUNG

Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt daher dem Grossen Gemeinderat einstimmig, eine Volksabstimmung über beide Varianten zuzulassen und deshalb sowohl der revidierten Umsetzungsvorlage als auch dem Gegenvorschlag des Stadtrats zuzustimmen bzw. diese zu Handen einer Volksabstimmung zu verabschieden. Zudem empfiehlt die Geschäftsprüfungskommission dem Grossen Gemeinderat, auf eine explizite Abstimmungsempfehlung für eine der beiden Varianten bzw. bei der Stichfrage zu verzichten.



## **ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL** VOM 3. MÄRZ 2020

GESCH.-NR. SR            2016-2101  
BESCHLUSS-NR. SR    2019-215  
GESCH.-NR. GGR        2017/134  
BESCHLUSS-NR. KOMM.

### **Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon** **Geschäftsprüfungskommission**

David Gavin  
Präsident

Simon Binder  
Aktuar

Versandt am: 27.03.2020