

STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul · Bietenholz · Bisikon · Effretikon · First · Horben · Illnau
Kemleten · Luckhausen · Mesikon · Ober-Kemttal · Ottikon

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 18. November 2004

Gesch. Nr. 30/02

32.6.2 Stadtverwaltung.- Kenntnisnahme vom Bericht des Stadtrates und Abschreibung des Postulates des ehemaligen Gemeinderates Heinz Marti, FDP, betreffend Zentrumsplanung Unter-Illnau.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

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

b e s c h l i e s s t :

1. Vom Bericht des Stadtrates wird Kenntnis genommen und das Postulat des ehemaligen Gemeinderates Heinz Marti, FDP, betreffend Zentrumsplanung Unter-Illnau als erledigt abgeschrieben.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) Herrn Heinz Marti, Kirchhaldenstrasse 7, 8308 Illnau,
 - b) den Stadtrat, zweifach.

W e i s u n g

1. Postulat

Am 26. September 2002 reichte das ehemalige Mitglied des Grossen Gemeinderates Heinz Marti, FDP, folgendes Postulat ein:

„Im September 2001 sowie im März 2002 wurden 2 Workshops zum Thema Zentrumsentwicklung Unter-Illnau abgehalten. Die Vorstellungen der Bevölkerung wurden von der Stadtverwaltung, unter Mitwirkung einer Beraterfirma, analysiert und im Juli 2002 als Markt-, Standort- und Bedürfnisanalyse dokumentiert.

Für das Teilgebiet Zentrum Unter-Illnau (Gebiet um Chilbi-Platz) hat sich klar das Bedürfnis herauskristallisiert, Wohnbauten für altersgerechtes Wohnen inkl. komplementärem Nebenangebot zu realisieren.

Um nun mit konkreten Planungsschritten weiterzukommen, sind die diversen Grundeigentümer, verschiedene von Privaten lancierte Überbauungsvorstellungen und der geltende Gestaltungsplan über dieses Gebiet aus einer übergeordneten Sicht zu koordinieren und gegenseitig abzustimmen.

In Anbetracht der schwierigen heutigen Gegebenheiten und der durch die engagierte Mitarbeit der Bevölkerung klar ausgewiesenen Zielsetzung einer altersgerechten Zentrumsüberbauung an diesem Ort, sollte die Stadt in der weiteren Planung eine aktivere Führungsrolle übernehmen.

Nur so kann das übergeordnete öffentliche Interesse an einer allen Bedürfnissen gerecht werdenden Zentrumsüberbauung wahrgenommen werden. Als ersten Schritt zu diesem Ziel hatte die Stadt den heute gültigen Gestaltungsplan ausgearbeitet.

Die Nachfrage in unserer Gemeinde nach Alterswohnungen, insbesondere mit grosszügigerem Standard, an zentraler Lage mit Betreuungs- und Pflegeangebot ist gegeben. Mit einem solchen Angebot könnten ältere Einwohner, welche aus Entlastungsgründen ihr Wohndomizil wechseln wollen, in der Gemeinde, bzw. in ihrem angestammten Umfeld verbleiben.

Um das Ziel eines koordinierten weiteren Vorgehens besser erreichen zu können, wird der Stadtrat ersucht, folgende Aufgaben zu prüfen:

- Ist die Stadt bereit sich um den Erwerb der privaten Grundstücke im betroffenen Gebiet zu bemühen, um sie später an potentielle Bauträger im Baurecht abzutreten?
- Ist die Stadt bereit, den heutigen Gestaltungsplan dahingehend zu ändern, dass optimalere Randbedingungen für eine altersgerechte Zentrumsüberbauung möglich werden (Lage Chilbi-Platz, Nutzung EG)?
- Ist die Stadt bereit, eine entsprechende Überbauungsstudie zu veranlassen, welche als Grundlage für Investitionsentscheide für potentielle Bauträger dienen kann?“

2. Bisherige Entwicklung

Am 8. März 2001 setzte der Stadtrat für das Gebiet Zentrum Unter-Illnau einen privaten Gestaltungsplan fest und genehmigte den darauf abgestimmten Vertrag über die Erschliessung und Landabtretung. Dem Gestaltungsplan stimmte die Baudirektion am 14. Juni 2001 zu, womit dieser nach abgelaufener Rekursfrist Rechtskraft erlangte.

Im Juli desselben Jahres beteiligte sich der Stadtrat an einer wirtschaftlichen Gebietsentwicklung des gesamten Zentrums von Unter-Illnau, in dessen Verlauf unter Mitwirkung der Bevölkerung eine Markt-, Standort- und Bedürfnisanalyse erfolgte. Der Stadtrat nahm am 22. August davon Kenntnis, erklärte sich bereit, kooperative Planungsprozesse in den Zentrumsteilen beidseits der Usterstrasse auszulösen und beantragte u.a. für diese Aufgabe dem Parlament einen Rahmenkredit für die Stadtentwicklung. Das Parlament stimmte diesem am 30. 1. 2003 zu.

Leider gestaltete sich die Entwicklung im Gebiet Längg als recht schwierig, weshalb der Stadtrat für den westlichen Teil am 16. Mai 2002 eine Planungszone festsetzte, welche am

12. Juni 2002 durch den Regierungsrat verfügt wurde. Im Vorfeld der Festsetzung bestanden seitens der Stadt erhebliche Befürchtungen, auf dem Areal Kat. Nr. 4379 eine sowohl bezüglich Zentrumsfunktion als auch ortsbaulicher Einordnung schlechte Lösung zu erhalten. Zur Zeit wird für dieses Gebiet ein öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet, der voraussichtlich im Januar 2005 in die öffentliche Auflage gegeben werden kann.

Parallel dazu hat die Stadt ein Projekt für die Gestaltung der Usterstrasse ausgearbeitet, welches nächstens die Auflagereife erreichen wird.

Die Grundeigentümer des Gebietes Zentrum (unterhalb des Bahnhofes) befanden sich mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes in der Lage, ihre nun baureifen Grundstücke einer neuen Nutzung zuzuführen. Die breit geführte Diskussion im Rahmen der wirtschaftlichen Gebietsentwicklung für das Zentrum Unter-Illnau hatte indessen gezeigt, dass nur eine gemeinsame Zentrumsüberbauung um den künftigen neuen „Chilbi-Platz“ den Bedürfnissen der Bevölkerung bezüglich Städtebau und Angebot an publikumsorientierten Nutzungen genügend Rechnung tragen kann.

Eine solche setzt jedoch das Zusammengehen aller betroffenen Grundeigentümer einschliesslich der Stadt voraus, was einiges an Zeit für die entsprechenden Gespräche benötigte. Akzentuiert wurde die Situation mit der bedauerlichen Stilllegung der Sennerei.

So war die Eingabe des Postulanten durchaus einleuchtend, deren Zielrichtung allerdings nur mit grossem finanziellem Aufwand seitens der Stadt sowie einer Bereitschaft aller Grundeigentümer zur Veräusserung an die Stadt oder einem gemeinsamen kooperativen Planungsprozess zu erreichen. Diese Rahmenbedingungen waren zu jenem Zeitpunkt trotz Interesse von Nutzern, wie z.B. den beiden Wohnbaugenossenschaften, nicht gegeben.

In der Zwischenzeit ist es der Pensionskasse der SADA AG, Zürich gelungen, die drei relevanten Grundstücke 6721, 6727 und 6868 käuflich zu erwerben. Die Firma ist interessiert und bereit, gemeinsam mit der Stadt für ein bebaubares Areal von rund 8443 m² zuzüglich zentralem Platz von 3024 m² Fläche einen Projektwettbewerb auszulösen. Am 19. August 2004 stimmte der Stadtrat einem Einbezug der städtischen Parzellen in ein gemeinsames Überbauungskonzept zu und stellte der SADA AG unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Stadt ein Vorkaufsrecht in Aussicht.

Damit dürfte dieses Gebiet über die nächsten Jahre im Sinne des Postulanten eine Gesamtplanung erfahren und für eine Vielfalt von Nutzungen geöffnet und aufgewertet werden können.

3. Antwort des Stadtrates

Der Stadtrat beantwortet die Fragen aufgrund der aktuellen Situation wie folgt:

1. Da die Grundstücke der privaten Grundeigentümer durch den Erwerb der SADA AG, Zürich weitgehend unter einer Hand vereint werden konnten, erübrigt sich ein Erwerb der Grundstücke durch die Stadt. Indessen wird sie sich an einem gemeinsamen Entwicklungsprozess mit der SADA AG beteiligen.

2. Der Stadtrat ist bereit, aufgrund der Ergebnisse aus dem Projektwettbewerb einzelne Änderungen am Gestaltungsplan vorzunehmen, sofern sich dies zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des städtebaulichen Erscheinungsbildes sowie zur Optimierung der Nutzung als sinnvoll und vernünftig erweist.
3. Die Stadt ist bereit, sich entsprechend an einem gemeinsamen Projektwettbewerb zu beteiligen und die Bedürfnisse der Öffentlichkeit in diesen einzubringen.

Der Stadtrat betrachtet hiermit die Vorstellungen des Postulanten als erfüllt und beantragt Abschreibung des Vorstosses.

Er möchte sich zudem entschuldigen für die verspätete Beantwortung, doch erschien es zweckmässig, anstelle eines Zwischenentscheides, die nötigen Entscheide abzuwarten, diese nicht zu präjudizieren, um nun genügende Klarheit über die weitere Entwicklung vermitteln zu können.

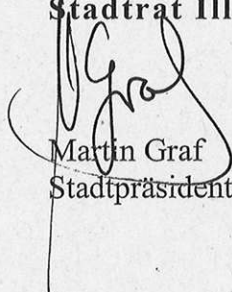
Sachbearbeiter: Stadtpräsident Martin Graf

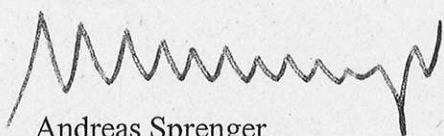
mg/AS

Versandt:

22. Nov. 2004

Stadtrat Illnau-Effretikon


Martin Graf
Stadtpräsident


Andreas Sprenger
Stadtschreiber-Stellvertreter