

BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2019

GESCH.-NR.	2016-2101
BESCHLUSS-NR.	2019-185
IDG-STATUS	zeitlich befristet nicht öffentlich
SIGNATUR	16 GEMEINDEORGANISATION 16.04 Grosser Gemeinderat 16.04.25 Initiativen
BETRIFFT	Kommunale Volksinitiative "Attraktives Dorfzentrum Illnau"; Neubauvariante; Grundsatzentscheid

AUSGANGSLAGE

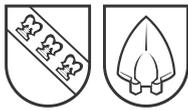
Nachdem der Grosse Gemeinderat an seiner Sitzung vom 23. Mai 2019 die Anträge des Stadtrates zur Umsetzung der Kommunalen Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ sowie den Gegenvorschlag dazu zurückgewiesen hatte (GGRB 2017/134), musste der Stadtrat das weitere Vorgehen in dieser Sache bestimmen. An seiner Sitzung vom 27. Juni 2019 beschloss er, die Planungsbüros Walser Zumbrunn Wäckerli Architekten, Winterthur, sowie Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, mit der Ausarbeitung einer neuen Variante „Neubau“ zu beauftragen (SRB-Nr. 2019-109). Dazu sprach er einen Projektierungskredit von Fr. 52'000.- als gebundene Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 4020.5290.002.

PLANUNGSPROZESS

Um eine möglichst wortgetreue Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative zu erhalten, wurden den Planern folgende Rahmenbedingungen gesetzt:

- grosszügiger 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 Neubaudvolumen
- 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

Während dem Planungsprozess fanden eine Startsitzenng sowie eine Zwischen- und eine Schlussbesprechung statt. Je nach Verfügbarkeit nahmen daran folgende städtische Vertreter teil: Stadtpräsident, Stadtrat Finanzen, Leiter Tiefbau und Stadtplanerin. Zudem wurde der damalige Jurypräsident Michael Hauser als externer Gutachter zu den Sitzungen beigezogen. Die Abschlussbesprechung fand am 24. September 2019 statt. Die vorliegende Planung berücksichtigt sämtlichen gesetzten Rahmenbedingungen und wurde von den Sitzungsteilnehmern für gut befunden.



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-185

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 grosszügiger 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 attraktiver Wartebereich für die Bushaltestelle entsteht. Die durchgehend gewerbliche Erdgeschossnutzung ist nach allen Seiten präsent und belebt den Platz.



PLATZGESTALTUNG

Die gesamte Fläche von der Länggstrasse bis zur Bäckerei und von der Usterstrasse bis zum Volg erhält eine flächige Einfassung aus Kleinpflastersteinen. Auf dieser Fläche steht das neue Gebäude als Solitär. 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 unaufdringlich und doch eindeutig Räume zugewiesen und dabei die Massstäblichkeit der dörflichen Umgebung aufgenommen. 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 mit seinem veredelten Asphalt ist im Alltag ein Verkehrsraum in einer Ästhetik, die zwischen Strassen- und Platzraum vermittelt. Bei Anlässen kann er als Festplatz genutzt werden.

GEBÄUDE

Das Volumen nimmt die Massstäblichkeit und Ausrichtung der umliegenden Gebäude auf, überragt diese aber um ein Geschoss und unterstreicht so die Bedeutung des Ortes. Die Firstrichtung ist parallel zur Strasse und die Baumasse etwa 15 % kleiner wie die der beiden bestehenden Gebäude zusammen. Durch die Setzung entstehen ein grosser Dorfplatz und ein Gebäude, das repräsentativ im Strassenraum wahrgenommen wird und eine Strahlkraft und Präsenz hat, welche ein Zentrum braucht, um als solches erkannt zu werden. Das Gebäude ist analog den umliegenden Häusern mural und in Einsteinmauerwerk geplant. Im Erdgeschoss ist die Gewerbenutzung mit der grosszügig geöffneten Fassade angeordnet. In den oberen Geschossen mit Wohnnutzung wird ein reduzierter, integrierter Ausdruck vergleichbar mit den umliegenden Häusern gesucht.



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-185

Dabei wird besonderer Wert auf die Detaillierung der Sockelpartie, der Fenster mit dem Sonnenschutz und der Dachuntersicht gelegt. Eine Fassade mit wenigen klassischen, historisierenden Elementen verleiht dem Gebäude eine Grandezza und mag so als identitätsstiftendes Gebäude fungieren. 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 fliessenden Grundrissen und eingezogenen Loggien gelöst. Jeder Raum kann auf eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden.

Die neu geschaffenen Mietflächen messen 175 m² für das Gewerbe sowie sechs 3.5 Zi-Wohnungen in der Grössenordnung von 75 – 80 m².

Zum Vergleich: bei der Umbauvariante der Häuser 23 und 25 stehen etwa 530 m² günstigere Gewerbeflächen zur Verfügung sowie sechs Wohnungen zwischen 1.5 bis 3.5 Zi-Wohnungen mit Flächen von 45 – 75 m².

WIRTSCHAFTLICHKEIT UND BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

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. Die Umbauvariante wird mit ca. 3.9 – 4.5 Mio. Franken Investitionskosten veranschlagt. Die Bruttorendite ist mit 3 – 4 % höher als die Neubauvariante, bei gleichzeitig tieferem Mietzinsniveau für Gewerbe und Wohnen.

Für den Bau des vergrösserten Dorfplatzes und der weiteren Umgebungsgestaltung wird bei der vorliegenden Variante mit Kosten von ca. 1.5 Mio. Franken gerechnet. Bei der Umbauvariante liegen die Kosten für die Dorfplatzgestaltung etwa bei 1.3 Mio. Franken.

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.

Die Umsetzung des Umbauprojektes kann nach der Volksabstimmung ohne zusätzliche Kosten und Planungs- oder Rechtsverfahren an die Hand genommen werden.

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.



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-185

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. 1.5 Mio. Franken. Hinzu kommen die zusätzlichen Aufwendungen für die eigentliche Hausanierung von ca. 2.5 Mio. Franken. 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 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.

WEITERES VORGEHEN

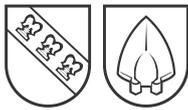
Das vorliegende Neubauprojekt wird dem Stadtrat zur Grundsatzentscheidung unterbreitet. Bei positivem Ausgang kann die Planung zur Umsetzungsvorlage der Kommunalen Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ ausgearbeitet werden. Der Gegenvorschlag des Stadtrates beinhaltet nach wie vor die Umbauvariante.



Visualisierung Umbau

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Der Stadtrat ist der Meinung, dass mit vorliegender Planung die Anforderungen aus der Volksinitiative vollumfänglich berücksichtigt werden. Die Neubauvariante kann zur Umsetzungsvorlage der Kommunalen Volksinitiative "Attraktives Dorfzentrum Illnau" ausgearbeitet werden. Die bereits bekannte Umbauvariante dient weiterhin als Gegenvorschlag des Stadtrates. Die Hausverschiebung wird nicht weiterverfolgt. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, die Weisung zu Händen des Grossen Gemeinderates für die anschliessende Volksabstimmung auszuarbeiten. Dabei sind die Visualisierungen insofern zu überarbeiten, damit deutlich wird, dass im Erdgeschoss keine Arkaden entstehen werden.



BESCHLUSS

VOM 24. OKTOBER 2019

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2019-185

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES
BESCHLIESST:

1. Der vorliegenden Neubauvariante wird im Grundsatz zugestimmt. Sie soll zur Umsetzungsvorlage der Kommunalen Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ ausgearbeitet werden.
2. Am ursprünglichen Gegenvorschlag des Stadtrates wird festgehalten.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Walser Zumbrunn Wäckerli Architekten, Garnmarkt 1, 8400 Winterthur
 - b. Müller Illien Landschaftsarchitekten, Wengistrasse 31, 8004 Zürich
 - c. Michael Hauser GmbH, Gerechtigkeitsgasse 2, 8001 Zürich
 - d. Stadtplanungskommission (elektronisch via Axioma)
 - e. Abteilung Hochbau
 - f. Abteilung Tiefbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 28.10.2019