

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
Sitzung vom 23. Juni 2011

Gesch. Nr. 030/10

16.04.10 Gemeindeorganisation; Sitzungen

Auszug aus dem substantiellen Protokoll des Grossen Gemeinderates / Ratsdebatte zum nachstehenden Geschäft

[...]

5. Geschäft-Nr. 030/10

Bewilligung eines Objektkredites für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23, Illnau

ANTRAG DES STADTRATES

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Gemeinderat mittels Auszug aus dem Protokoll vom 9. Dezember 2011 folgenden Antrag:

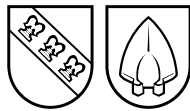
ANTRAG DES STADTRATES

DER GROSSE GEMEINDERAT

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 3 der Gemeindeordnung -

BESCHLIESST:

1. Für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23, Illnau, wird ein Objektkredit von Fr. 2'180'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 970.7020.20 bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht bzw. reduziert sich um die Mehr- / Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung der Kostenschätzung bis zur Bauausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1. April 2010.
3. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag aufgrund der durchgeführten Submission eine Kostenüberschreitung von mehr als 15 % gegenüber dem bewilligten Kredit, so ist dem Grossen Gemeinderat eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist die allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen.
4. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
5. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. den Stadtrat, zweifach,
 - b. die Abteilung Hochbau
 - c. die Abteilung Finanzen
 - d. den Finanzvorstand Philipp Wespi, Hörnlistr. 14, 8308 Illnau



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
Sitzung vom 23. Juni 2011

WEISUNG

Gemäss nachfolgendem Beschluss des Stadtrates:

Gesch. Nr.

28.03.25 Liegenschaften.- Genehmigung des Vorprojektes für den Umbau und die Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23, Illnau sowie Antragstellung an den Grossen Gemeinderat für die Bewilligung des entsprechenden Objektkredites.- Genehmigung der gebundenen Kosten zu Lasten der Liegenschaften Usterstrasse 23 + 25 auf Grund der Quartier- und Gestaltungsplanbestimmungen.

AUSGANGSLAGE

Die Liegenschaften Usterstrasse 23 + 25, Illnau, stehen am Rande des künftigen Dorfplatzes und nehmen im Zusammenhang mit der Zentrumsentwicklung Unter-Illnau eine zentrale Stellung ein. Aus diesem Grund hatte der Stadtrat an seiner Sitzung vom 10. März 2005 einem Erwerb dieser Gebäude grundsätzlich zugestimmt und am 21. April 2005 den Kauf zum Preis von Fr. 600'000.00 genehmigt. Die Liegenschaftsverwaltung der Stadt bewirtschaftet seither die Gebäude. Der jährliche Mietzins ertrag beträgt heute für das Wohnhaus rund Fr. 48'000.00 und für das Gewerbehaus rund Fr. 22'000.00, also insgesamt etwa Fr. 70'000.00, was einer Rendite von 11,6 % entspricht.

Am 4. September 2008 reichten Gemeinderat Philipp Wespi, JLIE, und 8 Mitunterzeichnende eine Interpellation ein, in welcher der Stadtrat aufgefordert wurde, bezüglich einem möglichen Abriss des Gebäudes Haus Nr. 23 zu Gunsten eines vergrösserten Dorfplatzes Stellung zu nehmen.

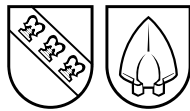
Die Liegenschaften befinden sich innerhalb der Perimeter vom Quartierplan „Längg“ und vom Gestaltungsplan „Dorfplatz Unterillnau“. Beide Planungsinstrumente sind seit 1998, respektive seit 2006 rechtskräftig und regeln die Erschliessung, die Kostenbeteiligung und die baulichen Möglichkeiten. Das Gebäude Usterstrasse 23 ist im Inventar der schützenswerten Objekte enthalten. Sämtliche baulichen Veränderungen haben sich an den Vorgaben dieser Planungsinstrumente zu orientieren.

Am 15. Januar 2009 fällte der Stadtrat eine Reihe von Grundsatzentscheiden zum Erhalt und zur künftigen Nutzung der Liegenschaften und genehmigte am 30. April 2009 einen entsprechenden Projektierungskredit. Gleichzeitig überwies er dem Parlament die Stellungnahme zur Interpellation. Am 9. Juli 2009 reichte Philipp Wespi und 17 Mitunterzeichnende ein dringliches Postulat zur Vergrösserung des Dorfplatzes ein, welches an der Sitzung vom 17. September 2009 überwiesen wurde. Die Beantwortung jenes Vorstosses erfolgt parallel zu diesem Antrag.

HEUTIGE NUTZUNG UND GRUNDSATZENTSCHEID ÜBER DIE KÜNFTIGE NUTZUNG

USTERSTRASSE 23

Das Gebäude Usterstrasse 23 wurde 1928 von der landwirtschaftlichen Genossenschaft an zentraler Stelle als Wohn- und Geschäftshaus erbaut und befindet sich heute in schlechtem baulichen Zustand. Es soll aber aufgrund der baugesetzlichen Grundlagen und aus Gründen des Ortsbildschutzes und seiner städtebaulichen Qualitäten erhalten bleiben. Das Erdgeschoss ist an einen Blumenladen vermietet und die Wohnungen in den oberen Stockwerken werden mehrheitlich durch Klienten der Abteilung Soziales belegt. Die Liegenschaft soll im Eigentum der Stadt bleiben und umfassend renoviert werden. Dabei soll das Haus auch künftig in den



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

oberen Geschossen Wohnungen beinhalten, welche jedoch durch eine sorgfältige Renovation aufgewertet werden können. Das Erdgeschoss soll einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden und damit zur Belebung des Zentrums beitragen. Hierfür bietet sich die Bibliothek an, welche heute unter engen Platzverhältnissen im Gebäude vom Restaurant Rössli an der Weisslingerstrasse 1, Illnau, untergebracht ist.

USTERSTRASSE 25

Die Usterstrasse 25 ist mit Erstellungsjahr 1949 jüngeren Baudatums, besser erhalten und beherbergt verschiedene Gewerbebetriebe. Es ist keine andere Nutzung dafür vorgesehen. Eine der heutigen Mieterinnen hat Interesse am Kauf des Gebäudes angemeldet. Der Stadtrat hat verschiedene Möglichkeiten einer Abtretung (Verkauf, Abgabe im Baurecht) geprüft. Er ist jedoch zur Ansicht gelangt, dass auch die Liegenschaft Usterstrasse 25 an dieser zentralen Lage im Besitz der Stadt bleiben soll. So bleibt das Grundstück der Stadt an diesem Ort arrondiert und kann den langfristigen Bedürfnissen der Öffentlichkeit des wachsenden Ortsteils Illnau dienen. Im Vordergrund steht deshalb die Weitervermietung der Liegenschaft im Grundausbau an die heutige Mieterschaft mittels langfristigen Mietvertrags.

NUTZUNGSÜBERTRAGUNG

Gemäss Gestaltungsplan fand zwischen dem städtischen Grundstück und dem Grundstück der angrenzenden neuen Überbauung eine Nutzungsübertragung im Ausmass von 1'000 m³ Baumasse statt. Diese Nutzungsübertragung ist durch einen Teilverzicht möglicher Baumasse auf dem städtischen Grundstück zu Gunsten einer entsprechenden Mehrnutzung durch den sich im Bau befindlichen Volg-Ladenbau auf dem Grundstück der Helvetia-Versicherung begründet. Die Nutzungsübertragung wurde mit Fr. 100'000.00 zu Gunsten der Stadt vergütet.

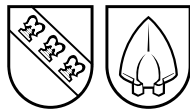
PROJEKTBSCHREIBUNG SANIERUNG USTERSTRASSE 23

Über eine Planersubmission konnte der Auftrag für die Projektierung an die Arbeitsgemeinschaft Lardi + Gmür, Effretikon / Ronald Tanner, Tagelswangen übertragen werden. Neben der günstigsten Honorarofferte können sie auch überzeugende Referenzen im Bereich Altbausanierung ausweisen. Sie haben die planerischen Grundlagen geschaffen, einen Baubeschrieb ausgearbeitet und eine Kostenschätzung erstellt. Bisher sind Planungskosten von ca. Fr. 70'000.00 aufgelaufen.

Die Gesamtrenovation umfasst eine Verbesserung der Wohnungen, die räumliche Integration der Gemeindebibliothek, eine Sanierung der baulichen Substanz sowie Anpassungen an die heutigen Vorschriften bezüglich Brandschutz und behindertengerechtem Bauen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte.

RAUMPROGRAMM BESTEHENDE RÄUMLICHKEITEN

EG: Gewerberaum ca. 67 m², 2 x Lagerraum, je ca. 43 m², Total ca. 153 m²
Aussenliegender Lagerraum, ca. 16 m²
1. OG: 2 x 3-Zimmer-Wohnung, je ca. 75 m²
2. OG: 2 x 2,5-Zimmer-Wohnung, ca. 70 m² und 80 m²
1. DG: Einzelzimmer, Nebenräume, ca. 123 m²
2. DG: Estrich, ca. 72 m²
UG: Kellerräume und Technik, ca. 150 m²



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

NEUE RAUMBEDÜRFNISSE

Die Gemeindebibliothek belegt heute an der Weisslingerstrasse 1 in Illnau einen Raum von rund 100 m². Gemäss Richtlinien für Gemeindebibliotheken der SAB (Schweizerische Arbeitsgemeinschaft der allgemeinen öffentlichen Bibliotheken) wäre für eine Bibliothek mit 7000 Medien eine Fläche von 200 m² plus ein separater Arbeitsraum von 12 m² angemessen. Das Erdgeschoss der Usterstrasse 23 misst rund 153 m². Zusätzlich können ca. 60 m² Fläche im Untergeschoss dazu gewonnen werden, was in etwa den vorgegebenen Raumbedürfnissen entspricht.

Die bestehenden vier Wohnungen in den Obergeschossen werden saniert und modernisiert und im Dach können zusätzlich zwei Maisonettwohnungen ausgebaut werden.

SANIERUNG GENERELL

Die äussere Gebäudehülle weist verschiedene Schäden wie lose Putzstellen, schadhaftes Holzwerk und Dachuntersichten auf. Die Holzfenster sind mit Vorfenstern und Sprossenteilungen versehen. Deren Erneuerung muss in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erfolgen. Die Dacheindeckung mit den Spenglerarbeiten muss überprüft, gereinigt und allenfalls erneuert werden. Der aussenliegende Lagerraum wird zu Gunsten eines vergrösserten Dorfplatzes abgebrochen.

Die Innenräume sind ebenfalls dringend renovationsbedürftig. Sämtliche Nassräume und Küchen müssen erneuert und die haustechnischen Installationen und Leitungsführungen ersetzt werden. Die Oberflächen wie Boden-, Wand- und Deckenbeläge müssen wo möglich aufgefrischt, und wo notwendig ersetzt werden. Energetisch wurde die Machbarkeit einer Minergie-Sanierung geprüft. Insbesondere infolge der verschärften Minergievorschriften seit Anfang 2009 hat sich dieses Objekt als nicht minergietauglich erwiesen.

HAUSTECHNIK

Die Elektroinstallationen sind zu ersetzen und den heutigen Anforderungen und gesetzlichen Bedingungen anzupassen. Die Wärmeversorgung erfolgt neu über den Nahwärmeverbund der EKZ vom Bahnhof Illnau. Die gesamte Heizungsinstallation muss ab der künftigen Übergabestation im Untergeschoss erneuert werden. Die sanitären Anlagen sind zu ersetzen. Die Badezimmer werden neu disponiert. Zusätzlich ist eine behindertengerechte WC-Anlage im Erdgeschoss einzubauen.

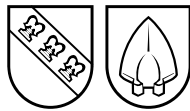
UMGEBUNG UND PARKIERUNG

Die Umgebungsgestaltung der Liegenschaft soll gemäss Dorfplatz-Projekt der Öffentlichkeit zu Gute kommen und neben Brunnen und Sitzgelegenheiten dieselbe Gestaltung mit einer Guber-Natursteinpflasterung bekommen. Die entsprechenden Kosten sind im Dorfplatz-Antrag enthalten.

Im Sanierungskredit für die Liegenschaft sind Kosten von Fr. 60'000.00 für Anpassungsarbeiten in der Umgebung und für die Erstellung eines Veloständers enthalten.

Gemäss Quartierplan-Verteilschlüssel sind der Liegenschaft anteilmässig rund Fr. 44'000.00 an den Dorfplatz und Fr. 7'000.00 an die Fusswegverbindung Längg-/Talgartenstrasse zu belasten (siehe auch Antrag Dorfplatz). Die gesamthaften Kosten von Fr. 51'000.00 werden dem Konto Nr. 970.7020.20 der Investitionsrechnung als gebundene Ausgabe belastet.

Im Gestaltungsplan wurden 14 Pflichtparkplätze in der Tiefgarage sowie 5 oberirdische Besucherparkplätze festgelegt. Die Stadt kauft bei der neuen Wohnüberbauung der Helvetia-Versicherungen die 14 Tiefgaragenplätze à Fr. 30'000.00 für insgesamt Fr. 420'000.00 sowie die 5 Besucherparkplätze für total Fr. 40'000.00.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

Wegen der Festlegung im Gestaltungsplan handelt es sich bei dem gesamthaften Betrag von Fr. 460'000.00 um gebundenen Kosten, die dem Konto Nr. 970.7020.21 der Investitionsrechnung belastet werden.

DENKMALPFLEGE

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. Um- und Ausbauten sind möglich, müssen jedoch die Erhaltungsziele berücksichtigen. Entsprechend wurde das Projekt in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erarbeitet.

BRANDSCHUTZ

Das Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen brandschutztechnischen Anforderungen. Das Brandschutzkonzept wird in Absprache mit der Feuerpolizei erarbeitet.

BEHINDERTENGERECHTIGKEIT

Die öffentliche Bibliothek muss behindertengerecht erschlossen und mit einem behindertengerechten WC ergänzt werden. Das Projekt ist auf die Vorgaben der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich (BKZ) abgestimmt.

BERECHNUNG DER UMBAU- UND SANIERUNGSKOSTEN

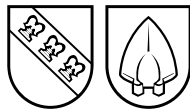
Die Kostenschätzung basiert vorwiegend auf Erfahrungszahlen, wie Offerten und Abrechnungen von anderen vergleichbaren Objekten und weist eine Genauigkeit von +/- 15 % auf. Als Stichtag gilt der 1. April 2010. Die Kostenaufstellung gliedert sich gemäss BKP und weist detaillierte Positionen aus, welche im generellen Bau- beschrieb umschrieben werden. Die Zusammenfassung der Hauptgruppen ergibt folgendes Bild:

- Vorbereitungsarbeiten:	Abbrüche, Baustelleneinrichtung	Fr. 80'000.00
- Gebäude:	Gesamtsanierung inkl. Honorare	Fr. 1'660'000.00
- Umgebung:	Anpassungen, Veloständer	Fr. 60'000.00
- Baunebenkosten:	Bewilligungen, Gebühren	Fr. 135'000.00
- Reserve:	Unvorhergesehenes	Fr. 150'000.00
- Ausstattungen:	Einrichtung Bibliothek	<u>Fr. 95'000.00</u>

TOTAL UMBAU- UND SANIERUNGSKOSTEN Fr. 2'180'000.00

Aufgrund des Gebäudezustandes handelt es sich dabei mit Ausnahme der Einrichtung der Bibliothek um gebundene Ausgaben. Bereits im Voranschlag 2009 wurde jedoch festgelegt, dass der Kredit durch den Grossen Gemeinderat zu bewilligen sei.

Die Kapitalfolgekosten für Abschreibung und Verzinsung betragen für die ersten 10 Jahre 10 % der Nettoinvestition, das heisst für das erste Jahr Fr. 218'000.00 (degressive Abschreibungsmethode).



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

RENDITEBERECHNUNG

Die Brutto-Rendite ergibt sich aus den Mieterträgen gemessen an den Anlagekosten. Die Anlagekosten beinhalten anteilmässig die Kaufkosten des Hauses Nr. 23, die gebundenen Kosten aus Quartier- und Gestaltungsplan sowie die oben aufgeführten Umbau- und Sanierungskosten. Die Berechnung sieht folgendermassen aus:

ANLAGEKOSTEN

- Anteil Kaufpreis (für Usterstr. 23+25 insgesamt Fr. 600'000.00)	Fr.	400'000.00
- Anteil Dorfplatz und Fusswegverbindung (Quartierplan, gebunden)	Fr.	51'000.00
- 2 Drittel des Kaufpreises für 14 Tiefgaragen- und 5 Besucherparkplätze (Gestaltungsplan, gebunden)	Fr.	307'000.00
- Umbau- und Sanierungskosten (durch GGR noch zu genehmigen)	Fr.	<u>2'180'000.00</u>

TOTAL ANLAGEKOSTEN Fr. 2'938'000.00

MIETZINSERTRAG PRO JAHR

Wohnungen:

- 1.Obergeschoss	2 Whg.	x	Fr.	1'600.00	x	12	=	Fr.	38'400.00
- 2.Obergeschoss	2 Whg.	x	Fr.	1'600.00	x	12	=	Fr.	38'400.00
- Dachgeschoss	2 Whg.	x	Fr.	1'500.00	x	12	=	Fr.	36'000.00
- Bibliothek	220 m ²	x	Fr./m ² a	200.00	=	Fr.	44'000.00		
- Tiefgaragenplätze	14 PP.	x	Fr.	120.00	x	12.	=	Fr.	<u>12'960.00</u>

TOTAL MIETZINSERTRAG PRO JAHR Fr. 169'760.00

Dabei ist zu beachten, dass es sich beim Mietzins ertrag für die Bibliothek um einen theoretischen Wert für Gewerberäume handelt, da die Stadt keinen Mietzins für die Bibliothek erhebt. Die Räume der heutigen Bibliothek an der Weisslingerstrasse 1 können mit 100 m² à Fr. 200.00/m² als Gewerberäume weiter vermietet werden. Dies ergibt einen jährlichen Mietzins ertrag von Fr. 20'000.00. Somit beträgt der Mietaufwand für die Bibliothek netto Fr. 24'000.00.

RENDITE

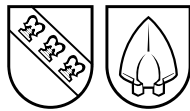
Berechnungsformel: 100 % x Fr. 169'760.- / 2'938'000.- = 5.8 %

Die Brutto-Rendite von 5.8 % für ein Umbauobjekt kann als gut bezeichnet werden.

TERMINE

Der terminliche Ablauf ist folgendermassen vorgesehen:

- SR Genehmigung Projekt und Kostenschätzung	Herbst 2010
- GGR Genehmigung Objektkredit	Anfang 2011
- Ausführungsplanung	Anfang bis Mitte 2011
- Bauzeit	Mitte 2011 bis Mitte 2012



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Bei der Usterstrasse 23 handelt es sich um einen repräsentativen, architektonisch wertvollen Bau des frühen 20. Jahrhunderts, welchen es sowohl auf Grund seiner sozial- und wirtschaftsgeschichtlichen Bedeutung, als auch wegen seiner ortsbild- und strassenraumprägenden Gestalt integral zu erhalten gilt. Die Stadt hat die Liegenschaft im Zentrum von Illnau erworben, um mit dem Gebäude am Rande des Dorfplatzes eine Aufwertung für die Öffentlichkeit zu erreichen.

Mit dem Bauvorhaben werden sowohl die denkmalpflegerischen Schutzziele respektiert, als auch die Vorgaben aus Quartier- und Gestaltungsplan eingehalten. Der neue Standort für die Bibliothek wird zur Belebung des Zentrums beigetragen und die heute schon hohe Rendite ist auch nach der Sanierung noch gut. Damit wird auf lange Sicht gleichermassen der Nutzen für die Bevölkerung und eine gute Rendite des investierten Kapitals sichergestellt. Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit den vorgesehenen Investitionen die Voraussetzungen geschaffen werden, um für die nächsten Jahrzehnte einen Mehrwert für die Illnauer Bevölkerung zu schaffen und ersucht den Grossen Gemeinderat, den beantragten Investitionskredit zu bewilligen.

ABSCHIED DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION RPK

Die Rechnungsprüfungskommission legt mit Schreiben vom 31. Mai 2011 ihren Abschied dar:

MEHRHEITSANTRAG

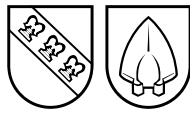
Die Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat, das Geschäft 30/10 betreffend Sanierung Usterstrasse 23 an den Stadtrat zurückzuweisen.

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.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

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 Mietzins ertrag 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.

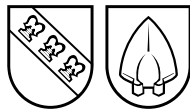
Auch eine andere Nutzung der bestehenden Usterstrasse 25 soll als mögliche Option in Betracht gezogen werden (z.B. Ersatzobjekt für Abgeltung).

Die Mehrheit der RPK ist der Meinung, dass der Stadtrat aufgrund der gewonnenen 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:



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

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.

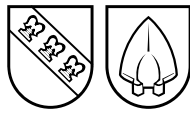
BEGRÜNDUNG

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



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

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.

DISKUSSION IM RAT

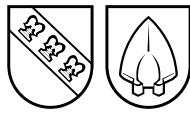
Ratspräsidentin Ruth Hildebrand, FDP, begrüsst die Zuschauerschaft auf der Tribüne, die sich in der Zwischenzeit eingefunden hat. Zusätzlich gewährt sie einen Überblick über die Verfahrensreihenfolge, die bei der Behandlung dieses Geschäftes zu berücksichtigen ist. Gemäss Art. 33 der gemeinderätlichen Geschäftsordnung geht bei Geschäften, die mehrere Anträge in sich schliessen, der Einzelberatung jeweils eine Eintretensdebatte vor. Ferner ist danach über Eintreten (oder Nichteintreten) abzustimmen. Der Verständlichkeit halber wird der Unterschied zwischen Nichteintreten und einer Rückweisung kurz erläutert. Die RPK wird das Geschäft präsentieren und danach ihren unterbreiteten Mehrheits- und Minderheitsantrag begründen. Hernach folgt die Debatte zum Rückweisungsantrag, bevor über diesen abgestimmt wird. Insbesondere zu beachten sind die diesbezüglichen Bestimmungen der Gescho GGR laut Art. 46 ff, insbesondere Art. 47.

Der Sprecher der Rechnungsprüfungskommission RPK, *Gemeinderat Andy Buecheler, SVP*, empfiehlt dem Rat, auf das Geschäft einzutreten, indem er nochmals die Wichtigkeit des Diskussionsbedarfs erörtert.

ABSTIMMUNG ZUM EINTRETEN

Der Grosse Gemeinderat beschliesst einstimmig, auf das unterbreitete Geschäft einzutreten.

Bei der nun folgenden Eintretensdebatte möchte sich kein Ratsmitglied äussern.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

Der Sprecher der RPK, *Gemeinderat Andy Buecheler, SVP*, stellt das Geschäft dem Plenum anhand einer Powerpoint-Präsentation vor und begründet sodann den Rückweisungsantrag, welcher von einer Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission formuliert wurde.

Für die Präsentation wird auf die ausgedruckte Version in der Beilage zu diesem Protokoll verwiesen. Nachfolgend ist das Buecheler'sche Referat im Originaltext - ohne die Anbringung von Korrekturen - abgedruckt. Es gilt das gesprochene Wort.

Frau Präsidentin;

Vielen Dank das Sie Eintreten beschlossen haben, somit werden ich Ihnen nun das Geschäft vorstellen. Sie wissen ja bereits aus den verschiedenen Anträgen das die beiden Geschäfte betreffend Dorfplatz Illnau und Usterstrasse 23 ineinander greifen, es wird also bei der Vorstellung auch schwierig sein genau zu trennen.

Ich möchte Ihnen die Situation anhand einer Präsentation vorstellen:

Folie 1 bis 18

Ergebnis der Auswertung des Resultates:

Vergrosserung Dorfplatz real von ca. 600 m² auf ca. 900 m²

Hauptsächlicher Flächengewinn hinter dem Haus Usterstrasse 23 und zwischen den beiden Häusern Usterstrasse 23+25. Wichtig ist zu wissen, dass der Kredit für diese Anpassungen im Geschäft 29-10 beantragt werden. Daher auch die Sichtweise der Mehrheit der RPK diese beiden Geschäfte im unmittelbaren Zusammenhang zu sehen.

Beurteilung hat ergeben das diese Vergrosserung nicht den Erwartungen aufgrund der politischen Vorstösse entspricht.

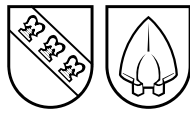
Aus diesem Grund hat sich die RPK entschlossen das Bauamt und die Verwaltung nach möglichen Alternativen zu fragen. Aufgrund dieser Anfrage wurden folgende Punkte aufgenommen und nachgefragt:

Es wurde auch eine Denkmalpflegerische Stellungnahme zu folgenden Fragen von Frau Dr. Frederike Mehlau Wiebking Inhaberin der Beratungsfirma Denkmalaktiv verfasst.

Gemäss der Stellungnahme ist ein Rückbau der Usterstrasse 23 nur möglich wenn eine Schutzentlassung vorgenommen wird. Eine solche würde mit grosser Wahrscheinlichkeit durch einen Rekurs des Schweizerischen Heimatbundes bekämpft werden. Es wäre theoretisch möglich wenn ein noch höher zu bewertendes öffentliches Interesse dem Interesse der Unterschutzstellung gegenübersteht. Dies kann ein öffentliches Interesse an einem grösseren Dorfplatz sein. Es wird auch hier explizit erklärt das keine privaten Interessen oder Parkplatzanliegen da hineinspielen dürfen, und da ist eben wieder so ein Punkt der speziell erwähnt werden muss.

Gemäss Quartierplan sind 12 PP eingezeichnet und damit bewilligungsfähig, im Gestaltungsplan sind 10 PP aufgenommen, also ist hier ein für allemal klar festgehalten, es gibt maximal 12 und mindestens 10 Parkplätze auf dem Dorfplatz wie vorgesehen. Es wird immer wieder sugestiert und unterstellt (sogar der RPK Mehrheit) das Mehr Parkplätze verlangt werden, ein für allemal, das ist nicht der Fall, auch die Mehrheit der RPK stellt sich in dieser Angelegenheit hinter die Anzahl der Parkplätze aus dem Quartierplan und dem Gestaltungsplan.

Es gibt ein Bundesgerichtsurteil im Zusammenhang mit der Erweiterung des Kunsthauses in Zürich, dort wurden die alten Turnhallen der Universität gegen den Willen des Heimatschutzes aus dem Inventar entlassen,



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

damit das Kunsthaus seinen Erweiterungsbau erstellen konnte. In diesem Fall konnte das Gericht ein höher zu wertendes öffentliches Interesse erkennen. Ob dies in Falle der Usterstrasse 23 versus eines öffentliches Interesses bezüglich Vergrösserung des Dorfplatzes auch der Fall ist, kann erst nach Durchführung eines solchen Verfahrens mit Sicherheit festgestellt werden.

Wir haben auch die Frage gestellt ob das bestehende Haus Usterstrasse 23 auf den Platz der Usterstrasse 25 verschoben werden kann. Dazu wäre ein Rückbau der Usterstrasse 25 nötig. In diesem Falle wurde die Möglichkeit des Rückbaus bestätigt, aber unter dem Blickwinkel des Umgebungsschutzes müsste sich ein Neubau dem Hauptbau Usterstrasse 23 unterordnen und dürfte also nicht durch denselben ersetzt werden.

Aufgrund dieser Anfragen hat der Hochbau auch abgeklärt was dies Bedeuten würde. Der Hochbau war so freundlich und hat uns diese Präsentation zur Verfügung gestellt und ich bin der Meinung dass trotz Rückweisungsantrag auch diese Seite gezeigt werden muss.

Folie 19-20

Warum nun ein Rückweisungsantrag der Mehrheit der RPK?

Auf der einen Seite weil die Vergrösserung des Dorfplatzes nicht den Erwartungen entsprach, auf der anderen Seite aber auch weil die gesamte Situation an der Usterstrasse bezüglich Erschliessung und andere Projekte nicht in einer Gesamtschau untergebracht werden konnten. Das Zentrum Illnau hat und wird sich entwickeln die neue Überbauung „Station Illnau“ ist erstellt und zu einem grossen Teil bezogen. Auch der Kanton ist an der Ausarbeitung der Sanierung der Usterstrasse, und die SBB planen eine neue Doppelspurbrücke über die Usterstrasse und die Zugänge zu den Perrons werden angepasst, und die Wege die von den Passanten vom Bahnhof zum Zentrum eingeschlagen werden, werden sich auf verändern, daher muss auch die Gesamtsituation der Erschliessung sowohl für den motorisierten Verkehr wie auch für die Passanten aufgenommen werden. Dadurch stellt sich dann auch die Standortfrage betreffend der Lage des Gewerbes und der Bibliothek. Es stehen im Raum Zentrum Illnau auch andere Liegenschaften zur Disposition.

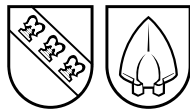
Die Abteilungen Hochbau und Tiefbau inkl. Frau Dr. Frederike Mehlaui Wiebking haben uns an einer weiteren Sitzung auf der einen Seite die Auslegung der Denkmalspflegerischen Stellungnahme erklärt, auf der anderen Seite auch Einblick in die ersten Entwürfe der Planung des Kantones bezüglich der Usterstrasse gegeben. An dieser Stelle möchte ich mich auch bei den Stadträten und der Verwaltung bedanken die sich sehr geduldig mit unseren Fragen beschäftigen und uns die Antworten dazu gaben.

Bei der Einsicht in die Pläne mussten wir auch feststellen, dass eine Erstellung der erwähnten Längsparkierung für die Bäckerei Nüssli an der Usterstrasse mit Fussgängerstreifen und Bushaltestellen unter Einhaltung aller anderen Bedürfnisse sehr schwierig werden wird. Auch bezüglich diesem Punkt ist noch ein politischer Vorstoss hängig.

Die Mehrheit der RPK ist der Meinung, dass bezüglich der Tragweite des Entscheides zur Sanierung und Umbau der Usterstrasse 23 in Bezug auf die Platzverhältnisse des Dorfplatzes und der Entwicklung des Zentrums von Illnau es Sinn macht und es uns Wert ist einen Halt einzuschlagen und die Marschrichtung nochmals in allen Punkten prüfen zu lassen. Eine Ablehnung wäre die schlechtere Variante gewesen, aber mit einer Rückweisung können Unsicherheiten die zurzeit bestehen ausgeräumt werden. (Auch in Winterthur wird über diverse Neuplanungen im Bereich Busbahnhof und Velounterführung diskutiert).

Die 9 Punkte die formuliert wurden können bei einer Rückweisung vom Stadtrat aufgenommen werden, und dem Rat mit einer überarbeiteten Vorlage vorgelegt werden. Ich möchte hier nicht jeden Punkt einzeln vorlesen, der Abschied liegt ihnen vor.

Es muss auch hier explizit erwähnt werden, dass wir in dieser Hinsicht keinen direkten Auftrag an den Stadtrat erteilen können respektive dürfen, das ist der Fall bezüglich einer Entlassung aus dem Inventar, wie auch be-



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

zügliche einem Abbruch. Das Einzige was wir in dieser Situation für die Sacher herausholen können ist eine gesamtheitliche Beurteilung der Situation damit die gesamte Bevölkerung auch in 5 oder 10 Jahren mit Überzeugung sagen kann, ja es war so richtig das zu machen.

Es geht uns vor allem um die Themen Verkehr, Erschliessung, Passantenwege, Nutzung und das in einer Gesamtschau für den genannten Bereich.

Ich zeige Ihnen noch zwei Beispiele:

Folie

Einfahrt und Zufahrt für die Anlieferung für die Bäckerei Nüssli mit LKW über den Dorfplatz.

Ich zeige Ihnen eine Skizze aus dem Quartierplan....(erstellen) Hier sehen sie das man im Fischgrätmuster eine Parkierung plante die im Einbahnsystem genutzt werden kann.

Zu beachten ist auch das es sich um eine relativ alte Skizze handelt, aber diese entspricht dem Quartierplan Längg. Auch zu beachten die Bemerkungen betreffend „keine Ein-Ausfahrt“ im Bereich der angedachten Längsparkierung.

Auf der anderen Folie noch einen kurzen Blick auf die neue SBB Brücke über die Usterstrasse.

Ich weiss das der Rahmen der „Einheit der Materie“ bezüglich dem Antrag des Stadtrates in Bezug auf den Rückweisungsantrag sehr strapaziert ist, ich denke aber das es im Sinne Sache ist dies so vorzubringen.

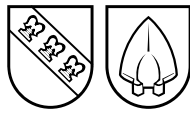
Ich möchte Sie bitten dem Mehrheitsantrag bezüglich Rückweisung vom Geschäft 30-10 Sanierung und Umbau Liegenschaft 23 zu folgen, und dem Stadtrat die Chance zu geben das Projekt nochmals zu überdenken und einen gesamtheitlichen Lösungsvorschlag vorzulegen.

Danke für Ihre Geduld.

Gemeinderat Andreas Hasler, GP, wiedergibt die Stellungnahme der RPK-Minderheit, welche den stadträtlichen Antrag stützt. Gemeinderat Hasler sieht die ganze Thematik nicht im Kontext zu einer Gesamtplanung in Illnau. Es gelte lediglich, einen Objektkredit zur Renovation der Liegenschaft Usterstrasse 23 zu sprechen.

Die Liegenschaft soll erhalten bleiben, sie nehme sowohl architektonisch als auch im Ortsbild eine wichtige Funktion wahr, was auch der kantonale Denkmalschutz bezeuge. Zudem hege auch das Bundesgericht eine äusserst zurückhaltende Praxis, was Abbruch oder Umbauten inventarisierter Objekte betreffe. Durch die Renovation der fraglichen Liegenschaft werde das gesamte Dorfbild in seiner Erscheinung aufgewertet. Würde das Haus abgerissen, hinterliesse es eine grosse Baulücke, welche auf der einen Seite vorwiegend von industriellen Bauten und andererseits durch Wohnbauten umgeben sei. Die Usterstrasse bilde das Bindeglied zwischen zwei unterschiedlichen Arten von Baustilen. Zudem sei der massive Verkehr, der durch die Usterstrasse generiert wird, nicht förderlich für das Beleben eines Dorfplatzes. Das sei kein Dorfplatz, sondern ein Unort.

Die geplante Nutzung im Untergeschoss des Gebäudes durch die Bibliothek sei ideal und könne durchaus als Win-Win-Situation betrachtet werden. Die Bibliothek Illnau weise ein grosses Platzbedürfnis aus, und auch für die Illnauer ergeben sich Vorteile, wenn der Standort der Bibliothek mehr ins Zentrum rückt. Dennoch bittet auch die Minderheit der Rechnungsprüfungskommission RPK den Stadtrat, die sechs Wohnungen auf die Marktauglichkeit zu überprüfen.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

Es sei zwar durchaus verlockend, die Geschäfte zu verknüpfen, da anlässlich einer Gesamtplanung auch Aspekte des Verkehrs und die anstehenden Entwicklungen der SBB einbezogen würden. Aber es gehe beim vorliegenden Geschäft schlichtweg nicht um Einbezug einer Gesamtschau.

Es sei der falsche Zeitpunkt, eine komplexe Planung mit den SBB und anderen Grundeigentümern vom Zaun zu reissen. Die Liegenschaft der Usterstrasse 23 soll dazumal allein durch ihre Bedeutsamkeit eine wichtige Rahmenbedingung darstellen, wenn die Anhandnahme einer Gesamtplanung zur Diskussion steht.

Mit der Rückweisung des Geschäftes, wie es die Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission verlangt, würden viele Jahre ins Land ziehen, bis schliesslich eine mehrheitsfähige Lösung präsentiert wird. In der Zwischenzeit würde sprichwörtlich nur provisorisch gebastelt. Das beschere nichts, ausser hohen Kosten.

Man müsse heute etwas tun und nicht auf die eierlegende Rohmilchsau warten.

Die Ratspräsidentin erteilt das Wort weiteren Mitgliedern der Rechnungsprüfungskommission.

Gemeinderat Stefan Eichenberger, JLIE, spricht im Namen der Jungliberalen Illnau-Effretikon.

Laut deren Ansicht sei es korrekt, die beiden Geschäfte zusammenzufassen. Ausgangslage bilde das seinerzeit vom ehemaligen Gemeinderat Philipp Wespi eingereichte Postulat. Gemeinderat Eichenberger illustriert sein Votum anhand einer Powerpoint-Präsentation unter dem Titel „Lebendiger Dorfplatz statt Freilichtmuseum“.

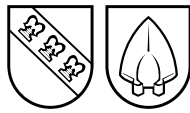
Für die Jungliberalen seien die von der RPK in ihrem Abschied erwähnten Punkte zur Überarbeitung unbestritten. Der stadträtliche Antrag sehe nur eine geringfügige Vergrösserung des Dorfplatzes Illnau vor. Die Liegenschaft Usterstrasse 23 zerstückele die Fläche und beziehe unattraktive Randbereiche entlang des Gebäudes ein.

Da es sich um eine veraltete Liegenschaft handle, lohne sich auch deren Sanierung nicht. Die Baute sei nicht minergietauglich; die Behindertengerechtigkeit beschränkt sich denn auch nur auf die Räumlichkeiten der Bibliothek. Im Weiteren sei die Stehhöhe in den Räumlichkeiten sehr eingeschränkt, die Grundrisse nicht gelungen und Balkone seien gänzlich keine vorhanden. Zudem stellen sich Fragen nach der Renditeberechnung; die Bibliothek bezahle schliesslich keinen Mietzins. Im Übrigen zeuge die Liegenschaft von optischer Hässlichkeit und sei deshalb gemäss Ansicht der JLIE nicht weiter schützenswert. Was denkmalpflegerisch von Bedeutung sei, läge im Auge des Betrachters und sei letztendlich eine Frage des Geschmacks.

Fazit:

Die Jungliberalen

- wünschen eine echte Vergrösserung des Dorfplatzes,
- verweisen im Übrigen auf den Abschied der RPK-Mehrheit,
- erachten die Beschreitung des Rechtsweges im schlimmsten Fall als angebracht,
- wünschen keine Kniefälle vor der Denkmalpflege,
- erachten es als wichtig, die Liegenschaft Usterstrasse 25 in die Planung miteinzubeziehen,
- finden, dass auch Illnau ein aufwertendes Projekt verdient habe, nachdem in Effretikon entsprechende Anstrengungen um das Gebiet der Moosburg und des Märtplatzes in Angriff genommen wurden.
- gewichten das Bedürfnis einer Bibliothek im Dorfzentrum nicht als sehr hoch.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

Der zweite Vizepräsident, *Gemeinderat Hans-Jürg Gehri, BDP*, spricht ebenfalls in seiner Funktion als Mitglied der Rechnungsprüfungskommission.

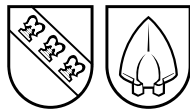
Gemeinderat Hans-Jürg Gehri, BDP, hat im Laufe seiner Kommissions- und Parlamentstätigkeiten manche Vorlagen begleiten dürfen. Ein Höhepunkt war das Sportzentrum, wo damals mit der Pier-Vorlage Schiffbruch erlitten wurde. Zusätzliche Abklärungen, die Überarbeitung des Projektes mit den involvierten Vereinen und eine spannende und faire Parlamentsdebatte auf hohem Niveau, krönten ein einzigartiges und zukunftsgerichtetes Sportprojekt. In guter Erinnerung geblieben sind Gehri die damaligen Leserbriefe des FC, des EIE und des Eislaufvereins, welche geprägt waren von Engagement und Fairness. In keinem dieser Briefe wurden Unterstellungen an Andersdenkende oder an Mitglieder einer Kommission oder falsche Behauptungen geäußert.

Das Resultat sei bekannt: Alle würden sich jetzt schon auf die Eröffnung des neuen Sportzentrums freuen. Die RPK habe in beeindruckender Art - dies gelte für die Mehr- wie auch für die Minderheit - die Dorfplatz-Vorlage zeitaufwendig und detailliert studiert. Die RPK verfüge über einen guten „Team-Spirit“ und diskutiere Pro und Contra offen und eingehend. Am Schluss habe die RPK entschieden, mit allen Involvierten - Stadtrat, Stadtarchitektin, Stadtgenieur und Vertretern der Denkmalpflege - nochmals eine gemeinsame Sitzung durchzuführen mit dem Ziel, „gescheitert“ zu werden. Die Anregungen - insbesondere auch jene der Denkmalpflege - führten zu einer RPK-Mehrheit, welche die stadträtliche Vorlage zurückweisen will.

Weshalb? Die stadträtliche Vorlage für den Dorfplatz Illnau sei ein planerisches Halfertigprodukt. Bei der Ausarbeitung dieser Vorlage müsse vermutlich der Slogan gelautet haben: „Husch, husch - und möglichst schlank“.

Bekanntlich ist die erstbeste Lösung nicht immer die beste. Die Bevölkerung in Illnau verdiene einen attraktiven, funktionalen Dorfplatz. Hans-Jürg Gehri stellt Fragen zur Platzierung nach dem Eingangsbereich des neuen Volg-Ladens. Er läge hinter der heutigen Liegenschaft 23 oder genau in der Mitte eines neuen Dorfplatzes. Habe der damalige Architekt bereits mit der Liquidation der Häuser 23 und 25 gerechnet? Gehri persönlich sei davon fest überzeugt. Zu Beginn wurde der VVIE um Stellungnahme zum Dorfplatzprojekt eingeladen. Gemäss Informationen ist von den damaligen Beiträgen nichts mehr feststellbar. Wo ist der Teil des Dorfplatzes, der als echter Ort für Begegnungen dienen kann, sowohl für ältere Personen als auch für Mütter mit Kindern und Kinderwagen? Die Planung der zahlreichen Bäume und Bänke ist praktisch identisch mit dem jetzigen Erholungsplatz beim Sodbrunnen Moosburg, wo die platzierten Betonbänke ohne Lehne unter breitblättrigen Bäumen in lehmigem Kies stehen und vermoost sind. Ein Negativbeispiel par excellence! So stelle man sich den Dorfplatz Illnau nicht vor! Wo seien die Visionen? Wo bleibe die Begeisterung? Wo sei der Wille zu einem Unikat? Die Parkplätze sind kein Thema, zumal diese im Quartierplan mit einer Maximalzahl von 12 festgelegt sind. Aber ein Dorfplatz, der grösstenteils für Autos reserviert ist, sei kein Dorfplatz, sondern ein Parkplatz im Dorf.

Das Haus 23 verfüge von unten bis oben über einen alten Warenlift. Dieser müsse aus feuerpolizeilichen Gründen entfernt werden, da dieser im Brandfall als eigentlicher Kamin und Brandbeschleuniger für das ganze Haus zu sehen sei. Aus der bestehenden Raumaufteilung vernünftigen Wohnraum zu schaffen, sei praktisch unmöglich. Auch die Hohlräume des zu entfernenden Warenliftes müssten auf jeder Etage baulich ergänzt werden. Dies koste enorm viel Geld. Die präsentierten Pläne seien ungenügend. In einer neuen Wohnung will Hans-Jürg Gehri nicht „teilgebückt“ herumwandeln. Man soll lieber etwas mehr Geld in die Hand nehmen, das Haus auskern und daraus eine für alle gefreute Sache machen. Im Zusammenhang mit der Bibliothek wurden der Gemeinderat vom Bibliotheksverein Illnau-Effretikon mit einem Brief bedient. Selber Text konnte auch als Leserbrief der Zeitung entnommen werden. Eingangs habe Gehri erwähnt, dass die damaligen Sportvereine mit viel Engagement, aber fair, den damaligen Prozess begleitet hätten. Obschon Gehri den Bibliotheksverein als höher kultiviert bzw. intellektuell einschätzt, präsentiere deren Präsident einen Briefinhalt auf



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

bescheidenem Niveau. Man bedenke: Der Bibliotheksverein hänge in erheblichem Mass am Finanztropf der Stadt.

Wenn der Präsident Gehri nach persönlicher Rücksprache entgegnet, er müsse dies im Auftrag seines Vorstandes tun, sei dies eine Seite. Wenn man jedoch weiss, dass in diesem Vorstand - Kraft seines Amtes - ein Stadtrat Einsitz hält, kann man ein solches Vorgehen schwer nachvollziehen. Im Sport nennt sich dies „Foul oder Fairplay!“

In der Liegenschaft Usterstrasse 23 sei seit acht Jahren Frau Barbara Götschi mit ihrem Blumenladen zur Miete. Der Vertrag wurde soeben bis Jahresende 2011 verlängert. Die Kunden kämen sogar aus Frauenfeld und Winterthur. Die jetzige Mieterin würde nach einem Umbau gerne wieder in dieses Lokal ziehen, welches aufgrund seiner grossen Fläche sogar einen zweiten Kleinladen beherbergen könnte. Wolle man Frau Götschi fortschicken, sie ihrer Existenz - mit einem einzigartigen Kundenstamm - berauben und anstelle des Blumenladens eine Bibliothek einrichten? Man vernehme stets die Bezeichnungen „Wirtschaftsförderung“ und „Sicherung der Arbeitsplätze“. Wenn es jedoch um den Tatbeweis gehe, und dies hier sei ein exemplarisches Beispiel, berücksichtige man zuerst den Kostenfresser und schicke diejenigen in die Wüste, die mit ihren Leistungen die Existenz einer Bibliothek erst einmal ermöglichen. Um den Dorfplatz gehöre ein kundenfreundlicher Sortimentsmix und die Möglichkeit für KMU, an dieser frequenzstarken Lage, erfolgreich tätig zu sein. Die Bibliothek müsse hier zurückstehen - bei allem Goodwill. Der alte Volgladen sei aufgrund seiner exorbitanten Quadratmeterpreise keine Alternative. Aber etwas weiter hinten, in der Station Illnau, werden in diesen Tagen in den hellen Gewerberäumlichkeiten die Böden fertig erstellt. Es sind noch zahlreiche Flächen frei und dieser Standort würde hinsichtlich der zukünftigen Bibliothekenkundschaft aus den jetzt erstellten Überbauungen noch optimaler liegen statt wieder dicht an einer vielbefahrenen Strasse. Wie macht der neue Dorfplatz Illnau die grösste Freude und was bringe eine langfristige Zufriedenheit? Das Haus Nummer 13 (Bäckerei) wird zugunsten eines grösseren Dorfplatzes abgebrochen, da es auch nicht im Inventar schützenswerter Bauten liegt.

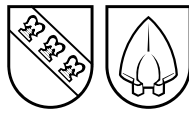
Als Realersatz solle man der Bäckerei die Fläche Usterstrasse 25 anbieten, wo an der Länggstrasse Parkplätze in genügender Zahl vorhanden sind. Die zahlreiche Laufkundschaft wird in Zukunft von der neu erstellten Bahn-Treppe und der neuen Busstation beim alten Schulhaus zu Fuss direkt in die Bäckerei laufen. Das nenne man „nicht zu verhindernder Umsatz!“

Die Bibliothek sei in der Station Illnau oder allenfalls im Hotzehuus zu platzieren. Mit der Neuplanung beginne man nicht bei NULL, sondern benötige zusätzliche zwölf Monate. Im Zusammenhang mit den zu erwartenden Mehreinnahmen aus dem neuen Finanzausgleich ab 2012 von jährlich etwa 3 Mio. sollte es der Stadt wert sein, allen Illnauern einen Dorfplatz zu erstellen, welcher diesen Namen auch verdiene.

Gemeinderat Gehri macht beliebt, den Mehrheitsantrag der RPK zu unterstützen. Bestimmt habe nun auch der Letzte begriffen, dass es der RPK-Mehrheit nicht um eine Parkplatzorgie und Hausabbrüche geht, sondern um eine wirklich sinnvolle und zukunftsorientierte Gestaltung des Dorfplatzes Illnau.

Gemeinderat Markus Hürzeler, CVP, vertraut auf die Fachbeurteilung durch die Denkmalpflege, obwohl solche Expertisen heutzutage auch in anderen Fachkreisen in Frage gestellt würden. Die Fraktion der CVP unterstützt den Minderheitsantrag und somit den stadträtlichen Antrag. Das Gebäude sei in städtischem Besitz und soll deshalb auch eine Visitenkarte sein. Eine Sanierung sei die Chance, die Liegenschaft aufzuwerten. Schliesslich soll auch sie ins Ortsbild passen.

Die Rückweisung resultiere nur in Unklar- und Unsicherheiten. Ferner seien immense Kosten und Wartezeiten im Falle eines Rechtsprozesses zu erwarten.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

Markus Hürzeler zitiert Franz Kafka mit den Worten: „Jeder, der sich die Fähigkeit erhält, Schönheit zu erkennen, wird nie alt werden“. Sollte der Gemeinderat an seiner heutigen Sitzung den stadträtlichen Antrag stützen, dann hätte er die Schönheit des Gebäudes erkannt.

Gemeinderat Daniel Hari, EVP, dankt *Andy Buecheler, SVP*, für dessen Ausführungen, auch wenn er seine Meinung nicht teilt.

Gemeinderat *Andreas Hasler* habe *Hari* mit seinem Votum aus dem Herz gesprochen. *Hari* zeigt sich im Klinsch, da die Präsidentin ja dazu angeregt habe, Voten nicht zu wiederholen. Die Standortfrage der Bibliothek sei sicherlich wichtig, eine Baulücke bringe ja tatsächlich nichts. *Daniel Hari* verkündet, dass die Fraktion der EVP den Minderheitsantrag unterstützt. Auch sie ist der Meinung, dass die Liegenschaft erhaltenswert sei. Ein Rechtsstreit sistiere die ganze Entwicklung in diesem Gebiet und resultiere nur in hohen Kosten. *Daniel Hari* bittet den Rat erneut, den stadträtlichen Antrag zu unterstützen.

Gemeinderat Jürg Gassmann, SP/JUSO, rekapituliert die emotionale und kontroverse Diskussion um das Geschäft der Usterstrasse 23. Die Heftigkeit der Debatte sei nun denn auch verständlich, schliesslich handle es sich um die Zukunft des Herzens von Illnau.

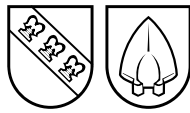
Gassmann möchte an die Fakten erinnern. Jemand sagte einst: „Politik sei die Kunst des Möglichen“. Gemeinderat *Gassmann* gesteht ein, dass Visionen auch im politischen Umfeld wichtig seien. Bei den bestehenden Rahmenbedingungen, wie sie hier vorliegen, seien diese jedoch fehl am Platz. Es gelte, anstehende Bedürfnisse der Allgemeinheit zu berücksichtigen und das historische Dorfbild zu erhalten. Sicherlich seien auch die Anliegen des Gewerbes genügend zu gewichten, und das sei noch bemerkt, es gehe hier nicht um die Anzahl der Parkplätze. Das Interesse der Bevölkerung an einem lebenden Dorfzentrum sei unbestritten, schliesslich bilde es den Grundstein für ein soziales und kulturelles Leben. Es sei deshalb enorm wichtig, nicht von Fakten abzuweichen. Ein Rückweisungsantrag verbaue die Zukunft. Er verunmögliche die Öffnung von neuen Horizonten und führe in eine politische Sackgasse.

Die Liegenschaft Usterstrasse 23 figuriere im Inventar der schutzwürdigen Bauten, weshalb der Stadtrat es nicht unbedingt daraus entlassen werde. Würde er dies veranlassen, führe dies unweigerlich zu einem langjährigen Rechtsstreit durch die drei Instanzen des Baurekursgerichtes, des Verwaltungsgerichtes und schlussendlich des Bundesgerichtes. Die Kosten für das Verfahren würden wohl mit einem sechsstelligen Betrag zu Buches schlagen. Die Blockade wäre mit einer Rückweisung beschlossene Sache. Das Gebiet bedürfe aber einer Aufwertung in unmittelbarer Zukunft.

Tatsache sei auch, dass für das Gebiet in Unterillnau ein rechtsgültiger Gestaltungsplan besteht. Dieser wurde bei der seinerzeitigen Behandlung im Rat auch hart diskutiert, aber hernach beschlossen. Es käme einem Schildbürgerstreich gleich, wenn das Parlament seinen damaligen Entscheid heute faktisch widerrufen.

Die Bibliothek sei mehr als ein Büchergestell. Ein Mix zwischen Gewerbe und Kultur würde das Zentrum beleben. In der neuen Station Illnau, aber auch andernorts, bestehen zahlreiche leere Gewerberäume. Den Gewerbetreibenden stünden also genügend Alternativen zur Verfügung sich in anderen Räumlichkeiten zu verwirklichen. Das öffentliche Interesse überwiege demzufolge also jenem des Blumenladens, welcher von *Gehri* erwähnt wurde.

Der Rückweisungsantrag enthalte keinen politischen Auftrag zu Händen des Stadtrates. Vielmehr handle es sich um ein Sammelsurium von Wünschen und Anregungen, die sich erst noch selbst widersprechen.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

Zu Ziffer 9 (Einbezug der Vereine): Das sei doch passiert. Welche Vereine seien denn nicht angehört worden?
Zu Ziffer 8 (Mietzins): Warum müsse denn unbedingt eine gewinnbringende Institution platziert werden? Der RPK sei es an einer ertragsstarken Usterstrasse 23 gelegen. Gleichzeitig sei es aber auch die RPK, die das Gebäude abreißen möchte. Es stellt sich nun die Frage, was die RPK wirklich wolle. Es scheint, als bestünde ein Zielkonflikt in sich, eine politische Pattsituation. Wenn die Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates einen entsprechenden Passus vorsehen würde, welcher die Rückweisung eines Rückweisungsantrages ermögliche, würde Gassmann nun davon Gebrauch machen.

In diesem Sinne bittet Jürg Gassmann, dem beantragten Objektkredit zuzustimmen.

Gemeinderat Roger Schwaller, SVP, spricht im Namen der SVP-Fraktion. Diese unterstützt den Rückweisungsantrag. In Unterillnau stehen viele Veränderungen an (Brücke, Haltestellen). Alle diese Fragen und Entwicklungen müssen in einem Gesamtkontext betrachtet werden.

Man diskutiere jetzt nur über die Usterstrasse 23, dabei sei das Schicksal der Liegenschaft Usterstrasse 25 eng mit dieser Ausgangslage verknüpft. Die SVP unterstütze die Anliegen der Denkmalpflege. Das Interesse der Bevölkerung an diesem Geschäft scheint ebenfalls gegeben. Ein langes Rechtsverfahren sei auch nicht im Sinne der SVP. Die Minderheit müsse sich jedoch eingestehen, dass auch sie nicht mit dem gesamten Antrag einverstanden sei. Mindestens könne man sich dieses Eindruckes nicht erwehren, wenn man den Abschied der RPK konsultiere.

Gemeinderat Marco Nuzzi, JLIE/FDP, gibt Andreas Hasler in Bezug auf die Parkplatz-Thematik recht. Es sei korrekt, dass man heute Abend nicht über diese diskutiere. Man müsse sich jedoch vor Augen führen, dass es um einen Dorfplatz und nicht um einen Parkplatz gehe. Das, was der Stadtrat unterbreite, kommt einem Parkplatz gleich.

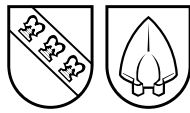
Die fragliche Liegenschaft sei nicht schön, bleibt nicht schön und werde auch nie schön. Wenn man hier Vergleiche mit einem Herzstück ziehe, dann sei man in Illnau arm dran. Die Bibliothek sei wichtig, aber müsse man sie denn unbedingt dort platzieren? Es gäbe genügend Optionen, diese andernorts unterzubringen.

Würde der Grosse Gemeinderat dem stadträtlichen Antrag folgen, sei eine Gesamtplanung obsolet. Der Dorfplatz sterbe mit der Zustimmung zum vorliegenden Vorschlag. Das Haus werde bis in alle Ewigkeit dort stehen. Der Antrag der Exekutive komme einer Sackgasse gleich.

Gemeinderat Rainer Hugener, GP/GLP, hat das Gefühl, dass Fakten vermischt werden. Wie Ratskollege Hasler bereits ausgeführt habe, drehe sich der Antrag um die Sanierung einer Liegenschaft. Die Stadt hatte einst das Glück, diese seinerzeit aus der Konkursmasse der Landi zu erwerben. Es biete sich jetzt die Chance, etwas für die Stadt zu tun.

Der gegenwärtige Standort der Bibliothek im Rössli sei nicht optimal. Die Gegnerschaft argumentiere mit dem Ausbleiben von Erträgen. Diese Behauptung sei falsch, da die geplanten Wohnungen sicherlich Ertragswerte abwerfen werden.

Zu Stefan Eichenbergers Votum, wonach Denkmalpflege Geschmackssache sei, entgegnet Gemeinderat Hugener, dass diese Behauptung so nicht stehen gelassen werden könne. Die betroffenen Fachleute urteilten objektiv.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

Die Lage werde durch ihre Nähe zum Schulhaus Hagen enorm aufgewertet. Der geplante Platz müsse belebt werden. Wenn dort kein Haus stünde, dann kämen auch keine Besucher. Man reisse ein Stück Heimat weg. Der Rückweisungsantrag sei eine „Wünsch dir was“-Sendung, mit der man sich die ganze Zukunft verbaue. Der Grosse Gemeinderat habe die gesamte Verantwortung zu tragen, wenn nun nichts geschieht. Zusammenfassend lässt Hugener den Gemeinderat wissen, dass die GP/GLP-Fraktion die Minderheit unterstütze.

Gemeinderat Andreas Hasler, GP/GLP, tritt erneut zum Rednerpult, um das von Gemeinderat Roger Schwaller, SVP, angebrachte Votum zu korrigieren. Es sei nicht so, dass die Minderheit der Geschäftsprüfungskommission GPK, den stadträtlichen Antrag nicht stütze. Hasler zitiert die entsprechende Stelle im Abschied der GPK und verdeutlicht die zustimmende Haltung.

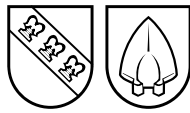
Gemeinderat Reto Unterholzner, SVP, kann die Meinung der GP/GLP-Fraktion nicht teilen. Man solle das Blickfeld unbedingt ausweiten und die Thematik in einen übergeordneten Kontext - im Rahmen einer Gesamtschau - stellen. Rainer Hugener rufe nach einer Belebung des Platzes. Der Platz werde doch belebt - bzw. vielmehr befahren, da es sich ja beim geplanten Objekt vorderhand um einen Parkplatz handle. Der Grosse Gemeinderat bzw. der Stadtrat selbst gebe das Heft aus der Hand, wenn er dem Minderheitsantrag stattgebe. Dann bliebe das Haus stehen. Wenn das Projekt hingegen zurückgewiesen wird, habe man noch alle Karten offen.

Gemeinderätin Brigitte Röösl, SP/JUSO, wollte sich heute anfänglich nicht äussern. Dennoch müsse sie jedoch noch ergänzen, dass André Buecheler während seiner Präsentation vergass, die anfallenden Gerichtskosten zu erwähnen, die bei einer Rückweisung wohlweisslich entstehen würden.

Die historisch von grosser Bedeutsamkeit angesehenen Ortsteile Agasul, Mesikon und Horben müssten konsequenterweise niedergerissen werden, würde man denken wie Stefan Eichenberger. Bei Baubewilligungen erteile die Stadt Privatpersonen Auflagen hinsichtlich Berücksichtigung von denkmalpflegerischen Bestimmungen und Aspekten. Es könne doch nicht angehen, dass dieselbe Stadt bei ihren eigenen Projekten die diesbezüglichen Bestimmungen über Bord werfe. In der Schweiz sollen für alle dieselben Rechte gelten.

Gemeinderat Hansruedi Wespi, SVP, erwähnt, dass alle immer wieder von der Erhaltung des Dorfkernes von Illnau sprechen. Ein Dorfkern brauche aber auch Entwicklung. Hier liessen sich interessante Vergleiche mit der Stadt Zürich ziehen. So konnte mit neuen Projekten der Höngger-Kern oder auch beim Kreuzplatz eine attraktive Bausubstanz geschaffen werden, welche im Nachhinein gesehen, die Quartiere ebenso belebt. Es seien dies gute Beispiele, welche zeigen, dass auch mit Gebäudeabbrüchen und einer Umgestaltung, Neues geschaffen werden könne. In diesem Sinne bittet Gemeinderat Hansruedi Wespi, dem Rückweisungsantrag zu folgen.

Gemeinderat André Buecheler, SVP, möchte nochmals zwei Punkte ansprechen. Er habe in seinem Folienvortrag explizit erwähnt, dass etwelche Gerichtskosten nicht eingerechnet seien. Zu Jürg Gassmanns Aussage, dass der Gemeinderat den eigenen Beschluss eines in Kraft gesetzten Gestaltungsplanes torpediere, sei folgendes bemerkt: Der Rückweisungsantrag stelle den Gestaltungsplan nicht in Frage. Nach einer Frist von fünf



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

Jahren könnten bei einem Gestaltungsplan erneut Parameter verändert werden. Im Übrigen sei diese Frist bald verstrichen.

Die Vereine seien einbezogen worden. Zumindest beim VWIE sei dies so geschehen. Visionen seien Programm. Aber auch der Zeitraum sei wichtig: Vielleicht habe man in einem halben Jahr neue Erkenntnisse, die aus Gesprächen mit der kantonalen Denkmalpflege gewonnen werden könnten. Vielleicht würden sich dann auch ganz andere Optionen erschliessen. Der Gemeinderat sei heute hier versammelt, um einen politischen Auftrag zu geben. Was der Stadtrat schlussendlich daraus mache, sei ihm selbst überlassen. Dem Gemeinderat stehe es nicht zu, bei den Projektdetails mitzusprechen.

Andy Buecheler erinnert an den Fall des Sportzentrums. Seinerzeit habe man anhand einer Rückweisung ein Projekt überarbeitet, um damit einen mehrheitsfähigen Entscheid zu fällen. Das soll hier wieder gelingen.

Das Wort ist nun für den Referent des Stadtrates, *Hochbauvorstand Reinhard Fürst, SVP*, offen. Stadtrat Fürst möchte die von der RPK-Mehrheit erarbeiteten 9 Punkte weder negieren noch widerlegen. Es sei jedoch wichtig, dem Gemeinderat an dieser Stelle Tatsachen aufzuzeigen oder falsche Fakten zu widerlegen. Selbstverständlich erfolge dies fern von jeglichen Drohungen.

Stadtrat Reinhard Fürst erläutert zu jedem Kritik- oder Verbesserungspunkt, welcher im Abschied der Mehrheit der Rechnungsprüfungskommission erwähnt ist, ergänzende Fakten anhand einer Powerpoint-Präsentation, welche sich im Anhang dieses Protokolles findet.

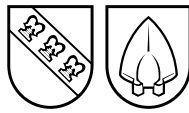
Beim bestehenden Grundstück handle es sich um eine Fläche von rund 900 m², welche sich durch eine gute Vernetzung, eine attraktive Form und Gestaltung auszeichnet. Der gültige, bereits angesprochene Gestaltungsplan sei in seinem Perimeter teils bereits realisiert. Es gestalte sich entgegen Buechelers Meinung deshalb nicht so einfach, hier nun Änderungen vorzunehmen. Im Übrigen habe die Stadt im Rahmen der Umsetzung des Gestaltungsplanes bereits Grundstücke (Parkplätze) erworben. Dessen müsse man sich bei der heutigen Beschlussfassung bewusst sein.

Den Schnittstellen in Bezug der Einbindung der Sanierung der Usterstrasse werde entgegen den geäusserten Behauptungen bereits Beachtung geschenkt. Man sei im Kontakt mit der Abteilung Tiefbau als auch der Stadtentwicklungskommission. Die vorgeschlagene Lösung sei demzufolge genügend in die Erschliessung und Verbindung mit den SBB integriert. Des Weiteren wurde die Erschliessung bereits vor über einer Dekade mit dem Gestaltungsplan Dorfplatz und Station Illnau geregelt.

Der Standort sei für eine öffentliche Nutzung durch die Bibliothek sehr gut geeignet. In einer Fremdliegenschaft müsste die Bibliothek eingemietet werden, was dann die Entrichtung von Mietzinsen zur Folge hätte. Mit einem relativ bescheidenen Aufwand kann hier mittels Rampen, Treppenaufzügen oder Hebebühnen die Behindertengerechtigkeit sichergestellt werden. Es muss sodann auch nicht das gesamte Haus behindertengerecht ausgestaltet sein. Es reicht, wenn die öffentlichen Räume entsprechend zugänglich sind.

Es bestehe genügend verfügbare Gewerbefläche an attraktiver Lage im Bereich der Überbauung der Station Illnau. Ebenso seien dort Parkplätze in konformer Anzahl vorhanden.

Die Dorfvereine waren via VWIE in die Planung involviert. Deren Anliegen wurden bestmöglich in die Planung integriert. Das gesamte Konzept beruht auf einem Zusammenspiel zwischen der Bevölkerung, des Grossen Gemeinderates, des Stadtrates, der Stadtentwicklungskommission, der betroffenen Grundeigentümer, den Fachplanern, der Landschaftsarchitekten, der Denkmalpflege, dem Amt für Verkehr und des Bibliothekarvereines.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL Sitzung vom 23. Juni 2011

Ratspräsidentin Hildebrand mahnt um 21.00 Uhr zur Einhaltung der Redezeit, wie sie in Art. 36 GeschO GGR geregelt ist. Stadtrat Fürst referiert bereits seit über zehn Minuten.

Stadtrat Reinhard Fürst kommt zum Schluss und empfiehlt dem Grossen Gemeinderat, den Rückweisungsantrag abzulehnen und stattdessen den stadträtlichen Antrag gutzuheissen.

Auch *Stadtrat André Bättig, FDP*, Ressort Jugend und Sport, scheint betroffen und zementiert in seinen Ausführungen die Ansicht, dass die Bibliothek ein Ort der Begegnung sei, weswegen ihr zentraler Standort gerechtfertigt sei. Es handle sich hierbei um ein nichtkommerzielles Angebot und stelle deshalb eine Bereicherung für das Zentrum dar. Die Bibliothek soll zur Belebung des Platzes beitragen, welche geprägt sein wird durch den Mix des Detailhandels, der Gastronomie und der Kultur.

ABSTIMMUNG

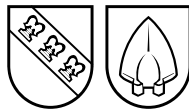
DER GROSSE GEMEINDERAT

BESCHLIESST:

1. Der stadträtliche Antrag gemäss Auszug aus seinem Protokoll vom 9. Dezember 2010, umfassend die Ziffern 1 bis 5, wird an den Stadtrat zurückgewiesen.
2. Die Begründung dieses Rückweisungsantrages ergibt sich aus dem Abschied der Rechnungsprüfungskommission vom 31. Mai 2011 (Merheitsantrag) sowie aus den an der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 23. Juni 2011 abgegebenen Voten (siehe entsprechendes Protokoll).
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. den Stadtrat, zweifach,
 - b. die Abteilung Hochbau,
 - c. die Abteilung Tiefbau,
 - d. die Abteilung Finanzen.

Stimmenverhältnis 18 : 16.


Gemeinderat Peter Stiefel, FDP/JLIE, verlässt das Plenum wie angekündigt um 21:10 Uhr.
Es sind 34 Ratsmitglieder anwesend, das absolute Mehr liegt bei 18.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
Sitzung vom 23. Juni 2011

Für getreuen Auszug aus dem Protokoll

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon



Marco Steiner
Ratssekretär

Versandt am: _____
ms