



BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2022-0205
BESCHLUSS-NR. 2022-60
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **33** **STRASSEN**
33.06 **Öffentliche Plätze und Anlagen**

BETRIFFT **Neugestaltung Dorfplatz Illnau;
Projektgenehmigung und Kreditbewilligung; Verabschiedung der Vorlage zu Händen
des Stadtparlamentes**

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Gemäss Entscheid der Stimmberechtigten zur kommunalen Volksinitiative «Attraktives Dorfzentrum Illnau» sollen die Gebäude Usterstrasse 23 und 25 in Illnau zurückgebaut und stattdessen ein grosszügiger Dorfplatz und ein Neubau anstelle der Liegenschaft Usterstrasse 25 entstehen.

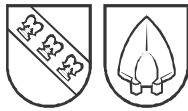
Das Gebäude Usterstrasse 23 befindet sich im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte. Es ist vorerst aus diesem zu entlassen. Damit diese Inventarentlassung gelingen kann, sind die kreditrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit nach einem Abbruch des Gebäudes der gewünschte erweiterte Dorfplatz auch realisiert werden kann.

Das im Rahmen des Studienauftrages zur Neugestaltung des Dorfplatzes obsiegende Wettbewerbsprojekt der Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, wurde inzwischen in seiner Bearbeitung vertieft. Es berücksichtigt die Vorgaben aus der Volksinitiative und vereinbart die räumlichen Verhältnisse und verschiedenen Nutzungsbedürfnisse bestmöglich. Für die Umsetzung des Projektes wird mit Bruttokosten von Fr. 1'460'000.- gerechnet. Nach der rechtskräftigen Kreditbewilligung beabsichtigt der Stadtrat das Gebäude Usterstrasse 23, aufgrund des überwiegenden öffentlichen Interesses, aus dem kommunalen Inventar zu entlassen. Bevor mit Bauarbeiten begonnen werden kann, bleiben der öffentliche Gestaltungsplan Dorfplatz Illnau zu revidieren und das Projekt für den Neubau Usterstrasse 25 zu konkretisieren.

AUSGANGSLAGE

Die Stimmberechtigten haben am 29. November 2020 über die kommunale Volksinitiative «Attraktives Dorfzentrum Illnau» abgestimmt. Sie nahmen dabei die Umsetzungsvorlage zur Initiative mit einem Ja-Stimmen-Anteil von rund 55 % an. Der Gegenvorschlag des Stadtrates wurde abgelehnt.

Um den Volksentscheid umsetzen zu können, sind die Gebäude Usterstrasse 23 und Usterstrasse 25 zurückzubauen. Dies wird aber nur möglich sein, wenn das Gebäude Usterstrasse 23 aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte entlassen wurde. Der Stadtrat hat diese Inventarentlassung bereits am 2. Oktober 2014 beschlossen (SRB-Nr. 2014-200). Dagegen rekurrierte damals der Verein Zürcher Heimatschutz, der vor Baurekurs- und Verwaltungsgericht Recht erhielt. Der Inventarentlassungsentscheid des Stadtrates wurde aufgehoben und das Objekt figuriert nach wie vor im Inventar.



BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2022-0205

BESCHLUSS-NR. 2022-60

Mit Beschluss vom 4. Februar 2021 (SRB-Nr. 2021-16) hat der Stadtrat das weitere Vorgehen für die Umsetzung der von den Stimmberechtigten angenommenen Volksinitiative wie folgt festgelegt:

KREDITBESCHLUSS NEUGESTALTUNG DORFPLATZ

Für die Umsetzung des Volksentscheids muss ein Baukredit für die Gestaltung des Dorfplatzes bewilligt werden. Damit der seinerzeitige Einwand bei der Inventarentlassung entkräftet werden kann, wonach nicht einmal die Finanzierung des neuen Platzes sichergestellt sei, ist der Baukredit durch das Stadtparlament genehmigen zu lassen.

Die Investitionskosten für den Bau des Dorfplatzes und der weiteren Umgebungsgestaltung bei der von den Stimmberechtigten angenommenen Variante «Neubau» wurden mit Fr. 1.5 Mio. geschätzt. Diese Kostenschätzung basiert auf einer groben Berechnung anhand von pauschalen m²-Preisen. Für eine Kreditvorlage zu Händen des Parlamentes muss das im Studienauftrag obsiegende Platzgestaltungs-Richtprojekt des Büros Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich, vertieft werden. Dafür ist ein Vorprojekt mit einer Kostengenauigkeit von mindestens +/- 25 % auszuarbeiten. Eine weitere Detaillierung ist zurzeit nicht möglich und sinnvoll, da die Nutzweise und insbesondere die Erdgeschossnutzungen des neu zu erstellenden Gebäudes noch nicht bekannt sind. Diese werden sich auch auf dessen unmittelbare Umgebungsgestaltung auswirken.

Weiterhin besteht die Absicht, den Abbruch der Gebäude Usterstrasse 23 und Usterstrasse 25 sowie den Neubau einem privaten Investor zu übertragen. Eine entsprechende Vorlage kann aber erst vorbereitet werden, wenn verbindliche rechtliche Voraussetzungen für eine Projektumsetzung geschaffen worden sind.

ANPASSUNG KERNZONENPLAN UNTERILLNAU

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung ist im Kernzonenplan Unterillnau der Fassadenbereich des Gebäudes Usterstrasse 23 ersatzlos zu streichen. Dies ist mit geringem Aufwand möglich, und der Plan entspricht alsdann dem Volksentscheid. Selbst wenn die Inventarentlassung am Ende nicht möglich sein sollte, kann die Stadt gestützt auf die allgemeinen Kernzonenbestimmungen Einfluss auf Veränderungen am baulichen Bestand nehmen. Diese Anpassung am Kernzonenplan ist in der Zwischenzeit in die beim Stadtparlament zur Beratung hängige Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung eingeflossen.

VORLÄUFIGER VERZICHT AUF ANPASSUNG DES GESTALTUNGSPLANS

Auf die Anpassung des bestehenden öffentlichen Gestaltungsplans ist vorderhand zu verzichten. Sollte die Inventarentlassung scheitern, bestünde eine neue nutzungsplanerische Grundlage, die gar nicht umgesetzt werden könnte, weil das Gebäude Usterstrasse 23 nicht abgebrochen werden kann. Das heisst, der Gestaltungsplan müsste nochmals angepasst werden, wobei einer sofortigen nochmaligen Revision § 87 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) in Verbindung mit § 82 PBG im Wege stehen könnte. Zudem sind Revisionen von Gestaltungsplänen verhältnismässig aufwändig.

BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2022-0205

BESCHLUSS-NR. 2022-60

PROJEKT NEUGESTALTUNG DORFPLATZ

Die Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, haben in der Zwischenzeit das ursprünglich im Rahmen des Studienauftrages eingereichte Projekt für den Dorfplatz und die Umgebungsgestaltung vertieft. Das Vorprojekt zeigt sich wie folgt:



Projektplan Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich

BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2022-0205

BESCHLUSS-NR. 2022-60

MATERIALISIERUNG

Die Platzflächen sind in unterschiedlichen Materialien vorgesehen. Guber-Pflaster in unterschiedlicher Beschaffenheit für die Durchgangswege und Plätze. Ein Gussasphalt hebt die Parkierungsflächen hervor. Mit einer Sitzmauer wird der Fussabdruck des bisherigen Gebäudes Usterstrasse 23 markiert und der chaussierte Bereich eingefasst.

BEPFLANZUNG

Der Dorfplatz wird mit verschiedenen Baumarten begrünt. Vorgesehen sind Spitzahorn, Linde, Tulpenbaum und Hainbuche. Sie spenden Schatten und sorgen je nach Jahreszeit für unterschiedliche Farbtupfer.

MÖBELIERUNG

Das Vorprojekt sieht diverse Sitzgelegenheiten für Begegnungsmöglichkeiten vor. Einerseits freie Bestuhlungen, andererseits verankerte Sitzbänke sowie Sitzmauern und Blockstufen. Mit einem Trinkbrunnen wird auch das Element «Wasser» einbezogen. Für Anlässe erlaubt das Platzkonzept verschiedenartige mobile Nutzungsformen. Das Bedürfnis, temporär ein grösseres Festzelt aufzustellen, kann ebenfalls erfüllt werden. Die Platzbeleuchtung erfolgt mit Hochmastleuchten. Die konkrete Möblierung rund um das Gebäude Usterstrasse 25 wird von der Nutzweise abhängig sein.

ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG

Die Zufahrt für Autos und Anlieferungen zur Liegenschaft Usterstrasse 15 erfolgen wie bisher ab der Usterstrasse. Das Projekt sieht weiterhin 10 öffentliche Kurzzeit-Parkplätze vor. Geplant sind zudem 18 Veloabstellplätze.

GRUNDEIGENTUMSVERHÄLTNISSE



Grundeigentumsverhältnisse (rot = Eigentum der Stadt Illnau-Effretikon)



BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2022-0205

BESCHLUSS-NR. 2022-60

Die Stadt ist Eigentümerin der Grundstücke Kat.Nr. IE7786 und IE7787. Teile des heutigen und künftigen Platzes stehen im Eigentum von Doris und Hans Ulrich Nüssli (Kat.Nr. IE7785) und der Pensionskasse der Helvetia Versicherungen (Kat.Nr. IE7334). Das Benützungsrecht als Dorfplatz zu Gunsten der Öffentlichkeit wurde mit der Festsetzung des Quartierplans «Längg» im Mai 1997 gesichert. Das Recht gilt für alle einem Dorfplatz zukommenden Zwecke (wie Autoabstellplätze, Abhaltung von Anlässen z.B. Chilbi, Wochenmarkt). Damit dulden die Eigentümer den dauernden Fortbestand der Anlage. Unterhalt und Reinigung sowie Beleuchtung des Platzes sind Sache der Stadt.

BAUKOSTEN

Gemäss Kostenschätzung (Genauigkeit +/- 15 %) der Müller Illien Landschaftsarchitekten vom 27. September 2021 wird mit folgenden Baukosten gerechnet:

POSITION	BETRAG FR.	TOTAL FR.
Vorbereitungsarbeiten	96'350.-	
Geländeanpassung	67'975.-	
Entwässerung	64'750.-	
Bauwerk in Umgebung (Mauern, Sitzmauer)	71'300.-	
Grünflächen	82'535.-	
Hartflächen	594'000.-	
Technik Umgebung (Beleuchtung)	33'250.-	
Ausstattung Umgebung	91'100.-	
Total Baukostenschätzung		1'101'260.-
Honorare (15 %)	165'189.-	
Zwischensumme Bau- und Nebenkosten		1'266'449.-
Mehrwertsteuer (7,7 %)	97'516.-	
Total Bau- und Nebenkosten inkl. MwSt.		1'363'965.-
Eigenleistungen 2 %	27'279.-	
Reserve 5 %, Rundung	68'756.-	
Baukosten total inkl. Mehrwertsteuer		1'460'000.-

Im integrierten Aufgaben- und Finanzplan IAFP 2023 – 2027 sind für das Projekt Dorfplatz Illnau in den Planjahren 2023 – 2025 insgesamt Fr. 1'500'000.- eingestellt.



BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2022-0205

BESCHLUSS-NR. 2022-60

FOLGEKOSTEN

KAPITALFOLGEKOSTEN

PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNG	AKAT	BASIS	NUTZUNGSDAUER	SATZ	BETRAG
Strassen und Verkehrswege	1010	Fr. 1'460'000.-	40 Jahre	2.50 % Fr.	36'500.-
Verzinsung				1.00 % Fr.	14'600.-
Total im ersten Betriebsjahr					Fr. 51'100.-

BETRIEBLICHE UND PERSONELLE FOLGEKOSTEN

Gegenüber dem heutigen Zustand wird mit betrieblichen und personellen Folgekosten von 1,5 % der Investitionskosten gerechnet. Dies sind Fr. 21'900.- pro Jahr.

FINANZIERUNGSBEITRÄGE

Gemäss dem Kostenteiler für das Quartierplangebiet Längg müssen sich die Anstösser mit folgenden Prozentsätzen am Bau des Dorfplatzes beteiligen:

EIGENTÜMER/IN	KOSTENBETEILIGUNG %	KOSTENBETEILIGUNG FR.
Total gemäss Kostenschätzung Quartierplan (Kostenstand 1997)		250'000.-
Kostenanteil Stadt als Öffentlichkeit	66.6666	166'667.-
Restbetrag zu Lasten Anstösser	33.3333	83'333.-
davon		
Doris und Hans Ulrich Nüssli (Kat.Nr. IE7785)	35.5263	29'605.-
Pensionskasse Helvetia Versicherungen (Kat.Nr. IE7334)	36.8421	30'702.-
Stadt Illnau-Effretikon (Kat.Nr. IE7787)	27.6316	23'026.-

Die erwarteten Kosten für die Umgestaltung des Dorfplatzes Illnau sind heute deutlich höher als im damaligen Quartierplan angenommen. Nebst der Teuerung sind dafür hauptsächlich die viel grössere Fläche und die aufwändige Materialisierung verantwortlich. Ein Teil der Kosten für den neuen Dorfplatz müssen zudem der Umgebung eines späteren Neubaus an der Usterstrasse 25 belastet werden.

Die Verhältnisse rund um den Dorfplatz in Illnau haben sich seit der Erstellung des Quartierplans «Längg», Unterillnau, Mitte der 90-er Jahre wesentlich verändert. Die Fläche des Dorfplatzes Illnau dient heute und künftig noch stärker dem ganzen Dorfzentrum Illnau. Die Kurzzeit-Abstellplätze werden von den Kunden der umliegenden Geschäfte genutzt, die Bevölkerung wird sich vermehrt auf den neu entstehenden Plätzen aufhalten. Die benachbarten Eigentümer stellen ein Teil ihrer Grundstücke für diese Nutzungen zur Verfügung. Es scheint deshalb angezeigt, dass die Stadt die Kosten für die Neugestaltung des Dorfplatzes vollumfänglich übernimmt. Es sind jedoch vertragliche Vereinbarungen zu treffen und im Grundbuch anzumerken, dass sich die bisherigen Grundeigentümer bei einer Veräusserung der Liegenschaften Kat.Nrn. IE7334 oder IE7785 innert zehn Jahren ab Bauvollendung des neu gestalteten Dorfplatzes an den Kosten mit den vorstehend aufgeführten Beträgen beteiligen müssen.



BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2022-0205

BESCHLUSS-NR. 2022-60

WEITERES VORGEHEN

Neugestaltung Dorfplatz; Antrag Stadtrat an Stadtparlament	März 2022
Neugestaltung Dorfplatz; Kreditbewilligung Stadtparlament	Juli 2022
Gebäude Usterstrasse 23; Entlassung aus dem kommunalen Inventar	Herbst 2022

VARIANTE A:

NACH RECHTSKRAFT INVENTARENTLASSUNG GEBÄUDE USTERSTRASSE 23

- Revision öffentlicher Gestaltungsplan Dorfplatz;
 - Vorbereitung, öffentliche Auflage, Vorprüfung etc.
 - Antrag Stadtrat an Stadtparlament
 - Genehmigung Stadtparlament
- Liegenschaft Usterstrasse 25;
 - Ausarbeitung Nutzungskonzept und Entscheid Investor
 - Ausschreibung Investor, Antrag Stadtrat an Stadtparlament
 - Entscheid über Verkauf, Baurecht durch Stadtparlament
- Baubewilligungsverfahren
- Gebäudeabbruch Usterstrasse 23 und 25 und Neubau Usterstrasse 25
- Bau Neugestaltung Dorfplatz

VARIANTE B:

GEBÄUDE USTERSTRASSE 23 BLEIBT IM INVENTAR

- Ausarbeitung Nutzung und Sanierungskonzepte Usterstrasse 23 und 25 sowie Entscheid Investor
- Liegenschaften Usterstrasse 23, ev. Usterstrasse 25;
 - Antrag Stadtrat an Stadtparlament
 - Kreditbewilligung oder Desinvestitionsentscheid Stadtparlament
- Baubewilligungsverfahren
- Liegenschaft Usterstrasse 23, ev. Usterstrasse 25; Sanierungsarbeiten
- Bau Neugestaltung Dorfplatz

EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Das von den Müller Illien Landschaftsarchitekten ausgearbeitete Vorprojekt für den Dorfplatz Illnau nimmt die in der Volksinitiative «attraktives Dorfzentrum Illnau» geforderten Elemente auf. Es ermöglicht vielfältige Nutzungen. Teilelemente könnten auch beim Erhalt des Gebäudes Usterstrasse 23 umgesetzt werden.

Damit das öffentliche Interesse an einem vergrösserten Dorfplatz in Illnau nochmals untermauert wird, empfiehlt der Stadtrat dem Stadtparlament, dem Kredit für die Neugestaltung des Dorfplatzes in Illnau zuzustimmen.



BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2022-0205

BESCHLUSS-NR. 2022-60

BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Stadtparlamentes werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Dorfzentrum Illnau, Vorprojekt, Situationsplan	26.11.2021	☒	☒
2	Dorfzentrum Illnau, Kostenschätzung	27.09.2021	☒	☒
3	Abstimmungszeitung Volksinitiative «attraktives Dorfzentrum Illnau»	01.10.2021	☒	☒
4	SRB-Nr. 2021-16; Umsetzung der Volksinitiative	04.02.2021	☒	☒
5	Urteil Verwaltungsgericht betreffend Inventarentlassung	12.05.2016	☒	☒

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

BESCHLIESST:

- Dem Stadtparlament wird beantragt:
 - Für die Neugestaltung des Dorfplatzes Illnau wird ein Objektkredit von Fr. 1'460'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt Nr. 5110.5010.002, Anlagen-Nr. 11201 bewilligt. Dieser Kredit erhöht/vermindert sich aufgrund der Entwicklung des Baupreisindex zwischen der Erstellung der Kostenschätzung (Stand September 2021) und der Bauausführung.
 - Der Stadtrat wird ermächtigt, bei einem zwingend notwendigen Erhalt des Gebäudes Usterstrasse 23 das Projekt für die Neugestaltung des Dorfplatzes Illnau den Gegebenheiten sinngemäss anzupassen und umzusetzen.
 - Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
 - Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Abteilung Tiefbau
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)
- Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Stadtparlamentes verabschiedet.
- Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird Stadtrat Erik Schmausser, Stadtrat Ressort Tiefbau, bezeichnet.



BESCHLUSS

VOM 24. MÄRZ 2022

GESCH.-NR. 2022-0205

BESCHLUSS-NR. 2022-60

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (zur Weiterleitung an das Stadtparlament)
 - b. Abteilung Tiefbau
 - c. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 28.03.2022