



Stadt Illnau-Effretikon

H O C H B A U

DORFZENTRUM ILLNAU

ZUSAMMENFASSUNG

PLANUNGSINSTRUMENTE RAHMENBEDINGUNGEN BESCHLÜSSE

Stand 27. Juli 2018



Kontaktperson

Ivana Vallarsa
Direkt 052 354 24 76
ivana.vallarsa@ilef.ch

Stadthaus

Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Öffnungszeiten

Mo	08.00 - 11.45	13.30 - 19.00
Di - Do	08.00 - 11.45	13.30 - 16.30
Fr	07.00 - 14.00	

Telefon 052 354 24 72
hochbau@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef



IMPRESSUM

Stadt Illnau-Effretikon
Hochbau
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 72
hochbau@ilef.ch
www.ilef.ch



INHALTSVERZEICHNIS

AUSGANGSLAGE	4
PLANUNGSINSTRUMENTE / RAHMENBEDINGUNGEN / BESCHLÜSSE	4
A. GESAMTREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG.....	4
B. QUARTIERPLAN LÄNGG UNTER-ILLNAU	5
C. DENKMALPFLEGERISCHES GUTACHTEN	5
D. HEIMATSCHUTZLEITBILD UNTER-ILLNAU	6
E. KAUF DER LIEGENSCHAFTEN	6
F. GESTALTUNGSPLANS DORFPLATZ UNTER-ILLNAU	6
G. STADTRATSBESCHLÜSSE ZUM WEITEREN VORGEHEN	7
H. INTERPELLATION ZUR VERGRÖSSERUNG DES DORFPLATZES.....	7
I. FESTSETZUNG DES INVENTARS	7
J. DRINGLICHES POSTULAT ZUR VERGRÖSSERUNG DES DORFPLATZES	7
K. TEILREVISION DER ORTSPLANUNG	7
L. ANTRÄGE DES STADTRATES AN DEN GROSSEN GEMEINDERAT UND RÜCKWEISUNG	7
M. GRUNDSATZDISKUSSION DES STADTRATES	8
N. ANTRAG DES STADTRATES AN DEN GROSSEN GEMEINDERAT UND RÜCKWEISUNG	8
O. DRINGLICHE MOTION BETREFFEND „ATTRAKTIVES DORFZENTRUM ILLNAU“	8
P. STADTRATSBESCHLUSS ZUR INVENTARENTLASSUNG.....	8
Q. ENTSCHEID DES BAUREKURSGERICHTS.....	8
R. ENTSCHEID DES VERWALTUNGSGERICHTS	8
VOLKSINITIATIVE „ATTRAKTIVES DORFZENTRUM ILLNAU“	9

AUSGANGSLAGE

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

Das Geschäft ist komplex, da unter anderem ein festgesetzter Quartier- und Gestaltungsplan sowie das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung zu beachten sind. Nachfolgend werden alle wichtigen Meilensteine im Zusammenhang mit dem Dorfzentrum zusammengefasst.

PLANUNGSINSTRUMENTE / RAHMENBEDINGUNGEN / BESCHLÜSSE

A. GESAMTREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

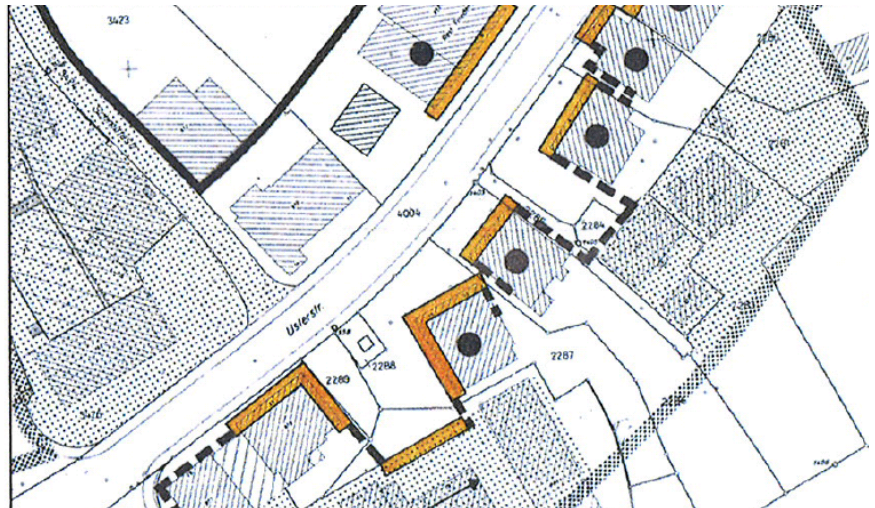
30. Januar 1997	Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat
04. März 1998	Genehmigung durch Regierungsrat

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

Kernzonenplan Unterillnau, Ausschnitt

Legende

-  Mantellinie
-  Fassadenbereich
-  Schutzobjekt in der Kernzone
-  Übergangsbereich



B. QUARTIERPLAN LÄNGG UNTER-ILLNAU

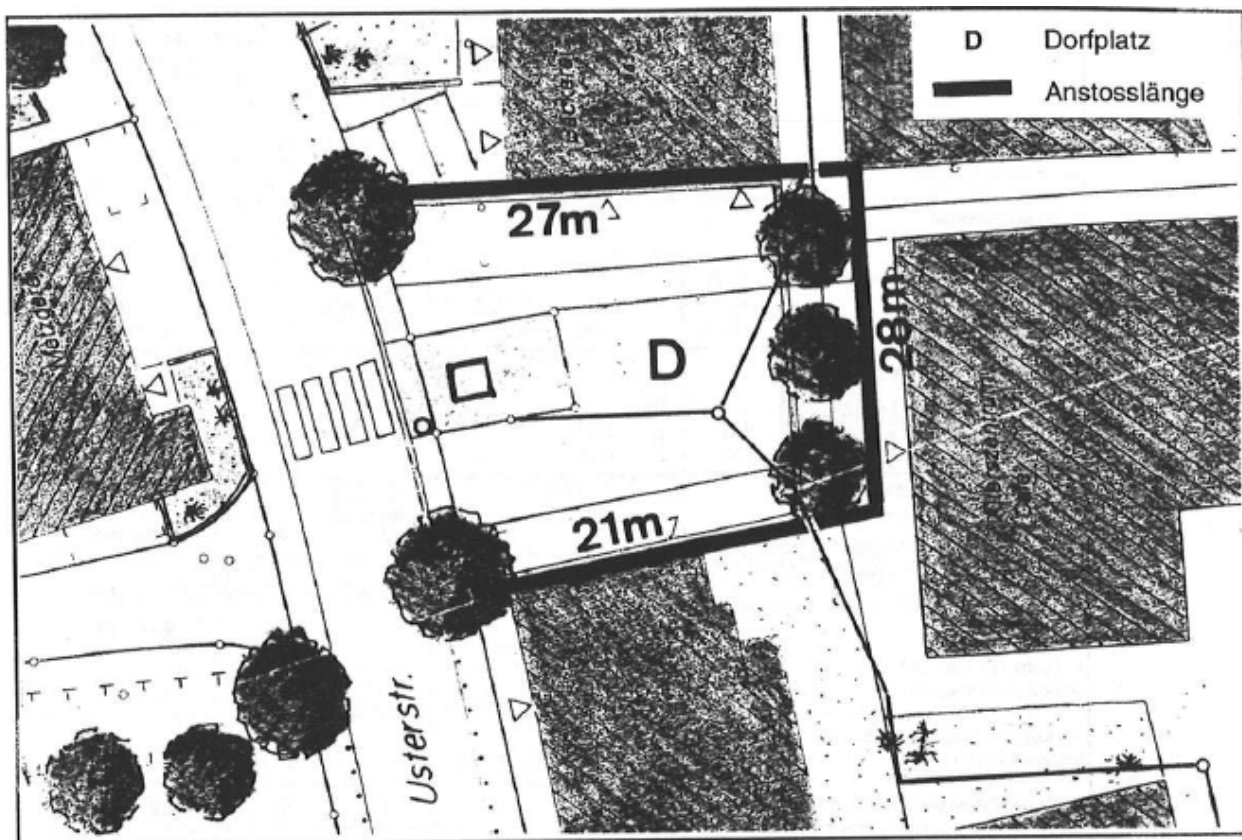
15. Mai 1997

Festsetzung durch den Stadtrat

27. Februar 1998

Genehmigung durch kantonale Baudirektion

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



C. DENKMALPFLEGERISCHES GUTACHTEN

30. September 2003

Denkmalpflegerisches Gutachten zur Schutzwürdigkeit der Liegenschaften Usterstrasse 23/25

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

D. HEIMATSCHUTZLEITBILD UNTER-ILLNAU

13. Oktober 2003

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

E. KAUF DER LIEGENSCHAFTEN

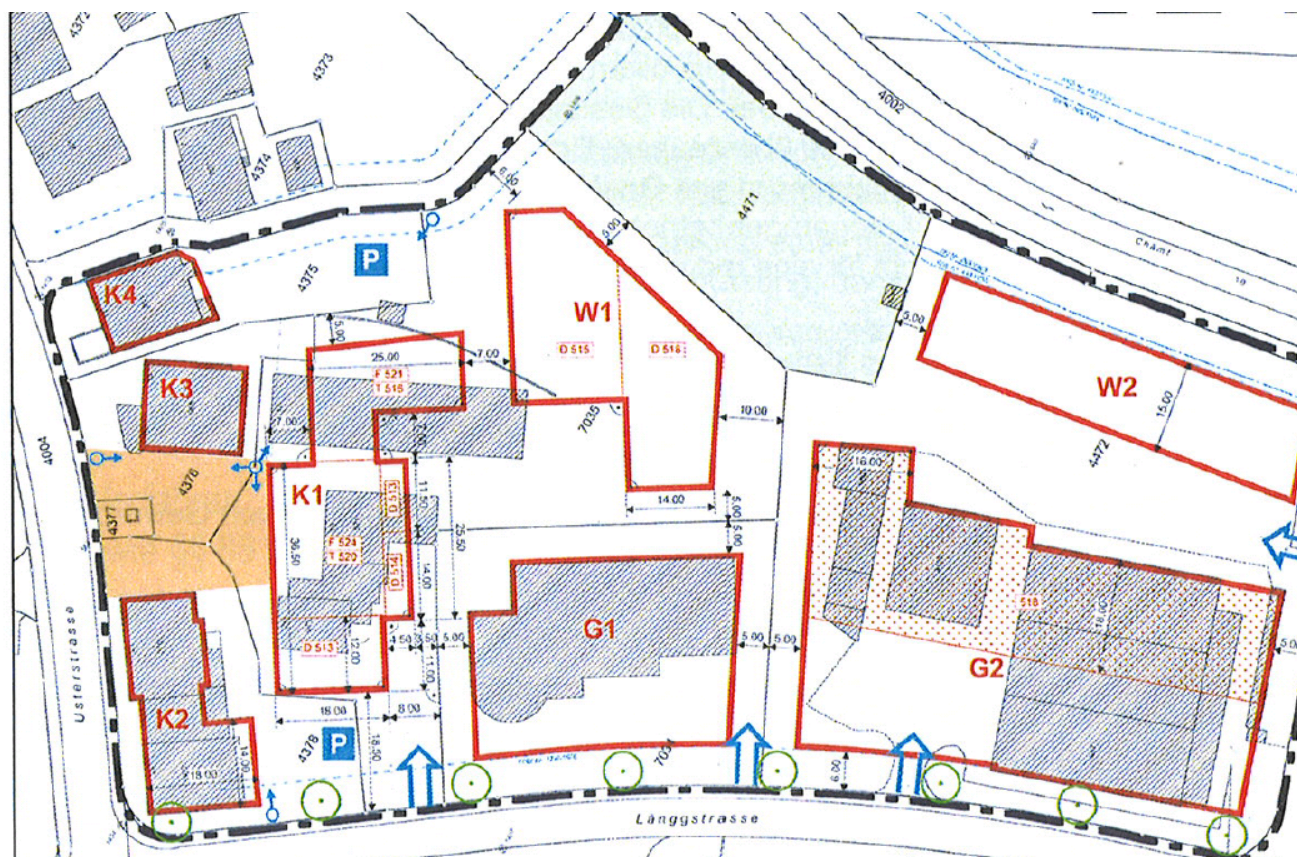
26. Mai 2005: Kauf der Liegenschaften Usterstrasse 23/25 durch die Stadt

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

F. GESTALTUNGSPLANS DORFPLATZ UNTER-ILLNAU

09. März 2006 Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat
15. Juni 2006 Genehmigung durch Baudirektion

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



G. STADTRATSBESCHLÜSSE ZUM WEITEREN VORGEHEN



12. Juli 2007 Stadtratsbeschlüsse zum weiteren Vorgehen für die Neugestaltung des Dorfplatzes
10. Juli 2008

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

H. INTERPELLATION ZUR VERGRÖSSERUNG DES DORFPLATZES

04. September 2008 Interpellation zur Vergrösserung des Dorfplatzes
30. April 2009

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

I. FESTSETZUNG DES INVENTARS

28. Mai 2009 Festsetzung des Inventars der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung

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

J. DRINGLICHES POSTULAT ZUR VERGRÖSSERUNG DES DORFPLATZES

9. Juli 2009

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

K. TEILREVISION DER ORTSPLANUNG

17. Juni 2010

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

L. ANTRÄGE DES STADTRATES AN DEN GROSSEN GEMEINDERAT UND RÜCKWEISUNG

26. August 2010
9. Dezember 2010
23. Juni 2011

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

M. GRUNDSATZDISKUSSION DES STADTRATES



25. August 2011
Sommer 2012

Grundsatzdiskussion des Stadtrates zum weiteren Vorgehen
Konzeptstudien der ZHAW

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

N. ANTRAG DES STADTRATES AN DEN GROSSEN GEMEINDERAT UND RÜCKWEISUNG

04. April 2013
30. Januar 2014

Grundsatzdiskussion des Stadtrates zum weiteren Vorgehen
Konzeptstudien der ZHAW

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

O. DRINGLICHE MOTION BETREFFEND „ATTRAKTIVES DORFZENTRUM ILLNAU“

19. Juni 2014

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

P. STADTRATSBESCHLUSS ZUR INVENTARENTLASSUNG

02. Oktober 2014

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

Q. ENTSCHEID DES BAUREKURSGERICHTS

21. Oktober 2015

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

R. ENTSCHEID DES VERWALTUNGSGERICHTS

12. Mai 2016

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

**VOLKSINITIATIVE „ATTRAKTIVES DORFZENTRUM ILLNAU“**

29. August 2016

bis

23. August 2018

Am 29. August 2016 wurde dem Stadtrat eine Unterschriftenliste zur Initiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ eingereicht und 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 Grundlagen für die Umsetzungsvorlage der Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ und das Umbauprojekt bildet die Basis für den Gegenvorschlag des Stadtrates.

Am 23. August 2018 verabschiedete der Stadtrat Antrag und Weisung zu Händen des Grossen Gemeinderates. Dabei empfahl der Stadtrat die kommunale Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ abzulehnen und unterbreitete dem Grossen Gemeinderat seinen Gegenvorschlag.

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

Ivana Vallarsa
Stadtplanerin