



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL  
Sitzung vom 4. Oktober 2007

Gesch. Nr. 044/07

### **3.4.1 Bauwesen**

#### **Genehmigung und Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes „Station Illnau“**

[...]

### **7. GESCHÄFT-NR. 044/07**

#### **Genehmigung und Festsetzung des privaten Gestaltungsplanes „Station Illnau“**

#### **DISKUSSION IM RAT**

Den Abschied der GPK vertritt Christian Deuschle im Rahmen einer Powerpoint-Präsentation.

Laut Christian Deuschle steht die SP-Fraktion geschlossen hinter dem Gestaltungsplan.

Reto Unterholzner, SVP, sagt auf den ersten Blick „Nein“ zum Projekt. Er würde lieber den langen Bau als „Illauer-Tower“ in die Höhe stellen. Er findet den alten Gestaltungsplan gut. Gangaganga ist ein passables Projekt, aber nicht für den Standort Station Illnau.

Laut Gaby Münger ist die SVP-Fraktion geteilter Meinung. Münger vertritt beide Meinungen und erläutert Gründe, die unterschiedlich gewichtet werden und zu gegenteiligen Resultaten führen: Die Pro-Mitglieder sind der Meinung, dass der alte Dorfkern nicht im alten Stil erweitert werden soll und dass ein Wechsel auf moderne Architektur sinnvoll ist. Die Lage in Bahnhofsnähe soll für moderne Wohnungen genutzt werden. Durch die grossen Bauten wird mehr Grünfläche erhalten und grössere Abstände zwischen den Bauten werden erreicht. Würde der Gestaltungsplan abgelehnt, wäre das ein schlechtes Zeichen für zukünftige Investoren in unserer Gemeinde. Ebenso sind die Pro-Mitglieder der Ansicht, dass der neue Gestaltungsplan wesentlich sinnvoller als der bisher gültige ist.

Die Kontrahenten kritisieren dagegen, dass es eine Bau- und Zonenordnung gibt und sehen nicht ein, dass ein neuer Gestaltungsplan geltend gemacht werden soll, wenn dadurch die BZO einmal mehr übergangen wird. Durch den Gestaltungsplan kann mehr Volumen gebaut werden, rund 25 % mehr als die übliche Kubikmeterzahl bei diesem Projekt, was einer Übernutzung gleich kommt. Ein Gestaltungsplan hat auch seine eigenen Gesetze, die Baubehörde zum Beispiel hat weder ein Mit- noch ein Einspracherecht und es wird deren Einfluss verhindert. Dann spielen auch klar emotionale Probleme von und mit Anwohnern eine grosse Rolle. Diese fühlen sich nämlich nach wie vor ungerecht behandelt und empfinden es als reine Schikane, wenn sie daran zurückdenken, wie sie gezwungen wurden auf Balkone oder Dachfenster und mehr zu verzichten, durch einen Gestaltungsplan aber würde ein neues Recht entstehen.

Auch wird stark bemängelt, dass massiv zu wenige Parkplätze geplant sind, trotz Bahnhofsnähe. Stellen Sie sich vor, wie eng die jetzige Parkplatzsituation bereits ist an einem Wochenende oder am Feierabend im Zentrum von Illnau, sprich Volg- und alter Postparkplatz. Ist Ihnen bewusst, von welchem Punkt aus Sie noch zu unserem Aussichtspunkt dem Horn sehen? Dem Horn, wo Sie zur 1. Augustfeier das Schweizerkreuz bewundern können und in der Adventszeit den Stern leuchten sehen, der doch das eine oder andere Herz sinnlich berührt. Es sind auch Fragen offen, wie zum Beispiel:

- Wieso dass nicht eine Umzonung stattfindet von der Kern in die mögliche W 2.8-Zone?
- Wieso ist die Wohnbaugenossenschaft Illnau-Effretikon aus dem Projekt Alterswohnungen ausgestiegen?



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 4. Oktober 2007

- Wer bezahlt den Gestaltungsplan, ist die Stadt auch beteiligt?
- Was bekommt die Stadt allenfalls für das Land?
- Gibt es andere Verpflichtungen für die Stadt, ist sie beteiligt, wenn ja wie und in welcher Form?

Für Livio Piatti von der Fraktion FDP/Jungliberale ist es so klar wie das Amen in der Kirche: Entweder alles oder nichts. Und die Fraktion setzt auf alles. Es ist eine Chance für das Dorf Illnau, wo sonst in den nächsten zwanzig Jahren sicher nichts mehr kommt. Wir können jetzt unser Stadtbild mit einem neuen Dorfkern in Illnau zeitgerecht, energieschonend, modern und doch ins Ortsbild passend gestalten. Natürlich kann man sich an diesem Ortsbild auch stören und es ist wieder einmal spannend zum mitverfolgen, im Vorfeld, wo das Projekt noch Gangagange hiess – schon ein spezieller Name – wie sich diverse Bürgerinnen und Bürger von Illnau über die Ästhetik von diesem Gestaltungsplan ausgelassen haben. Die Emotionen liefen heiss, ein wunderbares Beispiel für einen öffentlichen Diskurs mit Bewohnern von Illnau, die sich noch um die Zukunft vom Dorfkern kümmern. Aber schon dort mussten Ästhetikkritiker einsehen, dass sich gravierende Kritikpunkte bald in Luft aufgelöst haben.

Auch die Opposition mit Bauen in der Kernzone und folglich das Messen mit ungleichen Ellen konnte aus dem Weg geschafft werden. Nicht zuletzt dank beruhigenden und beschwichtigenden Leserbriefen von linker Seite, welche persönlich motivierte Querelen aus der Welt räumen konnten. Da haben wir lieber einen Gestaltungsplan in einer wichtigen Kernbauzone, wo ein privater Investor vernünftig eingebunden werden kann, als eine verstückelte Reihenhausüberbauung, die sich pro forma in den bereits bestehenden Ortskern eingliedern soll.

Zum Thema Holzschnitzelheizung im Verbund: Gäbe es allenfalls alternative Ressourcen und umweltschonende Heizverfahren wie zum Beispiel die Erdsonde? Oder was passiert mit der abseits stehenden ehemaligen Käserei? Wenn man nachfragt erfährt man, dass sie bewusst aus dem Gestaltungsplan ausgespart wurde und sich zu gegebener Zeit schon ein Käufer finden wird...

Als Illnauer interessiert es mich, wie es mit dem Standort unserer alljährlichen Chilbi aussieht. Obwohl viel von Freiflächen im neuen Gestaltungsplan die Rede ist, für die Chilbi wird es nicht ausreichen und die Alternative in der Längg ist auch keine Lösung. Aber dieses verhältnismässig kleine Problem wird von den Damen und Herren im Stadtrat sicher gut gelöst, da sind wir zuversichtlich.

Trotz diesen kritischen Denkanstössen hält die Fraktion FDP/Jungliberale fest: Wir sagen Ja zum Gestaltungsplan „Station Illnau“. Wir sprechen uns aus für ein zeitgemässes und modernes Erscheinungsbild vom künftigen Dorfkern von Illnau.

Ruth Zubek, CVP:

„Etwa zwei Jahre ist es her, als ich im Kiebitz zum Beitrag „Ein neues Zentrum für UnterIllnau“ die Darstellung mit Kommentar beachtete. Wie vermutlich viele andere Illnauerinnen war ich über diesen rot markierten Riegel auf dem Situationsplan entsetzt. Das Gespräch für den Donnerstagmittag am familiären Politikertisch war gegeben. Trotz guter Argumentation meines Partners konnte ich nicht richtig nachvollziehen, dass dieser Riegel das Richtige sei für dieses dreieckförmige Quartier.

Erst die Ausstellung im Rössli, wo die verschiedenen Projekte in Form von Modellen betrachtet werden konnten, brachte mich weiter. Hier konnte ich die verschiedenen Ideen vergleichen, Vor- und Nachteile abwägen, Fachleuten Fragen stellen. Nach und nach musste ich eingestehen, dass dies tatsächlich die beste Variante ist, diesen Ortsteil auf diese Weise zu überbauen.

Optisch den alten Ortskern erhalten, keine Satteldächer auf modernen Häusern, die die alten Häuser überragen, keine in sich geschlossene Siedlung, die sich von der Öffentlichkeit abschottet, keine Fluchtlinie der Effetikonstrasse entlang, trotz Riegel besteht die Verbindung von Ost nach West, Wohnen und Arbeiten



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 4. Oktober 2007

in unmittelbarer Nähe zur Bahn, alle Generationen vom Krippenkind über den Mittelstand bis zum Alter werden angesprochen, viele grosszügige moderne Wohnungen auf relativ wenig Land, viel Grün mitten im Zentrum, all das brachte auch mich zur Einsicht, dass dieses Projekt sehr viele Vorzüge hat.

Mit dieser Überbauung wird einerseits eine Lücke geschlossen und andererseits beginnt in Illnau ein neuer Abschnitt. Steigt frau/man aus dem Zug ist dies der erste Eindruck, den sie und er von Illnau bekommen. Aus meiner Sicht kein schlechter. Auf jeden Fall einen spannenderen Eindruck als bisher.

Alle grösseren Projekte haben unter den verschiedenen Aspekten betrachtet wurde Punkte. Ein für die Illnauer und Illnauerinnen bestimmt nicht wegzudenkender Anlass ist die Chilbi. Die bisherige Chilbiwiese ist mit dieser Überbauung nicht mehr im gewohnten Rahmen benutzbar. Hier ist der Stadtrat gefordert, mit den Organisatoren eine gute Lösung zu finden.

Mir persönlich gefällt die Idee mit den grosszügig angelegten Wiesen mit Obstbäumen. Für viele ist dies zu wenig strukturiert, sie wünschen sich mehr nischenartige Gestaltungen. Auch die Fassade der Häuser gibt einiges zu reden. Die Fassade des Gebäudes A prägt ein lang gezogenes Gebiet. Daher muss dieses Thema mit viel Fingerspitzengefühl angegangen werden.

Die CVP begrüsst, dass die Bauten grundsätzlich in ökologischer Bauweise zu erstellen sind. Wir sind der Ansicht, dass es ein Gebot der Zeit ist, Minergie und (nicht oder) den Energiebedarf aus erneuerbarer Energieträgern zu decken. Es freut uns, dass dafür die Dachflächen für Sonnenergie der Baubereiche A und C zur Verfügung stehen. Die Holzschnitzelheizung sehen wir als eine Möglichkeit. Wir möchten aber an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Erfahrungen, die beim Schulhaus Hagen gemacht wurden, z. B. Feinstaub und Geruchsemissionen, bei der Planung bei der „Station Illnau“ einbezogen werden, damit unter anderem Filteranlagen in der richtigen Grösse zur Verfügung stehen und die Anlage weniger aufwändig ist bei der Betreuung und Wartung.

Alles in allem sind wir gespannt auf das „neue Illnau“ im Zentrum. Die CVP steht hinter dem privaten Gestaltungsplan „Station Illnau“ und stimmt diesem zu.“

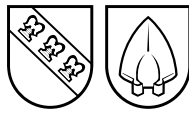
Für Rainer Hugener, GP, war es nicht Liebe auf den ersten Blick. Aber diese ist auch nicht immer verlässlich. Man muss sich an das Moderne Neue gewöhnen. Heute weiss man nicht, ob die Fläche ein Chilbifreihalteplatz, eine Altpapiersammelstelle, ein Parkplatz oder ein Verbindungsweg auf die andere Seite ist. Dabei liegt sie sehr vorteilhaft nahe vom ÖV. Illnau hat bis heute keinen Dorfplatz, kein Zentrum. Mit dem vorliegenden Projekt wird so etwas entwickelt. Es wurde viel überlegt. Der Gestaltungsplan funktioniert. Die Grünen meinen, dass die Vorteile überwiegen und bitten um Zustimmung.

Urs Käppeli, SVP, als Illnauer möchte die Effretiker überzeugen und vom vorliegenden Gestaltungsplan abbringen. Beim alten Gestaltungsplan haben die Leute sich auch etwas überlegt. Warum müssen wir nach sechs Jahren alles wieder verändern? So gibt es keine Planungssicherheit, es gibt einen Wildwuchs. Die Minderheit muss sich der Mehrheit unterwerfen. Über Geschmack lässt sich streiten, sei es bei der Kirche oder bei Tempo 30. Aber hier lieber nicht. Der Dorfkern und der Dorfplatz sollen nicht an der Usterstrasse sein. Wir sollten besser eine Tiefgarage und einen Park and Ride machen, dann kommen Leute von Weisslingen und Russikon. Alle kaufen in Illnau ein und fahren dann nach Hause. Käppeli bittet, den alten Gestaltungsplan stehen zu lassen, Illnau eine Chance zu geben und den neuen Gestaltungsplan abzulehnen.

Urs Käppeli stellt den Antrag auf Geheime Abstimmung.

Dieser wird in der Abstimmung mit 7 : 21 Stimmen abgelehnt.

Stadtpräsident Martin Graf meint, dass am alten Gestaltungsplan schon was dran war.



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 4. Oktober 2007

Aber wir hatten kein Projekt dazu. Mit dem heutigen Siegerprojekt wissen wir, dass der Gestaltungsplan funktioniert. Es ist der zweite Schritt mit publikumsintensivem Angebot nach dem Gestaltungsplan Dorfplatz. Für den langen Bau gibt es schon einen Baurechtsvertrag. Dort sieht man, was wir für das Land erhalten. Die Baubehörde hat gleich viel zu sagen, einfach nach dem dann gültigen Gestaltungsplan. Parkplätze können 165 gebaut werden, etwa 65 davon sind öffentlich zugänglich. Die beiden Genossenschaften wollten kein Risiko eingehen. Nebst dem Baurechtsvertrag muss die Stadt auch Parkplätze erstellen. Somit wird es einen Kreditantrag für etwa 20 Parkplätze geben. Die Chilbi muss ausweichen, das wäre aber auch beim heute gültigen Gestaltungsplan der Fall gewesen. Graf bittet, dem Gestaltungsplan zuzustimmen. Er ist der Grundstein für die Entwicklung in diesem Raum.

---

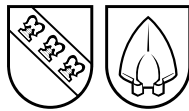
## ABSTIMMUNG

### DER GROSSE GEMEINDERAT

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 2 der Gemeindeordnung -

### BESCHLIESST:

1. Dem durch die Grundeigentümer/innen aufgestellten privaten Gestaltungsplan über das Gebiet „Station Illnau“, bestehend aus einem Übersichtsplan 1:1000 mit Vorschriften und einem Planungsbericht (Art. 47 RPV), wird zugestimmt. Der bisher geltende Gestaltungsplan „Zentrum Unter-Illnau“ vom 14. Juni 2001 wird aufgehoben.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zumachen.
3. Auf die eingegangenen Einwendungen wird, soweit sie im Gestaltungsplan nicht berücksichtigt sind, nicht eingetreten.
4. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Nach erfolgter Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat ist der private Gestaltungsplan „Station Illnau“ öffentlich bekannt zu machen und aufzulegen. Nach erfolgter Rechtskraft ist der private Gestaltungsplan der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich zur Genehmigung durch den Regierungsrat einzureichen.
6. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

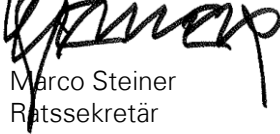


**AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL**  
Sitzung vom 4. Oktober 2007

7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a) den Stadtrat, zweifach,
  - b) das Bauamt,
  - c) die Pensionskasse der SADA-Genossenschaft, Zeughausstr. 43, 8004 Zürich,
  - d) Frau Esther Mayer, Usterstrasse 6, 8308 Illnau,
  - e) Herr Enrico Buffoni, Usterstrasse 14, 8308 Illnau,
  - f) Herr Wilfried Glauser, Brandstrasse 4, 8308 Illnau,
  - g) die Stockwerkeigentümerschaft „Schmittestrasse“, vertreten durch Herrn Falk Rottmann, Stationsstrasse 4, 8308 Illnau,
  - h) die Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich, 8090 Zürich (nach Eintritt der Rechtskraft, mit den zugehörigen Unterlagen).

-----  
Beschluss erfolgte mit 27:6 Stimmen.

**Für getreuen Auszug aus dem Protokoll**

  
Marco Steiner  
Ratssekretär

Versandt am: 05.10.2007

ms