



### BESCHLUSS

VOM 23. JUNI 2016

GESCH.-NR. 2016-0063

BESCHLUSS-NR. 2016-96

IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR

**04**

**BAUPLANUNG**

**04.05**

**Nutzungsplanung**

**04.05.20**

**Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr  
(s. Anhang 1)**

BETRIFFT

**Dringliche Motion Stefan Eichenberger, FDP/JLIE, René Truninger, SVP, und Mitunterzeichnende, betreffend „attraktives Dorfzentrum Illnau“;  
2. Fristerstreckungsgesuch zur Ausarbeitung von Bericht und Antrag; Verabschiedung zu Händen des Grossen Gemeinderates**

---

### AUSGANGSLAGE

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

### MOTIONSTEXT

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.

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.

VOM 23. JUNI 2016

GESCH.-NR. 2016-0063  
 BESCHLUSS-NR. 2016-96

## 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 Zentrums- und Ortslage 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 einer 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 allfällig teilweise öffentliche Nutzung der Liegenschaft (z.B. als Bibliotheksstandort) von vornherein ausschliessen.
- 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 Wespis 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 an-

VOM 23. JUNI 2016

GESCH.-NR. 2016-0063  
 BESCHLUSS-NR. 2016-96

lässlich 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.

## ÜBERWEISUNG DER MOTION

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).

## ERSTE FRISTERSTRECKUNG

Damit der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat einen fundierten Bericht und Antrag zur vorliegenden Motion unterbreiten kann, war 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. Da dieses Verfahren im Mai 2015 noch pendent war, beantragte der Stadtrat beim Grossen Gemeinderat eine Fristverlängerung für Bericht und Antrag zur Motion. Das Parlament genehmigte an seiner Sitzung vom 18. Juni 2015 die Fristerstreckung bis Ende Juni 2016.

## ZWEITES FRISTERSTRECKUNGSGESUCH

Mit dem Entscheid vom 21. Oktober 2015 hiess das Baurekursgericht den Rekurs des Zürcher Heimatschutzes teilweise gut und hob den Beschluss des Stadtrates auf. Gegen diesen Entscheid erhob die Stadt Beschwerde ans Verwaltungsgericht. Dies obwohl die Aussicht auf Erfolg bei einem Weiterzug ans Verwaltungsgericht gering erschien und das Risiko von weiteren Prozesskosten als hoch beurteilt wurde. Das öffentliche Interesse an einem Entscheid des höchsten kantonalen Gerichts in dieser Sache war aber gross. Darum wurde das Verwaltungsgericht angerufen.

Mit Urteil vom 12. Mai 2016 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde der Stadt ab. Das Verwaltungsgericht begründet sein Urteil insbesondere auf den beiden Fachgutachten, welche dem Gebäude an der Usterstrasse 23 einen hohen Eigen- und Situationswert beimessen. Dem Gericht fehlt im heutigen Zeitpunkt der Nachweis des dem Gebäudeunterhalt entgegenstehenden öffentlichen Interesses, weshalb für das Verwaltungsgericht offenbleiben kann, ob der Wunsch nach einer besseren Dorfplatzgestaltung den Abbruch des streitgegenständlichen Gebäudes überhaupt rechtfertigen könnte. In den Erwägungen merkt das Verwaltungsgericht zudem an, dass die Stadt im Rahmen einer Konkretisierung von Umgestaltungsplänen für den Dorfplatz zwingend auch Varianten zu prüfen haben wird, welche den Erhalt der Liegenschaft vorsehen. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichts lässt sich eine Güterabwägung nämlich nur dann vornehmen, wenn allfällige aus dem Weiterbestand des Gebäudes resultierende Nachteile gegenüber einem Abriss klar ersichtlich sind; diese Nachteile sind im Rahmen der Güterabwägung dem Schutzinteresse gegenüberzustellen.

Am 9. Juni 2016 entschied der Stadtrat, auf eine Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts beim Bundesgericht zu verzichten (SRB-Nr. 2016-86). Die Chancen auf einen anderslautenden Entscheid des Bundesgerichts waren kaum gegeben und das Prozess- und Kostenrisiko als sehr hoch einzustufen.

VOM 23. JUNI 2016

GESCH.-NR. 2016-0063  
BESCHLUSS-NR. 2016-96

In einem nächsten Schritt wird es nun darum gehen, das konkrete weitere Vorgehen festzulegen und dem Grossen Gemeinderat zu beantragen. 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. Der Stadtrat ersucht deshalb den Grossen Gemeinderat, gestützt auf Art. 66 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderats, die Bearbeitungsfrist für die Motion bis Ende Dezember 2016 zu verlängern.

**DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON**  
AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU  
**BESCHLIESST:**

1. Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt:
  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 31. Dezember 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, Ratssekretariat (dreifach)
2. Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Gemeinderat Stefan Eichenberger, Schmittestrasse 10, 8308 Illnau
  - b. Gemeinderat René Truninger, Hackenbergstrasse 13b, 8307 Effretikon
  - c. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
  - d. Stadtpräsident
  - e. Abteilung Hochbau

**Stadtrat Illnau-Effretikon**

  
Ueli Müller  
Stadtpräsident

  
Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 27.06.2016