



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 30. April 2009

Gesch. Nr. 92/08

28.03.25 Liegenschaften, Wohnhäuser.- Interpellation zur städtischen Liegenschaft Usterstrasse 23/25 in Illnau, - Beantwortung

1. Ausgangslage

Datiert mit 04.09.2008 (04.09.2008 Eingang Büro GGR, 02.10.2008 Überweisung an SR) reichte Gemeinderat Philipp Wespi mit 8 Mitunterzeichner(-innen) folgende Interpellation ein:

Interpellation möglicher Abriss Liegenschaft Usterstrasse 23 und Neugestaltung Dorfplatz Unterillnau sowie Umbau Usterstrasse 25

Illnau ist in den letzten Jahren gewachsen und wird dies auch zukünftig. Das Dorfbild von Unterillnau wird sich mit der Erstellung der Bau- und Entwicklungsprojekte im Grossraum Usterstrasse drastisch verändern. Unterillnau wird nicht mehr das Gesicht der letzten 50 Jahre tragen. Auf der östlichen Seite der Usterstrasse wird auf dem ehemaligen Gelände der Firma Spiess eine Neuüberbauung entstehen. Auf der westlichen Seite wird auf dem Areal des alten Postplatzes die Überbauung "Station Illnau" realisiert. Was fehlt ist ein auf diese neue Tatsache angepasstes Zentrum – ein Dorfmittelpunkt, welcher die beiden neuen Gebiete verbindet.

Die Tatsache, dass die alten Liegenschaften Usterstrasse 23 (ehemaliges Landi-Gebäude) und 25 der Gemeinde gehören, eröffnet die einmalige Möglichkeit ebendiesen neuen Dorfmittelpunkt in Unterillnau zu schaffen und damit die Lebensqualität von Illnau gesamthaft zu verbessern.

Das Gebäude an der Usterstrasse 23 könnte abgerissen werden um einen neuen, vergrösserten Dorfplatz zu ermöglichen, der zum Verweilen einladen würde. Dieser neue Dorfplatz könnte eine Brücke zwischen den beiden neu entstehenden Überbauungen schlagen und damit identitätsstiftend sein. Ein Platz, wo man sich zukünftig zu Chilbi, Dorfmarkt, Vereins- und anderen Empfängen, der 1 Augustfeier oder zu einem gemütlichen Schwatz treffen könnte. Ein solcher Platz sollte wohl auch eine genügende Anzahl Parkierungsmöglichkeiten enthalten, damit das umliegende Gewerbe weiterhin einfach zu erreichen ist und nicht an Attraktivität einbüsst. Weiter könnten natürliche Elemente wie Bäume und andere Gewächse dafür sorgen das eine visuelle Verengung an der Usterstrasse eintritt, die den sich darauf bewegendenden Verkehr zu behutsamer und vorsichtiger Fahrweise bewegt. Damit könnte indirekt eine Verkehrsberuhigung von Unterillnau erreicht werden.

Das Gebäude an der Usterstrasse 25 könnte um- oder ausgebaut werden, dass es das neue Zentrum unterstreicht, belebt und unterstützt. Dabei sollte hinsichtlich möglicher zukünftiger Nutzung Rücksicht auf die Bedürfnisse des Gewerbes sowie der Öffentlichkeit genommen werden.

Wir fragen deshalb den Stadtrat:

1. Ob auf einen Umbau der städtischen Liegenschaft Usterstrasse 23 (Assekuranz Nr. 975), wie dies im Budget 2008 vorgesehen ist, verzichtet werden kann, um einen Abriss der Liegenschaft zu prüfen.
2. Welche Optionen hinsichtlich Gestaltung eines neuen, vergrösserten Dorfplatzes nach dem möglichen Abriss der Usterstrasse 23 bestehen.
3. Welche zukünftige Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaft Usterstrasse 25 (Assekuranz Nr. 977) bei Realisierung eines vergrösserten Dorfplatzes bestehen.
4. Welche Anpassungen von Kernzonen- und Gestaltungsplan für die Umsetzung der oben geäusserten Ideen notwendig wären, wie diese Anpassungen realisiert werden könnten, und wie sich ein möglicher Zeitplan gestalten würde.
5. Welche Konsequenzen die unter Punkt vier erwähnten Anpassungen für Grundeigentümer, die Teil des momentan gültigen Gestaltungsplanes "Dorfplatz Unterillnau" sind, hätte.
6. Ob er gewillt ist, einen Planungsstopp des gegenwärtig existierenden Projektes zur Neugestaltung des heutigen Dorfplatzes in Unterillnau zu erreichen, um die in dieser Interpellation geäusserten Ideen eingehend zu prüfen.

Ein solches Projekt würde Unterillnau die einmalige und kaum wiederkehrende Chance eröffnen, das lokale Gewerbe zu beleben, Unterillnau's Identität für die kommenden 50 Jahre zu gestalten sowie einen attraktiven, klar ersichtlichen Mittelpunkt zu schaffen und damit die Lebensqualität für Illnau als ganzes zu steigern..

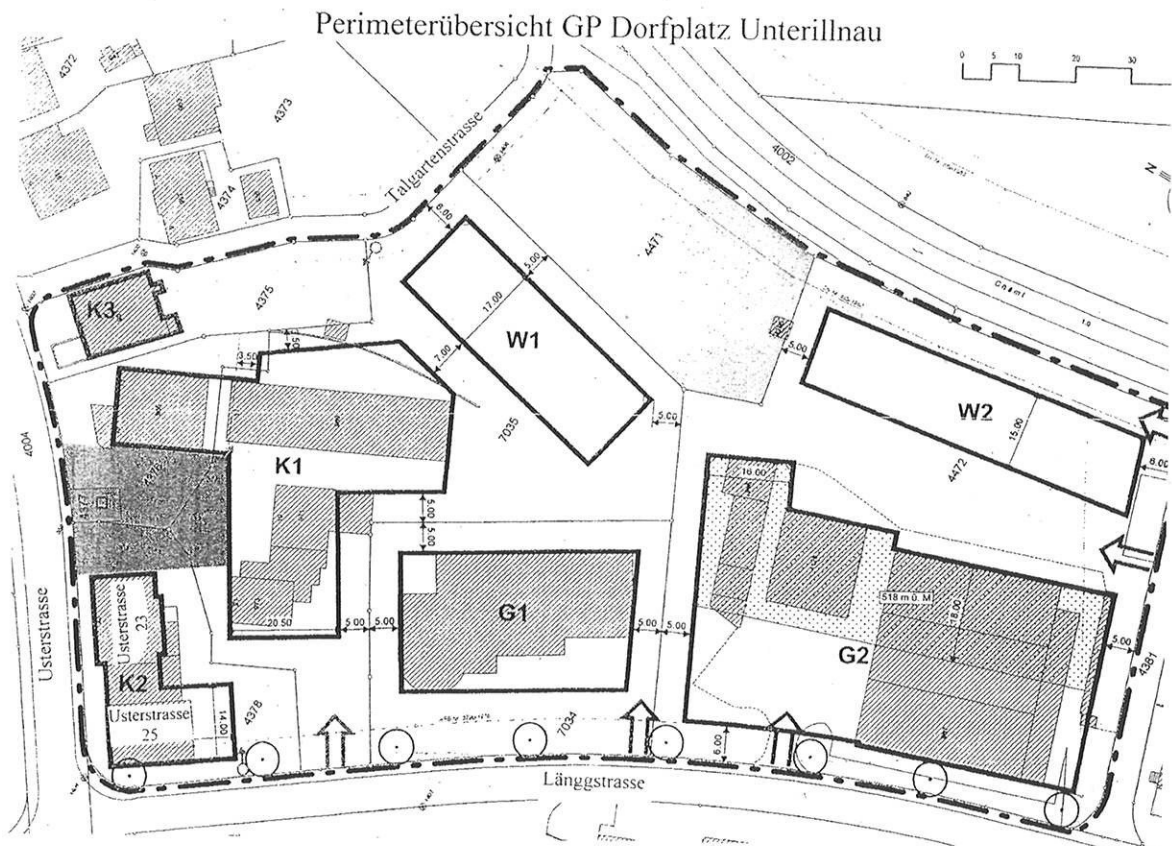
Der Stadtrat Illnau-Effretikon antwortet wie folgt:

A) Grundsätzliches

Zentrumsrichtplan (ZR) Unter-Illnau, Quartierplan (QP) "Längg" und Gestaltungsplan (GP) "Dorfplatz Unterillnau"

Die Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 liegen in den Perimetern des kommunalen Zentrumsrichtplans Unter-Illnau, welcher der Regierungsrat am 24. September 1997 genehmigt hat, des QP "Längg", welcher von der Baudirektion am 27. Februar 1998 genehmigt wurde, sowie des öffentlichen GP "Dorfplatz Unterillnau" welcher vom GGR am 09. März 2006 und von der Baudirektion am 15. Juni 2006 genehmigt wurde.

Der Zentrumsrichtplan verlangt die "Wahrung der Baustruktur entlang der Usterstrasse" und zwischen den Liegenschaften Usterstrasse 23/25 (GP Baufeld K2) und der Überbauung samt Tiefgarage im GP Baufeld K1 bestehen zahlreiche bindende Auflagen, sowohl im QP, als auch im GP.



Inventar schützenswerter Objekte

Das Gebäude Usterstrasse 23 ist im bisherigen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aus dem Jahr 1997 (nachfolgend "Inventar" genannt) nicht enthalten. In der derzeit laufenden Überarbeitung des Inventars ist die Liegenschaft jedoch mit Inventar Blatt Nr. BA0058 als schützenswert aufgenommen.

Der Stadtrat hat am 15. Januar 2009 in einer Grundsatzdiskussion beschlossen, dass die Liegenschaft Usterstrasse 23 im Eigentum der Stadt bleiben und nicht zum Abbruch freigegeben, sondern baulich saniert werden soll. Dabei sei zu prüfen, ob Raum für die in Platznöten steckende Gemeindebibliothek Illnau geschaffen werden kann.

Die Liegenschaft Usterstrasse 25 (ist nicht im Inventar enthalten) soll dagegen für private kommerzielle Nutzung zur Verfügung gestellt werden und zwar durch Verkauf oder im Baurecht.

Die Baubehörde hat am 3. Februar 2009 bereits früher gefällte Entscheide bestätigt, dass die Liegenschaft Usterstrasse 23 nicht aus dem Inventar entlassen werden, sondern nach denkmalpflegerischen Grundsätzen renoviert werden soll.

Gegenseitige Abhängigkeiten / bisheriger zeitlicher Ablauf

Die Gestaltung des Dorfplatzes, sowie die Renovation der Liegenschaft Usterstrasse 23 sind mit der im GP Baufeld K1 am 17. Juli 2007 bewilligten Überbauung gestalterisch und nutzungskonform abzustimmen, weil Parkierung, Heizungsverbund, Dorfplatz-Gestaltung, Wegverbindungen und weiteres mehr mit dieser Überbauung in engem gegenseitigem Zusammenhang stehen.

Es sind jedoch Verzögerung in der Realisierung im Baufeld K1 entstanden durch den Festsetzungsprozess vom Projekt Hochwasserschutz (AWEL) und in der Folge durch den Wechsel von Planungsteam und Bauherrschaft. Die Planung von Dorfplatz und Renovationsprojekt Usterstrasse 23/25 wurde deshalb zeitlich zurückgestellt, bis sichergestellt ist, dass die gegenseitigen Abhängigkeiten mit dem konkreten Projekt und deren Trägerschaft abgeglichen werden können.

Zwischenzeitlich hat eine neue Trägerschaft (Hänni Lanz Partner AG Effretikon, bzw. Helvetia Versicherung) das Bauprojekt im GP Baufeld K1 übernommen und die Vorzeichen stehen gut, dass mit dem Bau in Bälde begonnen wird.

Finanzielle Aspekte

Die Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 wurden am 21. April 2005 für CHF 600'000.- von der Stadt gekauft und dem Finanzvermögen zugeordnet. Für die Überführung der Usterstrasse 23 ins Verwaltungsvermögen müsste, mittels bewilligtem Kredit, der Bilanzwert abgeschrieben werden.

Vorbereitungen zur Realisierung

Für die Realisierung von Dorfplatz und Renovationsprojekt Usterstrasse 23/25 wurden zwei Planerauswahlverfahren durchgeführt, eines im Mai 2008 (Genehmigung durch den Stadtrat am 10. Juli 2008) für die Gestaltung vom Dorfplatz, wo das Landschaftsarchitekturbüro Ryffel&Ryffel AG, Uster obsiegte und ein weiteres im März 2009 (Genehmigung durch den Stadtrat am 30. April 2009) für die Planung der Renovation Usterstrasse 23, wo die Architekturgemeinschaft Lardi + Gmür AG, Effretikon / Roland Tanner Tagelswangen obsiegte.

Der Stadtrat hat am 30. April 2009 einen Projektierungskredit für die Aufarbeitung der Renovationsvorlage der Liegenschaft Usterstrasse 23 von Fr. 130'000.00 bewilligt, welche im Sommer/Herbst 2009 dem Grossen Gemeinderat zur Abstimmung vorgelegt wird. Gleichzeitig wurde beschlossen, für die Liegenschaft Usterstrasse 25 die Verkaufsvorbereitungen weiter voranzutreiben.

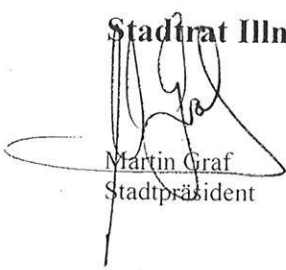
B) Zu den Fragen im Einzelnen

1. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass die Liegenschaft Usterstrasse 23 ein integrierender Bestandteil vom traditionellen Dorfbild von Unterillnau ausmacht und deshalb erhalten bleiben soll. Mit geeignetem Renovationsprojekt soll die unter Platzmangel leidende Gemeindebibliothek Illnau in dieses Gebäude integriert werden. Dabei ist zu

beachten, dass die zentrale Lage auch der Oberstufenschule Illnau, welche mangels eigener Bibliothek auf der Gemeindebibliothek basiert, entgegen kommt.

2. Der Dorfplatz kann aus Sicht des Stadtrates im vorgesehenen Perimeter mit guter Fachplanung attraktiv gestaltet werden, so dass dies sowohl den gewerblichen Aspekten der Dorfläden/Bäckerei, als auch den Freizeitaspekten der Bevölkerung gerecht wird. Es ist dabei auch zu beachten, dass in den nahegelegenen Neubauprojekten jeweils ebenfalls recht grosse Freiflächen realisiert werden.
3. Die Liegenschaft Usterstrasse 25 soll verkauft oder im Baurecht einer privaten Eigentümerschaft zur kommerziellen Nutzung zugeführt werden.
4. Das Gebäude Usterstrasse 23 müsste aus dem in Überarbeitung stehenden Inventar entlassen werden. Dem haben sowohl die Baubehörde, als auch der Stadtrat nicht zugestimmt. Ein Abbruch der Liegenschaft Usterstrasse 23 widerspricht einerseits dem heute gültigen behördenverbindlichen Zentrumsrichtplan von Unterillnau und bedingt darüber hinaus eine Anpassung des heute gültigen Gestaltungsplanes Dorfplatz. Dieser kann frühestens 5 Jahre nach der letzten Festsetzung (15. Juni 2006, also frühestens Mitte 2011) erfolgen. Neben SR und GGR müsste auch die Baudirektion diesen Anpassungen zustimmen. Nicht zuletzt aus Gründen der Rechtssicherheit ist damit nicht zu rechnen.
5. Sämtliche Abhängigkeiten wie Parkplatzverteilung, Fernheizanschluss und -Leistung, Verbindungswege, etc. - alles immer mit entsprechender Kostenverteilung - müssten erneut ausgehandelt und in neuem GP festgesetzt werden.
6. Der Stadtrat hat sich eingehend mit dem Dorfplatz Unterillnau und dem Haus Usterstrasse 23 (welches GGR Philipp Wespi bei der Interpellationsbegründung liebevoll "Märchenhaus" benannt hat) auseinandergesetzt und er kommt zum Schluss, dass diese Liegenschaft und der Dorfplatz - gegenseitig und auf die umliegenden Gebäude sowie auch den Strassenraum abgestimmt - ein attraktives Dorfzentrum Unterillnau ergeben, wo öffentliche Nutzungen und wirtschaftlich florierendes Leben ihren Platz haben werden.

Stadtrat Illnau-Effretikon


 Martin Graf
 Stadtpräsident


 Christof Müller
 Stadtschreiber-Stv.

Versandt:

18. Mai 2009