

BESCHLUSS

VOM 14. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2016-2101
BESCHLUSS-NR. 2018-119
IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich

SIGNATUR **16 GEMEINDEORGANISATION**
16.04 Grosser Gemeinderat
16.04.25 Initiativen

BETRIFFT **Kommunale Volksinitiative "Attraktives Dorfzentrum Illnau";
Genehmigung des Ergebnisses des Studienauftrags und weiteres Vorgehen**

AUSGANGSLAGE

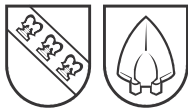
Nachdem der Grosse Gemeinderat mit Beschluss vom 7. September 2017 den Stadtrat beauftragt hatte, ihm zur kommunalen Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ sowohl eine ausformulierte Umsetzungsvorlage als auch einen Gegenvorschlag dazu zu unterbreiten (Gesch.-Nr. 134/17), hat der Stadtrat am 20. Dezember 2017 das Programm für einen Studienauftrag genehmigt und einen Projektierungskredit von Fr. 275'000.- für das gesamte Studienauftragsverfahren als gebundene Ausgabe freigegeben (SRB 2017-252).

STUDIENAUFTRAGSVERFAHREN

Noch im Herbst 2017 konnte Michael Hauser, Zürich, für die Prozessbegleitung engagiert werden, welcher diesen Auftrag zusammen mit Roman Seiler, Planungsbüro Seiler & Seiler, Zürich, ausführte. Im November 2017 fanden stadtinterne Workshops mit sämtlichen involvierten Stellen statt sowie Gespräche mit diversen Anspruchsgruppen wie den Vertretern des Initiativkomitees, der IG Erhalt Usterstrasse 23 und den Gewerbebetrieben rund um den Dorfplatz. Auf Basis der Erkenntnisse wurde das Studienauftragsprogramm zusammengestellt und Anfang Januar 2018 starteten die vier eingeladenen Planungsteams mit ihren Arbeiten. Alle Teams hatten sowohl eine Neubau- als auch eine Umbauvariante auszuarbeiten und in Kooperation mit einem Landschaftsarchitekturbüro den Dorfplatz zu gestalten. Am 27. Februar 2018 fand eine Zwischenbesprechung statt. Dabei zeigte sich, dass insbesondere für das Neubauprojekt wenig variantenreiche Vorschläge eingereicht wurden. Die Teams wurden ermutigt, offensivere Neubauplätze, die sich stärker von den Bestandesbauten unterscheiden auszuarbeiten.

ERGEBNISSE STUDIENAUFTRAG

Am 21. April 2018 wurden die Arbeiten abschliessend präsentiert und bewertet. Der Jurybericht gibt detailliert Auskunft über die Ergebnisse des Studienauftrages. Von allen eingereichten Beiträgen wurden sowohl das Neubau- als auch das Umbauprojekt der Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur GmbH, Winterthur, als Sieger erkoren. Für den Dorfplatz und die Umgebungsgestaltung wurde aus einem anderen Planungsteam das Büro Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, ausgewählt. Das Studienauftragsprogramm lässt eine solche Auswahl aus zwei verschiedenen Teams explizit zu.



BESCHLUSS

VOM 14. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2018-119

WEITERBEARBEITUNG DER SIEGERPROJEKTE

Anfang Mai 2018 fand eine Koordinationssitzung statt und anschliessend überarbeitete das neu zusammengesetzte Planerteam seine Projekte. Mit Datum vom 7. Juni 2018 liegen diese vor. Mit diesem Schritt ist es gelungen, die Stärken der Hochbauprojekte mit den Qualitäten der Freiraumplanung zu verbinden.

KOSTEN UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Gemäss heutigem Projektstand ist die Wirtschaftlichkeit sowohl bei der Variante Neubau als auch beim Umbau gegeben. Bei letzterem ist mit einer leicht höheren Bruttorendite von 3.5 % bei gleichzeitig tiefem Mietzinsniveau sowohl für das Gewerbe als auch das Wohnen zu rechnen. Beim Neubau berechnet sich die Bruttorendite derzeit auf 2.8 %. Für den Neubau ist von Baukosten in der Höhe von Fr. 5.5 - 6.5 Mio. und beim Umbau von Fr. 3.8 - 4.5 Mio. auszugehen. Für den Bau des Dorfplatzes werden Kosten in der Höhe von maximal Fr. 1.3 Mio. eingesetzt.

GENEHMIGUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat würdigt die Ergebnisse des Studienauftrages und genehmigt die überarbeiteten Projekte des neu zusammengesetzten Planungsteams Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur GmbH, Winterthur und Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich. Die Neubauvariante dient als Grundlagen für die Umsetzungsvorlage der Volksinitiative „attraktives Dorfzentrum Illnau“ und das Umbauprojekt bildet die Basis für den Gegenvorschlag des Stadtrates.

WEITERES VORGEHEN

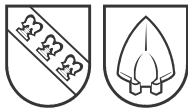
Mit der heutigen Genehmigung der Ergebnisse des Studienauftrages sowie den überarbeiteten Projekten als Basis für die Umsetzungsvorlage der Volksinitiative und des Gegenvorschlages des Stadtrates wird das Geschäft für die Öffentlichkeit freigegeben. Die Arbeiten werden vom 30. Juni 2018 – 5. Juli 2018 im Hotzehuus Illnau öffentlich ausgestellt. Die Ausstellungseröffnung findet am Samstag, 30. Juni 2018, um 10.00 Uhr, statt.

AUSBLICK AUF DIE ABSTIMMUNGSWEISUNG

Es ist geplant, dass der Stadtrat an seiner Sitzung vom 23. August 2018 die Abstimmungsweisung zu Handen des Grossen Gemeinderates verabschiedet. Nach dessen Beratung ca. Ende 2018 soll die Volksabstimmung in der ersten Hälfte 2019 folgen.

VORAUSSICHTLICHE ANTRÄGE DES STADTRATES AN DEN GROSSEN GEMEINDERAT

- 1st Die kommunale Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ wird abgelehnt.
- 2nd Dem Gegenvorschlag des Stadtrates zur Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ wird zugestimmt.
- 3rd Die Volksinitiative und der Gegenvorschlag werden den Stimmberechtigten innert 36 Monaten seit der Einreichung der Initiative, d.h. bis spätestens 9. Januar 2020, zur Abstimmung unterbreitet.
- 4th Eventuell: Für die Neugestaltung des Dorfplatzes in Illnau wird gemäss dem Umgebungsprojekt vom 7. Juni 2018 der Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, ein Verpflichtungskredit von Fr. 1'300'000.- (inkl. MwSt) bewilligt. Dieser Kredit erhöht oder verringert sich aufgrund der Teuerung zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Indexstand 1.4.2018) und der Bauausführung.



BESCHLUSS

VOM 14. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2018-119

VORAUSSICHTLICHE VORLAGE FÜR DIE VOLKSABSTIMMUNG

AUSFORMULIERTE INITIATIVE

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat Antrag zu stellen für den Erlass eines öffentlichen Gestaltungsplanes für das Gebiet Zentrum Unter-Illnau (abgegrenzt durch Talgartenstrasse, Usterstrasse und Länggstrasse) mit dem Ziel, in Illnau einen erweiterten Dorfplatz im Bereich der Liegenschaft an der Usterstrasse 23 zu realisieren. Beim Ersatzneubau ist in erster Linie ein Investorenwettbewerb oder ein Public Private Partnership (PPP-Projekt) anzustreben.

AUSFORMULIERTER GEGENVORSCHLAG

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat Antrag zu stellen für die Erneuerung der Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 gemäss dem Umbauprojekt vom 7. Juni 2018 innerhalb des bestehenden Gestaltungsplanes. Dabei ist in erster Linie ein Investorenwettbewerb oder ein Public Private Partnership (PPP-Projekt) anzustreben.

ABSTIMMUNGSFRAGEN

Stimmen Sie folgender Vorlage zu?

- a. Kommunale Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“
- b. Gegenvorschlag des Stadtrates zur kommunalen Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“

STICHFRAGE

Welche der beiden Vorlagen soll in Kraft treten, falls sowohl die kommunale Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag des Stadtrates angenommen werden?

Zutreffendes ankreuzen:

Vorlage A (Volksinitiative)

Vorlage B (Gegenvorschlag des Stadtrates)

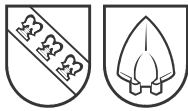
DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

IM AUSSTAND VON STADTRÄTIN ERIKA KLOSSNER-LOCHER

BESCHLIESST:

1. Die Ergebnisse des Studienauftrages „attraktives Dorfzentrum Illnau“ sowie die überarbeiteten Projekte vom 7. Juni 2018 des neu zusammengesetzten Planungsteams Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur GmbH, Winterthur, und Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, werden genehmigt.
2. Sämtliche Arbeiten werden für die Öffentlichkeit freigegeben und vom 30. Juni – 5. Juli 2018 im Hotzehaus Illnau ausgestellt.
3. In Bezug auf die später folgende Abstimmungsweisung werden die Formulierungen für die Anträge an den Grossen Gemeinderat sowie die Vorlage für die Volksabstimmung gemäss den Erwägungen genehmigt.



BESCHLUSS

VOM 14. JUNI 2018

GESCH.-NR. 2016-2101

BESCHLUSS-NR. 2018-119

4. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, die Weisung zur Umsetzungsvorlage der Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ als auch den Gegenvorschlag dazu dem Stadtrat per 23. August 2018 zu unterbreiten.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stefan Eichenberger, Schmittestrasse 10, 8308 Illnau, z.H. des Initiativkomitees
 - b. Michael Hauser GmbH, Gerechtigkeitsgasse 2, 8001 Zürich
 - c. Seiler & Seiler, Gutstrasse 173, 8047 Zürich
 - d. Stadtentwicklungskommission (via Axioma)
 - e. Stadtpräsident
 - f. Stadtrat Ressort Hochbau
 - g. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - h. Abteilung Hochbau
 - i. Abteilung Tiefbau

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 18.06.2018