



BESCHLUSS

VOM 04. FEBRUAR 2021

INFORMATIONEN-SPERRFRIST

Publikationen und Berichterstattungen zu diesem Geschäft sind bis am Freitag, 19. Februar 2021, 08.00 Uhr, gesperrt.

GESCH.-NR. 2021-0033
BESCHLUSS-NR. 2021-16
IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich

SIGNATUR **04** **BAUPLANUNG**
04.06 **Quartierplanung, Erschliessungen**
04.06.30 **Neugestaltungen**

BETRIFFT **Dorfzentrum Illnau - Umsetzung der Volksinitiative "Attraktives Dorfzentrum Illnau"; Weiteres Vorgehen und Bewilligung Planungskredit für den Dorfplatz**

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 Stadtrats wurde knapp 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.

MEMORANDUM RECHTSANWALT XAVER BAUMBERGER

Rechtsanwalt Xaver Baumberger wurde beauftragt, auf der Grundlage des Volksentscheids zu beurteilen, welches das zweckmässigste und erfolgversprechendste Vorgehen darstellt, um den Mehrheitswillen der Stimmberechtigten umzusetzen. In diesem Zusammenhang war namentlich zu prüfen, ob und gegebenenfalls welche Vorkehrungen vor dem nochmaligen Entscheid zur Inventarentlassung zu treffen sind. Die Überlegungen und Empfehlungen von Xaver Baumberger sind im Memorandum vom 7. Januar 2021 festgehalten.

Zusammenfassend kommt der Rechtsberater zu folgenden Empfehlungen:

«Wenn die Inventarentlassung nicht schon durch die Gerichte einmal beurteilt worden wäre, würde ich aufgrund der grundsätzlichen Rechtsprechung zu diesem Thema die Empfehlung abgeben, dass die Inventarentlassung umgehend vorgenommen werden kann, ohne dass vorgängig noch weitere Entscheide oder nutzungsplanerische Anordnungen getroffen werden.

Unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung und unter Abwägung des Kosten-/Nutzen- respektive Chancen-/Risikoprofils würde ich vorliegend unter Berücksichtigung der Vorgeschichte folgendes Vorgehen als zweckmässig erachten:



BESCHLUSS

VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2021-0033

BESCHLUSS-NR. 2021-16

Vor der nochmaligen Inventarentlassung holt der Stadtrat die erforderlichen Kreditbeschlüsse (*Anmerkung: gemeint ist damit der Kreditbeschluss für den Bau des neuen Dorfplatzes*) für die Umsetzung des Volksentscheids ab. Wenn die Anpassungen des Kernzonenplans auch gleich im laufenden Verfahren umgesetzt werden können, könnte mit bescheidenem Aufwand gleich noch eine weitere Weiche gestellt werden.

Denkbar wäre auch, dass vor der Inventarentlassung ebenso bereits der Gestaltungsplan angepasst würde. Diese Massnahme weist nach meiner Einschätzung insgesamt ein wenig attraktives Kosten-/Nutzenverhältnis auf, weshalb ich eher davon abraten würde.

Mit dem Einholen der Kreditbeschlüsse und dem eventuellen Anpassen des Kernzonenplans müssten keine grösseren Planungsarbeiten in Angriff genommen werden, sondern könnte schon relativ bald die Entlassung des Gebäudes Usterstrasse 23 aus dem Inventar erfolgen. Erst dann besteht Gewissheit, ob dieser Beschluss angefochten respektive von den Gerichten geschützt wird.»

BEURTEILUNG DURCH DEN STADTRAT

Dem Stadtrat ist es ein Anliegen, den anspruchsvollen Auftrag der Stimmberechtigten für die Neugestaltung des Dorfzentrums Unterillnau möglichst gut und effizient umzusetzen. Er kann sich den Überlegungen und Empfehlungen von Rechtsanwalt Xaver Baumberger anschliessen. Vor dem Beschluss über die Inventarentlassung des Gebäudes Usterstrasse 23 sind folgende Vorkehrungen zu treffen:

KREDITBESCHLUSS FÜR DIE UMSETZUNG DES VOLKSENTSCHLEIDS

Für die Umsetzung des Volksentscheids muss ein Baukredit für die Gestaltung des Dorfplatzes bewilligt werden. Damit der Einwand entkräftet werden kann, dass nicht einmal die Finanzierung des neuen Platzes sichergestellt sei, ist der Baukredit durch den Grossen Gemeinderat genehmigen zu lassen.

Weiterhin besteht die Absicht, den Abbruch der Gebäude Usterstrasse 23 und Usterstrasse 25 sowie den Neubau einem privaten Investor zu übertragen. Eine entsprechende Vorlage ans Parlament 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.



BESCHLUSS

VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2021-0033

BESCHLUSS-NR. 2021-16

VORLÄUFIGER VERZICHT AUF ANPASSUNG DES GESTALTUNGSPLANS

Auf die Anpassung des 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.

WEITERES VORGEHEN

Aufgrund der vorstehenden Erwägungen wird folgendes weiteres Vorgehen vorgesehen:

AUSARBEITUNG KREDITVORLAGE FÜR BAUKREDIT DORFPLATZ

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 und auch mit der Nachbar-/Grundeigentümerschaft und Anspruchsgruppen koordiniert werden. Dafür ist ein Vorprojekt mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25 % auszuarbeiten. Eine weitere Detaillierung ist zurzeit nicht möglich und sinnvoll, da die genaue Lage und Nutzungsweise des neu zu erstellenden Gebäudes noch nicht bekannt sind. Für die Ausarbeitung der Baukreditvorlage für den Dorfplatz wird mit Planungskosten von rund Fr. 50'000.- und einem Zeitbedarf von etwa vier Monaten gerechnet.

Im Investitionsbudget 2021 sind für die Planung Dorfzentrum Illnau unter der Projekt-Nr. 4020.5290.002 Fr. 400'000.- eingestellt.

ANPASSUNG KERNZONENPLAN UNTERILLNAU

Die Ortsplanungskommission nimmt in Aussicht, an einer nächsten Sitzung die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung zu Händen des Stadtrates bzw. Grossen Gemeinderates zu verabschieden. Sinnvollerweise wird im Kernzonenplan Unterillnau der Fassadenbereich des Gebäudes Usterstrasse 23 ersatzlos gestrichen. Die Ortsplanungskommission ist einzuladen, diese Plananpassung in ihre Vorlage an den Stadtrat einfließen zu lassen.



BESCHLUSS

VOM 04. FEBRUAR 2021

GESCH.-NR. 2021-0033
BESCHLUSS-NR. 2021-16

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

1. Das Memorandum von Rechtsanwalt Xaver Baumberger betreffend Umsetzung der Volksinitiative «Attraktives Dorfzentrum Illnau» vom 7. Januar 2021 wird zur Kenntnis genommen und verdankt. Das Memorandum wird als nicht öffentlich klassifiziert, da es Informationen enthält, welche in einem allfälligen späteren Rechtsmittelverfahren von Belang sein können.
2. Das Ressort Tiefbau wird beauftragt, für den Dorfplatz Illnau gemäss der Neubauvariante ein Vorprojekt mit einer Kostenschätzung +/- 25 % ausarbeiten zu lassen und dieses dem Stadtrat zu Händen des Grossen Gemeinderates zu beantragen. Dafür wird ein Planungskredit von Fr. 50'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt Nr. 4020.5290.002, bewilligt.
3. Der Ortsplanungskommission wird beliebt gemacht, im Rahmen der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung im Kernzonenplan Unterillnau den für das Gebäude Usterstrasse 23 vorgesehenen Fassadenbereich zu streichen.
4. Der Stadtrat Ressort Hochbau (als Stellvertreter des abwesenden Stadtpräsidenten) und der Stadtschreiber werden beauftragt, diesen Beschluss den Fraktionspräsidien des Grossen Gemeinderates mündlich zu erläutern. Bis dahin wird dieser Beschluss als nicht öffentlich klassifiziert.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. RA Xaver Baumberger, Baumberger Rechtsanwälte AG, Hermannweg 4, 8400 Winterthur
 - b. Stadtschreiber
 - c. Stadtplanerin zu Händen der Ortsplanungskommission
 - d. Abteilung Hochbau
 - e. Abteilung Tiefbau
 - f. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 08.02.2021