

### BESCHLUSS

VOM 20. MAI 2021

GESCH.-NR. 2020-0414  
BESCHLUSS-NR. 2021-100  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **33 STRASSEN**  
**33.06 Öffentliche Plätze und Anlagen**

BETRIFFT **Dorfplatz Bisikon;  
Kenntnisnahme Studie und Kreditbewilligung für Landerwerb**

---

### AUSGANGSLAGE

Der Stadtteil Bisikon verfügt über ein attraktives Dorfbild mit zahlreichen identitätsstiftenden Bauten entlang und versetzt zur Hauptstrasse. Mit der Schliessung des Restaurants «Rosengarten» Ende 2020 und der Umnutzung des Hauses zu Wohnungen verliert Bisikon einen zentrumsbildenden Ort und beliebten Treffpunkt. Damit entsteht jedoch auch die Chance, aus dem Parkplatz des ehemaligen Rosengartens einen kleinen öffentlichen Dorfplatz zu schaffen.

### NACHHOLBEDARF IN BISIKON

#### BUSHALTESTELLEN

Seit der Umgestaltung der Hauptstrasse in Bisikon im Jahr 1980 wurden keine Anpassungen an der Strasse mehr vorgenommen. Die beiden Bushaltestellen in Bisikon entsprechen in keiner Art und Weise den Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes des Bundes. Darin wird verlangt, dass bestehende Bauten und Anlagen bis spätestens Ende 2023 behindertengerecht ausgebaut sein müssen. Die Abteilung Tiefbau hat für alle 35 städtischen Bushaltestellen auf dem Stadtgebiet eine Bestandesaufnahme in Auftrag gegeben. Die beiden Haltestellen Bisikon weisen keine genügend hohen Haltekanten und Manövriertflächen aus. Bei der Haltestelle in Fahrtrichtung Effretikon ist zudem der Bau eines Bushäuschens oder einer Wetterwand empfehlenswert. Die Haltekante in Fahrtrichtung Schwerzenbach muss umplatziert werden, da ein hindernisfreier Ausbau am bestehenden Standort nicht möglich ist. Der Handlungsbedarf ist gross und der Zeitrahmen, um die Situation zu verbessern, eher knapp.

#### BRUNNENPLATZ

Der Brunnenplatz in Bisikon liegt an der Hauptstrasse leicht zurückversetzt auf einer privaten Parzelle. Die Stadt hat mit dem damaligen Grundeigentümer eine Dienstbarkeitsvereinbarung für den Brunnenplatz mit Grünanlage und Sitzgelegenheit abgeschlossen. Das Grundstück wurde im März 2019 an einen neuen Grundeigentümer verkauft. Der neue Grundeigentümer teilte der Stadt mit, dass er die Löschung der Dienstbarkeit und die Aufhebung des Brunnenplatzes wünsche. Die Abteilung Tiefbau informierte den Grundeigentümer, dass die Stadt solange am Brunnenplatz festhalten werde, bis ein besserer Standort gefunden sei. Zudem bestehen Differenzen bezüglich Benützungszins für die beanspruchte Fläche des Brunnenplatzes. Die Abteilung Tiefbau hegt jedoch grundsätzlich Verständnis für die Anliegen des Grundeigentümers, zumal der Brunnen



### **BESCHLUSS**

VOM 20. MAI 2021

GESCH.-NR. 2020-0414

BESCHLUSS-NR. 2021-100

und der kleine Platz wenig genutzt werden. Sie liegen abseits der beiden Bushaltestellen. Die Bevölkerung empfindet den Platz vor dem ehemaligen Restaurant Rosengarten eher als Dorfzentrum.

#### TRAFOSTATION EKZ

Die Elektrizitätswerke des Kantons Zürich EKZ haben im letzten Jahr die Abteilung Tiefbau kontaktiert und mitgeteilt, dass sie für die Stromversorgung von Bisikon eine zusätzliche Trafostation benötigen. Anlässlich einer gemeinsamen Sitzung wurden mögliche Standort diskutiert. Dabei wurde auch die von den EKZ bereits mehrfach umgesetzte Kombination von Trafostation und Buswartehäuschen erörtert. In Bisikon würde sich eine solche Kombination im Bereich des heutigen Parkplatzes beim ehemaligen Rosengarten anbieten.

#### UNTERFLURCONTAINER

In Bisikon wird der Hauskehricht an den von der Stadt bezeichneten Sammelpunkten einmal wöchentlich eingesammelt. Die Abfallsäcke dürfen am Tag der Abfuhr bis um 07.00 Uhr respektive frühestens am Abend vor der Abfuhr deponiert werden. Dies stellt im Gegensatz zur Bereitstellung in Containern, wo Säcke jederzeit deponiert werden können, eine grosse Einschränkung dar. Dazu kommen Probleme wie regelmässiger Verbiss durch Wild- und Haustiere. Wo möglich und sinnvoll wurden an Bereitstellungspunkten deshalb bereits städtische Rollcontainer installiert. Diese erweisen sich optisch nicht als ideal und passen ebenso wenig ins ländliche Dorfbild von Bisikon. Der Stadtrat hat Mitte letzten Jahres beim Grossen Gemeinderat einen Rahmenkredit für den Bau von Unterflurcontainern für Hauskehricht beantragt (SRB-Nr. 2020-137). Der Grosse Gemeinderat bewilligte den Rahmenkredit am 1. Oktober 2020 (GGRB-Nr. 2020-62). In Bisikon bietet es sich an, ebenfalls einen solchen Unterflurcontainer zu planen und zu realisieren.

#### SCHLIESSUNG RESTAURANT ROSENGARTEN

Mit der Schliessung des Restaurants Rosengarten Ende 2020 ist ein wichtiger Treffpunkt in Bisikon weggefallen. Die Eigentümer des Restaurants planen das Gebäude umzubauen und neu Wohnungen im ganzen Gebäude zu realisieren. Für die Unterbringung der notwendigen Autos wird, wie in der Kernzone gefordert, eine neue Tiefgarage realisiert. Dadurch wird der Platz vor dem Rosengarten nicht mehr als Parkplatz benötigt. Die Grundeigentümerin der Liegenschaft des Rosengartens ist auf die Stadt zugekommen und hat angeboten, den nicht mehr benötigten Teil des Grundstückes im Umfang von ca. 240 m<sup>2</sup> der Stadt zu verkaufen, da die Stadt bereits im Besitz eines Teils des Platzes ist. Zudem hat sich die Grundeigentümerin bereit erklärt, der Stadt den Gehwegbereich vor dem ehemaligen Restaurant Rosengarten (ca. 50 m<sup>2</sup>) abzutreten.

### **STUDIE DORFPLATZ BISIKON**

Die Abteilung Tiefbau beauftragte im Jahr 2020 das Büro S2L, Landschaftsarchitekten, mit der Ausarbeitung einer Kurzanalyse und Studie für einen Dorfplatz in Bisikon. Nach einer Ortsbesichtigung hat das beauftragte Büro die Arbeiten in Angriff genommen. Anlässlich weiterer Arbeitssitzungen wurden die Anliegen der Stadt abgeholt und in die Studie eingearbeitet. Das resultierende Produkt erfasst die erwähnten Bedürfnisse für Bisikon und zeigt mögliche Lösungen auf.



### **BESCHLUSS**

VOM 20. MAI 2021

GESCH.-NR. 2020-0414

BESCHLUSS-NR. 2021-100

Das Fazit der Analyse lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Infolge der Entstehung als Strassendorf kommen den Strassen und den Vorzonen eine wichtige Bedeutung als öffentlicher Raum zu.
- Der Rosengarten und dessen Parkplatz bilden eine Art Zentrum im Dorf.
- Durch die Schliessung des Restaurants entfällt diese Zentrumswirkung – dafür entsteht ein neues Potential im Bereich des Rosengarten-Parkplatzes.
- Die uneinheitliche Gestaltung des Strassenraumes und der verschiedenen Vorzonen weist einen gewissen Charme auf, gleichzeitig fehlt ein verbindendes Gestaltungselement im Dorf.
- Die Längs- und Querverbindungen für Fussgänger sind stellenweise mangelhaft und führen teilweise über private Vorplätze.
- Die heutige Nische mit dem Brunnen strahlt wenig Qualität als Aufenthaltsort aus und ist von der Lage her nicht wirklich in die Dorfstruktur eingebunden.

Als Lösungsvorschlag wird die Anlegung eines Dorfplatzes im Bereich des heutigen Rosengarten-Parkplatzes, mit einer neuen Bushaltestelle und dem versetzten Brunnen empfohlen. Zudem empfiehlt das Planungsbüro die Implementierung einiger Konzeptbausteine im Strassenraum, welche bei künftigen Strassensanierungen umgesetzt werden könnten.

### **DORFPLATZ**

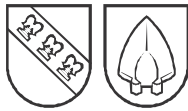
Der Dorfplatz soll auf dem heutigen Rosengarten Parkplatz entstehen; dabei schwebt die Anlegung eines Kiesplatzes mit Baumdach und einer biodiversen, bunten Staudenbepflanzung vor. Der Platz soll mit dem versetzten Dorfbrunnen und Sitzmöglichkeiten und den notwendigen Infrastrukturen ausgestattet werden. Zur Hauptstrasse hin soll die behindertengerechte Bushaltestelle in Fahrtrichtung Effretikon erstellt werden. Die im Platz etwas zurückversetzte Trafostation soll zugleich auch als Wartebereich mit Schutzdach für die Busbenutzer dienen. Auf der Rückseite des Platzes ist es möglich, zwei öffentliche Parkplätze für Besucher oder Kunden vorzusehen. Als letzter Bestandteil des Platzes kann im Randbereich der neue Unterflurcontainer für Hauskehricht an für das Kehrlichfahrzeug gut zugänglicher Stelle realisiert werden.

### **BUSHALTESTELLE RICHTUNG SCHWERZENBACH**

Die zweite Haltestelle wird leicht Richtung Illnau verschoben. Beim heutigen Standort kann infolge geplanter privater Bauvorhaben und bestehenden Zufahrten keine behindertengerechte Haltekante erstellt werden. Am neuen Standort, im Bereich des privaten Parkplatzes, vis-à-vis der Liegenschaft Hauptstrasse 11, besteht die Möglichkeit durch Landabtausch zwischen der Stadt und dem privaten Grundeigentümer so viel Platz zu schaffen, dass eine einfache Aussteige Bushaltestelle ohne Wetterschutz zu realisieren ist.

### **KONZEPTBAUSTEINE STRASSENRAUM**

Die in der Studie aufgezeigten Möglichkeiten zur Umgestaltung des Strassenraumes erweisen sich als interessant. Sie werden aber erst im Rahmen der Sanierung der Hauptstrasse genauer beleuchtet. Einige der vorgeschlagenen Massnahmen bedürfen zudem der Zustimmung der Verkehrstechnischen Abteilung der Kantonspolizei Zürich und müssten auch mit den Bewohnerinnen und Bewohnern von Bisikon diskutiert werden.



### BESCHLUSS

VOM 20. MAI 2021

GESCH.-NR. 2020-0414

BESCHLUSS-NR. 2021-100

### ZUSAMMENFASSUNG

Die vorliegenden Ideen sollen dem Stadtrat aufzeigen, dass der ehemalige Parkplatz in Bisikon vor dem Restaurant Rosengarten eine einmalige Gelegenheit bietet, in Bisikon einen kleinen aber ansprechenden Ort zu schaffen, an dem

- sich die Bisikerinnen und Bisiker treffen können,
- Freizeitsportler/innen sich kurz ausruhen und Wasser vom Brunnen trinken können,
- eine behindertengerechte Bushaltekante realisiert werden kann,
- Fahrgäste sicher und trocken auf den Bus warten können,
- der Hauskehricht einfach und von Tieren geschützt deponiert werden kann,
- die Bedürfnisse der EKZ mit der neuen Trafostation in Kombination mit dem Wartebereich für die Busbenutzer gelöst sind,
- für die Kunden des Coiffeursalons und für Besucher von Bisikon zwei öffentliche Parkplätze zu Verfügung stehen und
- die heutige Belagsfläche durch eine freundlichere grüne Insel ersetzt werden kann.

### LANDERWERB

Die zu erwerbenden Flächen liegen in Bisikon in der Kernzone I. In dieser Bauzone sind in der Regel nur Umbauten von bestehenden Gebäuden zulässig. Als zusätzliche Gebäude sind lediglich untergeordnete Anbauten sowie Besondere Gebäude gestattet.

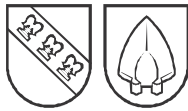
Die Stadt hat erst vor Kurzem eine Wegparzelle in Bisikon an die angrenzenden Grundeigentümer verkauft; der Landpreis wurde damals in derselben Bauzone auf Fr. 350.-/m<sup>2</sup> festgelegt. Es ist angezeigt, auch im vorliegenden Fall diesen Preis zu entrichten. Die Abteilung Tiefbau hat die Grundeigentümerin über den Landpreis vorinformiert. Sie ist mit den Fr. 350.-/m<sup>2</sup> einverstanden und begrüsst das Vorhaben mit einem Dorfplatz mit Brunnen.

Die Platzfläche und der Gehweg (ca. 290 m<sup>2</sup>) würden inkl. den Notariats- und Grundbuchkosten rund Fr. 110'000.- kosten. Die genaue Landfläche wird erst mit der Mutation ermittelt. Der Landerwerb hat ins Verwaltungsvermögen zu erfolgen. Im Budget 2021 sind die Kosten dafür nicht vorgesehen. Der Kredit muss deshalb unter Anrechnung an die stadträtliche Finanzkompetenz bewilligt werden.

### FOLGEKOSTEN

#### KAPITALFOLGEKOSTEN

PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNG	AKAT	BASIS	NUTZUNGSDAUER	SATZ	BETRAG
Strassen	1010	Fr. 110'000.00	40 Jahre	2.50 % Fr.	2'750.00
Verzinsung				1.00 % Fr.	1'100.00
<b>Total im ersten Betriebsjahr</b>				<b>Fr.</b>	<b>3'850.00</b>



### BESCHLUSS

VOM 20. MAI 2021

GESCH.-NR. 2020-0414  
BESCHLUSS-NR. 2021-100

#### BETRIEBLICHE UND PERSONELLE FOLGEKOSTEN

Für den Landerwerb entstehen keine betrieblichen und personellen Folgekosten.

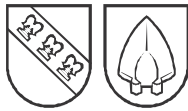
#### WEITERES VORGEHEN

Die Abteilung Tiefbau schlägt folgendes weiteres Vorgehen vor:

- |   |                      |
|---|----------------------|
| – Kenntnisnahme Stadtrat der Studie Dorfplatz Bisikon   | 20. Mai 2021         |
| – Erwerb Landparzelle für Dorfplatz und Gehweg durch Stadt  | ca. Juni 2021        |
| – Vorstellung Projekt Haltekante Richtung Schwerzenbach an Grundeigentümer                                  | Juni 2021            |
| – Ausarbeitung Projekt Dorfplatz Bisikon mit Bushaltestelle Dorfplatz und Haltekante Richtung Schwerzenbach | Sommer 2021          |
| – Ausarbeitung Bauprojekt Trafostation (EKZ)  | Sommer 2021          |
| – Einholung Baubewilligung für Trafostation (EKZ)   | Herbst 2021          |
| – Projektgenehmigung Dorfplatz und Bushaltestellen durch den Stadtrat                                       | Ende 2021            |
| – Kreditgenehmigung durch den Grossen Gemeinderat   | Frühjahr 2022        |
| – Realisierung Dorfplatz und Bushaltekanten   | Sommer / Herbst 2022 |
| – Rückbau bestehender Brunnenplatz und Löschung Dienstbarkeit   | Winter 2022          |

**DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON**  
AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU  
**BESCHLIESST:**

1. Die Studie Dorfplatz Bisikon des Landschaftsbüros S2L, Zürich, vom 15. April 2021 wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem Erwerb von ca. 240 m<sup>2</sup> Platzfläche und 50 m<sup>2</sup> Gehwegbereich von den Grundstücken Kat.Nrn. IE7394 und IE7705 zum Preis von Fr. 350.-/m<sup>2</sup> wird zugestimmt.
3. Für den Kauf der Landparzellen ins Verwaltungsvermögen wird ein Kredit zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 5130.5010.010, Anl. Nr. 11159, von Fr. 110'000.- (inkl. MwSt.), unter Anrechnung an die Finanzkompetenz des Stadtrates bewilligt.
4. Der Stadtschreiber wird mit dem Vollzug des Grunderwerbs beauftragt.
5. Die Abteilung Tiefbau wird beauftragt das Projekt für den Dorfplatz und für die beiden behindertengerechten Bushaltestellen gemäss Terminplan weiter zu bearbeiten.
6. Die Konzeptbausteine für den Strassenraum sind im Rahmen von zukünftigen Strassensanierungen in Bisikon vertieft zu prüfen.



### BESCHLUSS

VOM 20. MAI 2021

GESCH.-NR. 2020-0414

BESCHLUSS-NR. 2021-100

7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- a. S2L, Landschaftsarchitekten, Flurstrasse 56, 8048 Zürich
  - b. Notariat und Grundbuchamt Illnau, Länggstrasse 9, Postfach, 8308 Illnau
  - c. Magdalena Mirer, Hauptstrasse 3A, Bisikon, 8307 Effretikon
  - d. Rechnungsprüfungskommission
  - e. Stadtrat Ressort Tiefbau
  - f. Abteilung Finanzen
  - g. Abteilung Hochbau, Immobilien
  - h. Stadtschreiber

### Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller  
Stadtpräsident



Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 25.05.2021