

ILLNAU-EFFRETIKON STIMMT AB!

GEMEINDEABSTIMMUNG 29. NOVEMBER 2020

UMSETZUNGSVORLAGE /
GEGENVORSCHLAG

VOLKSINITIATIVE «ATTRAKTIVES DORFZENTRUM ILLNAU»

Geschätzte Stimmberechtigte

Ihre Entscheidung ist gefragt!

Die Illnau-Effretiker Stimmberechtigten sollen sich zur Frage über das weitere Vorgehen zum Dorfzentrum in Illnau äussern.

Stadtrat und Grosse Gemeinderat (Stadtparlament) haben sich über dieses Vorgehen in einem Konsens geeinigt.

Zur Frage, wie sich das Illnauer Zentrum in Zukunft präsentieren soll, gehen die Meinungen allerdings auseinander.

Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat unterbreiten Ihnen zur in dieser Sache eingereichten Volksinitiative zwei mögliche Umsetzungen:

- Die **Umsetzungsvorlage A.** nimmt die Anliegen der Initianten auf.
- Der **Gegenvorschlag B.** stellt dem Anliegen eine Alternative gegenüber.
- In der **Stichfrage C.** werden Sie gefragt, welche der beiden Varianten umgesetzt werden soll, falls beide Vorlagen angenommen werden.

Die Erläuterungen zu diesen Vorlagen finden Sie in der vorliegenden Abstimmungszeitung.

Die Fragen A. und B. können beide mit «Ja» oder «Nein» beantwortet werden. Es ist auch gestattet, nur für oder gegen eine der Vorlagen zu stimmen oder überhaupt auf eine Stimmabgabe zu verzichten. Sie können die Frage C. auch dann beantworten, wenn Sie bei den Fragen A. und B. mit «Nein» gestimmt oder auf eine Stimmabgabe verzichtet haben. Alle weiteren wichtigen Informationen zur Stimmabgabe finden Sie auf Ihrem Stimmrechtsausweis.

Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat empfehlen Ihnen, den Gegenvorschlag B. anzunehmen.

Effretikon, im September 2020

Grosser Gemeinderat

Daniel Huber, Ratspräsident
Marco Steiner, Ratssekretär

Stadtrat

Ueli Müller, Stadtpräsident
Peter Wettstein, Stadtschreiber

INHALT

Das Wichtigste in Kürze	2
Wie sich die Situation heute präsentiert	2
Was bisher geschah – Im Zeitraffer	3
Die Volksinitiative	5
Umsetzungsvorlage A. zur Volksinitiative «Neubau»	6
Gegenvorschlag B. «Umbau»	8
Gegenüberstellung Volksinitiative / Gegenvorschlag ...	10
Haltung des Stadtrates	10
Beratung im Grossen Gemeinderat	11
Abstimmungsfragen / -empfehlung	
Weitere Informationen	12
Kurz erklärt – Die Begriffe der Vorlage	13

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

i

Die Frage zur Gestaltung des Dorfzentrums Illnau beschäftigt die verschiedenen politischen Institutionen schon seit mehreren Jahren. Am Anfang des mittlerweile zwölf Jahre andauernden Prozesses steht das Bedürfnis einiger politischen Kräfte, im Zentrum von Unter-Illnau einen erweiterten Dorfplatz zu schaffen: Ein repräsentativ und attraktiv gestaltetes Platz, der Kontakt- und Begegnungsraum für die Bevölkerung sein und Gelegenheit für die Durchführung von Festen und Anlässen bieten soll.

Der heute dort bereits bestehende Platz wird durch die Liegenschaften an der Usterstrasse 23/25 und den weiteren Gebäuden, in denen die Bäckerei Nüssli und der VOLG untergebracht sind, eingefasst. Der Platz dient heute vor allem als Parkgelegenheit von Motorfahrzeugen.

Der Stadtrat hat dem Grossen Gemeinderat bereits im Rahmen von Konzeptstudien mehrfach Varianten aufgezeigt, inwiefern ein qualitätsvoller Dorfplatz auch unter Erhalt und der Sanierung der Liegenschaft an der Usterstrasse 23 angelegt werden könnte. Die Vorlagen und Umsetzungsideen des Stadtrates erwiesen sich bei den jeweiligen Entscheiden des Stadtparlaments aber als nicht mehrheitsfähig.

Damit der neue Dorfplatz genügend grosse Dimensionen aufweist, sollten nach Ansicht der Urheber der Idee des neuen Dorfplatzes die heute an der Usterstrasse 23/25 bestehenden Liegenschaften abgebrochen werden. Sie befinden sich im Besitz der Stadt Illnau-Effretikon. Gleichzeitig haben mehrere Gutachten und auch Entscheide von Gerichten in einem Rechtsverfahren zu Tage gefördert, dass die Liegenschaft Usterstrasse 23 nicht ohne Weiteres abgebrochen werden kann. Sie gilt als schützens- und erhaltenswert. Für einen Abbruch muss ein höher zu gewichtiges öffentliches Interesse nachgewiesen werden.

Damit der neue Dorfplatz genügend grosse Dimensionen aufweist, sollten nach Ansicht der Urheber der Idee des neuen Dorfplatzes die heute an der Usterstrasse 23/25 bestehenden Liegenschaften abgebrochen werden. Sie befinden sich im Besitz der Stadt Illnau-Effretikon. Gleichzeitig haben mehrere Gutachten und auch Entscheide von Gerichten in einem Rechtsverfahren zu Tage gefördert, dass die Liegenschaft Usterstrasse 23 nicht ohne Weiteres abgebrochen werden kann. Sie gilt als schützens- und erhaltenswert. Für einen Abbruch muss ein höher zu gewichtiges öffentliches Interesse nachgewiesen werden.

Dreh- und Angelpunkt der Umsetzung eines Dorfplatzes, wie er durch die Ideenträger gewünscht wird, bildet der Bestand dieser Liegenschaft.

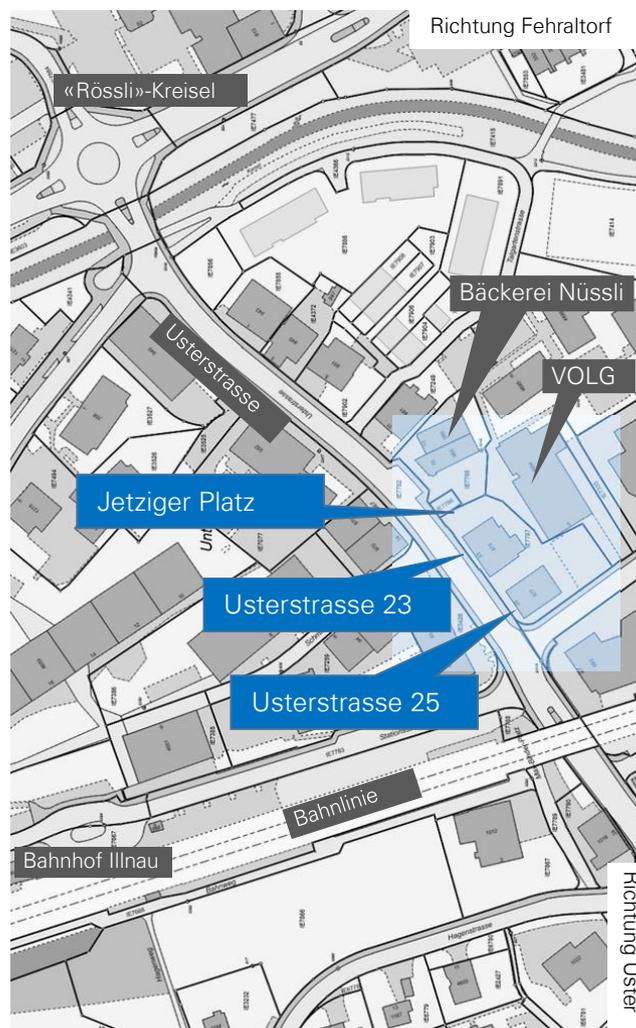
Nachdem die parlamentarischen Mittel zur Erreichung des Ziels für einen Dorfplatz nach Ansicht der Interessenträger ausgeschöpft waren, lancierte ein Komitee eine Volksinitiative. Sie griff dasselbe Anliegen auf, wie es zuvor bereits in mehreren parlamentarischen Vorstössen eingebracht wurde:

Nämlich die Schaffung eines erweiterten Dorfplatzes; dort, wo sich heute die Liegenschaft an der Usterstrasse 23 befindet. Anstelle der bisherigen Liegenschaft an der Usterstrasse 25 sollte im gleichen Zug ein Neubau realisiert werden. Beim Ersatzneubau soll in erster Linie ein Investorenwettbewerb oder ein «Public-Private-Partnership» angestrebt werden.

Die Volksinitiative kam zu Stande. Der Grosse Gemeinderat beauftragte den Stadtrat, eine Umsetzungsvorlage zur Initiative und dazu aber auch einen Gegenvorschlag auszuarbeiten. Die Vorlagen zeigen zwei grundsätzlich verschiedene Ansätze für die Gestaltung des Dorfzentrums Illnau auf. Dieses Vorgehen hilft, die im Raum stehende Frage eines möglichen Abbruches der fraglichen Liegenschaften zu klären.

Beide Varianten liegen nun zum Entscheid vor.

WIE SICH DIE SITUATION HEUTE PRÄSENTIERT



Im unteren Teil des Verlaufs der Usterstrasse ist die alte Dorfstruktur aus dem 18. Jahrhundert noch klar erkennbar. Die Bauten sind beidseits der Strasse mit kleineren Vorplätzen und Vorgärten aufgereiht. Der Dorfplatz südlich der Usterstrasse bildet zusammen mit der Überbauung Schmitzstrasse auf der gegenüberliegenden Strassenseite einen grösseren «Dorf-Innenraum», der durch die umliegenden Häuser klar gefasst ist. Das Wohn- und Geschäftshaus Usterstrasse 23 von 1928 steht als markantes Gebäude am heutigen Dorfplatz und wird durch das Lager- und Gewerbehau Usterstrasse 25 mit Baujahr 1949 ergänzt.



WAS BISHER GESCHAH – IM ZEITRAFFER

1997/1998

setzt der **Grosse Gemeinderat** die damalige Gesamtrevision der **Bau- und Zonenordnung (BZO)** fest. Die Überarbeitung beinhaltet auch die **Kernzonenpläne**, die mit sogenannten Mantellinien und Fassadenbereichen die Lage der heutigen Gebäude und die Abmessung der Freiräume definierten. Im gleichen Zeitraum setzte der **Stadtrat** den **Quartierplan (QP)** «Längg» in Unter-Illnau fest. Darin wurden die öffentlichen Infrastrukturanlagen festgelegt; in Übereinstimmung mit der BZO wurden Lage, Ausmass und Kostenteiler des Dorfplatzes grundeigentümergebunden geregelt.

2005

Die Stadt erwirbt die Häuser Usterstrasse 23/25 für insgesamt Fr. 600'000.-, um die strategisch wichtigen Immobilien mitten im Dorfzentrum für die Allgemeinheit zu sichern.

2008

reichen einige damalige Mitglieder des Grossen Gemeinderates eine **Interpellation** zur Vergrößerung des Dorfplatzes ein, in welcher der Stadtrat aufgefordert wird, bezüglich einem möglichen Abbruch des Gebäudes Usterstrasse 23 zu Gunsten eines vergrösserten Dorfplatzes Stellung zu nehmen. Der Stadtrat beantwortet die Interpellation mit Hinweis auf die rechtskräftigen Planungsinstrumente (**BZO, QP, GP, Gutachten, etc.**) und aus Überzeugung in Bezug auf die Qualitäten des bestehenden Dorfzentrums ablehnend.

Die **blau gedruckten Begriffe** werden auf der letzten Seite kurz erklärt.

1997/98

2003

2005

2006

2008

2009

2003

wird im Hinblick auf den öffentlichen **Gestaltungsplan** «Dorfplatz Unter-Illnau» ein Gutachten zur Abklärung der Schutzwürdigkeit der Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 erstellt. Es stuft das Gebäude an der Usterstrasse 23 im Sinne des **Planungs- und Baugesetzes** als Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung ein. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass ein Ersatz der Baute an der Usterstrasse 25 denkbar wäre. Im gleichen Jahr wird das Heimatschutzleitbild für Unter-Illnau erstellt. Auch darin wird die zentrale Bedeutung des Dorfplatzes mit dem stattlichen alten Gebäude Usterstrasse 23 hervorgehoben und die ortsbauliche Wichtigkeit betont.

2006

Aufbauend auf den **Quartierplan** von 1997/98 setzt der Grosse Gemeinderat den öffentlichen **Gestaltungsplan** «Dorfplatz Unter-Illnau» fest. Darin wird der Dorfplatz in seinen bestehenden Abmessungen festgelegt. Die beiden Liegenschaften Usterstrasse 23 und 25 bilden einen Baubereich, der Umbauten grundsätzlich zulässt. Anschliessend lässt der Stadtrat ein Projekt für die Neugestaltung des Dorfplatzes ausarbeiten. Aufgrund der zahlreichen und komplexen behörden- und grundeigentümergebundenen Rahmenbedingungen aus **Kernzonenplan, Quartierplan, Gestaltungsplan, Ortsbildschutz** und kantonalen Vorgaben entscheidet der Stadtrat, einen Studienauftrag in einem begleiteten Verfahren durchzuführen.

2009

Der Stadtrat genehmigt einen Projektierungskredit für die Sanierung der Liegenschaft Usterstrasse 23. Quasi zeitgleich mit der Beantwortung der Interpellation wird nach eineinhalb Jahren Arbeit im 2009 die Überarbeitung des **Inventars der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte** von kommunaler Bedeutung abgeschlossen. Den Empfehlungen des denkmalpflegerischen Gutachtens und des Heimatschutzleitbildes aus dem Jahr 2003 folgend, wird die Liegenschaft Usterstrasse 23 mit der Kategorie «schützenswert» ins Inventar aufgenommen. Einen Monat später reichen damalige Mitglieder des Grossen Gemeinderates ein dringliches **Postulat** zur Vergrößerung des Dorfplatzes ein. Eine Mehrheit des Rates überweist dem Stadtrat das Postulat zur Berichterstattung.

2010

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung im Jahre 2010 werden die Mantellinien und Fassadenbereiche im Kernzonenplan von Unterillnau, welche die Lage der Gebäude rund um den Dorfplatz definieren, bestätigt. Der Grosse Gemeinderat setzt die Teilrevision fest; sie wird daraufhin durch die kantonale Baudirektion genehmigt.

2012 - 2013

In den Jahren 2011 und 2012 erfolgen Grundsatzdiskussionen zum weiteren Vorgehen. Der Stadtrat beauftragt Architekturstudenten der ZHAW (Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften) mit der Ausarbeitung von Konzeptstudien, die verschiedene Varianten und Lösungsansätze für eine neue Gestaltung des Dorfzentrums aufzeigen sollen. 2013 unterbreitet der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat die durch die ZHAW ausgearbeiteten Konzeptstudien und beantragt zugleich einen Planungskredit von Fr. 350'000.-, um das weitere Vorgehen voranzutreiben. Der Grosse Gemeinderat weist diese Vorlage 2014 an den Stadtrat zurück.

2015

legt der Verein Zürcher Heimatschutz gegen den Entscheid des Stadtrates bzw. gegen die Inventarentlassung der Liegenschaft Rekurs ein. Das Baurekursgericht heisst den Rekurs gut und hebt den Beschluss des Stadtrates auf. In der Folge zieht der Stadtrat das Verfahren an das Zürcher Verwaltungsgericht weiter. Das Verwaltungsgericht weist im 2016 die Beschwerde der Stadt ab, worauf der Stadtrat darauf verzichtet, den Fall ans Bundesgericht weiterzuleiten.

Im Entscheid des Verwaltungsgerichtes wird verlangt, dass einer allfälligen Neubauvariante eine Umbauvariante gegenübergestellt werden muss.

2010

2011

2012/13

2014

2015

2017

2011

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Gemeinderat zwei Kreditanträge. Sie sehen vor, die Liegenschaft an der Usterstrasse 23 im Umfang von Fr. 2'180'000.- umzubauen bzw. zu sanieren. Für weitere Fr. 883'000.- sollte der Dorfplatz erweitert und neugestaltet werden. Gleichzeitig will der Stadtrat das zugehörige Postulat als erledigt abschreiben zu lassen.

Der Grosse Gemeinderat weist beide Vorlagen an den Stadtrat zurück und belässt das Postulat auf der Pendenzenliste.

2014

2014 überweist der Grosse Gemeinderat dem Stadtrat eine [Motion](#). Sie beauftragt den Stadtrat, dem Grossen Gemeinderat eine Vorlage und einen Bericht für einen öffentlichen Gestaltungsplan für das Zentrum Unter-Illnau zu unterbreiten. Dieser sollte vorsehen, im Bereich der Liegenschaft der Usterstrasse 23 einen erweiterten Dorfplatz zu realisieren. Ebenso sollte auf der entsprechenden Parzelle anstelle der Liegenschaft Usterstrasse 25 ein Neubau vorgesehen werden. In der Folge beschliesst der Stadtrat die Entlassung der Liegenschaft Usterstrasse 23 aus dem [Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung](#).

2017

lanciert ein Komitee rund um die Gemeinderäte Stefan Eichenberger, FDP, und René Truninger, SVP, eine [Volksinitiative](#).

DIE VOLKSINITIATIVE

Am 9. Januar 2017 überreichte ein sich rund um die Gemeinderäte Stefan Eichenberger, FDP, und René Truninger, SVP, gebildetes Komitee dem Stadtrat die Unterschriftensammlung zur Volksinitiative «Attraktives Dorfzentrum Illnau»

Der Initiativtext lautet wie folgt:



Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat Antrag zu stellen für den Erlass eines öffentlichen Gestaltungsplans für das Gebiet Zentrum Unter-Illnau (abgegrenzt durch Talgartenstrasse, Usterstrasse und Länggstrasse) 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. Beim Ersatzneubau ist in erster Linie ein Investorenwettbewerb oder ein Public Private Partnership (PPP-Projekt) anzustreben.



BEGRÜNDUNG

Mit vorliegendem Begehren sollen in Illnau ein attraktives Dorfzentrum mit einem grosszügigen Dorfplatz für die gewachsene Bevölkerung und damit verbunden auch eine Zentrumsaufwertung fürs Gewerbe geschaffen werden. Dieses politische Anliegen hat den Leerstand des ehemaligen Volg und der nahenden Schliessung der Poststelle sowie der jüngst erfolgten Strassensanierung und Parkplatzraumgestaltung im Dorfzentrum an Wichtigkeit zugenommen. Um die Attraktivität des Dorfzentrums wieder zu stärken, sollen das Gebäude an der Usterstrasse 23 zu Gunsten eines vergrösserten Dorfplatzes abgerissen sowie ein Ersatzneubau anstelle des Hauses an der Usterstrasse 25 erstellt werden. Damit soll eine finanziell kaum verlässlich planbare, teure Sanierung der Liegenschaft an der Usterstrasse 23, die vom Stadtrat ins kommunale Inventar schützenswerter Bauten aufgenommen worden ist, verhindert werden.

Nachdem der Stadtrat das Zustandekommen und die Gültigkeit der Initiative feststellte, befasste sich der Grosse Gemeinderat mit der weiteren Bearbeitung der Volksinitiative. Er beauftragte den Stadtrat, ihm eine Umsetzungsvorlage für die Initiative und dazu auch einen Gegenvorschlag zu unterbreiten.

Zur Ausarbeitung möglicher Lösungsvarianten führte der Stadtrat bzw. die zuständigen Abteilungen der Stadtverwaltung vorgängig Gespräche und Workshops mit diversen Anspruchsgruppen (Vertretungen des Initiativkomitees, Vertretungen der sich mittlerweile gebildeten Interessensgemeinschaft Erhalt Usterstrasse 23 sowie mit Gewerbetreibenden rund um den Dorfplatz) durch.

Ein Studienauftrag sollte Lösungen für sowohl eine Neubau- als auch eine Umbauvariante für die Gebäude an der Usterstrasse 23 und 25 aufzeigen. Ebenso sollten beide Varianten auch Vorschläge für die Neugestaltung des Dorfplatzes umfassen.

Aus vier am Studienauftrag teilnehmenden Architektenteams vermochte die Lösung der Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur GmbH aus Winterthur für sowohl das Neubau- als auch das Umbauprojekt am besten zu überzeugen. Für die Gestaltung des Dorfplatzes und dessen Umgebung wurde eine Kooperation mit dem Büro Müller Illien Landschaftsarchitekten, Zürich, eingegangen.

Beide Vorlagen

- die Umsetzungsvorlage für die Initiative A. (Neubauvariante mit Abbruch der Liegenschaft an der Usterstrasse 23 und Ersatzneubau an der Usterstrasse 25 inkl. erweitertem Dorfplatz)

und

- der Gegenvorschlag B. (Erhalt und Umbau der Liegenschaften an der Usterstrasse 23/25).

wurden im Grossen Gemeinderat erstmals am 23. Mai 2019 beraten. Dabei wies eine Mehrheit des Rates im Bewusstsein der damit entstehenden Verletzung der initiativrechtlichen Fristen die Umsetzungsvorlage für die Initiative zurück. Eine Mehrheit und die Initianten kamen zum Schluss, dass sich die Umsetzungsvorlage der Initiative zu wenig am Initiativtext orientierte.

Der Stadtrat überarbeitete in der Folge die Umsetzungsvorlage zur Initiative.

Die beiden Vorlagen präsentieren sich nun wie folgt:

UMSETZUNGSVORLAGE ZUR VOLKSINITIATIVE «NEUBAU»



Ansicht von Usterstrasse, Blick Richtung SBB-Überführung

NEUES GEBÄUDE

Das Gebäude zeigt einen Fussabdruck, der in seiner Grösse und Ausrichtung mit den umliegenden Gebäuden vergleichbar ist. In der Höhe überragt es diese aber um ein Geschoss. Damit soll die Bedeutung des Ortes unterstrichen werden. Die Firstrichtung ist parallel zur Strasse und die Baumasse etwa 15 % kleiner wie jene der beiden bestehenden Gebäude zusammen. Durch die Setzung entstehen ein grosser Dorfplatz und ein Gebäude, das repräsentativ im Strassenraum wahrgenommen wird. Das Gebäude weist analog zu den umliegenden Häusern eine gemauerte und verputzte Aussenfassade auf. Im Erdgeschoss ist die Gewerbenutzung mit grosszügigen Fensteröffnungen angeordnet. In den oberen Geschossen mit Wohnnutzung wird ein reduzierter Ausdruck gesucht, der in seiner Charakteristik vergleichbar mit den umliegenden Häusern ist. Dabei werden die Sockelpartie, die Fenster mit dem Sonnenschutz und die Dachuntersicht mit wenigen klassischen, historisierenden Elementen versehen. Bei der Grundrissgestaltung ist besonders wichtig, dass das Gewerbe und die Wohnungen auf alle Seiten ausgerichtet sind und auch die Fassade zur Strasse belebt wird. Die Lärmproblematik wird mit von Nord nach Süd durchgehenden Grundrissen und eingezogenen Loggien gelöst. Jeder Raum kann auf eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden. An der Ecke Uster-/Länggstrasse entsteht durch das Zurückversetzen des neuen Gebäudes ein kleiner Bereich, welcher adressbildend zum Bahnhof und zum Max Binder-Platz wirkt und mit der ins Gebäude integrierten Nische ein Wartebereich für die Bushaltestelle entsteht.



Ansicht von Usterstrasse SBB-Überführung,
Blick Richtung «Rössli-Kreisel»

WIRTSCHAFTLICHKEIT UND BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die neu geschaffenen Mietflächen messen 175 m² für das Gewerbe sowie sechs 3.5 Zimmer-Wohnungen in der Grössenordnung von 75 – 80 m².

Nach wie vor soll gemäss Initiativtext beim Neubau in erster Linie ein Investorenwettbewerb angestrebt werden – es benötigt also keine Kreditabstimmung. Vorgesehen ist, das Land im Baurecht abzugeben. Dazu müsste dem Parlament später eine separate Vorlage unterbreitet werden. Die Baukosten für einen Investor berechnen sich beim Neubauprojekt auf ca. 4.3 - 5.2 Mio. Franken (Grobkostenschätzung +/- 25 %). Das Mietzinsniveau für Gewerbenutzung und Wohnen wird im Vergleich zum Umbau ca. 10 % höher angesetzt, was zu einer Bruttorendite von knapp 2 – 3 % führt.



Ansicht über den Dorfplatz Richtung Usterstrasse

Das Gebiet für das neue Dorfzentrum ist mit verschiedenen baurechtlichen Rahmenbedingungen belegt. Die Neubauvariante bedingt die Abänderungen der rechtsgültig festgesetzten Planungsinstrumente (Kernzonenplan / Quartierplan / Gestaltungsplan), was zusätzliche Zeit und entsprechende Kosten beansprucht.

Zudem müsste die Liegenschaft Usterstrasse 23 aus dem kommunalen Inventar schützenswerter Bauten entlassen werden, damit nachher deren Abbruch folgen kann.

PLATZGESTALTUNG

Die gesamte Fläche von der Länggstrasse bis zur Bäckerei und von der Usterstrasse bis zum Volg wird mit einer Umrandung aus Kleinpflastersteinen eingefasst. Innerhalb der Einfassung werden eine Kiesfläche mit dem Lindenkarree sowie der Parkplatz aus Gussasphalt und mehrere Einzelbäume platziert. Weitere Elemente wie der Trinkbrunnen und Sitzgelegenheiten lenken durch ihre Platzierung die Nutzungen. So werden den verschiedenen Funktionen die entsprechenden Flächen zugewiesen. Der Belag verbindet robuste Alltagstauglichkeit mit einer spezifischen, hochwertigen Gestaltungssprache. Die chaussierte Fläche zeichnet als Reminiszenz den Fussabdruck des historischen Gebäudes Usterstrasse 23 nach und bietet Aufenthaltsraum im Schatten der Linden. Der Lindenkörper gibt dem neuen Gebäude ein räumliches Gegenüber. Der Parkplatz aus Gussasphalt ist im Alltag ein Verkehrsraum der zwischen Strassen- und Platzraum vermittelt. Bei Anlässen kann er als Festplatz genutzt werden.

Der Dorfplatz erfährt gegenüber der heute nutzbaren Fläche von 588 m² einen Zuwachs um 62 %. Er misst neu 950 m².

Für den Bau des Dorfplatzes und der weiteren Umgebungsgestaltung wird bei der Variante Neubau mit Kosten von ca. 1.5 Mio. Franken gerechnet.



GEGENVORSCHLAG «UMBAU»



Ansicht von Usterstrasse, Blick Richtung SBB-Überführung

GEBÄUDE USTERSTRASSE 23

Das im [kommunalen Denkmalschutzinventar](#) enthaltene Haus Usterstrasse 23 wird durch den Rückbau von Anbauten, Rampen und Verbindungsbau freigestellt und steht identitätsstiftend auf dem Platz. 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, so dass eine kompakte Steigzone resultiert und die Südfenster die Wohnbereiche erhellen. 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.

GEBÄUDE USTERSTRASSE 25

Durch den Rückbau der Einbauten wie Warenaufzug, Trennwände und Erschliessung wird die bestehende innere Tragstruktur freigespielt. Es entsteht grosse Flexibilität für die Gewerbenutzung. Die mehrheitlich hochliegenden Fenster werden im Brüstungsbereich vergrössert, was der inneren Belichtung wie dem äusseren Ausdruck zu Gute kommt. Die Erschliessung erfolgt neu über eine laubenartige, aussenliegende Treppenhausschicht 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.



Ansicht von Usterstrasse SBB-Überführung, Blick Richtung «Rössli-Kreisel»

WIRTSCHAFTLICHKEIT UND BAURECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Bei der Umbauvariante der Häuser 23 und 25 stehen etwa 530 m² Gewerbeflächen zur Verfügung sowie sechs Wohnungen zwischen 1.5 bis 3.5 Zimmer-Wohnungen mit Flächen von 45 – 75 m².

Analog zum Initiativtext soll auch beim Umbauprojekt in erster Linie ein Investorenwettbewerb angestrebt und damit auf eine Kreditabstimmung verzichtet werden. Die Baukosten für den Investor berechnen sich bei dieser Variante auf 3.9 - 4.5 Mio. Franken (Grobkostenschätzung +/- 25 %). Dies ergibt eine etwas höhere Bruttorendite von 3 – 4 % bei gleichzeitig tieferem Mietzinsniveau für das Gewerbe und für das Wohnen.



Ansicht über den Dorfplatz Richtung Usterstrasse

Mit dem Gegenvorschlag werden keine baurechtlich relevanten Rahmenbedingungen tangiert. Änderungen am Kernzonenplan, [Quartierplan](#) und öffentlichen [Gestaltungsplan](#) werden ebenso wenig notwendig wie die Entlassung aus dem [Denkmalschutzinventar](#).

Die Umsetzung des Umbauprojektes kann nach der Volksabstimmung ohne zusätzliche Planungsverfahren an die Hand genommen werden. Sollte sich das Volk für diese Variante entscheiden, wird der Stadtrat anschliessend dem Grossen Gemeinderat die entsprechende Umsetzungsvorlage unterbreiten.

PLATZGESTALTUNG

Der neue Dorfplatz bietet eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bevölkerung und lässt sich zu Ladenöffnungszeiten auch als Kurzzeitparkplatz und für die Anlieferung nutzen. Bäume spenden Schatten, Sitzbänke laden zum Verweilen ein und 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 Dorfplatz erfährt gegenüber der heute nutzbaren Fläche von 588 m² einen Zuwachs um 28 %. Er misst neu 750 m².

Der Platz kann den täglichen Bedürfnissen entsprechend vielfältig in Anspruch genommen werden. Dank Parkplatzregelung soll der Dorfplatz während den Ladenöffnungszeiten Kunden für die Kurzzeitparkierung zur Verfügung stehen und ausserhalb dieser Zeiten den Fussgängern vorbehalten sein. Ausserdem sind die Platzelemente so angeordnet, dass auch ein grosses Zelt aufgestellt werden kann.

Für den Bau des Dorfplatzes und der weiteren Umgebungsgestaltung wird bei der Variante Umbau mit Kosten von ca. 1.3 Mio. Franken gerechnet.



GEGENÜBERSTELLUNG
UMSETZUNGSVORLAGE ZUR VOLKSINITIATIVE A. («NEUBAU») UND
GEGENVORSCHLAG B. («UMBAU»)

	UMSETZUNGSVORLAGE A. «NEUBAU»	GEGENVORSCHLAG B, «UMBAU»
Nutzbare Fläche Dorfplatz	950 m ²	750 m ²
Investitionskosten Dorfplatz	Fr. 1.5 Mio.	Fr. 1.3 Mio.
Total vermietbare Wohn-/Gewerbefläche	655 m ²	970 m ²
Durchschnittlicher Preis pro m ² /a Wohnen	260 Fr./m ² /a	240 Fr./m ² /a
Durchschnittlicher Preis pro m ² /a Gewerbe	200 Fr./m ² /a	180 Fr./m ² /a
Investitionskosten Gebäude	ca. Fr. 4.3 bis 5.2 Mio.	ca. Fr. 3.9 bis 4.5 Mio.
Ertrag pro Jahr	ca. Fr. 156'000.-	ca. Fr. 200'000.-
Bruttorendite	ca. 2 bis 3 %	ca. 3 bis 4 %
Behindertengerechtigkeit Platz	ja	ja
Behindertengerechtigkeit Gebäude	ja	teilweise
Zusätzliche Verfahrenskosten (Anpassung Planungsinstrumente)	ca. Fr. 200'000.- bis Fr. 400'000.-	keine
Dauer bis Baubeginn nach Volksentscheid	ungewiss, frühestens in ca. 3 bis 5 Jahren	ca. 2 Jahre



HALTUNG DES STADTRATES

Bei den vorliegenden Projekten weisen sowohl die Neubauvariante (Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative A.) als auch das Umbauprojekt (Gegenvorschlag B.) hohe Qualitäten auf. Beide Projekte nehmen Rücksicht auf den dörflichen Charakter von Illnau und fügen sich gut ins Ortsbild ein. Zusammen mit dem in beiden Fällen neu gestalteten Dorfplatz wird das Zentrum von Illnau aufgewertet und kann den verschiedenen Bedürfnissen der Bevölkerung und der Gewerbebetriebe Rechnung tragen.

Bei der Neubauvariante geht die ortskerntypische Massstäblichkeit verloren und sowohl der Platz als auch das neue Gebäude treten überdimensioniert in Erscheinung. Die Neubauvariante ist zudem teurer und lässt trotz potentiell höheren Mieten eine tiefere Rendite erwarten. Aufgrund der unsicheren Rechtslage und vielen rekursberechtigten Anspruchsgruppen besteht ein erhebliches Risiko, dass die Variante erst viel später oder gar nie umgesetzt werden kann. Zum heutigen Zeitpunkt ist ungewiss, ob die Abänderungen der Planungsinstrumente durch die gerichtlichen und kantonalen Instanzen genehmigt würden. Weil das Dorfzentrum und insbesondere das inventarisierte Gebäude Usterstrasse 23 im Fokus vieler Anspruchsgruppen steht, besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit, dass eine Partei ein Rechtsmittel ergreift. Zahlreiche

Verbände und Vereine können aufgrund des Verbandsbeschwerderechts Rekurs einlegen – ebenso jede andere berechnigte private oder juristische Person. In diesem Falle wäre die Aufwertung des Dorfzentrums Illnau erneut um weitere Jahre blockiert.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der Gegenvorschlag B, alles Nötige beinhaltet, um den Bedürfnissen der Illnauer Bevölkerung sowie des örtlichen Gewerbes gerecht zu werden und ein schützenswertes Gebäude erhalten bleiben kann. Sowohl die Neubau- als auch die Umbauvariante haben einen hohen Stand erreicht. Aufgrund der ungewissen und langwierigen Rechtslage bei der Neubauvariante und der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bevorzugt der Stadtrat jedoch klar den Umbau (Gegenvorschlag B.). Er ist überzeugt, dass das ortsbildprägende Haus Usterstrasse 23 mit vertretbarem Aufwand und in vernünftiger Zeit zu neuer Blüte gebracht werden kann.



BERATUNG IM GROSSEN GEMEINDERAT

Der Grosse Gemeinderat berät sämtliche Vorlagen vor, die den Stimmberechtigten zum Entscheid vorgelegt werden. Insbesondere bei der Beratung von Volksinitiativen steuert er mit seinen Entscheiden das weitere Vorgehen massgeblich – nicht in jedem Fall führt eine Volksinitiative zu einer Urnenabstimmung.

Die Grundlagen für das initiativrechtliche Verhandlungsverfahren finden sich im kantonalen Gesetz über die politischen Rechte.

Der Grosse Gemeinderat debattierte die Vorlagen an seiner Sitzung vom 11. Juni 2020 zum zweiten Mal. Es waren 34 stimmberechtigte Mitglieder anwesend.

Die Geschäftsprüfungskommission als parlamentarisch vorbereitendes Gremium empfahl dem Grossen Gemeinderat in der Folge, beiden Vorlagen zuzustimmen, sodass den Stimmberechtigten die Auswahlmöglichkeit zuteil wird.

HALTUNG DER BEFÜRWORDER DER UMSETZUNGSVORLAGE ZUR VOLKSINITIATIVE VARIANTE A. «NEUBAU»

Ein Teil der Mitglieder des Grossen Gemeinderates unterstützte die Umsetzungsvorlage zur Volksinitiative, Variante A. Sie kritisierte den Gegenvorschlag B. mit folgenden Argumenten:

AUS DEM PROTOKOLL DES GROSSEN GEMEINDERATES, SITZUNG VOM 11. JUNI 2020:

[...]

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt bestehe in Illnau kein Dorfplatz. Es existiere lediglich eine unattraktive, kleine ungestaltete Fläche, die derzeit als Parkplatz benutzt werde.

Der Abriss der Usterstrasse 23 scheinend zwingend nötig, da nur mit dem Rückbau ein für die öffentliche Nutzung tauglicher Platz geschaffen werden könne. Alternativen dazu erschliessen sich keine.

Der repräsentative Neubau ermögliche nicht nur die Schaffung eines «echten Dorfplatzes», er erweise sich auch bezüglich Nutzung, Wohnqualität, Energieeffizienz, und Wirtschaftlichkeit als die bessere Lösung.

Die Qualität des Ortsbildes werde mit dem gelungen gestalteten Neubau im Vergleich zu den heutigen Verhältnissen klar verbessert (auch die Liegenschaft an der Usterstrasse 25 passe optisch nicht ins Dorfzentrum).

Die durch den Stadtrat angestellten und in seiner Antragschrift dargelegten Renditebetrachtungen dürften sich als illusorisch und die ausgewählten Vergleiche als tendenziös erweisen: Die Wohnungen in der sanierten Liegenschaft der Usterstrasse 23 präsentierten sich als unattraktiv und folglich wohl als schwer vermietbar.

Die Sanierung der Liegenschaft an der Usterstrasse 23 käme einem Fass ohne Boden gleich, welches wohl kein privater Investor je anzufassen wage. Somit möge eine solche Fehlinvestition sicherlich nicht durch Steuergelder gespiessen werden.

Die Liegenschaft an der Usterstrasse verfüge über eine marode Bausubstanz, zudem ergeben sich Fragen zur strukturellen Integrität des Gebäudes. Ebenso sei nicht geklärt, ob sich unter bzw. hinter den Gemäuern potenzielle Bausünden verstecken und im Zuge der Sanierungsarbeiten möglicherweise Giftstoffe (Altlasten und dergleichen) zu Tage treten könnten.

Sämtliche nun angeführten Argumente gäben Hinweise auf eine Kostenexplosion, welche die ursprünglichen Prognosen des Stadtrates bei Weiterem überschreiten könnten.

[...]

Die Umsetzungsvorlage A. erlaube es zudem, dass das neu zu erstellende Gebäude auch die Anforderungen, die sich aus dem Behindertengleichstellungsgesetz ergeben, erfüllen kann.

HALTUNG DER BEFÜRWORDER DES GEGENVORSCHLAGES VARIANTE B. «UMBAU»

In der Ratsdebatte unterstützte ein Teil der Parlamentarier/innen die Haltung des Stadtrates und damit den Gegenvorschlag, Variante B. In Ergänzung der Argumente, die im Abschnitt «Haltung des Stadtrates» bereits erwähnt und enthalten sind, führten Exponenten und Exponentinnen weitere Argumente an:

Der Umbau der bestehenden Gebäude und die damit verbundene Einteilung des Dorfplatzes schaffe einen Ort mit Anziehungskraft. Der nüchterne Neubau bzw. der künstlich anmutende Dorfplatz, wie er in der Umsetzungsvorlage A. vorgesehen ist, vermöge nicht mit ebenbürtigen Qualitäten zu überzeugen.

Gegenvorschlag B. zeige eine Möglichkeit auf, den Platz sinn- und wertvoll zu nutzen; auch unter Einbindung der bestehenden Liegenschaft an der Usterstrasse 23, die Charme ausstrahle und für die Geschichte des Dorfes Illnau stehe. Der Gegenvorschlag schaffe eine Verbindung zwischen Vergangenheit und Zukunft.

Die Behindertengerechtigkeit innerhalb der bestehenden Gebäude liesse sich auch in Umsetzung entsprechender Massnahmen gewährleisten (Einbau von Aufzügen, usw.).

ABSTIMMUNGSFRAGEN

ABSTIMMUNG IM GROSSEN GEMEINDERAT

Stadtrat und Grosser Gemeinderat haben im Laufe der Debatten rund um das vorliegende Geschäft den Konsens entwickelt, dass die Stimmberechtigten in dieser Frage das letzte Wort haben sollen. Die Stimmberechtigten sollen die Auswahl aus zwei unterschiedlichen Vorlagen treffen oder auch beide Vorlagen verwerfen können. Die beiden Gremien haben ihre Entscheide folglich auf dieses Szenario ausgerichtet.

Dies widerspiegelt sich auch im Abstimmungsverhalten im Rat. Beide Vorlagen wurden angenommen. Statt eine der beiden Vorlagen abzulehnen, enthielten sich Ratsmitglieder teilweise der Stimme. Eine Ablehnung einer der beiden Vorlagen hätte es verunmöglicht, den Stimmberechtigten beide Vorlagen zum Entscheid zu unterbreiten.

Das Gesetz über die politischen Rechte schreibt vor, dass bei dieser Konstellation in den Erläuterungen zur Abstimmung (in dieser Abstimmungszeitung) erwähnt werden muss, dass der Grosse Gemeinderat den Gegenvorschlag bevorzugt.

Die Mitglieder des Grossen Gemeinderates haben sich zu den Vorlagen wie folgt geäussert:

UMSETZUNGSVORLAGE ZUR INITIATIVE «NEUBAU»

Zustimmung: 16
Ablehnung: 0
Enthaltung: 18

GEGENVORSCHLAG «UMBAU»

Zustimmung: 18
Ablehnung: 0
Enthaltung: 16



Die Abstimmungsfragen an Sie lauten:



A.
Wollen Sie die Umsetzungsvorlage zur kommunalen Volksinitiative «Attraktives Dorfzentrum Illnau» («Neubau») annehmen?

B.
Wollen Sie den Gegenvorschlag zur kommunalen Volksinitiative («Umbau») annehmen?

C.
Stichfrage:
Welche der beiden Vorlagen soll in Kraft treten, falls sowohl die Umsetzungsvorlage zur kommunalen Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag angenommen werden?

Bitte verwenden Sie zur Beantwortung und zur Stimmgabe die Stimmzettel bei Ihren Unterlagen.

ABSTIMMUNGSEMPFEHLUNG

Stadtrat und Grosser Gemeinderat empfehlen, dem Gegenvorschlag («Umbau») den Vorzug zu geben.

WEITERE INFORMATIONEN

Dokumente zu früheren Geschäften und Vorlagen im Zusammenhang mit dem Dorfzentrum/Dorfplatz Illnau finden Sie unter www.ilef.ch/dorfzentrumillnau

DIESER BERICHT / DIESE ABSTIMMUNGSZEITUNG

Dieser beleuchtende Bericht wurde gestützt auf die gesetzlichen Bestimmungen durch den Stadtrat verfasst.

Gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderates wurde er dem Büro des Grossen Gemeinderates (Geschäftsleitung des Parlamentes) zur Abnahme vorgelegt.

Das Büro des Grossen Gemeinderates hat diesen Bericht genehmigt.

KURZ ERKLÄRT - BEGRIFFE DER VORLAGE

GROSSER GEMEINDERAT (GGR), auch Stadtparlament
36 Mitglieder bilden die Volksvertretung und damit die gesetzgebende Gewalt (Legislative). Sie werden im Proporzwahlverfahren gewählt und sind in Fraktionen organisiert. Die Fraktionen widerspiegeln die Wählerstärke der einzelnen Parteien.

Der GGR behandelt Vorlagen, die ihm durch den Stadtrat zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Beispielsweise hat er auch die Vorlagen im Rahmen dieser Volksinitiative vorberaten.

STADTRAT (SR)

Der siebenköpfige Stadtrat bildet die oberste kommunale Verwaltungsbehörde und damit die Exekutive (auch Gemeindevorsteherschaft) der Stadt Illnau-Effretikon.

Im Rahmen der Volksinitiative hat er die Umsetzungsvorlage zur Initiative und auf Beschluss des Grossen Gemeinderates hin einen Gegenvorschlag dazu erarbeitet.

MOTION

Dieses parlamentarische Instrument ist das griffigste Mittel des Parlamentes und verpflichtet den Stadtrat, dem GGR einen Entwurf für einen Beschluss vorzulegen, der in die Zuständigkeit des GGR oder der Stimmberechtigten fällt.

POSTULAT

Der Stadtrat kann damit eingeladen werden, zu prüfen, ob er eine Massnahme oder einen Beschluss in seiner eigenen Kompetenz treffen soll.



INTERPELLATION

Sie dient der Informationsbeschaffung und hat nachfragenden Charakter. Allerdings erhält hier der/die Urheber/in die Möglichkeit, die Gründe, die ihn/sie zur Einreichung motiviert haben, mündlich zu erläutern. Der Stadtrat kann diesen Vorstoss gleich an der jeweiligen Sitzung mündlich oder schriftlich beantworten.

VOLKSINITIATIVE

Mit einer Initiative können die Stimmberechtigten verlangen, dass ein Beschluss des Grossen Gemeinderates angepasst, aufgehoben oder neu erlassen wird. Nach Massgabe des Gesetzes über die politischen Rechte führt dies je nach Anwendungsfall zu einer Volksabstimmung.

Eine Volksinitiative muss innerhalb von sechs Monaten schriftlich eingereicht und von mindestens 500 Stimmberechtigten unterzeichnet sein. Eine Volksinitiative kann entweder allgemein formuliert sein und lediglich ein Ziel und einen Zweck beinhalten oder in der Form eines bereits ausgearbeiteten Beschlusses eingereicht werden.



Neben dem Volk kann auch eine Einzelperson eine Initiative einreichen. Dieser müssen mindestens 12 Mitglieder des Grossen Gemeinderates zustimmen.

PLANUNGS- UND BAUGESETZ (PBG)

Das kantonale Planungs- und Baugesetz konkretisiert, was zur Raumplanung auf Bundesstufe in den Grundsätzen geregelt ist. Es befasst sich mit den Voraussetzungen des Bauens, der Einordnung und der Gestaltung der Bauten und den Anforderungen an Konstruktion, Betrieb und Unterhalt bis hin zur Baubewilligung. Es regelt ebenso Verfahrensvorschriften.



BAU- UND ZONENORDNUNG (BZO)

Die kommunale Bau- und Zonenordnung setzt sich auf der untersten Staatsebene im Einklang mit allen übergeordneten Vorschriften mit dem Planen und Bauen auseinander.

Die Gemeinden sind verpflichtet, eine Bau- und Zonenordnung zu erlassen. Sie sind dabei an die kantonalen Vorgaben des PBGs und der dazugehörigen Verordnungen gebunden. Diese regeln vor allem die Überbaubarkeit und die Nutzweise der Grundstücke. Die räumliche Darstellung der Festlegungen erfolgt im Zonenplan, die sachliche Regelung in der Bauordnung.

QUARTIERPLAN (QP)

Mit dem Quartierplan werden in einem bestimmten Gebiet Massnahmen getroffen, damit die Grundstücke Baureife erlangen. Er ermöglicht eine der planungs- und baurechtlichen Ordnung entsprechende Nutzung. Die zweckmässige Formung von Grundstücken sowie die Planung der Feinerschliessung (Quartierstrassen, Kanäle und Leitungen) sind die Hauptaufgaben des Quartierplanverfahrens.



GESTALTUNGSPLAN (GP)

Mit dem Gestaltungsplan wird für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung aufgestellt, die von der Bau- und Zonenordnung abweicht.

Mit dem Gestaltungsplan werden sowohl die Zahl, die Lage und die äusseren Abmessungen sowie die Zweckbestimmung und Nutzungsweise der Bauten bindend festgelegt.

Die Festlegungen sind für die Grundeigentümer im betroffenen Gebiet bindend.

INVENTAR SCHÜTZENSWERTER BAUTEN

Die Gemeinden sind verpflichtet, die schützenswerten Gebäude in einem Inventar zu erfassen. Inventarisierte Bauten stehen nicht unter Schutz. Über allfällige Schutzmassnahmen wird erst im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben entschieden. Bauwillige sind deshalb verpflichtet, sich zu erkundigen, ob ihr Haus im Inventar steht. Das gilt auch bei Umbauten, die keine Baubewilligung benötigen.

PRIVATE PUBLIC PARTNERSHIP (PPP)

ist eine vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Unternehmen der Privatwirtschaft in einer Zweckgesellschaft. Ziel eines PPP ist die Arbeitsteilung, wobei der private Partner die Verantwortung zur effizienten Erstellung der Leistung übernimmt, während die öffentliche Hand dafür Sorge trägt, dass gemeinwohlorientierte Ziele beachtet werden. Ein PPP entlastet den öffentlichen Haushalt, da der private Unternehmer die Finanzierung ganz oder teilweise selbst besorgt und daher auf die Wirtschaftlichkeit des Projektes achten muss.



Stadt Illnau-Effretikon

PRÄSIDIALES

Stadthaus

Märtplatz 29

Postfach

8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11

praesidiales@ilef.ch

www.ilef.ch

facebook.com/stadtilef

Alles Weitere zur Stimmabgabe finden Sie
auf dem Stimmrechtsausweis in Ihren
Abstimmungsunterlagen oder unter

www.ilef.ch/wahlen_abstimmungen



Gedruckt auf Rebello Recycling-Papier
Auflage: 10'500 Exemplare