

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
Sitzung vom 4. April 2013

Gesch. Nr. 097/13 Vorberatung GPK

**04.05.20 Bauplanung; Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr
Neugestaltung Dorfzentrum Illnau; Kenntnisnahme Konzeptstudien ZHAW, Genehmigung weiteres
Vorgehen und Projektierungskredit**

ANTRAG DES STADTRATES

DER GROSSE GEMEINDERAT

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

BESCHLIESST:

1. Von den Konzeptstudien der ZHAW für die Aufwertung des Dorfzentrums von Illnau wird Kenntnis genommen.
2. Auf der Basis von Konzept 2 wird die Projektierung weitergeführt und dafür ein entsprechender Projektierungskredit von Fr. 350'000.- zu Lasten Konto 400.5810.41 der Investitionsrechnung genehmigt.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Die Beantwortung des dringlichen Postulates des ehemaligen Gemeinderates Philipp Wespi, JLIE, und 17 Mitunterzeichnende betreffend Vergrößerung Dorfplatz Unterillnau wird zur Kenntnis genommen und der parlamentarische Vorstoss als erledigt abgeschrieben.
5. Ziffer 2 dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. den Stadtrat, zweifach,
 - b. die Abteilung Hochbau,
 - c. das Ratssekretariat, dreifach.

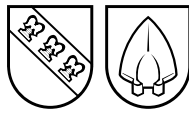
WEISUNG

POSTULAT PHILIPP WESPI

Der ehemalige Gemeinderat Philipp Wespi, JLIE, und 17 Mitunterzeichnende, reichten am 9. Juli 2009 folgendes dringliches Postulat ein:

DRINGLICHES POSTULAT: VERGRÖSSERUNG DORFPLATZ UNTERILLNAU

Der Stadtrat wird eingeladen die nötigen Abklärungen vorzunehmen, dem Grossen Gemeinderat darüber Bericht zu erstatten und allenfalls geeignete Massnahmen zu beschliessen oder zu beantragen mit dem Ziel, den Dorfplatz Unterillnau (umrahmt durch die Gebäude Usterstrasse 15 - 23) zu vergrössern.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. April 2013

BEGRÜNDUNG

Der kleine, existierende Dorfplatz Unterillnau, welcher heute eingepfercht zwischen der städtischen Immobilie Usterstrasse 23 und der Nüsslibäckerei ein klägliches Dasein fristet, hat weder mit dem bisherigen Wachstum von Illnau stattgehalten, noch wird er sich in Zukunft dem neuen Gesicht von Unterillnau in sinnvoller Art und Weise anpassen können. Er ist zu klein. Östlich der Usterstrasse entsteht die Überbauung «Station Unterillnau» und westlich davon wird auf dem ehemaligen Spiess-Areal eine neue Überbauung das Ortsbild von Unterillnau nachhaltig verändern.

Der neue, vergrösserte Dorfplatz soll Kontakt- und Begegnungsraum für die Bevölkerung werden, Platz für Anlässe und Feste jeglicher Art bieten sowie genügend oberirdische Parkplätze beinhalten. Ein grösserer Dorfplatz soll die beiden neuen Überbauungen visuell verbinden, und damit verhindern, dass zwei von sich unabhängige Dorfzentren entstehen. Weiter ist - trotz Status als Kantonsstrasse - eine Verlangsamung des Verkehrs auf der Usterstrasse anzustreben.

AUSGANGSLAGE

Nachdem am 23. Juni 2011 der Grosse Gemeinderat die beiden Vorlagen für die Neugestaltung des Dorfplatzes und die Gesamtanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23, Illnau zurückgewiesen hatte, sah sich der Stadtrat veranlasst, das Thema Neugestaltung Dorfzentrum Illnau grundlegend zu überdenken. In einer Grundsatzdiskussion am 25. August 2011 kam er zum Schluss, dass zuerst Konzeptstudien durch eine Fachhochschule erarbeitet werden sollen, worin optional auch der Abbruch des inventarisierten Gebäudes Usterstrasse 23 geprüft werden muss. Am 19. Januar 2012 stimmte der Stadtrat dem Vorgehensvorschlag von Prof. Max Bosshard, Leiter Zentrum Urban Landscape, ZHAW zu und genehmigte ein Kostendach von Fr. 20'000.- als gebundene Ausgabe. In der Folge wurden (aufbauend auf den Rückweisungsantrag des Grossen Gemeinderates) durch die Stadtentwicklungskommission die Wünsche, Erwartungen und Rahmenbedingungen formuliert. Daraus erarbeitete die ZHAW die Aufgabenstellung. Die zu erwartenden Resultate sollen städtebauliche Konzepte hervorbringen, welche die Entscheidungsgrundlagen für das weitere Vorgehen liefern werden. Am 14. Juni 2012 wurde das Programm vom Stadtrat genehmigt, was gleichzeitig auch der Startschuss für die Arbeiten der Studierenden war.

WORKSHOP: ANALYSE, KONZEPTE, BEURTEILUNG UND BAUSTEINKATALOG

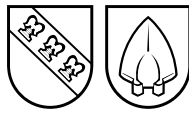
Anfang Sommerferien 2012 hatte eine Gruppe von Studierenden, in Begleitung von Professoren und Fachdozenten der ZHAW (Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung), einen zehntägigen Workshop zum Thema Aufwertung des Dorfzentrums von Illnau durchgeführt. Aufgabe dieses Workshops war es, neben der Analyse der heutigen Situation, drei Konzepte für eine ganzheitliche Lösung zur Gestaltung des Illnauer Dorfzentrums zu erarbeiten. Hier gilt es zu betonen, dass nicht fertige Projekte erwartet werden durften, sondern in erster Linie städtebauliche Konzepte, die als Basis für die darauf folgenden Entscheidungen dienen können. Zentral war dabei die Frage nach der Zukunft der beiden städtischen Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25. Die Konzepte wurden dementsprechend gegliedert:

Konzept 1: Usterstrasse 23 und 25 belassen

Konzept 2: Usterstrasse 23 belassen und 25 abbrechen

Konzept 3: Usterstrasse 23 und 25 abbrechen und mögliche Neubebauung

Zu jedem Konzept wurden 2 – 3 Nutzungsvarianten aufgezeigt, womit schliesslich 3 Konzepte mit insgesamt 8 Varianten vorlagen. In den darauffolgenden Wochen wurden die Arbeiten durch Fachpersonen der ZHAW aufbereitet und ausgewertet und lagen dem Stadtrat nach den Sommerferien 2012 in einem umfangreichen Dossier vor.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. April 2013

ERKENNTNISSE AUS DER ANALYSE:

Das zweiteilige Illnau besteht aus dem Kirchzentrum Oberillnau und dem Gewerbezentrum Unterillnau. Der alte Teil Unterillnaus ist ein Strassendorf und lokaler Verkehrsknoten. Die Häuser des ursprünglichen Strassendorfes weisen untereinander eine ähnliche Körnung auf. Die Neubauten an der Schmittestrasse versuchen einen grossstädtischen Massstab einzuführen und fallen von der ursprünglichen Körnung ab. Zentrale Erkenntnis der Analyse ist, dass eine Diagonalstruktur von sich abwechselnden Gebäuden und Vorplätzen/ Vorgärten auszumachen ist. Speziell in Ergänzung zum Dorfplatz wird räumlich gesehen ein weiterer Freiraum als Platz wahrgenommen: der Bereich zwischen Metzgerei Buffoni und Restaurant Schmitte – im folgenden "Platz Nord" genannt. Eine Nutzungsballung an Gewerbe ist bei diesen Plätzen vorhanden. Die Parkplätze sind räumlich direkt mit der Nutzung gekoppelt, was kurze Wege vom Auto zu den Gewerbebetrieben ermöglicht. Die Öffentlichkeitsqualität im Strassendorf ist im Allgemeinen gering. Auffallend ist besonders, dass von den Gebäuden und den darin beherbergten Gewerbebetrieben kaum Bezüge zu den Plätzen geschaffen wurden. Es ist festzustellen, dass eine Häufung der Fassaden mit dem Prädikat 'unattraktives Erscheinungsbild' im Bereich des Dorfplatzes und vom Platz Nord vorliegt. Es sind viele Nutzungsüberschneidungen zwischen dem MIV, dem ÖV und dem Langsamverkehr auf den Plätzen vorzufinden. Vorgärten und Grünelemente mussten zum Teil befestigten Flächen weichen. Obwohl das Dorf sich wandelt und entwickelt, sollte einer Uniformierung und Verstädterung des Dorfes entgegengewirkt werden. Darum muss das Ziel verfolgt werden, die dorftypische Grün- und Freiraumstruktur (z.B. Laubbäume, Vorgartenbereiche, Pflasterungen) möglichst zu erhalten und zu stärken und ein modernes dörfliches Ambiente zu schaffen. Aus diesen Erkenntnissen wurden folgende Konzepte erarbeitet:

KONZEPT 1: USTERSTRASSE 23 UND 25 BELASSEN

Das Konzept 1 versucht die bestehende Situation ohne bauliche Interventionen in Form von Neubauten oder Abbrüchen zu entwickeln. Primär geht es darum, den Genius loci, "den Geist des Ortes" mittels eines übergeordneten Strassenraumkonzeptes (Baumstrukturen, Vorgärten und Belägen) zu verbessern. Die zentralen Fragen für dieses Konzept lauten:

- Was ist das Potential der vorhandenen Struktur?
- Wie können Verbesserungen im Bestandesgefüge helfen, ein klares Konzept über die gesamte Usterstrasse zu finden?

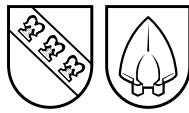
Daraus wurden folgende Varianten entwickelt:

- Variante 1 / Gewerbeplätze: kleine und publikumsintensive Plätze vor dem Gewerbe; Einzelbäume in den Diagonalstrukturen; die Wiederherstellung der Vorgartenstrukturen.
- Variante 2 / Stille Plätze: zurückversetzte stille Plätze hinter den Parkplätzen und Baumreihen; Baum Pakete in den Diagonalstrukturen; die Wiederherstellung der Vorgartenstrukturen.

KONZEPT 2: USTERSTRASSE 23 BELASSEN UND 25 ABBRECHEN

Im Konzept 2 soll die Usterstrasse 23 als Reminiszenz der bäuerlichen Geschichte Unterillnaus freigestellt werden und als Gebäude mit öffentlicher Nutzung dienen. Diese Freistellung geschieht durch den Abbruch der Liegenschaft Usterstrasse 25. Dadurch entstehen innerhalb der Diagonalstruktur drei Plätze, die mit unterschiedlichen Funktionen versehen werden können: Der Platz Nord, der bestehende Platz Süd und der neu geschaffene Platz bei der ehemaligen Usterstrasse 25. Die Fragen, welche sich bei diesem Konzept stellen sind:

- Wie kann die städtebaulich wichtige Ecke Usterstrasse/Länggstrasse besetzt werden?
- Wie können attraktive Sichtbezüge geschaffen werden? (Sichtbezüge ins hintere Gewerbe- und Industriequartier gilt es zu vermeiden)
- Wie kann eine grosse Platzkonfiguration ohne Ersatzbau gerechtfertigt werden?
- Wie kann der Charakter des Strassendorfes trotz des Abbruchs Usterstrasse 25 erhalten bleiben?



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. April 2013

Die drei folgenden Varianten versuchen auf diese Fragen einzugehen und diese entwerferisch zu beantworten. Dies stellt zugleich auch das Argumentarium oder die Legitimation dar, die Usterstrasse 25 abzubrechen:

- Variante 1 / Parkplatz: der Platz Nord wird zum Hauptplatz; die Parkplätze befinden sich auf Platz der ehemaligen Usterstrasse 25; der Dorfplatz Süd wird zum öffentlichen Platz
- Variante 2 / Gartenplatz: Der Dorfplatz Süd bleibt Hauptplatz; die Parkierung befindet sich auf dem Platz Nord; der Platz der ehemaligen Usterstrasse 25 wird Gartenplatz
- Variante 3 / Öffentlicher Platz: vor den Gewerbebetrieben werden kleine Gewerbeplätze erstellt, im Bereich der ehemaligen Usterstrasse 25 wird ein grosser öffentlicher Platz etabliert; die Parkierung wird direkt vor den Gewerbebetrieben angeboten; jeder Platz wird durch die anstossende Nutzung geprägt

KONZEPT 3: USTERSTRASSE 23 UND 25 ABBRECHEN

Das Konzept 3 sieht vor, die Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 abzubrechen. Die Entscheidung, ein Konzept durchzuführen, bei welchem das inventarisierte Gebäude Usterstrasse 23 (Volghaus) ebenfalls abgebrochen wird, hat mit dessen baulichen Gegebenheiten zu tun. Das Volghaus weist ein Hochparterre auf, was den Zugang zum Platz erschwert. Zudem müsste beim Einbau einer öffentlichen Nutzung im Innenbereich einiges verändert und die Fassade komplett saniert werden. Ein möglicher Neubau dagegen könnte optimal an den Platz angepasst werden. Fragen, welche sich bei diesem Konzept stellen sind:

- Wie kann der Abbruch des Volghauses legitimiert werden?
- Wie kann die bestehende städtebauliche Körnung gewahrt werden?
- Wie lassen sich grosse Plätze zonieren und so optimal nutzen?

Mit folgenden drei Varianten wird versucht, den Abbruch der Liegenschaften 23 und 25 zu legitimieren:

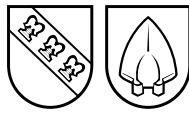
- Variante 1 / Baumdach: ein Ersatzneubau wird Nahe der Usterstrasse/Länggstrasse erstellt; auf dem grossen Platz entstehen Baumreihen, die ein Baumdach aufspannen; die Parkierung wird zentral auf den Plätzen Nord und Süd angeordnet
- Variante 2 / Vorplätze: ein Ersatzneubau wird optimiert am Ort des alten Volghauses erstellt; es entsteht ein Platz, der dem neuen Gebäude zugeordnet wird und kleine Vorplätze vor den Gewerbebetrieben; die Parkierung wird zwischen den Gewerbeplätzen angeordnet
- Variante 3 / Pavillonplatz: es werden zwei Pavillons erstellt; dies auf einem grossen Platz der mit Terrassierungen zониert wird; die Parkplätze werden zentral auf den Plätzen Nord und Süd erstellt

BEURTEILUNG

Die Analyse hat gezeigt, dass Unterillnau nicht nur einen zentralen Platz hat, sondern zwei: der heutige Dorfplatz Süd und zusätzlich der Platz Nord. Dies spielt bei der Nutzungsentflechtung des jetzigen Dorfplatzes eine entscheidende Rolle. Die Nutzungen lassen sich auf zwei Plätzen besser verteilen. Dieses Erkenntnis zieht sich durch alle erarbeiteten Konzepte und Varianten durch. Die Essenz aus allen Konzepten wird in einem Baustein-katalog aufgelistet (siehe nächstes Kapitel). Dieser ist eine konzept- und variantenunabhängige Auflistung von Eingriffen, die für die Aufwertung des bestehenden Dorfkerns als notwendig oder zumindest hilfreich erachtet werden. So ist es der Stadt freigestellt, sich für ein Konzept und eine Variante zu entscheiden oder die Elemente des Baustein-kataloges in anderen Variantenkombinationen anzuwenden.

BAUSTEINKATALOG

- Miteinbeziehen des Platzes Nord in die Aufwertung des bestehenden Dorfkerns (Dorfplatz Süd)
- die Ecke Länggstrasse/Usterstrasse sollte baulich besetzt bleiben oder neu besetzt werden
- die Neubauten sollten sich in die bestehende Körnung des Strassendorfes eingliedern



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. April 2013

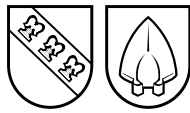
- das Volghaus sollte möglichst erhalten bleiben, da es für das Dorf identitätsstiftend ist
- die Eingänge der Gewerbebetriebe sollten auf die Plätze ausgerichtet sein, um diese zu beleben
- die verschiedenen Nutzungen der Plätze (Parkierung, Aufenthalt, etc.), sollten voneinander getrennt werden (Nutzungsentflechtung)
- die Anzahl der Parkplätze im Vergleich zum Bestand sollte wenn möglich beibehalten werden
- die Parkplätze sollen ein durchgehendes Konzept entlang der gesamten Usterstrasse aufweisen
- der Durchfahrtswiderstand auf der Strasse sollte erhöht werden
- Vorplätze sollten vermehrt durch die Gewerbetreibenden genutzt werden, um den Bezug von Innen- und Aussenraum zu stärken
- bei neuen baulichen Eingriffen sollte auf die Bestandesarchitektur Rücksicht genommen werden
- Überschneidungen von MIV, ÖV und Langsamverkehr gilt es so gut wie möglich zu vermeiden (ausser bei multifunktionalen Plätzen)
- Einzelbäume oder Baumgruppen sollten ein durchgehendes Konzept entlang der Usterstrasse bilden
- Vorgärten sollten wieder etabliert und ins Gesamtkonzept integriert werden
- das diagonale Vorplatzmuster sollte als Grundkonzept bestehen bleiben bzw. gestärkt werden
- die Plätze sollen mehrfach benutzbar sein und dennoch eine klare Primärnutzung aufweisen

EMPFEHLUNG DER ZHAW

Aufgrund des Bausteinkataloges wird von der ZHAW empfohlen, sich für eine Variante des Konzeptes 2 zu entscheiden. Die Begründungen dafür lauten, dass es sich dabei um ein ausgewogenes Konzept handelt, welches sich für den Erhalt der bäuerlichen Reminiszenz in Form der Usterstrasse 23 (Volghaus) entscheidet und doch klare strukturelle Verbesserungen zur bestehenden Situation aufweist. So ist der Abbruch der Liegenschaft Usterstrasse 25 nötig, um einen Befreiungsschlag zu machen und die Nutzungsüberschneidungen auf den Plätzen zu entflechten (zumal dieses Gebäude mit seinen geschlossenen Fassaden keinen öffentlichen Charakter hat und zu diesem Zweck nur schwer aufzuwerten wäre). Durch den Abbruch der Liegenschaft Usterstrasse 25 entstehen drei Plätze: Der bestehende Platz Nord, der bestehende Platz Süd und der neue Platz bei der ehemaligen Usterstrasse 25. Entweder kann einer der Plätze für die Parkierung genutzt werden und die anderen als Plätze zum Einkaufen und Verweilen (Konzept 2/Varianten 1+2) oder es können viele kleine Gewerbeplätze angelegt werden, bei welchen die Parkierung dazwischen liegt (Konzept 2/Variante 3). Im Vergleich zum Konzept 1 können somit die Nutzungsüberschneidungen, bei Erhalt der Anzahl Parkplätze, klar entflochten und eine grössere Vielfalt an Aussenraumnutzungen angeboten werden. Im Vergleich zum Konzept 3 bleibt das Volghaus erhalten. So kann die Identität des bestehenden Dorfplatzes gewahrt werden.

EMPFEHLUNG DER STADTENTWICKLUNGSKOMMISSION

An der Sitzung der Stadtentwicklungskommission vom 10. September 2012 wurden die Workshop-Ergebnisse diskutiert. Dabei sind die Sitzungsteilnehmer/innen betreffend Liegenschaft Usterstrasse 23 zum selben Schluss gekommen wie die ZHAW, das Gebäude soll stehen bleiben und das Erdgeschoss mit einer Nutzung belegt werden, welche Öffentlichkeitscharakter hat und mithilft, das Dorfzentrum zu beleben. Betreffend Usterstrasse 25 sind die Kommissionsmitglieder (in Abweichung zur ZHAW) zum Schluss gekommen, dass dieses Gebäude ebenfalls stehen gelassen werden sollte. Damit favorisiert die Stadtentwicklungskommission das Konzept 1, welches vom Erhalt beider städtischen Liegenschaften ausgeht. Ihre Empfehlung begründet sie damit, dass die Dorfplatzerweiterung über die Usterstrasse in Richtung Schmittestrasse bereits gute Verbesserungen und Aufwertung für beide Seiten bringt, mit dem Abbruch der Usterstrasse 25 aber ein zusätzlicher kleiner Platz entsteht, dessen Nutzen in Frage gestellt wird. Zudem ist in den Studien keine befriedigende städtebauliche Lösung aufgezeigt worden, wie der Platz des abgerissenen Eckgebäudes neu besetzt werden kann. Durch die neu entstehende Lücke werden Sichtbezüge zum dahinterliegenden eingeschossigen Landigebäude und zum grossen Silo der Landi geschaffen, die städtebaulich unattraktiv und nicht erwünscht sind. Die Problematik, dass die Stadt – abgesehen von der Schmittestrasse – im Bereich des nördlichen Platzes kein Grundeigentum besitzt, wird besprochen. Dies birgt das Risiko, dass die Realisierbarkeit nicht gegeben sein



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. April 2013

könnte. Da aber alle Konzepte der ZHAW die Platzerweiterung Richtung Norden postulieren, sollten die langfristigen Bestrebungen zur Aufwertung des Dorfzentrums sowieso in diese Richtung gelenkt werden, insbesondere auch für die Anbindung und Attraktivitätssteigerung der heute leer stehenden Gebäude in der Überbauung Schmittestrasse (ehemaliges VOLG-Lokal) und in der Station Illnau.

BEURTEILUNG DES STADTRATES VOM 20. SEPTEMBER 2012

Von Seiten ZHAW wurde also empfohlen, Konzept 2 weiterzuverfolgen. Die Stadtentwicklungskommission empfahl, mit Konzept 1 fortzufahren. Für die etwas radikalere Variante 3, alles abzubrechen und das Gelände völlig neu zu gestalten und zu bebauen, hatte sich niemand der Fachpersonen ausgesprochen. Am 20. September 2012 nahm der Stadtrat Kenntnis von den Ergebnissen des Workshops. Dabei zeigte er sich beeindruckt von der Vielfältigkeit und Qualität, aber auch von der Aufbereitung der Ergebnisse der vorliegenden Arbeiten. Er favorisierte grundsätzlich das Konzept 2, wobei die Variante 1 im Vordergrund stand.

ÖFFENTLICHE AUSSTELLUNG UND RÜCKMELDUNGEN AUS DER BEVÖLKERUNG

Die Ergebnisse der Konzeptstudien der ZHAW wurden Anfang Oktober 2012 im Hotzehuus, Illnau, der Öffentlichkeit präsentiert. Die Eröffnungsveranstaltung und die anschliessende Ausstellung der Arbeiten waren rege besucht. Aufgrund von Wortmeldungen an der Vernissage sowie Einträgen im Besucherbuch mit der Aufschrift "Sagen Sie uns Ihre Meinung" gab es einige Stimmen, die sich für Konzept 3 (alles abbrechen) stark machten. Im erwähnten Buch haben sich insgesamt 36 Personen geäussert (bei Äusserungen mit Doppelschriften wie „A. und B. Muster“ wurden beide Personen gezählt):

Konzept 1 (alles stehen lassen)	4 Personen	11 %
Konzept 2 (Abbruch Usterstr. 25)	4 Personen	11 %
Konzept 3 (Abbruch Usterstr. 23 und 25) (9 davon wünschen keinen Ersatzbau)	28 Personen	78 %

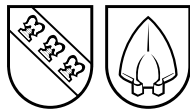
Gemessen an der stimmberechtigten Bevölkerung sind diese Stimmen natürlich nicht repräsentativ. Aber sie zeigen, dass es neben der Meinung der Fachkräfte auch Bürgerinnen und Bürger gibt, die Konzept 3 wünschen.

Eine Frage an der Eröffnungsveranstaltung war, weshalb kein Konzept 4, welches den Erhalt der Liegenschaft Usterstrasse 25 und den Abbruch der Usterstrasse 23 vorsieht, erarbeitet wurde. Die Antwort darauf lautet folgendermassen: das Haus Nr. 23 ist schützenswert. Es ist denkbar, dass dieses auch alleine, ohne das Haus Nr. 25, im Dorfkern bestehen kann. Das Haus Nr. 25 hingegen ist nicht schützenswert, wurde als Lagerhaus errichtet und hat wenig Ausstrahlung nach aussen. Nach einem Abbruch der schützenswerten Nachbarliegenschaft ist es nur schwer vorstellbar, dass es eine städtebaulich gute Lösung mit der bestehenden Eckliegenschaft gäbe. Vielmehr müsste man dieses Gebäude durch einen attraktiveres Gebäude ersetzen, wie es in Konzept 3, Variante 1 und 2 vorgesehen wurde.

EMPFEHLUNG DES STADTRATES ZUM WEITEREN VORGEHEN

Nachdem eine neue Auslegeordnung für mögliche Konzepte durch die ZHAW erarbeitet wurde, sollen diese als Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen dienen. Die Ergebnisse der Diskussionen in den verschiedenen Gremien und bei der Bevölkerung sind auch nach dem Vorliegen der Studienarbeiten nicht eindeutig. Nach wie vor hält der Stadtrat aber an seiner Entscheidung vom 20. September 2012 fest und beantragt beim Grossen Gemeinderat einen Projektierungskredit, um Konzept 2 weiter verfolgen zu können.

Es gibt verschiedene Beispiele von Unterschutzstellungen in Unterillnau, die der Stadtrat in den letzten Jahren verfügt hatte (Usterstr. 3, Usterstr. 31/ Rennweg 6, Weisslingerstr. 16, Bachtelstr. 1, etc.). Dabei hat er den



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. April 2013

Leitgedanken, den der Denkmalpfleger Pierrot Hans in seinem Leitbild für Unterillnau im 2003 und die Firma Vestigia beim Festlegen des Ortsbildes Unterillnau im 2008 formuliert hatten, mitgetragen. Demnach soll Unterillnau insgesamt seinen Charakter entlang der Usterstrasse als traditionelles Dorf bewahren. Mit diesem Ziel sollen die gewachsenen ortsbaulichen Strukturen sowie die für das Ortsbild wesentlichen Bauten und Anlagen möglichst vollständig erhalten werden. Der zentrale Dorfplatz beim Dorfbrunnen ist nicht nur eine zufällige Erweiterung des Strassenraumes durch eine Baulücke wie andernorts, sondern wurde bewusst als Platz ausgeschieden. Ebenso wurde das stattliche alte Volgggebäude (Usterstrasse 23), welches massiv gebaut ist, mit leichtem Heimatstileinschlag im frühen 20. Jahrhundert bewusst neu ins Zentrum des Dorfes gestellt.

Es gilt zu bedenken, dass für die Umsetzung von Konzept 3 das inventarisierte Objekt Usterstrasse 23 vom Stadtrat aus dem Inventar schützenswerter Bauten entlassen werden müsste. Abgesehen davon, dass der Stadtrat dieses Ziel nicht verfolgt, muss davon ausgegangen werden, dass gegen einen solchen Entscheid Rekurs eingelegt würde und gemäss Rechtsprechung der letzten Zeit dürfte er vom Baurekursgericht gutgeheissen werden. Betreffend Konzept 1 (alle Gebäude stehen lassen) kommt der Stadtrat zum Schluss, dass die Verbesserungsmöglichkeiten eingeschränkt sind und die zahlreichen Ansprüche an das Dorfzentrum nur schwer zu befriedigen sind. Darum ist der Stadtrat überzeugt, mit der Weiterverfolgung von Konzept 2 seiner bisherigen Haltung treu zu bleiben und damit eine Richtung einzuschlagen, die nicht zuletzt auch ein pragmatischer Weg ist, um in absehbarer Zeit eine Verbesserung im Dorfzentrum von Unterillnau zu erreichen.

Bei der Weiterbearbeitung von Konzept 2 verlangt der Stadtrat, dass der Planung einer angemessenen Anzahl Parkplätze für die Kunden der Detaillisten grosse Beachtung geschenkt wird.

Bei der Sanierung der Usterstrasse 23 soll das Erdgeschoss eine Nutzung erhalten, die zur Belebung des Dorfkentrums beiträgt. Dabei wird ein möglicher Einbau der Gemeindebibliothek bei diesem Geschäft bewusst weggelassen, da diese Frage separat mit der Postulatsantwort zum Vorstoss von Gemeinderat Samuel Wüst, SP, betreffend Gemeindebibliothek Illnau abgehandelt wird.

KOSTENSCHÄTZUNG FÜR DIE KÜNFTIGEN INVESTITIONEN ZUR NEUGESTALTUNG DES DORFZENTRUMS GEMÄSS KONZEPT 2

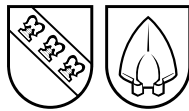
SANIERUNG USTERSTRASSE 23

Im stadträtlichen Antrag vom 26. August 2010 für die Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23 wurden Kosten in der Höhe von Fr. 2'085'000.- (exkl. Betriebseinrichtungen) mit einer Genauigkeit von +/- 15 % definiert. Aufgrund des Gebäudezustandes handelt es sich dabei um gebundene Ausgaben. Bereits im Vorschlag 2009 wurde jedoch festgelegt, dass es sich dabei um einen Spezial-Kredit handle, welcher durch den Grossen Gemeinderat zu bewilligen sei. Als Stichtag für die Teuerung galt damals der 1. April 2010. Die inzwischen aufgelaufene Teuerung ergibt eine Kostensteigerung von rund Fr. 50'000.-.

Bezeichnung		Kosten
Sanierung Gesamtliegenschaft	gebunden	Fr. 2'085'000.-
aufgelaufene Teuerung per Stichtag 1. April 2012	2.4 Pkt.	Fr. 50'000.-
<u>Rundung / Unvorhergesehenes</u>		<u>Fr. 65'000.-</u>
<u>Total Sanierung Usterstrasse 23</u>		<u>Fr. 2'200'000.-</u>

NEUGESTALTUNG DORFPLATZ (PLATZ SÜD) UND ZUSATZFLÄCHEN GEMÄSS KONZEPT 2

Da für die Neugestaltung des Dorfkentrums erst Konzepte vorliegen, gibt es noch keine verbindliche Kostenschätzung eines Planungsteams (Landschaftsarchitekt und Verkehrsplaner). Die Kosten werden deshalb über die bisher erhobenen Kosten für das Dorfplatzprojekt vom Sommer 2010 sowie den weiteren zu bearbeitenden Flächen gemäss Konzept 2 mit der Genauigkeit einer Grobkostenschätzung von +/- 25 % abgeschätzt.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. April 2013

Bereich	Fläche	Anteil	Je nach Ausführung Asphalt oder Pflasterstein				
Platz Süd	580 m ²	33 %	Fr.	435'000.00	bis	Fr.	577'000.-
Erweiterung	650 m ²	37 %	Fr.	490'000.00	bis	Fr.	648'000.-
Platz Nord	535 m ²	30 %	Fr.	395'000.00	bis	Fr.	525'000.-
Total	1765 m ²	100 %	Fr.	1'320'000.00	bis	Fr.	1'750'000.-

WEITERE KOSTEN FÜR AUSWAHLVERFAHREN UND ANPASSUNG DER PLANUNGSINSTRUMENTE

Hinzu kommen Kosten für ein Evaluationsverfahren (Neustart der Planungsarbeiten) von Fr. 30'000.- und die Anpassung der raumplanerischen Instrumente wie Gestaltungsplan, Kernzonenplan, allenfalls Quartierplan etc. von rund Fr. 120'000.-.

Bezeichnung	Kosten
Submission/Auswahlverfahren	Fr. 30'000.-
Anpassung Planungsinstrumente wie Gestaltungsplan, Kernzonenplan, etc.	Fr. 120'000.-
Total weitere Kosten	Fr. 150'000.-

ZUSAMMENSTELLUNG DER GESAMTEN INVESTITIONSKOSTEN

Die Zusammenstellung der gesamten Investitionskosten für die Umsetzung von Konzept 2 präsentiert sich folgendermassen:

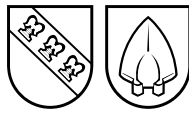
Bezeichnung	Kosten
Total Sanierung Usterstrasse 23	Fr. 2'200'000.-
Total Neugestaltung Dorfzentrum gemäss Konzept 2	Fr. 1'750'000.-
Total weitere Kosten	Fr. 150'000.-
Total künftige Investitionskosten Neugestaltung Dorfzentrum	Fr. 4'100'000.-

Bei den vorstehenden Zahlen handelt es sich um grobe Kostenschätzungen.

PROJEKTIERUNGSKOSTEN UND KREDITANTRAG

Die Kosten für die Gesamtsanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23 belaufen sich auf rund Fr. 2'200'000.-. Der Anteil für die Planung des Architekten und der weiteren Fachplanern macht erfahrungsgemäss ca. 20 % der Gesamtkosten aus und wird sich demzufolge auf rund Fr. 450'000.- belaufen. Die bisherige Projektierung für die Sanierung der Liegenschaft hat den Stand eines Vorprojektes erreicht, was 9 % Leistungsanteil der Planerleistung resp. 40'000.- ausmacht. Mit dem vorliegenden Kreditantrag soll das Konzept 2 bis und mit Bauprojekt und Kostenvoranschlag vorangetrieben werden, damit im Anschluss eine saubere Weisungsvorlage vorliegt. Das entspricht gemäss SIA einem Leistungsanteil von 30 % der Planerleistung. Somit fehlt für diesen Planungsstand für die Sanierung der Liegenschaft noch die Planerleistung von 21 %, was etwa Fr. 95'000.- entspricht.

Um die Neugestaltung der neuen öffentlichen Plätze auf denselben Stand zu bringen, ist ein Neustart mit einem Auswahlverfahren notwendig und sämtliche Planungsinstrumente sind anzupassen. Zudem fallen rund 30 % der gesamten Planungskosten von ca. Fr. 350'000.- an, was weitere Fr. 105'000.- ausmacht.



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

Sitzung vom 4. April 2013

Die Zusammenstellung für den Kreditantrag präsentiert sich folgendermassen:

Bezeichnung	Kosten
Sanierung Usterstrasse 23, Bauprojekt und Baubewilligungsverfahren	Fr. 95'000.-
Submission/Auswahlverfahren für Neuplanung Dorfzentrum	Fr. 30'000.-
Anpassung Planungsinstrumente wie Gestaltungsplan, Kernzonenplan, etc.	Fr. 120'000.-
<u>Neugestaltung Dorfzentrum, 30 % von Fr. 350'000</u>	<u>Fr. 105'000.-</u>
<u>Total Projektierung Konzept 2: Vorprojekt, Bauprojekt, Kostenschätzung</u>	<u>Fr. 350'000.-</u>

Die Umsetzung von Konzept 2 beinhaltet die Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23, den Abbruch des Gebäudes Usterstrasse 25 und eine umfassende Neugestaltung der Flächen zwischen dem neuen VOLG-Laden, der Bäckerei Nüssli und der Länggstrasse. Dazu kommt auf der anderen Seite der Usterstrasse die Neugestaltung des Platzes Nord zwischen Restaurant Schmitte, Metzgerei Buffoni und der Post. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf die Parkplatzproblematik für Kunden der umliegenden Detaillisten zu richten. Die geschätzten Gesamtkosten werden sich voraussichtlich auf Fr. 4'100'000.- belaufen, wovon rund Fr. 2'500'000.- gebunden sind. In einem ersten Schritt sollen nun die Planungskosten für die Erarbeitung von Bauprojekten und Kostenvoranschlägen genehmigt werden, damit im Anschluss dem Grossen Gemeinderat die entsprechende Weisung für die Realisierung von Konzept 2 vorgelegt werden kann.

Die Planungsarbeiten werden ab dem Entscheid des Gemeinderats über den Projektierungskredit rund ein- bis zwei Jahre beanspruchen.

ABSCHREIBUNG POSTULAT

Mit dem vorliegenden Antrag ist nach Ansicht des Stadtrats das dringliche Postulat des ehemaligen Gemeinderats Philipp Wespi, JLIE, und 17 Mitunterzeichnende betreffend Vergrösserung Dorfplatz Illnau umfassend beantwortet und der parlamentarische Vorstoss kann als erledigt abgeschrieben werden. Die Umsetzung des Projekts hängt von den weiteren Entscheiden des Parlaments und allenfalls der Stimmberechtigten ab.

SACHBEARBEITER/INNEN

- Ueli Müller, Stadtpräsident
- Reinhard Fürst, Hochbauvorstand
- Ivana Vallarsa, Stadtarchitektin

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Beilage:

Dokumentationsbericht „Konzeptstudien für die Aufwertung des Dorfzentrums von Illnau“
(1 Exemplar pro Fraktion);

Datei im pdf-Format abrufbar auf www.ilef.ch/geschaefte_ggr

Versandt am: 8.4.2013

iv/pwe