

Effretikon, 31. Mai 2011

ab/sw

A B S C H I E D

der Rechnungsprüfungskommission zu

Geschäft Nr. 030/10

28.03.25 Liegenschaften

Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat auf Bewilligung eines Objektkredites für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23, Illnau

MEHRHEITSANTRAG

Die Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat, das Geschäft 30/10 betreffend Sanierung Usterstrasse 23 an den Stadtrat zurückzuweisen.

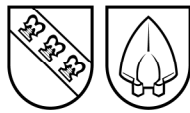
BEGRÜNDUNG

Die Liegenschaft Usterstrasse 23 ist im Inventar der schützenswerten Bauten enthalten und ist auch Bestandteil des Gestaltungsplanes, der im Jahre 2006 durch den GGR bewilligt wurde. Aufgrund dieser Vorgaben hat der Stadtrat einen Antrag auf Sanierung an den GGR gestellt.

Die Mehrheit der RPK ist der Meinung, dass der Stadtrat mit einer blossen Sanierung des bestehenden Gebäudes Usterstrasse 23 die Anliegen der Bevölkerung und den politischen Vorstoss des GGR gemäss dem überwiesenen dringlichen Postulat vom 9. Juli 2009 (Geschäft Nr. 119/09 betreffend der Vergrösserung des Dorfplatzes Illnau) zuwenig berücksichtigt hat.

Nach Auffassung der Mehrheit der RPK sind nicht alle Optionen betreffend einer Gestaltung des Dorfplatzes - und damit der Zone mit öffentlichem Gestaltungsplan - in Erwägung gezogen worden. Die RPK-Mehrheit ist überzeugt, dass den Anliegen der Einwohner sowie der Postulanten nicht ausreichend nachgekommen wurde. Eine Sanierung zum jetzigen Zeitpunkt ohne Abklärung weiterer Punkte kommt einem „fait accompli“ gleich und verbaut alle möglichen zukünftigen Handlungsoptionen. Dem politischen Vorstoss betreffend grösseren Dorfplatz Illnau wird aus Sicht der RPK-Mehrheit zuwenig Beachtung geschenkt. Insbesondere die dazu gewonnenen Flächen hinter und neben dem Haus Usterstrasse 23 sind zerstückelt und unattraktiv. Auch wurde, obwohl im Gestaltungsplan enthalten, die Liegenschaft Usterstrasse 25 nicht in eine gesamtheitliche Planung miteinbezogen.

Der Mehrheit der RPK ist sich bewusst, dass die Verzögerung durch eine Rückweisung für alle Beteiligten und Betroffenen zu möglichen Unannehmlichkeiten führen kann. Ebenso ist der Mehrheit der RPK bewusst, dass ein neuer Antrag zu Mehrkosten führen kann.



Mit dem Rückweisungsantrag erteilt die Mehrheit der RPK folgenden Auftrag an den Stadtrat:

Für die Zone mit Gestaltungsplan (Usterstrasse 13 bis 25 inkl. Dorfplatz) ist eine ganzheitliche Lösung zu erarbeiten, die folgende Punkte umfasst:

1. Attraktive, zusammenhängende Vergrösserung und Neugestaltung des Dorfplatzes Illnau.
2. Einbindung der Sanierung Usterstrasse durch den Kanton inkl. Erschliessung der Liegenschaften Usterstrasse 13 bis 25.
3. Integrierte Lösung bezüglich Erschliessung und Verbindungen SBB Bahnhof Illnau – Dorfplatz Illnau.
4. Aufzeigen von Lösungen hinsichtlich möglicher Fussgängerübergänge im Bereich der Usterstrasse von der Einmündung Hagenstrasse bis zum Rössli-Kreisel.
5. Aufzeigen von Lösungen hinsichtlich möglicher Haltestellen des öffentlichen Verkehrs im Bereich SBB Bahnhof Illnau, Einmündung Hagenstrasse, Rösslikreisel für die Linien 652 und 640.
6. Die Liegenschaft Usterstrasse 25 soll hinsichtlich zukünftiger Nutzung ebenfalls überprüft werden.
7. Betreffend Usterstrasse 23 ist abzuklären, ob es sinnvoll ist, an dieser frequenzstarken, attraktiven Lage die Bibliothek einzurichten. Dies vor allem unter folgenden Aspekten:
 - a. Da spezielle bauliche Anpassungen in Bezug auf das Behindertengleichstellungsgesetz umzusetzen sind.
 - b. Kein realer Mietzinsertrag zu erwarten ist, da diese Lokalität von der Stadt dem Bibliotheksverein unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird.
8. Weiter soll abgeklärt werden, ob Interessenten aus dem Gewerbe für diese Lokalität an bester Lage in Frage kommen, respektive ob von anderer Seite Interesse bekundet worden ist.
9. Es sind die involvierten, örtlichen Vereine massgeblich in die Planung mit einzubeziehen.

Ob aufgrund der optimierten Erschliessung des Dorfkerns Unterillnau und einer allfälligen Vergrösserung des Dorfplatzes bauliche Veränderungen im Bereich der Gebäude Usterstrasse 13 bis 25 nötig sind, wird sich hoffentlich mit einer vollumfänglichen Planung aufgrund neuer Erkenntnisse im gesamten Perimeter zeigen. Anhand dieser Resultate soll entschieden werden, ob und wenn ja welche Liegenschaften ersatzlos abgebrochen, oder als Alternative abgebrochen und an neuer Stelle wieder aufgebaut werden sollen. Falls erforderlich, soll der Stadtrat einen neuen Gestaltungsplan ausarbeiten und diesen dem GGR vorlegen.

Auch eine andere Nutzung der bestehenden Usterstrasse 25 soll als mögliche Option in Betracht gezogen werden (z.B. Ersatzobjekt für Abgeltung).

Die Mehrheit der RPK ist der Meinung, dass der Stadtrat aufgrund der gewonnen Erkenntnisse - und wenn nötig - allenfalls eine Entlassung der Usterstrasse 23 aus dem Inventar der schützenswerten Bauten vornimmt.

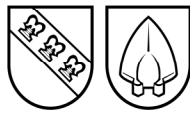
Falls dagegen Rechtsmittel ergriffen werden, ist nötigenfalls der Rechtsweg zu beschreiten, um alle möglichen Optionen auszuschöpfen.

Die Forderungen des oben erwähnten Postulates betreffend Vergrösserung des Dorfplatzes Illnau, das von einer Mehrheit im Parlament überwiesen wurde, darf nicht primär hinter die Interessen der Denkmalpflege gestellt werden.

Weiter vermerkt die Mehrheit der RPK:

Die Grundrisse der geplanten Wohnungen überzeugen die RPK nicht. Es ist zu prüfen, ob die Liegenschaft Usterstrasse 23 vollständig zu entkernen ist und mit neuen, modernen Grundrissen ausgestaltet werden soll.

Von einer gebundenen Ausgabe für eine Sanierung der Liegenschaft ist aus Sicht der Mehrheit RPK abzusehen, ausser es handelt sich um Notmassnahmen.



Es ist anzumerken, dass sowohl im Quartierplan wie auch im Gestaltungsplan die Anzahl der Parkplätze mit maximal 12 (Quartierplan) und minimal 10 (Gestaltungsplan) vorgeschrieben ist. An dieser Anzahl der Parkplätze will die Mehrheit der RPK ohne Änderung festhalten.

Es ist dem Stadtrat freigestellt, in den Abklärungen der Optionen zu prüfen, ob eine Verschiebung der Geschäfte mit viel Publikumsverkehr in die Liegenschaft Usterstrasse 25 zweckmässig ist. Hintergrund dieser Anmerkung ist, dass sich für den motorisierten Verkehr die Parkplatzsituation an der Länggstrasse besser darstellt. Auch die Zu- und Wegfahrt ist verkehrstechnisch besser zu lösen als mit allfälligen Längsparkplätzen im Bereich der Usterstrasse.

MINDERHEITSANTRAG

Die Minderheit der Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat die Vorlage gemäss dem Antrag des Stadtrates anzunehmen.

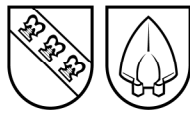
BEGRÜNDUNG

Die Minderheit der RPK beurteilt das vorliegende Projekt für den Umbau und die Sanierung der Usterstrasse 23 als gut. Aufgrund der Besichtigung ist ganz klar, dass dieses Gebäude dringend eine Sanierung notwendig hat. Nach dem Umbau hat es Platz für die Bibliothek Illnau und 6 verschieden grosse Wohnungen. Vor allem das grössere Platzangebot für die Bibliothek an diesem zentralen Ort ist ideal. Mit neu 220 m² Fläche entspricht sie endlich den Bedürfnissen der Bevölkerung, und sie wird sich zu einem Ort der Begegnung, einem Anziehungspunkt für Jung und Alt entwickeln. Damit trägt sie wesentlich zur Belebung des Dorfplatzes bei, der erst so zu einem attraktiven Dorfmittelpunkt wird.

Das Gebäude ist im Inventar der schützenswerten Objekte enthalten und soll auch dementsprechend umgebaut werden. Die Liegenschaften befinden sich innerhalb der Perimeter vom Quartierplan „Längg“ und vom Gestaltungsplan „Dorfplatz Unterillnau“. Beide Planungsinstrumente sind rechtskräftig und regeln unter anderem die Erschliessung und die baulichen Möglichkeiten. Sämtliche baulichen Veränderungen haben sich an den Vorgaben dieser Planungsinstrumente zu orientieren.

Das denkmalpflegerische Gutachten beurteilt das Gebäude als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung. Es wird als repräsentativer, architektonisch wertvoller Bau des frühen 20. Jahrhunderts beschrieben, welchen es sowohl auf Grund seiner sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung, als auch wegen seiner ortsbild- und strassenraumprägenden Gestalt integral zu erhalten gilt. Wörtlich heisst es im Gutachten, die Usterstrasse 23 habe „räumlich eine hohe, architektonisch eine hervorragende Bedeutung für das Ortsbild von Unterillnau“. Das Gebäude zu erhalten erachtet die RPK-Minderheit, wie auch der Stadtrat, als richtig. Ein Schutzobjekt soll grundsätzlich für die Zukunft erhalten bleiben, ausser ein anderes öffentliches Interesse sei viel grösser. In diesem Fall ist kein öffentliches Interesse erkennbar, das grösser wäre als dasjenige am Erhalt des Hauses und so einen Rückbau rechtfertigen würde.

An der Usterstrasse hat es auch schon einen anderen Fall betreffend einem Schutzobjekt gegeben, in welchem das Bundesgericht am 15. März 2010 sich für die weitere Unterschutzstellung entschied. Dass es bei der Usterstrasse 23 anders sein soll, ist kaum anzunehmen. Die RPK-Minderheit rät davon ab, den juristischen Weg einzuschlagen: Die Wahrscheinlichkeit, dass die Gerichte schliesslich einen Rückbau zulassen, ist sehr gering. Wenn alle rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden, dann geht es mehrere Jahre bis der definitive Entscheid vorliegt. In der Zwischenzeit müssten die dringendsten Sanierungen erfolgen, welche keinen Mehrwert generieren, sondern nur Kosten verursachen.



Die Rückweisung des Geschäftes ist aus Sicht der RPK-Minderheit nutzlos. Es werden keine neuen Informationen auftauchen, welche für das Projekt relevant sind. Vordergründig ist es zwar verlockend, die Renovation der Usterstrasse 23 mit anderen Planungen wie der Sanierung der Usterstrasse oder der Umgestaltung des Bahnhofs Illnau zu verknüpfen – das tönt nach einer Gesamtplanung, die alles Wesentliche berücksichtigt und dadurch vermutlich ein besseres Resultat bringt. Nur geht es hier lediglich um die Renovation eines Hauses. Wer wie die RPK-Minderheit der Meinung ist, dass dieses Haus erhaltungswürdig ist und deshalb umgebaut und saniert werden soll, der muss dies nicht in einer hochkomplexen Planung mit den SSB, dem Kanton und anderen Grundeigentümern besprechen – er muss handeln, also dem Vorschlag des Stadtrats zustimmen. Und damit den heute höchst unbefriedigenden Zustand im Dorfzentrum Illnau verbessern. Denn so viel ist klar: Mit der Rückweisung des Geschäfts müssen die Illnauerinnen und Illnauer noch lange Jahre warten, bis sie vielleicht (vielleicht aber auch nicht) auf eine andere Lösung kommen als die heute vorgeschlagene.

Nach der intensiven Beratung des Geschäftes sind wir zum Schluss gekommen, dass die Sanierung und der Umbau jetzt das Richtige sind.

Freundliche Grüsse

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon
Rechnungsprüfungskommission

Samuel Wüst
Präsident

André Buecheler
Aktuar-Stv.