

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
Sitzung vom 21. Mai 2015

Gesch. Nr. : SRB-Nr. 083 / GGR 002/14

**04.05.20 Bauplanung; Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr  
Fristerstreckungsgesuch für Bericht und Antrag zur Motion der Gemeinderäte Stefan Eichenberger,  
JLIE, und René Truninger, SVP, sowie Mitunterzeichnende betreffend attraktives Dorfzentrum Illnau**

---

ANTRAG DES STADTRATES

## DER GROSSE GEMEINDERAT

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 18 der Gemeindeordnung -

### BESCHLIESST:

1. Die Frist für den Bericht und Antrag des Stadtrats zur Motion der Gemeinderäte Stefan Eichenberger, JLIE, und René Truninger, SVP, sowie Mitunterzeichnende betreffend attraktives Dorfzentrum Illnau wird bis 30. Juni 2016 erstreckt.
2. Gegen diesen Beschluss ist das Referendum ausgeschlossen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Gemeinderat Stefan Eichenberger, Schmittestrasse 10, 8308 Illnau
  - b. Gemeinderat René Truninger, Hackenbergstrasse 13b, 8307 Effretikon
  - c. Stadtpräsident
  - d. Stadtrat Ressort Hochbau
  - e. Abteilung Hochbau
  - f. Abteilung Präsidiales, dreifach

---

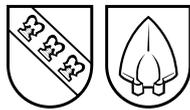
WEISUNG

## AUSGANGSLAGE

Die Gemeinderäte Stefan Eichenberger, JLIE, und René Truninger, SVP, sowie Mitunterzeichnende reichten am 2. Juni 2014 folgende dringliche Motion ein (GGR-Nr. 002/14):

### Ausgangslage

2009 reichte der damals dem Parlament angehörende Gemeinderat und heutige Stadtrat Philipp Wespi, JLIE, mit 17 Mitunterzeichnenden ein dringliches Postulat betreffend Vergrösserung Dorfplatz Illnau ein, das sodann dem Stadtrat zur Bearbeitung überwiesen wurde. Bislang wurden sämtliche Vorlagen an den Stadtrat zurückgewiesen und das Postulat ist damit weiterhin pendent. Gegenwärtig ist der Stadtrat mit GGR-Beschluss vom 30. Januar 2014 lediglich ersucht, vorläufig die aktuelle Nutzung der Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 unter Einhalten der sicherheitstechnischen Vorgaben beizubehalten. Diese Status Quo-Zwischenlösung ist weder nachhaltig noch dient sie langfristig den durchaus vielfältigen Anliegen der Bevölkerung.



### AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 21. Mai 2015

In der kontroversen GGR-Debatte vom 30. Januar 2014 bat der Stadtrat, vertreten durch den Vorsteher des Ressorts Hochbau, den Grossen Gemeinderat um Erteilung eines klaren, richtungsweisenden Auftrages (vgl. Protokoll der erwähnten Sitzung, S. 18 f.). Diesem mit Nachdruck formulierten Aufruf soll mit vorliegender Motion nachgekommen werden.

#### **Antrag**

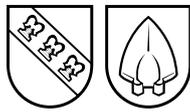
Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat Bericht zu erstatten und Antrag zu stellen für den Erlass eines öffentlichen Gestaltungsplans für das Gebiet Zentrum Unterillnau (abgegrenzt durch Talgartenstrasse, Usterstrasse und Länggstrasse) mit dem Ziel, in Illnau einen erweiterten Dorfplatz im Bereich der Liegenschaft Usterstrasse 23 sowie einen Neubau auf der Parzelle der Liegenschaft an der Usterstrasse 25 zu ermöglichen. Beim Ersatzneubau ist in erster Linie ein Investorenwettbewerb oder ein Public Private Partnership (PPP-Projekt) anzustreben.

#### **Begründung**

Mit dem vorliegenden Antrag liegt der vom Stadtrat ausdrücklich gewünschte konkrete richtungsweisende Auftrag vor. Der Antrag bietet die Chance, die anhaltende (Rechts-)Unsicherheit rund um den weiteren Bestand der Liegenschaft an der Usterstrasse 23 verbindlich zu klären. Mit der Beseitigung dieser Unsicherheit kann die gegenwärtige Blockierung der politischen Diskussion überwunden und die willkommene Attraktivitätssteigerung des Dorfplatzes Illnau in die eine oder andere Richtung vorwärts geplant und umgesetzt werden.

Seinerzeit entschied der Stadtrat, die Liegenschaft Usterstrasse 23 vorsorglich als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung ins Inventar für schützenswerte Bauten aufzunehmen. Dieser Eintrag bedeutet noch keine Unterschutzstellung und hat noch keine unmittelbare rechtliche Wirkung. Eine allfällige Schutzwürdigkeit wird erst im Falle eines Umbau- oder Abbruchvorhabens konkret geprüft. Dabei gilt es von der zuständigen Behörde eine Interessensabwägung vorzunehmen. Für eine Befreiung aus der früher selbst veranlassten Inventarisierung sprechen insbesondere folgende Hauptgründe und bedeutsame öffentliche Interessen:

- Die Liegenschaft Usterstrasse 23 an guter Zentrumslage befindet sich in einem sehr schlechten baulichen, energetischen und feuerpolizeilichen Zustand. Auch sind die Grundrisse und Geschosshöhen nicht mehr zeitgemäss, und eine behindertengerechte Nutzung ist unter den gegebenen Bedingungen nur sehr schwer möglich. Aus einer Gesamtbetrachtung handelt es sich um ein kaum mehr sanierungsfähiges und -würdiges Objekt. Eine Sanierung würde wohl nicht zumutbare finanzielle Folgen nach sich ziehen. Dies ist nicht im öffentlichen Interesse. Eine aufwändige Sanierung anstelle eines Ersatzneubaus mittels Durchführung eines Investorenwettbewerbs oder eines PPP-Projekts würde dem Ziel eines haushälterischen Umgangs mit öffentlichen Mitteln zuwiderlaufen. In diesem Zusammenhang ist auch zu erwähnen, dass die entstehenden Sanierungskosten angesichts des heutigen schlechten Gebäudezustands kaum verlässlich planbar sind und sich eine Renovation – unter welchem Titel auch immer – rasch zur Kostenfalle entwickeln könnte (erfahrungsgemäss werden Schäden an der Gebäudesubstanz von Altbauten erst während der Sanierung erkannt).
- Lediglich eine Instandstellung (der Grosse Gemeinderat sprach sinngemäss von „Pinselsanierung“ mit möglichst geringem Aufwand) wäre nicht nachhaltig und auch nicht zweckmässig. Ein Umbau und damit verbunden eine umfassende Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23 ist aufgrund des früheren GGR-Beschlusses vom 23. Juni 2011 und eine künftig andersartige Nutzung durch den GGR-Beschluss vom 30. Januar 2014 gegenwärtig ausgeschlossen. Je nach Umfang einer allfälligen Unterschutzstellung wäre zudem eine Anpassung an moderne Raumnutzungsbedürfnisse kaum möglich. Solche Nutzungsbeschränkungen sind in einer langfristigen Betrachtungsweise nicht im öffentlichen Interesse; sie würden eine allfällige teilweise öffentliche Nutzung der Liegenschaft (z.B. als Bibliotheksstandort) von vornherein ausschliessen.



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 21. Mai 2015

- Das Ortsbild im Zentrum von Unterillnau verändert sich in naher Zukunft nach Abschluss der Bauarbeiten an der Usterstrasse (Verkehrsberuhigungen, neue Bushaltestelle Dorfplatz) und am Bahnhof Illnau mit einer neuen SBB-Brücke (inkl. Neugestaltung Platz unter der neuen Brücke) markant. All diese weitreichenden Veränderungen haben grossen Einfluss auf das Dorfleben und führen zu veränderten Bedürfnissen an den öffentlichen Raum wie insbesondere auch eine gewünschte Neugestaltung und Vergrösserung des Dorfplatzes Illnau (s.a. Dringliches Postulat 119/09 „Vergrösserung Dorfplatz Unterillnau“ von Philipp Wespi aus dem Jahre 2009).
- Die Unklarheiten rund um die allfällige Unterschutzstellung der Liegenschaft Usterstrasse 23 blockieren aktuell die politische Diskussion. Eine allfällige Unterschutzstellung würde die Möglichkeiten zur Schaffung eines attraktiven, vergrösserten und einladenden Dorfplatzes Illnau stark limitieren. Es wäre für die Bevölkerung schwer nachzuvollziehen, weshalb im Rahmen des Ausbaus des Bahnhofs Illnau die altherwürdige Eisenbahnbrücke durch eine massive, das Ortsbild neu dominierende Betonbrücke ersetzt werden konnte, gleichzeitig in unmittelbarer Nähe zu dieser Brücke eine stark baufällige Liegenschaft unter Schutz gestellt wird und mit Nutzungseinschränkungen erhalten bleiben muss. Es ist im öffentlichen Interesse, dass die Parzelle, auf der die Liegenschaft Usterstrasse 25 liegt, durch einen Ersatzneubau anderweitig und wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden können. Bei einer spontanen stadträtlichen Umfrage anlässlich der öffentlichen Präsentation verschiedener Varianten zur Neugestaltung des Dorfplatzes Illnau sprachen sich  $\frac{3}{4}$  der Befragten für den Abbruch und einen Ersatzneubau aus.

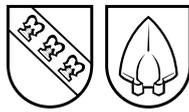
Der Stadtrat wird ersucht, diese und allfällige weitere Gründe bei seinem Antrag an die zuständige Behörde um Befreiung der Liegenschaft Usterstrasse 23 aus dem Inventar schützenswerter Bauten einzubringen.

Die Motion wurde durch den Grossen Gemeinderat an dessen Sitzung vom 19. Juni 2014 dem Stadtrat zur Prüfung und Antragstellung überwiesen. Gemäss Art. 66 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates hat der Stadtrat seinen Antrag innert Jahresfrist vorzulegen (bis 18. Juni 2015).

### **INVENTARENTLASSUNG DER LIEGENSCHAFT USTERSTRASSE 23**

Damit der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat einen fundierten Bericht und Antrag zur vorliegenden Motion unterbreiten kann, ist zuerst der Status der Liegenschaft Usterstrasse 23 zu klären. Diese ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung erfasst. In Anerkennung des politischen Mehrheitswillens sowie in Abwägung des öffentlichen Interesses hat der Stadtrat am 2. Oktober 2014 beschlossen, die Liegenschaft Usterstrasse 23 aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung zu entlassen.

Gegen diese Inventarentlassung erhob der Zürcher Heimatschutz Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich. Der Stadtrat lässt sich in diesem Rekursverfahren durch einen auf baurechtliche Fragen spezialisierten Rechtsanwalt vertreten. Am 10. April 2015 fand ein Augenschein des Baurekursgerichts statt. Mit dem Entscheid des Baurekursgerichts in dieser Sache wird in den nächsten Wochen gerechnet. Dagegen ist eine Beschwerde an das Verwaltungsgericht möglich. Momentan ist noch unklar, bis wann definitiv geklärt ist, welche planerischen Möglichkeiten sich für die Liegenschaft Usterstrasse 23 eröffnen werden.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
Sitzung vom 21. Mai 2015

## FRISTERSTRECKUNGSGESUCH

Da die Liegenschaft Usterstrasse 23 das zentrale Element für den Bericht und Antrag zur Motion von Stefan Eichenberger und René Truninger darstellt, ersucht der Stadtrat den Grossen Gemeinderat, gestützt auf Art. 66 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderats, die Bearbeitungsfrist bis Ende Juni 2016 zu verlängern.

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 26.05.2015