

ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 3. MAI 2019

GESCH.-NR. 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2017-69
BESCHLUSS-NR. KOMM
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Kommunale Volksinitiative "Attraktives Dorfzentrum Illnau";
Umsetzungsvorlage, Ablehnung Initiative und Gegenvorschlag**

DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

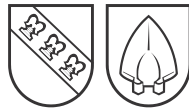
NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat, auf das Geschäft einzutreten.
2. Eine GPK-Minderheit beantragt dem Grossen Gemeinderat (Rückweisung):
 - 2.1 Die Umsetzungsvorlage des Stadtrates zur kommunalen Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ (Neubau) wird an den Stadtrat zurückgewiesen.
 - 2.2 Mit der Rückweisung empfiehlt der Grosse Gemeinderat dem Stadtrat, ohne Zeitverzögerung die Projektvariante „Lardi/Gmür/Klossner“ als neue Umsetzungsvorlage vorzulegen.

Falls der Grosse Gemeinderat das Geschäft nicht an den Stadtrat zurückweist, stellt die Geschäftsprüfungskommission folgende Anträge:

3. Die GPK-Mehrheit beantragt dem Grossen Gemeinderat:
 - 3.1 Der Umsetzungsvorlage des Stadtrates zur kommunalen Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ (Neubau) wird zugestimmt bzw. diese wird zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
 - 3.2 Dem Gegenvorschlag des Stadtrates zur kommunalen Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ (Umbau) wird zugestimmt bzw. dieser wird zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
 - 3.3 Die Umsetzungsvorlage zur 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.
4. Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat zudem einstimmig:
Die dringliche Motion Stefan Eichenberger, FDP/JLIE, René Truninger, SVP, und Mitunterzeichnende, betreffend „attraktives Dorfzentrum Illnau“, GGR-Gesch.-Nr. 2014/002, wird als erledigt abgeschrieben.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat
 - b. Abteilung Hochbau
 - c. Abteilung Tiefbau



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 3 MAI 2019

GESCH.-NR. SR 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2017-69
GESCH.-NR. GGR 2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.

AUSGANGSLAGE

Am 9. Januar 2017 reichte ein Komitee die Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ ein. Mit der Initiative wird der Stadtrat beauftragt, dem Grossen Gemeinderat Antrag zu stellen für den Erlass eines öffentlichen Gestaltungsplans für das Gebiet Zentrum Unter-Illnau mit dem Ziel, in Illnau einen erweiterten Dorfplatz im Bereich der Liegenschaft Usterstrasse 23 sowie einen Neubau auf der Parzelle der Liegenschaft an der Usterstrasse 25 zu realisieren und beim Ersatzneubau in erster Linie einen Investorenwettbewerb oder ein Public Private Partnership (PPP-Projekt) anzustreben.

Auf Antrag des Stadtrates beschloss der Grosse Gemeinderat am 7. September 2017, dass der Stadtrat, mit Frist bis 9. August 2018, dem Grossen Gemeinderat sowohl eine ausformulierte Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative als auch einen Gegenvorschlag dazu zu unterbreiten habe.

Am 20. Dezember 2017 gab der Stadtrat einen Planungskredit für die Durchführung eines Studienauftrages frei. Die Aufgabenstellung des Studienauftrages lautete, dass sowohl eine Neubau- als auch eine Umbauvariante für die Gebäude Usterstrasse 23 und 25 vorzuschlagen sowie eine Neugestaltung des Dorfplatzes auszuarbeiten seien. Die vier eingeladenen Teams hatten sowohl eine Neubau- als auch eine Umbauvariante auszuarbeiten und in Kooperation mit einem Landschaftsarchitekturbüro den Dorfplatz zu gestalten. 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 das Büro Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, ausgewählt. Die Neubauvariante dient als Grundlage für die Umsetzungsvorlage der Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ – das Umbauprojekt bildet die Basis für den Gegenvorschlag des Stadtrates. Im Folgenden werden die Umsetzungsvorlage sowie der Gegenvorschlag des Stadtrates kurz erläutert.

UMSETZUNGSVORLAGE DES STADTRATES ZUR VOLKSINITIATIVE (NEUBAU)



Die Neubauvariante sieht zwei Neubauten anstelle der alten Gebäude der Usterstrasse 23 und 25 vor. Die vorgeschlagenen Neubauten mit Wohnungen in den Obergeschossen und Gewerbenutzung im Erdgeschoss orientieren sich an der bestehenden ortsbaulichen Körnung des historischen Dorfkerns. Durch die Gliederung in zwei Bauvolumen mit einem Zwischenbau reihen sie sich natürlich in die Dorfstruktur ein. Der etwas andere Fussabdruck der Neubauten spielt einen leicht vergrösserten Platzbereich frei. Ohne Stufen und Hindernisse umfliesst er die Neubauten und vermittelt zu den angrenzenden bestehenden Bauten. Die leicht zueinander

ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 3 MAI 2019

GESCH.-NR. SR 2016-2101
 BESCHLUSS-NR. SR 2017-69
 GESCH.-NR. GGR 2017/134
 BESCHLUSS-NR. KOMM.

versetzten Bauvolumen ermöglichen verschiedene Wege um und zwischen den Gebäuden hindurch. Der Zwischenbau gestattet eine effiziente Erschliessung der Wohnungen und dient gleichermassen als Balkon. In Anlehnung an die umliegenden Gebäude verlaufen die Firstrichtungen parallel zur Strasse. Bei der Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung wird besonders Wert auf eine ortsbildgerechte Einordnung gelegt.

Die Berechnungen und Visualisierungen der WZW Architektur GmbH (Sieger des Studienauftrags) zeigen, dass durch die Neubauvariante – entgegen der Berechnung im Abschied des Stadtrats – ein rund vier Meter breiter und damit um 115 m² (+ 19.6 %) grösserer Dorfplatz entsteht (roter Hauptplatz). Zudem soll die Fläche hinter dem Gebäude der Usterstrasse 23 neu als ruhiger Aufenthaltsort für die Öffentlichkeit nutzbar sein (orange). Die Variante Neubau würde zudem einen Auftakt/Ankunfts-Bereich bei der Ecke Usterstrasse/Längg-strasse freispielen (grün).

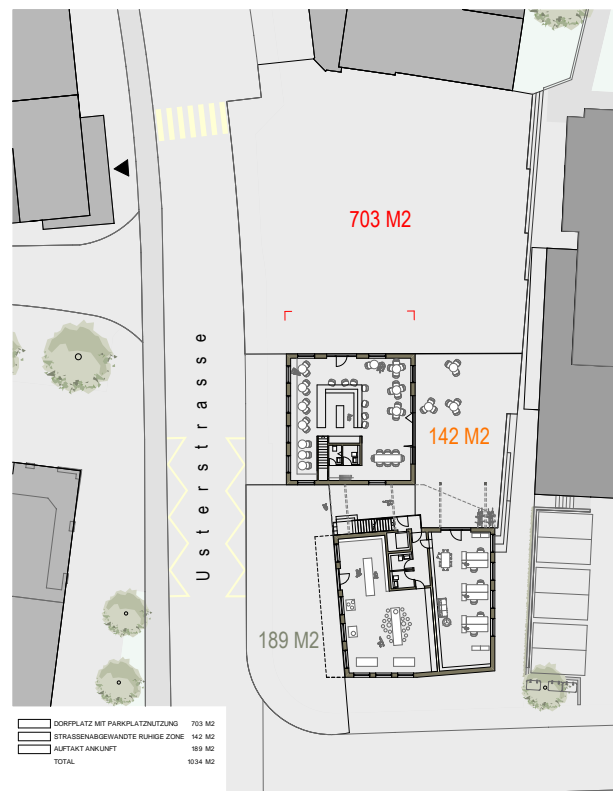


BESTAND

FLÄCHENVERGLEICH PLATZGRÖSSE

18-01 STUDIENAUFTRAG DORFPLATZ ILLNAU

02.04.2019 / w / A3 / 1:500



NEUBAU

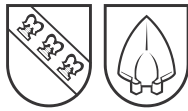
FLÄCHENVERGLEICH PLATZGRÖSSE

18-01 STUDIENAUFTRAG DORFPLATZ ILLNAU

02.04.2019 / w / A3 / 1:500

Die Baukosten für einen Investor berechnen sich beim Neubauprojekt auf ca. Fr. 5.5 - 6.5 Mio. (Grobkostenschätzung +/- 25 %). Das Mietzinsniveau für Gewerbenutzung und Wohnen wird im Vergleich zum Umbau ca. 10 % höher angesetzt, was zu einer Bruttorendite von knapp 3 % führt.

Das in der Volksinitiative umschriebene Gebiet für das Dorfzentrum Illnau ist mit verschiedenen baurechtlichen Rahmenbedingungen belegt. Die Umsetzung der Volksinitiative, welche den Abbruch und Neubau der Gebäude Usterstrasse 23 und 25 erfordert, bedingt die Abänderungen der rechtsgültig festgesetzten



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 3 MAI 2019

GESCH.-NR. SR	2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR	2017-69
GESCH.-NR. GGR	2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

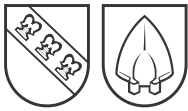
Planungsinstrumente. Einerseits sind das der Kernzonenplan Unterillnau, der Quartierplan Längg Unter-Illnau sowie der öffentliche Gestaltungsplan Dorfplatz Unter-Illnau. Andererseits muss das Gebäude Usterstrasse 23, bevor es rückgebaut werden kann, aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte entlassen werden. Die Inventarentlassung liegt in der Kompetenz des Stadtrates. Aufgrund der durch den Grossen Gemeinderat angenommenen Motion Eichenberger/Truninger (Geschäft-Nr. 2014/002) hatte der Stadtrat die Inventarentlassung im 2014 bereits einmal beschlossen, wogegen durch den Verein Zürcher Heimatschutz Rekurs eingelegt wurde. Das Baurekursgericht hiess den Rekurs gut und hob den Beschluss des Stadtrates auf. In der Folge zog der Stadtrat das Verfahren weiter an das Zürcher Verwaltungsgericht. Dieses wies die Beschwerde der Stadt mit der Begründung ab, dass ohne entsprechende Projektvarianten der Nutzen eines grösseren Platzes nicht gegen die Schutzwürdigkeit der zu entlassenden Liegenschaft abgewogen werden könne. Insbesondere stellte das Gericht nach Beurteilung der Expertenberichte fest, dass „von einer mittleren bis hohen Schutzwürdigkeit des Gebäudes auszugehen“ sei. Zudem beschrieb das Verwaltungsgericht im Urteil die Bedingung, dass der Beschwerdeführer substantiiert darzutun habe, „weshalb ein Abbruch des Gebäudes für eine befriedigende Gestaltung des Dorfplatzes dennoch zwingend notwendig ist“. Eine erneute Inventarentlassung birgt gemäss Stadtrat das realistische Risiko eines abermaligen Rekursverfahrens vor den gerichtlichen Instanzen. Falls die Inventarentlassung nicht gelingt, kann die Volksinitiative nicht umgesetzt werden. In diesem Fall beabsichtigt der Stadtrat, die Liegenschaft Usterstrasse 23 zu sanieren.

Der Stadtrat rechnet für die Umsetzung der Volksinitiative nach der Volksabstimmung mit einer zusätzlichen Verfahrensdauer von drei bis fünf oder noch mehr Jahren sowie mit zusätzlichen Planungskosten im Umfang von Fr. 200'000.- bis Fr. 400'000.-.

GEGENVORSCHLAG DES STADTRATES (UMBAU)



Die Umbauvariante sieht vor, beide Gebäude der Usterstrasse 23 und 25 bestehen zu lassen und zu sanieren. Das im kommunalen Denkmalschutzinventar enthaltene Haus Usterstrasse 23 wird durch den Rückbau von Anbauten, Rampen und Verbindungsbau freigestellt. Durch ein punktuell Absenken des Erdgeschossbodens auf Platzniveau wird das Gebäude im südöstlichen Bereich mehr an den Platz angebunden. Grössere Fensteröffnungen im umlaufenden Sockelbereich verstärken die Anbindung. Die Eingriffe in den oberen Geschossen sind reduziert und respektvoll gegenüber dem Bestand geplant. Der Haupteingriff kommt in der neuen Anordnung der Nasszellen im Gebäudekern daher, sodass die Südfenster die Wohnbereiche erhellen.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 3 MAI 2019

GESCH.-NR. SR	2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR	2017-69
GESCH.-NR. GGR	2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

Im Dachgeschoss werden zusätzliche Wohnungen eingebaut. Im ersten Obergeschoss und im Dachgeschoss sind Gemeinschaftsterrassen geplant, welche sich dezent in den Bestand integrieren. Eine sorgfältige Sanierung der Gebäudehülle bringt die feinen handwerklichen Details des Gebäudes mit Heimatstileinschlag des frühen 20. Jahrhunderts zum Vorschein.

Durch den Rückbau der Einbauten am Haus Usterstrasse 25 wie Warenaufzug, Trennwände und Erschliessung wird die bestehende innere Tragstruktur freigespielt. Es entsteht grosse Flexibilität für die Gewerbenutzung. Die mehrheitlich hochliegenden Fenster werden vergrössert, was der inneren Belichtung wie dem äusseren Ausdruck zu Gute kommt. Die Erschliessung erfolgt neu über eine laubenartige, aussenliegende Treppenhautschicht an der Südseite. Dadurch können einzelne Geschosse oder je Geschoss einzelne Bereiche vermietet werden. Auch wird das Untergeschoss direkt von aussen erschlossen und kann neu auch extern vermietet werden.

Bei der Umbauvariante wird der Dorfplatz kaum merklich grösser (roter Hauptplatz). Dafür soll aber – wie auch bei der Neubauvariante – die Fläche hinter dem Gebäude der Usterstrasse 23 neu als ruhiger Aufenthaltsort für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht werden (orange).



BESTAND

FLÄCHENVERLEICH PLATZGRÖSSE

18-01 STUDIENAUFTRAG DORFPLATZ ILLNAU
02.04.2019 / W / A3 / 1:500

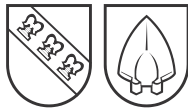


UMBAU

FLÄCHENVERLEICH PLATZGRÖSSE

18-01 STUDIENAUFTRAG DORFPLATZ ILLNAU
02.04.2019 / W / A3 / 1:500





ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 3 MAI 2019

GESCH.-NR. SR 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2017-69
GESCH.-NR. GGR 2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.

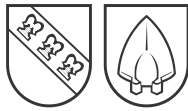
Die Baukosten für den Investor berechnen sich bei dieser Variante auf Fr. 3.9 - 4.5 Mio. (Grobkostenschätzung +/- 25 %). Dies ergibt im Vergleich zur Variante Neubau eine etwas höhere Bruttorendite von 3 – 4 % bei gleichzeitig tieferem Mietzinsniveau für das Gewerbe und für das Wohnen.

Mit dem Gegenvorschlag des Stadtrates werden keine baurechtlich relevanten Rahmenbedingungen tangiert. Änderungen am Kernzonenplan, Quartierplan und öffentlichen Gestaltungsplan werden ebenso wenig notwendig, wie auch die Entlassung aus dem Denkmalschutzinventar obsolet ist. Die Umsetzung des Umbauprojektes kann nach der Volksabstimmung ohne zusätzliche Kosten und Planungs- oder Rechtsverfahren an die Hand genommen werden.

DORFPLATZ

Heute besteht der Dorfplatz aus einem einzigen für die Öffentlichkeit nutzbaren Teil, der die meiste Zeit als Parkplatz genutzt wird (rot in den Darstellungen S. 3+5); der Bereich zwischen Volg und Haus Usterstrasse 23 wird privat genutzt. Der neue Dorfplatz ist gegliedert, nämlich in den Hauptplatz mit Parkplätzen (rot in den Darstellungen S. 3+5) und den ruhigen Aufenthaltsbereich (orange in den Darstellungen S. 3+5); plus bei der Neubauvariante in einen Auftaktbereich (grün in der Darstellung S. 3). Der neue Platz ist damit nicht nur deutlich grösser, nämlich statt der heutigen 588 m² bei der Neubauvariante 1034 m² (+76 %) und bei der Umbauvariante 789 m² (+34 %). Er bietet damit in jedem Fall – mit dem ruhigen Aufenthaltsbereich – einen Ort der Begegnung für die Bevölkerung, ohne dass seine Funktion als Kurzzeitparkplatz bzw. für die Anlieferung beeinträchtigt wäre.

Sowohl bei der Neubau- als auch bei der Umbauvariante spenden Bäume Schatten. Sitzbänke laden zum Verweilen ein. Ein Brunnen verweist auf den zentralen Ort und dient der Erfrischung. Der Platz ist mit traditionellem Pflasterstein gefasst und präsentiert sich mit abwechslungsreichen Oberflächen. Er umfließt ohne Stufen und Hindernisse die Gebäude und vermittelt zu den angrenzenden Bauten. Der Platz kann den täglichen Bedürfnissen entsprechend vielfältig in Anspruch genommen werden. Dank Parkplatzregelung soll der Hauptplatz während den Ladenöffnungszeiten Kunden für die Kurzzeitparkierung exklusiv zur Verfügung stehen. Ausserdem sind die Platzelemente so angeordnet, dass während der „Illauer Chilbi“ auch ein grosses Zelt aufgestellt werden kann. Für den Bau des Dorfplatzes und der weiteren Umgebungsgestaltung wird unabhängig von der Variantenwahl für die Hochbauten mit Kosten von maximal Fr. 1.3 Mio. gerechnet. Davon sind ca. Fr. 1.2 Mio. durch die Stadt zu tragen.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 3 MAI 2019

GESCH.-NR. SR	2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR	2017-69
GESCH.-NR. GGR	2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

DISKUSSIONEN IN DER GPK ZU DEN BEIDEN UMSETZUNGSVARIANTEN

Die Geschäftsprüfungskommission hat sich intensiv mit den beiden Umsetzungsvorlagen des Stadtrates auseinandergesetzt und dabei insbesondere folgende Punkte diskutiert:

– Ortsbild/Geschichte:

Die Häuser an der Ustrasse 23 und 25 verfügen über eine bemerkenswerte bauliche und bauhistorische Substanz. Das ortsprägende Haus der Usterstrasse 23 ist ein Zeitzeuge der bäuerlichen Genossenschaftsbewegung und prägt das Dorfzentrum von Illnau nicht zuletzt mit seinem grossen Volumen und mit seiner Stellung nahe an der Strasse. Das kann nur durch eine Sanierung erhalten werden. Die Variante Neubau bringt beinahe eine Gleichstellung der beiden Bauten, was nicht den geschichtlichen Gegebenheiten entsprechen würde. Illnau würde durch den Abriss der beiden Gebäude an Charakter verlieren.

– Grösse Dorfplatz:

Die Neubauvariante führt zu einem um 115 m² grösseren Hauptplatz im Dorfzentrum von Illnau. Zudem würden hinter dem Gebäude der Usterstrasse 23 sowie an der Ecke Usterstrasse/Länggstrasse für die Öffentlichkeit nutzbare „Dorfplatzflächen“ entstehen. Die totale öffentlich nutzbare Fläche würde bei vorliegendem Projekt zusammengefasst von aktuell 588 m² auf 1'034 m² bei der Neubauvariante ansteigen. Nicht alle Flächen werden gleich gut nutzbar sein, insbesondere beim Auftaktbereich bestehen Zweifel, ob diese zum Dorfplatz gezählt werden sollte. Die Fläche hinter dem Gebäude der Usterstrasse 23 hat als ruhiger Aufenthaltsort jedoch deutliches Potential zu einem rege genutzten Platzbereich zu werden. Auch bei der Umbauvariante würde der Raum mit der besten Aufenthaltsqualität (oranger Bereich) neu der öffentlichen Nutzung zugeführt. Dies führt auch bei dieser Variante zu einem deutlich grösseren für die Öffentlichkeit nutzbaren Platz von 789 m² statt 588 m².

– Vorteile moderner Bauweise bei Neubauvariante:

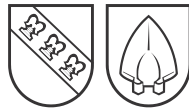
Eine moderne Bauweise bringt Vorteile, insbesondere wäre die Barrierefreiheit (Behindertengleichstellung) kompromisslos gewährleistet und ein Neubau würde wohl eine deutlich höhere Energieeffizienz aufweisen bzw. eine Realisierung des Projekts in Minergie-Standard wäre bei einem Neubau einfacher zu bewerkstelligen als bei einer Sanierung. Auch der Schallschutz gegen die stark befahrene Usterstrasse wäre mit Neubauten effizienter und effektiver möglich.

– Investitionskosten/Rendite:

Der Stadtrat rechnet bei dem Umbauprojekt mit um ca. Fr. 1.7 bis 2.0 Mio. tieferen Investitionskosten, fast ein Drittel weniger als bei der Neubauvariante, wodurch eine leicht höhere Rendite und tiefere Mietpreise erreicht werden könnten. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die Kosten einer Sanierungslösung wohl weniger gut kalkulierbar sind als diejenigen eines Neubaus. Eine Sanierung birgt das Risiko wesentlicher Mehrkosten durch unvorhergesehene Probleme, etwa bezüglich alter und schlechter Bausubstanz (z.B. Probleme mit der Statik, Giftstoffe etc.), für unvorhersehbare Auflagen der Denkmalschutz-Behörden, oder beim Rückbau des Warenaufzugs. Zudem würden bei einer Sanierungslösung langfristig gesehen wohl früher wieder Renovationsarbeiten fällig werden, um eine zeitgemässe Nutzung gewährleisten zu können. Die Kosten eines Neubaus sind dagegen besser kalkulierbar; der Kostenvoranschlag könnte vor Baubeginn mit einer Genauigkeit von +/- 10 % erstellt werden.

– Inventar/Prozessrisiko bei Neubau:

Die Liegenschaft an der Usterstrasse 23 wurde 2009 mit der Kategorie „schützenswert“ in das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgenommen. Für einen



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 3 MAI 2019

GESCH.-NR. SR	2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR	2017-69
GESCH.-NR. GGR	2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

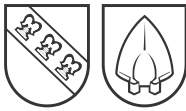
Rückbau des Gebäudes ist eine Entlassung aus diesem Inventar nötig. Gegen die durch den Stadtrat im Jahr 2014 beschlossene Entlassung legte der Verein Zürcher Heimatschutz Rekurs ein, welcher vom Baurekursgericht gutgeheissen wurde. In der Folge reichte der Stadtrat eine Beschwerde gegen diesen Entscheid ein. Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde ab und stellte fest, dass die durch den Stadtrat angeordnete Inventarentlassung rechtswidrig gewesen sei. Zwar sei eine Inventarentlassung auch bei grundsätzlicher Schutzwürdigkeit eines Gebäudes möglich, wenn die denkmalpflegerische Bedeutung und das Interesse an der Erhaltung des Schutzobjekts tiefer zu gewichten sind, als entgegenstehende private oder (andere) öffentliche Interessen. Das Verwaltungsgericht stellte jedoch klar, dass substantiiert darzutun sei, weshalb ein Abbruch des Gebäudes für eine befriedigende Gestaltung des Dorfplatzes zwingend notwendig ist, und dass „eine allgemein gehaltene Absichtserklärung zur Vergrösserung des Dorfplatzes ohne konkrete Umsetzungsplanung“ dafür nicht genüge. Es stellte eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit des Gebäudes der Usterstrasse 23 fest und liess offen, ob der Wunsch nach einer besseren Dorfplatzgestaltung den Abbruch der Usterstrasse 23 überhaupt rechtfertigen könnte.

Eine erneute Inventarentlassung birgt das realistische Risiko eines abermaligen Rekursverfahrens vor den gerichtlichen Instanzen. Die Kosten für ein solches Verfahren sind nicht absehbar und, im Falle eines abermals negativen Gerichtsentscheids, sinnlos ausgegebenes Geld. Der Baubeginn würde sich um mindestens drei bis fünf Jahre verzögern. Die Wahrscheinlichkeit, dass die Gerichte eine Inventarentlassung auch ein zweites Mal ablehnen, ist schwer abschätzbar, dürfte aber stark vom öffentlichen Interesse an einem neuen Dorfplatz abhängen. Diese Interessen werden im Wesentlichen durch die Grösse, die Aufenthaltsqualität und die Nutzungsmöglichkeiten des Platzes definiert. Je geringer die Verbesserung des Platzes ausfällt, desto höher ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Gerichte eine Entlassung des schutzwürdigen Gebäudes erneut ablehnen.

– **Dringend notwendige bauliche Massnahmen:**

Die bauliche Grundsubstanz des Gebäudes an der Usterstrasse 23 ist auch heute noch intakt. Hingegen befindet sich das Haus in einem äusserst schlechten äusseren Zustand, der für Bewohner und Besucher ein Risiko darstellen könnte und dringend bauliche Massnahmen erfordert. Der Anblick der vernachlässigten Aussenhülle des Gebäudes ist ein seit langem gerügter Makel im Zentrum von Illnau. Eine Sanierung der Gebäude würde rascher zu einem ansprechenden Dorfzentrum in Illnau führen und könnte problemlos von der Stadt im Alleingang oder mit einem Partner realisiert werden.

Letztendlich kann jedoch weder die Geschäftsprüfungskommission noch der Grosse Gemeinderat über die beiden Umsetzungsvorschlägen abschliessend entscheiden. Das letzte Wort hat das Volk. Die Entscheidungsmöglichkeiten des Grossen Gemeinderats über dieses Geschäft sollen im Folgenden aufgezeigt werden.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 3 MAI 2019

GESCH.-NR. SR	2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR	2017-69
GESCH.-NR. GGR	2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

ENTSCHEIDUNGSMÖGLICHKEITEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

Der Stadtrat hat dem Grossen Gemeinderat auf dessen Auftrag hin eine Umsetzungsvorlage mit Gegenvorschlag unterbreitet. Der Grosse Gemeinderat muss daher innert 29 Monaten nach Einreichung der Initiative über die Vorlage des Stadtrates entscheiden (§ 65b Abs. 3 VPR); dieser Zeitpunkt fällt auf den 9. Juni 2019. Die Volksabstimmung muss gemäss § 137 lit. d GPR innert 36 Monaten nach Einreichung der Initiative, also spätestens am 9. Januar 2020, erfolgen. Ein von der Geschäftsprüfungskommission motiviertes und von Rechtsanwalt Arthur Frauenfelder mit Datum 18. März 2019 erstelltes Rechtsgutachten hält fest, dass „die verschiedenen Behandlungsfristen des Initiativrechts im Kanton Zürich tendenziell den Charakter von blossen Ordnungsfristen“ haben, und dass für die Behandlungsfrist des Grossen Gemeinderates gemäss Art. 65c Abs. 4 VPR in Absprache zwischen Ratsbüro und Stadtrat Abweichungen möglich sind. Es sei jedoch zu bedenken, dass ein Rückweisungsbeschluss, der zu einer Verletzung der Fristen führen würde, angefochten werden könne. Dem steht die Meinung der GPK-Mehrheit gegenüber, dass die Fristen grundsätzlich zum Schutz der Initianten aufgestellt wurden: Sie schreiben eine Behandlung und Abstimmung der Initiative innert nützlicher Frist vor, eine Verzögerung soll dadurch ausgeschlossen werden.

In Absprache mit dem Ratssekretariat hat die Geschäftsprüfungskommission folgende Möglichkeiten ausgemacht, wie der Grosse Gemeinderat über das Geschäft entscheiden kann:

A. Rückweisung

Der Grosse Gemeinderat kann das Geschäft zur Überarbeitung an den Stadtrat zurückweisen (§ 46 lit. a GeschO GGR). Bei dieser Variante ist kaum zu vermeiden, dass der Grosse Gemeinderat die initiativrechtlichen Fristen (§ 137 lit. d GPR und/oder § 65b Abs. 3 VPR) verletzt. Werden die Fristen verletzt, so ist der Rückweisungsbeschluss des Grossen Gemeinderates beim Bezirksrat anfechtbar.

B. Abstimmung in der Form der allgemeinen Anregung

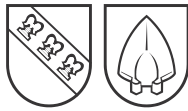
Der Grosse Gemeinderat kann die Umsetzungsvorlage des Stadtrates zur kommunalen Volksinitiative (Neubau) ablehnen. In diesem Fall wird die Volksinitiative den Stimmberechtigten in der Form der allgemeinen Anregung zur Abstimmung unterbreitet. Nehmen die Stimmberechtigten die Volksinitiative an, unterbreitet der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat innert eines Jahres eine neue Umsetzungsvorlage für das Initiativbegehren. Nach Beschluss des Grossen Gemeinderat innert zwei Jahren untersteht die neue Umsetzungsvorlage erneut dem fakultativen oder obligatorischen Referendum (§ 138 Abs. 3 oder 4 GPR).

C. Zustimmung zur Umsetzungsvorlage des Stadtrates (Neubau) ohne Gegenvorschlag

Stimmt der Grosse Gemeinderat der Umsetzungsvorlage des Stadtrates (Neubau) zu, ohne gleichzeitig einen Gegenvorschlag zu verabschieden, gilt die Umsetzungsvorlage als eigener Ratsbeschluss des Grossen Gemeinderates. Dieser untersteht dem fakultativen Referendum (§ 136 Abs. 2 GPR ZH).

D. Zustimmung zur Umsetzungsvorlage des Stadtrates (Neubau) mit Gegenvorschlag (Umbau)

Stimmt der Grosse Gemeinderat der Umsetzungsvorlage zu und verabschiedet er zudem einen Gegenvorschlag, findet eine Volksabstimmung über die beiden Vorlagen statt (§ 136 Abs. 3 GPR). Dabei gelangt das Abstimmungssystem des „doppelten Ja mit Stichfrage“ zur Anwendung. Im „Beleuchtenden Bericht“ (Abstimmungszeitung) wird ausgeführt, dass der Grosse Gemeinderat den Gegenvorschlag vorzieht (§ 136 Abs. 3 GPR). Diese Variante ist die einzige, bei der es zu einer Volksabstimmung sowohl über die Umsetzungsvorlage des Stadtrates (Neubau) als auch über den Gegenvorschlag des Stadtrates (Umbau) kommt.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 3 MAI 2019

GESCH.-NR. SR	2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR	2017-69
GESCH.-NR. GGR	2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.	

BEGRÜNDUNG DES ANTRAGS DER MEHRHEIT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

– ZUSTIMMUNG ZUR UMSETZUNGSVORLAGE DES STADTRATES (NEUBAU) MIT GEGENVORSCHLAG (UMBAU)

A. ABLEHNUNG DES MINDERHEITSANTRAG AUF RÜCKWEISUNG

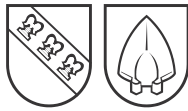
Die Geschäftsprüfungskommission hat die Umsetzungsvorlage zur Initiative und den Gegenvorschlag des Stadtrates gründlich evaluiert. Die Geschäftsprüfungskommission hat durch eine Befragung des Stadtrates und die Einsicht in den Studienauftrag geprüft, aus welchem Grund die meisten eingereichten Projekte der teilnehmenden Architekturbüros auch bei der Neubauvariante vergleichbar grosse Gebäudevolumen und einen jeweils im Vergleich zum möglichen Potenzial nach vollständiger Entfernung der Usterstrasse 23 nur leicht grösseren Hauptplatz vorsehen.

Die Evaluierung der Geschäftsprüfungskommission hat ergeben, dass die Architekturteams aufgrund des Studienauftrages grosse Freiheiten in der Ausgestaltung ihrer Projekte hatten. Die Architekturteams wurden gar vom Stadtrat dazu ermuntert, eine offensivere Neubauvariante mit einem grösseren Dorfplatz und nur einem Neubauvolumen zu prüfen und allenfalls auszuarbeiten. Trotzdem kamen die Experten der Architekturbüros zum Schluss, dass die Grössenordnung des aktuellen Dorfplatzes zu den Proportionen von Illnau passt und eine massvolle Vergrösserung des Platzes zu bevorzugen ist.

Auf schriftliche Anfrage durch die Geschäftsprüfungskommission erläuterten zwei der teilnehmenden Architekturbüros, die *nicht* als Sieger des Studienauftrags hervorgingen, insbesondere folgende Punkte:

- Eine durchgeführte städtebauliche Analyse habe ergeben, dass weder ein einziges grosses Gebäude noch ein deutlich grösserer Dorfplatz der historischen Bebauungsstruktur und der städtebaulichen Körnung entlang der Usterstrasse entsprechen würde. Das Verhältnis von Masse und Platz würde durch so ein Projekt in keinem guten Gleichgewicht stehen und dem Charakter von Illnau nicht entsprechen.
- Der ganze Wettbewerbsperimeter wurde als Platz verstanden, welcher durch einen hybriden und perforierten Baukörper besetzt und zoniert worden wäre, wodurch städtebauliche Bezüge, eine atmosphärische Dichte und diverse Aufenthalts- und Nutzorte entstehen würden. Eine weitere Minimierung des Volumens und eine Verschiebung des Volumens an den Rand des Perimeters wurde nicht als sinnvolle Alternative gesehen.

Das Architekturbüro, das als Sieger des Studienauftrages hervorging (WZW), argumentiert, dass nicht nur die Platzgrösse, sondern auch die Platzqualitäten zu berücksichtigen waren, um Unterillnau ein attraktives Dorfzentrum zu ermöglichen und den verschiedenen Bedürfnissen (Begegnungszone Bevölkerung, Auszeichnung Dorfzentrum und Verbesserung Parkplatzsituation) gerecht zu werden. Der Platz sei daher soweit möglich vergrössert worden, aber nur soweit, dass der Platz nicht als Fremdkörper im kleinmassstäblichen Dorfkern von Illnau wahrgenommen wird. Daher entstand der Ansatz, den ganzen Bauperimeter als Platz auszubilden, die Neubauten darauf zu stellen und den Platz mit der Setzung unterschiedlicher Zonen (Auftakt, strassenabgewandte ruhige Zone und Dorfplatz mit Parkplatznutzung) auszuzeichnen, wodurch ein grosser Platz mit Gebäuden darauf entstehe und nicht nur ein grosser Parkplatz. Zudem hat das Architekturbüro aufgezeigt, dass der eigentliche Dorfplatz mit Parkplatznutzung – entgegen der Berechnung im Abschied des Stadtrates (Vergrösserung von nur 30 m²) – in der Neubauvariante um rund 4 m breiter und daher merklich grösser ausfällt als der bisherige Dorfplatz (Neubau: 703 m²; Bestand: 588 m², was einer Vergrösserung von 115 m² bzw. von 19.6 %



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

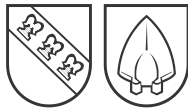
VOM 3 MAI 2019

GESCH.-NR. SR 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2017-69
GESCH.-NR. GGR 2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.

entspricht). Zudem wird sowohl bei der Neubau- als auch bei der Umbauvariante hinter dem Gebäude der Usterstrasse 23 ein zusätzlicher Platzbereich neu für die Öffentlichkeit nutzbar gemacht (142 bzw. 193 m²). Diese Fläche hat als ruhiger Aufenthaltsort das Potential zu einem rege genutzten Platzbereich zu werden, etwa durch ein Café mit Aussensitzplätzen.

Die Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission kommt daher zum Schluss, dass der relativ offen formulierte Initiativtext, der einen erweiterten Dorfplatz im Bereich der Liegenschaft Usterstrasse 23 und einen Neubau fordert, durch die Umsetzungsvorlagen des Stadtrats eingehalten wird und der durch den Stadtrat in Auftrag gegebene Studienauftrag überzeugende Varianten für die Gestaltung des Dorfplatzes Illnau hervorgebracht hat. Der Dorfplatz wird in der Neubauvariante (Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative) für die Öffentlichkeit sehr stark und in der Umbauvariante (Gegenvorschlag) immer noch deutlich vergrössert. Sowohl die Neubauvariante als auch das Umbauprojekt (Gegenvorschlag) weisen hohe Qualitäten für die Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 auf. Beide Projekte nehmen Rücksicht auf den dörflichen Charakter von Illnau und fügen sich gut ins Ortsbild ein. Zusammen mit dem neu gestalteten Dorfplatz würde das Zentrum von Illnau in beiden Varianten identitätsstiftend aufgewertet.

Die Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission lehnt es daher entschieden ab, die Vorlage an den Stadtrat zurückzuweisen. Diese von der Minderheit der Geschäftsprüfungskommission beantragte Variante wäre mit erheblichen zeitlichen Verzögerungen verbunden, da der Stadtrat zwei neue Umsetzungsvorlagen (Neubau und Umbau) ausarbeiten müsste. Gemäss § 137 lit. d GPR muss die Volksabstimmung über die Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ in jedem Fall innert 36 Monaten seit Einreichung der Initiative, also bis spätestens 9. Januar 2020, stattfinden. Der Grosse Gemeinderat ist zudem grundsätzlich dazu verpflichtet, innert 29 Monaten seit Einreichung der Initiative, also bis spätestens 9. Juni 2019 über die Initiative befinden (§ 65b Abs. 3 VPR) – eine Verlängerung dieser Frist ist lediglich in Absprache zwischen Ratsbüro und Stadtrat zulässig (§ 65c Abs. 4 VPR). Die Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission ist der Ansicht, dass dem Stadtrat damit unverhältnismässig wenig Zeit zugestanden würde, das zurückgewiesene Geschäft zu überarbeiten. Die initiativrechtlichen Fristen des GPR und der VPR können mit dieser Variante realistischerweise nicht eingehalten werden. Ein Rückweisungsbeschluss des Grossen Gemeinderats, der die initiativrechtlichen Fristen verletzt, wäre beim Bezirksrat anfechtbar. Die Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission schätzt die Wahrscheinlichkeit, dass ein solcher Beschluss des Grossen Gemeinderats durch Interessengruppen angefochten würde, als hoch ein und empfiehlt dem Grossen Gemeinderat, den Minderheitsantrag auf Rückweisung abzulehnen.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 3 MAI 2019

GESCH.-NR. SR 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2017-69
GESCH.-NR. GGR 2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.

B. ZUSTIMMUNG ZUR UMSETZUNGSVORLAGE DES STADTRATS (NEUBAU) MIT GEGENVORSCHLAG (UMB AU)

Die Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission empfiehlt dem Grossen Gemeinderat, sowohl der Umsetzungsvorlage zur Initiative (Neubau) als auch dem Gegenvorschlag des Stadtrates (Umbau) zur Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ zuzustimmen, da dies die einzige Möglichkeit darstellt, in absehbarer Zeit eine Volksabstimmung über zwei ausgereifte Varianten zur Neugestaltung des Dorfplatzes Illnau durchzuführen. Das zentrale Anliegen der Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission ist es, dass der Grosse Gemeinderat es dem Volk ermöglicht, über beide Varianten abzustimmen.

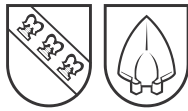
a. Zustimmung zur Umsetzungsvorlage Stadtrat (Neubau)

Eine Ablehnung der Umsetzungsvorlage des Stadtrates (Neubau) würde dazu führen, dass die Volksinitiative den Stimmberechtigten in der Form der allgemeinen Anregung zur Abstimmung unterbreitet würde. Dieses Vorgehen würde zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen führen. Im Falle einer Zustimmung des Volkes zur Volksinitiative müsste der Stadtrat innert eines Jahres eine neue Umsetzungsvorlage ausarbeiten. Der Grosse Gemeinderat müsste innert zwei Jahren über die Umsetzungsvorlage und einen allfälligen Gegenvorschlag entscheiden. Eine allfällige zweite Volksabstimmung, die bei Verabschiedung einer Umsetzungsvorlage und eines Gegenvorschlages zwingend wäre, würde zu weiteren Verzögerungen führen. Zusammen mit der geschätzten Verzögerung eines allfälligen Neubauprojektes von drei bis fünf Jahren aufgrund der Gefahr von Einsparungen gegen den Abriss der inventarisierten Usterstrasse 23 würde das bedeuten, dass im Dorfzentrum Illnau frühestens in fünf bis sieben Jahren ab dem Zeitpunkt der Volksabstimmung gebaut werden könnte, also frühestens Ende 2024. Die Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission erachtet eine solche zusätzliche zeitliche Verzögerung als nicht tragbar, da sich das Gebäude an der Usterstrasse 23 in einem äusserst schlechten Zustand befindet, was dringend bauliche Massnahmen erfordert. Die Stadt muss so bald wie möglich etwas unternehmen, um das Zentrum Illnau aufzuwerten. Die Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission empfiehlt daher dem Grossen Gemeinderat, der Umsetzungsvorlage des Stadtrates (Neubau) zuzustimmen.

b. Zustimmung zum Gegenvorschlag Stadtrat (Umbau)

Eine Zustimmung zum Gegenvorschlag des Stadtrates stellt die einzige Möglichkeit dar, in absehbarer Zeit eine Volksabstimmung über zwei ausgereifte Varianten zur Neugestaltung des Dorfplatzes Illnau durchzuführen. Auch wenn es einigen Mitgliedern des Grossen Gemeinderates widerstreben mag, dass bei einer Zustimmung zum Gegenvorschlag (Umbau) im «Beleuchtenden Bericht» zur Abstimmung ausgeführt würde, dass der Grosse Gemeinderat den Gegenvorschlag vorzieht, erscheint es einer Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission wichtig, dass das Volk bei einer solch zentralen Angelegenheit wie der Ausgestaltung eines Dorfplatzes selbst entscheiden kann, welche Variante es bevorzugt. Eine Bevorzugung der Neubauvariante kann von den einzelnen Parteien im Abstimmungskampf immer noch mit genügend Überzeugungskraft öffentlich vertreten werden.

Die Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission ist der Auffassung, dass – sollte sich das Volk in einer Abstimmung für einen Abriss der Usterstrasse 23 entscheiden – eine Entlassung des Gebäudes aus dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte nur eine Chance hat, wenn dem Volk sowohl eine Neubau- als auch eine Umbauvariante vorgelegt wurden. Dies ergibt sich aus dem Entscheid des Zürcher Verwaltungsgerichts vom 12. Mai 2016, der klarstellt, dass eine Güterabwägung für die Inventarentlassung des Gebäudes nur dann erfolgen kann, wenn im Rahmen einer Konkretisierung von Umgestaltungsplänen für den Dorfplatz auch



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 3 MAI 2019

GESCH.-NR. SR 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2017-69
GESCH.-NR. GGR 2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Varianten geprüft wurden, welche den Erhalt der Liegenschaft an der Usterstrasse 23 vorsehen. Daraus folgert eine Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission, dass eine Volksabstimmung über beide Varianten zwingend notwendig ist, um, bei einer Volksentscheid für einen Neubau, einer Neubauvariante überhaupt eine Chance zu geben, umgesetzt zu werden.

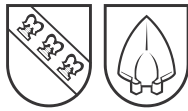
Die Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission empfiehlt daher dem Grossen Gemeinderat, eine Volksabstimmung über beide Varianten zuzulassen und deshalb dem Gegenvorschlag des Stadtrates zuzustimmen bzw. zuhanden einer Volksabstimmung zu verabschieden. Zudem empfiehlt eine Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission dem Grossen Gemeinderat, auf eine explizite Abstimmungsempfehlung für eine der beiden Varianten bzw. bei der Stichfrage zu verzichten.

BEGRÜNDUNG DES ANTRAGES EINER MINDERHEIT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION – RÜCKWEISUNG

Die am 9. Januar 2017 eingereichte Volksinitiative Attraktives Dorfzentrum Illnau fordert „einen erweiterten Dorfplatz im Bereich der Liegenschaft Usterstrasse 23 sowie einen Neubau auf der Parzelle der Liegenschaft an der Usterstrasse 25“ mit dem Ziel, mit einem lebendigen Dorfmittelpunkt und grosszügigem Begegnungsraum das Zentrum Unterillnau entsprechend aufzuwerten. Aus Sicht der GPK-Minderheit trägt die vorliegende Umsetzungsvorlage diesen Forderungen nicht Rechnung, da „der Neubau“ weit über die Parzelle der Liegenschaft Usterstrasse 25 herausragt. Den Initianten ging es im Grundsatz darum, dass der Dorfplatz etwa um die Grundfläche des Gebäudes Usterstrasse 23 vergrössert werden kann. Die zur Abstimmung durch den Stadtrat vorgeschlagene Umsetzungsvariante sieht jedoch lediglich eine marginale Dorfplatzvergrösserung relativ zum möglichen Potential vor. Aufgrund der engen Platzverhältnisse würde nach wie vor keine effektive Entflechtung von Park- und Dorfplatz stattfinden und keine wirklich verbesserten Nutzungsmöglichkeiten im Vergleich zum Status quo ermöglicht. Damit werden die im Rechtsgutachten von Arthur Frauenfelder verdeutlichten Bedingungen „Die Umsetzungsvorlage muss zudem inhaltlich der allgemein anregenden Initiative entsprechen, d.h. alle wesentlichen Forderungen des eingereichten Begehrens aufnehmen und umsetzen.“ eindeutig nicht erfüllt. Damit wird die Vorlage des Stadtrates mittels Stimmrechtsbeschwerde anfechtbar.

Dass die Architektur-Experten diesem Volksbegehren für eine deutliche Vergrösserung des Platzes wenig Positives abgewinnen, ist fachlich interessant, aber politisch nicht relevant. Unabhängig davon, wie sinnvoll oder fachlich plausibel architektur-theoretische Argumente sind: Falls sie mit den Zielen der Volksinitiative nicht vereinbart werden können, sind sie nicht zu berücksichtigen. Die architektonischen und siedlungsgestalterischen Argumente können im Abstimmungskampf zu den beiden Vorlagen ins Feld geführt werden, sollten aber nicht bereits vor der möglichen Entscheidung an der Urne die Wahlmöglichkeiten der Stimmbürger derart einschränken, dass effektiv gar keine Wahl zwischen einem grossen und einem kleinen Dorfplatz mehr besteht. Die Entscheidung über die Grösse des Dorfplatzes muss beim Stimmbürger bleiben, und darf nicht durch Architekten oder Jury-Mitglieder bestimmt werden. Diese Parteien haben im politischen Prozess nur beratenden Charakter.

Die Mehrheit in der Geschäftsprüfungskommission argumentiert unter anderem, dass sowohl durch die Umbauvariante als auch die Neubauvariante der heutige Dorfplatz bereits „deutlich“, bzw. „sehr stark“ in der Fläche zunehme, und versucht damit den Eindruck zu erwecken, dass die Umsetzungsvorlage des Stadtrates die Parameter der Volksinitiative in ausreichender Weise berücksichtige. Die zugrundeliegenden Berechnungen der GPK-Mehrheit machen jedoch dabei die sachlich nicht logische Überlegung, dass die Fläche hinter der



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

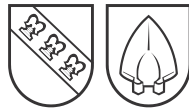
VOM 3 MAI 2019

GESCH.-NR. SR 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2017-69
GESCH.-NR. GGR 2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Usterstrasse 23 („Hinterhof“) in den Vorlagen des Stadtrates als Zuwachs der Dorfplatzfläche gezählt wird. Die Stadt Illnau-Effretikon kann schon heute als Eigentümerin den „Hinterhof“ der Usterstrasse 23 aufräumen und reinigen lassen, und diese Flächen damit einer öffentlichen Nutzung zuführen (z.B. mittels zusätzlicher öffentlicher Parkfelder für Autos oder Sitzgelegenheiten). Die Minderheit in der Geschäftsprüfungskommission hält deshalb die Berechnungen, die eine „sehr starke“ Vergrösserung des Dorfplatzes in der Umsetzungsvorlage suggerieren, für sachlich unzutreffend und nicht zielführend. Die Frage, ob der Dorfplatz in der Umsetzungsvorlage *im Sinne der Volksinitiative* vergrössert wird, darf nur relativ zum erreichbaren Flächen-Potential bei vollständiger Entfernung der Usterstrasse 23 beurteilt werden.

Die GPK-Minderheit hält deshalb die Argumente aus den erstellten Flächenvergleichen im Zusammenhang mit der potentiellen Anfechtung eines Rückweisungsantrages für rechtlich wirkungslos. Zudem kann die Frage gestellt werden, ob der „Hinterhof“ in seiner aufgewerteten Form überhaupt von der Bevölkerung als Teil eines integrierten Dorfplatzes wahrgenommen würde. Illnau wäre wohl der erste Ort, in dem der zentrale Dorfplatz als „eine um ein Gebäude herum verlaufende Fläche“ definiert wäre. Wie bereits ausgeführt, wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde der Stadt mit der Begründung ab, dass ohne entsprechende Projektvarianten der Nutzen eines grösseren Platzes nicht gegen die Schutzwürdigkeit der zu entlassenden Liegenschaft abgewogen werden könne. Eine erneute Inventarentlassung birgt gemäss Stadtrat das realistische Risiko eines abermaligen Rekursverfahrens vor den gerichtlichen Instanzen. Diese Ansicht teilt auch die Minderheit der Geschäftsprüfungskommission, möchte aber dezidiert darauf hinweisen, dass die Erfolgchancen eines erneuten Versuchs, das Gebäude aus dem Inventar der schutzwürdigen Bauten zu entlassen, vor allem dann ansteigen, wenn in der Variante mit Rückbau der Usterstrasse 23 ein wesentlicher Mehrnutzen für die Bevölkerung durch einen deutlich grösseren Dorfplatz im Sinne der Volksinitiative plausibel dargestellt werden kann. Falls die Inventarentlassung nicht gelingt, kann die Volksinitiative nicht umgesetzt werden. In diesem Fall beabsichtigt der Stadtrat, die Liegenschaft Usterstrasse 23 zu sanieren. Es ist deshalb von grosser Wichtigkeit, dass nur eine Umsetzungsvorlage an die Urne gelangt, die tatsächlich einen wesentlichen Mehrnutzen für die Bevölkerung aufgrund eines deutlich grösseren Dorfplatzes aufweist. Mit der aktuell vorliegenden Umsetzungsvorlage des Stadtrates wäre dies aufgrund der relativ geringfügigen Flächendifferenz zwischen Umsetzungs- und Gegenvorschlag wahrscheinlich nicht gegeben.

Die Minderheit der Geschäftsprüfungskommission ist mit dem von der Mehrheit ins Feld geführten Argument einverstanden, dass eine Rückweisung an den Stadtrat mit nachfolgender Überarbeitung des Ausführungsprojektes, sodass dieses den Anforderungen der Volksinitiative in ausreichendem Masse Rechnung tragen kann, zu zeitlichen Verzögerungen führt. Die Mehrheit verschweigt jedoch in ihrem Argumentarium, dass der Stadtrat es in der Hand hat, diese Verzögerungen auf ein nicht mehr problematisches Minimum zu reduzieren. Die Verzögerungen und auch die Mehrkosten könnten nämlich sehr gering gehalten werden, wenn das vorhandene Projekt des Teams „Lardi/Gmür/Klossner“ („LGK“) dem Volk als Umsetzungsvorlage vorgelegt würde. Das Projekt LGK erfüllt als einziges die Parameter der eingereichten Initiative in ausreichender Weise. Falls der Stadtrat diesen sehr zeiteffizienten Weg nicht gehen möchte und einen neuen Architekturwettbewerb durchführt, entstünden tatsächlich zusätzliche Verzögerungen, die eine Einhaltung der Fristen als nicht mehr als realistisch erscheinen lassen. Die Nachteile für die Bevölkerung aus weiteren Verzögerungen wird der Stadtrat im Falle eines Rückweisungsbeschlusses gegen die von der Jury als „nicht gut genug“ beurteilte Qualität des Projektes LGK abwägen müssen. Wenn Stadtrat und Jury der Überzeugung sind, dass das Projekt LGK keine ausreichende Qualität aufweist, sollte eigentlich auch eine informierte Entscheidung durch die Stimmbürger an der Urne zum gleichen Ergebnis kommen, sofern die sachlichen Argumente der Experten im Abstimmungskampf tatsächlich zu überzeugen vermögen. Deshalb kann das Projekt LGK auch ohne den „Segen“ der Fachjury als Grundlage für die Umsetzungsvorlage dienen.



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

VOM 3 MAI 2019

GESCH.-NR. SR 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2017-69
GESCH.-NR. GGR 2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.

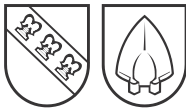
Falls der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat dem Volk ein Projekt zur Umsetzung vorlegt, das nicht den Parametern der Volksinitiative entspricht, besteht das Risiko, dass nach einer Stimmrechtsbeschwerde die Vorlage des Stadtrates für nicht zulässig erklärt wird. Die Wahrscheinlichkeit einer Stimmrechtsbeschwerde ist sehr hoch, da bereits beschwerdeberechtigte Personen bekannt sind, die diesen Schritt zu ergreifen gedenken. Die Erfolgchancen einer Stimmrechtsbeschwerde beurteilt die GPK-Minderheit aufgrund der oben ausgeführten Mängel für gross. Auch aus diesem Grund erscheint unter Einhaltung der Fristen nur noch das Projekt LGK als die einzige Projektvariante, die als Umsetzungsvorlage in der Volksabstimmung zusammen mit dem Gegenvorschlag des Stadtrates (Sanierung der Altbauten) taugen kann.

Neben den kaum unterschiedlichen Flächen des Dorfplatzes in den zur Abstimmung vorgeschlagenen Varianten hat der Stadtrat mit den Argumenten einer grösseren Rendite sowie eines rechtlich besser abgesicherten Bauvorhabens einen Antrag instrumentiert, der die Sanierungsvariante vermeintlich klar begünstigt. Zu den Rendite-Vergleichen ist zu sagen, dass diese für die Auswahl des Projektes für die Umsetzungsvariante nur dann relevant sind, wenn die Vorteile eines deutlich grösseren Dorfplatzes mit einer deutlich tieferen Gesamrendite auf der Gesamtheit der Grundstücke, die heute im Besitz der Stadt sind, kompensiert werden. Es war nicht das Ziel der Volksinitiative, dass ein deutlich grösserer Dorfplatz zu keiner Reduktion der Rendite für die Grundeigentümerin führt. Eine Reduktion des Ertrages auf den überbauten, bzw. nicht mehr überbauten Grundstücken ist ja gerade der ökonomische Preis des grösseren Dorfplatzes. Dieser Aspekt wurde im Architektur-Wettbewerb wohl nicht deutlich genug formuliert und dürfte der Grund sein, dass der Ersatzbau im Projekt LGK zwecks Rendite-Schutz relativ voluminös gestaltet wurde. Durch einen erneuten Architekturwettbewerb mit klareren Vorgaben könnte dieser Nachteil kompensiert werden. Die Minderheit in der GPK ist jedoch der Ansicht, dass auch das Projekt LGK von qualifizierten Architekten gut genug gestaltet wurde, um Illnau in eine Zukunft mit einem schönen grossen Dorfplatz, anstelle eines verschönerten Parkplatzes zu führen.

Die Möglichkeit einer Anfechtung der Rückweisung ist der Minderheit in der Geschäftsprüfungskommission bewusst. Sie ist jedoch der Ansicht, dass die Erfolgchancen einer solchen Anfechtung tief sind, wenn der Grosse Gemeinderat die Rückweisung mit der Anregung an den Stadtrat verbindet, *ohne Zeitverzug* das Projekt LGK als Umsetzungsvorlage zu beschliessen. Weil der Stadtrat es in der Hand hat, mit diesem Beschluss immer noch die Fristen einzuhalten, kann eine anfechtende Partei sich somit nicht auf eine durch die Rückweisung ausgelöste Zeitverzögerung, die zum Nicht-Einhalten der Fristen führen könnte, berufen.

Um das Risiko einer Stimmrechtsbeschwerde mit ausgelösten Zeitverzögerungen und allenfalls komplett zu überarbeitenden Projektstudien zu vermeiden, empfiehlt eine Minderheit in der Geschäftsprüfungskommission deshalb dem Grossen Gemeinderat die Umsetzungsvorlage an den Stadtrat mit der Anregung zurückzuweisen, dass das der Volksinitiative am ehesten entsprechende Projekt LGK als Umsetzungsvariante dem Volk zur Abstimmung vorgelegt wird. Damit könnten sowohl die Behandlungsfristen des Initiativrechts im Kanton Zürich als auch die Parameter der Volksinitiative problemlos eingehalten werden. Damit würde auch das schweizerische Demokratieverständnis gestützt, in dem das Stimmvolk die letzte Instanz sein sollte, die über die Grösse des Dorfplatzes in Illnau mittels zwei sich deutlich unterscheidende Varianten entscheiden darf.

Während die Gestehungskosten der Umsetzungsvorlage recht gut prognostizierbar sind, droht ein mögliches Sanierungsprojekt zum „Fass ohne Boden“ zu werden. Die erwiesenermassen marode Bausubstanz, die fragwürdige strukturelle Integrität der Bauten, sowie mögliche versteckte Bausünden wie Asbest und andere Giftstoffe bergen das Risiko einer Kostenexplosion. Trotz einem millionenschweren Flickwerk wäre dabei die Sanierung dem Neubau punkto Barrierenfreiheit, Energieeffizienz, und Schallschutz noch immer weitaus unterlegen. Zudem würde eine Sanierung weitere rechtliche und ökonomische Unsicherheiten mit sich ziehen,



ABSCHIED / AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL VOM 3 MAI 2019

GESCH.-NR. SR 2016-2101
BESCHLUSS-NR. SR 2017-69
GESCH.-NR. GGR 2017/134
BESCHLUSS-NR. KOMM.

so ist z.B. mit Rekursen von Interessensgruppen wie dem Zürcher Heimatschutz, sowie kostentreibenden Auflagen an die Detailgestaltung zu rechnen.

Falls sich das Stimmvolk für die Variante „Neubauten“ wie im Projekt der lardi-gmür-klossner architekten AG entscheidet, wäre eine Entlassung der Usterstrasse 23 durch die Gerichte realistisch, da eine klare Güterabwägung zwischen einem tatsächlich deutlich grösseren Dorfplatz mit einem eindeutig ersichtlichen höheren öffentlichen Nutzen und der Schutzwürdigkeit der Usterstrasse 23 vorgenommen werden könnte.

Um ein stimmrechtliches Fiasko mit grossen Zeitverzögerungen zu verhindern, empfiehlt daher die Minderheit der Geschäftsprüfungskommission dem Grossen Gemeinderat, die Umsetzungsvorlage des Stadtrates zur kommunalen Volksinitiative „Attraktives Dorfzentrum Illnau“ (Neubau) an den Stadtrat zurückzuweisen und gleichzeitig den Stadtrat dazu anzuregen, ohne Zeitverzögerung die Projektvariante „Lardi/Gmür/Klossner“ als neue Umsetzungsvorlage zusammen mit dem bestehenden Gegenvorschlag nochmals dem Grossen Gemeinderat vorzulegen.

Grosser Gemeinderat Illnau-Effretikon **Geschäftsprüfungskommission**

David Gavin
Präsident

Simon Binder
Aktuar

Versandt am: 07.05.2019