



### BESCHLUSS

VOM 28. NOVEMBER 2019

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

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

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

### DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat zu Händen der Stimmberechtigten, die Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ abzulehnen und legt dazu 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. Das Neubauprojekt zeigt, dass damit die ortstypische Massstäblichkeit verloren geht und sowohl der Platz als auch das neue Gebäude überdimensioniert in Erscheinung treten. Für die Neubauvariante wären aufgrund der aktuellen übergeordneten Gesetzeslage umfangreiche Änderungen der rechtsgültig festgesetzten Planungsinstrumente sowie eine Inventarentlastung notwendig.

Aufgrund der unsicheren Rechtslage und vielen rekursberechtigten Anspruchsgruppen besteht ein erhebliches Risiko, dass die Variante erst viel später oder gar nie umgesetzt werden kann.

Ausserdem wird an zentraler Lage günstiger Wohn- und Gewerberaum vernichtet, und es 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 bestehenden Gebäude. Der Stadtrat ist überzeugt, dass der neu gestaltete 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.



### BESCHLUSS

VOM 28. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-215

### 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

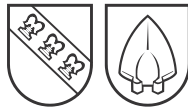
Mit vorliegendem Begehren sollen in Illnau ein attraktives Dorfzentrum mit einem grosszügigen Dorfplatz für die gewachsene Bevölkerung und damit verbunden auch eine Zentrumsaufwertung fürs Gewerbe geschaffen werden. Dieses politische Anliegen hat den Leerstand des ehemaligen Volg und der nahenden Schliessung 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.

### VORGESCHICHTE ZUM DORFZENTRUM ILLNAU

Im unteren Teil der Usterstrasse in Illnau 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 Gewerbehaus 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 grundeigentümerverbindlich 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.



### BESCHLUSS

VOM 28. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-215

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.

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. Die Häuser sollen aber in ihrer Lage und in ihren Abmessungen unverändert bestehen bleiben. Anschliessend liess der Stadtrat ein Projekt für die Neugestaltung des Dorfplatzes ausarbeiten. Aufgrund der zahlreichen und komplexen behörden- und grundeigentümergebundenen Rahmenbedingungen aus Kernzonenplan, Quartierplan (QP), Gestaltungsplan (GP), Ortsbildschutz und kantonalen Vorgaben entschied der Stadtrat, einen Studienauftrag in einem begleiteten Verfahren durchzuführen.

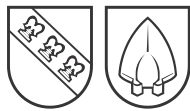
Im 2008 reichten der damalige Gemeinderat Philipp Wespi (JLIE) und 8 Mitunterzeichnende eine Interpellation zur Vergrösserung des Dorfplatzes ein, in welcher der Stadtrat aufgefordert wurde, bezüglich einem möglichen Abbruch des Gebäudes Usterstrasse 23 zu Gunsten eines vergrösserten Dorfplatzes Stellung 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 Dorfzentrums ablehnend (Beschluss des Stadtrates 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 Dorfzentrums 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 Dorfzentrum 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.



### BESCHLUSS

VOM 28. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-215

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. Im Entscheid des Verwaltungsgerichts wurde verlangt, dass einer allfälligen Neubauvariante eine Umbauvariante gegenübergestellt werden muss.

### BISHERIGE BESCHLÜSSE ZUR VOLKSINITIATIVE

In den Jahren 2016/2017 wurde die nun vorliegende Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ lanciert. Seither wurden zahlreiche Beschlüsse durch die Exekutive und die Legislative gefällt. Nachfolgend eine Zusammenstellung derselben:

|                   |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 8. September 2016 | SRB-Nr.<br>2016-132  | Der Stadtrat gibt die Initiative zur Unterschriftensammlung frei, welche das Initiativkomitee am 29. August 2016 dem Stadtrat zur Prüfung eingereicht hat.                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2. Februar 2017   | SRB-Nr.<br>2017-16   | Nach dem Einreichen der Unterschriftensammlung am 9. Januar 2017 stellt der Stadtrat das Zustandekommen der Initiative fest.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4. Mai 2017       | SRB-Nr.<br>2017-69   | Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat mit der Ausarbeitung der Umsetzungsvorlage zur Initiative beauftragt zu werden, sowie einen Gegenvorschlag auszuarbeiten.                                                                                                                                                                                                                             |
| 7. September 2017 | GGRB-Nr.<br>134/17   | Dem Antrag des Stadtrates folgend, beschliesst der Grosse Gemeinderat, 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.                                                                                                                             |
| 20. Dezember 2017 | SRB-Nr.<br>2017-252  | Der Stadtrat gibt einen Planungskredit für die Durchführung eines Studienauftrages frei. Die Aufgabenstellung des Studienauftrages lautet, dass sowohl eine Neubau- als auch eine Umbauvariante für die Gebäude Usterstrasse 23 und 25 vorzuschlagen sowie eine Neugestaltung des Dorfplatzes auszuarbeiten seien.                                                                                   |
| 14. Juni 2018     | SRB-Nr.<br>2018-119  | Im Auswahlverfahren überzeugten die Projekte der Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur GmbH, Winterthur, und der Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, am besten. Der Stadtrat genehmigt die Ergebnisse des Studienauftrages.                                                                                                                                                                 |
| 23. August 2018   | SRB-Nr.<br>2018-151  | Der Stadtrat verabschiedet die Weisung zur Umsetzungsvorlage zu Händen des Grossen Gemeinderates. Das ausgewählte Projekt der Neubauvariante diene als Grundlage für die Umsetzungsvorlage der Volksinitiative, das Umbauprojekt bildete die Basis für den Gegenvorschlag des Stadtrates. Dabei beantragt der Stadtrat die Ablehnung der Initiative und empfiehlt seinen Gegenvorschlag zur Annahme. |
| 23. Mai 2019      | GGRB-Nr.<br>2019/024 | Der Grosse Gemeinderat beschliesst, dass das Geschäft zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückgewiesen wird. Er fordert eine neue Neubauvariante, die sich stärker am Wortlaut des Initiativtextes orientiert.                                                                                                                                                                                       |
| 26. Juni 2019     | SRB-Nr.<br>2019-109  | Der Stadtrat beauftragt die bisherigen Planungsbüros mit der Planung einer neuen Variante „Neubau“.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



### BESCHLUSS

VOM 28. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-215

|                   |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24. Oktober 2019  | SRB-Nr.<br>2019-185       | Der Stadtrat genehmigte die neu ausgearbeitete Neubauvariante und beauftragte die Verwaltung, die neue Weisung zu Händen des Grossen Gemeinderates auszuarbeiten.                                                                                                                                                                                                                                         |
| 28. November 2019 | Vorliegender<br>Beschluss | Der Stadtrat verabschiedet die Weisung zur Umsetzungsvorlage zu Händen des Grossen Gemeinderates. Das neue Projekt der Neubauvariante diene als Grundlage für die Umsetzungsvorlage der Volksinitiative, das ursprüngliche Umbauprojekt bildete weiterhin die Basis für den Gegenvorschlag. Wiederum beantragt der Stadtrat die Ablehnung der Initiative und empfiehlt seinen Gegenvorschlag zur Annahme. |

### PLANUNGSPROZESS DES STUDIENAUFTRAGES

Nachdem die Volksinitiative lanciert war, 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.

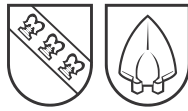
Auf Basis der Erkenntnisse wurde das Studienauftragsprogramm zusammengestellt. Die vier eingeladenen Teams hatten sowohl eine Neubau- als auch eine Umbauvariante auszuarbeiten und in Kooperation mit einem Landschaftsarchitekturbüro den Dorfplatz zu gestalten. Von allen eingereichten Beiträgen wurden 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.

### PLANUNGSPROZESS FÜR DIE NEUE NEUBAUVARIANTE

Da der Grosse Gemeinderat an seiner Sitzung vom 23. Mai 2019 bei der Rückweisung der Vorlage der Meinung war, die Neubauvariante aus dem Studienauftrag orientiere sich zu wenig am Initiativtext, hat der Stadtrat den Planern für die neue Neubauvariante folgende Rahmenbedingungen gesetzt:

- 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 Gebäude Usterstrasse 23
- ein einzelnes Neubauvolumen
- Abweichungen zu Gestaltungsplan, Kernzonenplan und Baugesetz (BZO) sind möglich, respektive wegen der Formulierung des Initiativtextes zwingend
- Erdgeschoss zwingend publikumsorientierte Nutzung / Gewerbe
- Obergeschosse Gewerbe / Wohnen, Anzahl und Grösse frei

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass mit der daraus resultierenden Planung sämtliche gesetzten Rahmenbedingungen berücksichtigt wurden und heisst das neue Neubauprojekt als Grundlage für die Umsetzungsvorlage der Initiative gut.



### BESCHLUSS

VOM 28. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-215

### BESCHREIBUNG NEUBAUPROJEKT

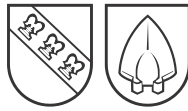
#### ALLGEMEIN

Mit der Ausweitung des Dorfplatzes und dem einzelnen markanten Gebäude am Ende des Platzes wird das Zentrum erkennbar gemacht. Durch die Setzung des Neubaus entsteht ein grösserer Platzraum mit verschiedenen Zonen. Die funktional klare Zuordnung des ruhenden Verkehrs auf der einen Platzhälfte ermöglicht, dass der heute verkehrsdominierte Raum zu einem Dorfplatz mit zusätzlichen Aufenthaltszonen für alle Nutzer wird. An der Ecke Uster-/Länggstrasse entsteht durch das Zurückversetzen des neuen Gebäudes ein kleiner Bereich, welcher adressbildend zum Bahnhof und zum Max Binder-Platz wirkt und mit der ins Gebäude integrierten Nische ein Wartebereich für die Bushaltestelle entsteht. Die durchgehend gewerbliche Erdgeschossnutzung ist nach allen Seiten präsent und belebt den Platz.



#### GEBÄUDE

Das Gebäude zeigt einen Fussabdruck, der in seiner Grösse und Ausrichtung mit den umliegenden Gebäuden vergleichbar ist. In der Höhe überragt es diese aber um ein Geschoss. Damit soll die Bedeutung des Ortes unterstrichen werden. Die Firstrichtung ist parallel zur Strasse und die Baumasse etwa 15 % kleiner wie jene der beiden bestehenden Gebäude zusammen. Durch die Setzung entstehen ein grosser Dorfplatz und ein Gebäude, das repräsentativ im Strassenraum wahrgenommen wird. Das Gebäude weist analog zu den umliegenden Häusern eine gemauerte und verputzte Aussenfassade auf. Im Erdgeschoss ist die Gewerbenutzung mit grosszügigen Fensteröffnungen angeordnet. In den oberen Geschossen mit Wohnnutzung wird ein reduzierter Ausdruck gesucht, der in seiner Charakteristik vergleichbar mit den umliegenden Häusern ist. Dabei werden die Sockelpartie, der Fenster mit dem Sonnenschutz und der Dachuntersicht mit wenigen klassischen, historisierenden Elementen versehen. Bei der Grundrissgestaltung ist besonders wichtig, dass das Gewerbe und die Wohnungen auf alle Seiten ausgerichtet sind und auch die Fassade zur Strasse belebt wird. Die Lärmproblematik wird mit von Nord nach Süd durchgehenden Grundrissen und eingezogenen Loggien gelöst. Jeder Raum kann auf eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden.



### BESCHLUSS

VOM 28. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-215

#### WIRTSCHAFTLICHKEIT UND BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die neu geschaffenen Mietflächen messen 175 m<sup>2</sup> für das Gewerbe sowie sechs 3.5 Zi-Wohnungen in der Grössenordnung von 75 – 80 m<sup>2</sup>.

Nach wie vor soll gemäss Initiativtext beim Neubau in erster Linie ein Investorenwettbewerb angestrebt werden – es benötigt also keine Kreditabstimmung. 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. 4.3 - 5.2 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 2 – 3 % führt.

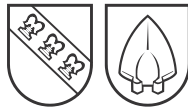
Das Gebiet für das neue Dorfzentrum ist mit verschiedenen baurechtlichen Rahmenbedingungen belegt. Die Neubauvariante bedingt die Abänderungen der rechtsgültig festgesetzten Planungsinstrumente. Dabei müssen mit mehreren Jahren Verzögerung und mehreren Hunderttausend Franken Mehrkosten gerechnet werden. Zum heutigen Zeitpunkt ist ungewiss, ob die Abänderungen durch die übergeordneten Instanzen des Kantons genehmigt würden.

#### PLATZGESTALTUNG

Die gesamte Fläche von der Länggstrasse bis zur Bäckerei und von der Usterstrasse bis zum Volg wird mit einer Umrandung aus Kleinpflastersteinen eingefasst. Innerhalb der Einfassung werden eine Kiesfläche mit dem Lindenkarree sowie der Parkplatz aus Gussasphalt und mehrere Einzelbäume platziert. Weitere Elemente wie der Trinkbrunnen und Sitzgelegenheiten lenken durch ihre Platzierung die Nutzungen. So werden den verschiedenen Funktionen die entsprechenden Flächen zugewiesen. Der Belag verbindet robuste Alltagstauglichkeit mit einer spezifischen, hochwertigen Gestaltungssprache. Die chaussierte Fläche zeichnet als Reminiszenz den Fussabdruck des historischen Gebäudes Usterstrasse 23 nach und bietet Aufenthaltsraum im Schatten der Linden. Der Lindenkörper gibt dem neuen Gebäude ein räumliches Gegenüber. Der Parkplatz aus Gussasphalt ist im Alltag ein Verkehrsraum der zwischen Strassen- und Platzraum vermittelt. Bei Anlässen kann er als Festplatz genutzt werden.

Für den Bau des Dorfplatzes und der weiteren Umgebungsgestaltung wird bei der Variante Neubau mit Kosten von ca. 1.5 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 diese auf je ca. Fr. 50'000.-. Die weiteren Kosten von ca. 1.4 Mio. Franken sind durch die Stadt zu tragen.





### BESCHLUSS

VOM 28. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-215

### 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 eine kompakte Steigzone resultiert und 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.

#### 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 im Brüstungsbereich vergrössert, was der inneren Belichtung wie dem äusseren Ausdruck zu Gute kommt. Die Erschliessung erfolgt neu über eine laubenartige, aussenliegende Treppenhauschicht 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 UND BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Bei der Umbauvariante der Häuser 23 und 25 stehen etwa 530 m<sup>2</sup> günstigere Gewerbeflächen zur Verfügung sowie sechs Wohnungen zwischen 1.5 bis 3.5 Zi-Wohnungen mit Flächen von 45 – 75 m<sup>2</sup>.

Analog zum Initiativtext soll auch beim Umbauprojekt in erster Linie ein Investorenwettbewerb angestrebt und damit auf eine Kreditabstimmung verzichtet werden. 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.

### BESCHLUSS

VOM 28. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-215

Mit dem Gegenvorschlag des Stadtrates werden keine baurechtlich relevanten Rahmenbedingungen tangiert. Änderungen am Kernzonenplan, Quartierplan und öffentlichen Gestaltungsplan werden ebenso wenig notwendig, wie die Entlassung aus dem Denkmalschutzinventar. 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.

### PLATZGESTALTUNG

Der neue Dorfplatz bietet eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung und lässt sich zu Ladenöffnungszeiten auch als Kurzzeitparkplatz und für die Anlieferung nutzen. Bäume spenden Schatten, Sitzbänke laden zum Verweilen ein und 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. Es ist ein Nutzungskonzept «à la Frankreich» angedacht. Dank Parkplatzregelung soll der Dorfplatz während den Ladenöffnungszeiten Kunden für die Kurzzeitparkierung zur Verfügung stehen und ausserhalb dieser Zeiten den Fussgängern vorbehalten sein. 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 bei der Variante Umbau 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 diese auf je ca. Fr. 50'000.-. Die weiteren Kosten von ca. 1.2 Mio. Franken sind durch die Stadt zu tragen.





### BESCHLUSS

VOM 28. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-215

### GEGENÜBERSTELLUNG VOLKSINITIATIVE (NEUBAU) UND GEGENVORSCHLAG (UMBAU)

|                                                        | KOMMUNALE<br>VOLKSINITIATIVE<br>NEUBAUVARIANTE                                                                    | GEGENVORSCHLAG STADTRAT<br>UMBAUVARIANTE                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nutzbare Fläche Dorfplatz                              | 950 m <sup>2</sup>                                                                                                | 750 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                               |
| Kosten Dorfplatz                                       | Fr. 1.5 Mio.                                                                                                      | Fr. 1.3 Mio.                                                                                                                                                                     |
| Total vermietbare Wohn-/Gewerbefläche                  | 655 m <sup>2</sup>                                                                                                | 970 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                               |
| Durchschnittlicher Preis pro m <sup>2</sup> /a Wohnen  | 260 Fr./m <sup>2</sup> /a                                                                                         | 240 Fr./m <sup>2</sup> /a                                                                                                                                                        |
| Durchschnittlicher Preis pro m <sup>2</sup> /a Gewerbe | 200 Fr./m <sup>2</sup> /a                                                                                         | 180 Fr./m <sup>2</sup> /a                                                                                                                                                        |
| Investitionskosten                                     | ca. Fr. 4.3 – 5.2 Mio.                                                                                            | ca. Fr. 3.9 – 4.5 Mio.                                                                                                                                                           |
| Ertrag pro Jahr                                        | ca. Fr. 156'000                                                                                                   | ca. Fr. 200'000                                                                                                                                                                  |
| Bruttorendite                                          | ca. 2 – 3 %                                                                                                       | ca. 3 – 4 %                                                                                                                                                                      |
| Behindertengerechtigkeit Platz                         | ja                                                                                                                | ja                                                                                                                                                                               |
| Behindertengerechtigkeit Gebäude                       | 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"> <li>– grösserer Dorfplatz</li> <li>– vollständig behindertengerecht</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– gemäss geltendem Recht</li> <li>– zeitnah und sicher umsetzbar</li> <li>– wirtschaftlichere Lösung trotz tieferen Mietzinsen</li> </ul> |

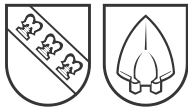
### GEPRÜFTE VARIANTE GEBÄUDEVERSCHIEBUNG

Gemäss Medienberichten wurde im Sommer 2019 in einer Zürcher Gemeinde ein Haus um 23 m verschoben. Der Hintergrund für dieses Unterfangen war ein ähnlicher, wie er sich im Dorfzentrum von Illnau präsentiert. Ursprünglich sollte das denkmalgeschützte Haus abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Die Verschiebung sei das Resultat eines Kompromisses nach zähen Auseinandersetzungen mit Anwohnern und dem Zürcher Heimatschutz und habe Fr. 900'000.- gekostet, konnte man der Presse entnehmen.

Auf Grund dessen wurde mit derselben spezialisierten Firma geprüft, ob eine vergleichbare Lösung für die Usterstrasse 23 in Illnau in Frage kommen würde. Hier müsste das Haus Nr. 25 abgebrochen und die Nr. 23 um ca. 18 m an die Ecke Uster-/Länggstrasse verschoben werden.



Das Ergebnis der Prüfung lautet, dass diese Lösung rein technisch gesehen auch für Illnau möglich wäre. Allerdings wurden in den Medien nur die Kosten für die reine Hausverschiebung kommuniziert. In Tat und Wahrheit belaufen sich die Kosten für die Hausverschiebung inklusive Baugrube, Absicherungsmassnahmen etc. auf insgesamt ca. 1.3 Mio. Franken. Hinzu kommen die zusätzlichen Aufwendungen für die eigentliche Haussanierung von ca. 2.5 Mio. Franken.



### BESCHLUSS

VOM 28. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-215

Die Wirtschaftlichkeit wird mit ca. 2 % Bruttorendite als relativ tief eingeschätzt. Hinzu kommen die Kosten für die Dorfplatzgestaltung von ca. 1.5 Mio. Franken sowie die Abänderung der rechtsgültig festgesetzten Planungsinstrumente.

Die neue Setzung des alten Gebäudes wird in städtebaulicher Hinsicht als nicht optimal beurteilt. Eine derart spektakuläre Aktion mit den grossen technischen und finanziellen Aufwänden wäre keine angemessene Lösung für das Dorfzentrum von Illnau. Darum wird diese Variante nicht weiterverfolgt.

### HALTUNG DES STADTRATES

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

Bei der Neubauvariante geht die ortskerntypische Massstäblichkeit verloren und sowohl der Platz als auch das neue Gebäude treten überdimensioniert in Erscheinung. Die Neubauvariante ist zudem 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 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. Zahlreiche Verbände und Vereine können aufgrund des Verbandsbeschwerderechts Rekurs einlegen – ebenso jede andere berechnigte private oder juristische Person. In diesem Falle wäre die Aufwertung des Dorfzentrum Illnau erneut 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 und ein schützenswertes Gebäude erhalten werden kann. 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 überzeugt, dass das ortsbildprägende Haus Usterstrasse 23 mit vernünftigen Aufwand und in vernünftiger Zeit zu neuer Blüte gebracht werden kann.

Unabhängig von der Variantenwahl liegt ein überzeugendes Platzkonzept vor, das auch umgesetzt werden kann. Falls die Stimmberechnigten beide Vorlagen ablehnen, würde der Stadtrat sich wohl auf die dringend notwendigen Sanierungsarbeiten der Gebäude Usterstrasse 23 und 25 beschränken.



### BESCHLUSS

VOM 28. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-215

### VORLAGE FÜR DIE VOLKSABSTIMMUNG

Nach der Beratung im Grossen Gemeinderat in der ersten Hälfte 2020 soll die Volksabstimmung spätestens in der zweiten Hälfte 2020 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 und gemäss dem Projekt vom 7. Juni 2018 und für die Aufwertung des Dorfplatzes. 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)

Mit der Unterbreitung dieser Vorlage beantragt der Stadtrat 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. Da Motions- und Initiativtext identisch sind, und die Initiative den Stimmberechtigten nach Beratung dieser Vorlage im Parlament zur Abstimmung unterbreitet wird, ist der parlamentarische Weg des Instrumentes ausgeschöpft.



### BESCHLUSS

VOM 28. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-215

### BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Grossen Gemeinderates werden folgende Aktenstücke übermittelt:

| NR. | DOKUMENTENBEZEICHNUNG        | DATUM      | AKTEN GGR                           | AKTEN KOMMISSION                    |
|-----|------------------------------|------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1   | Pläne Neubau                 | 14.11.2019 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 2   | Pläne Umbau                  | 14.06.2018 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| 3   | Vergleich Wirtschaftlichkeit | 14.11.2019 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

### BESCHLIESST:

- Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt:
  - Die kommunale Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ wird abgelehnt.
  - Dem Gegenvorschlag des Stadtrates zur Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ wird zugestimmt.
  - Die Volksinitiative und der Gegenvorschlag müssen den Stimmberechtigten innert 36 Monaten seit der Einreichung der Initiative, d.h. bis spätestens 9. Januar 2020, zur Abstimmung unterbreitet werden. Es wird zur Kenntnis genommen, dass diese Frist auf Grund der Vorgeschichte nicht eingehalten werden kann. Die Volksabstimmung ist am nächstmöglichen offiziellen Abstimmungstermin durchzuführen.
  - 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.
  - Mitteilung durch Protokollauszug an:
    - Stefan Eichenberger, Schmittestrasse 10, 8308 Illnau;  
für sich und zu Händen des Initiativkomitees
    - René Truninger, Hackenbergstrasse 13b, 8307 Effretikon;  
für sich und zu Händen des Initiativkomitees
    - Stadtpräsident
    - Stadtrat Ressort Hochbau
    - Stadtrat Ressort Tiefbau
    - Abteilung Hochbau
    - Abteilung Tiefbau
    - Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)
- Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
- Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird Stadtpräsident Ueli Müller bezeichnet.
- Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Stadtpräsident
  - Stadtrat Ressort Hochbau
  - Stadtrat Ressort Tiefbau
  - Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
  - Abteilung Hochbau
  - Abteilung Tiefbau



## BESCHLUSS

VOM 28. NOVEMBER 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-215

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller  
Stadtpräsident

Marco Steiner  
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 03.12.2019