



## BESCHLUSS

VOM 09. MAI 2019

GESCH.-NR. 2019-0361  
BESCHLUSS-NR. 2019-67  
IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich

SIGNATUR **04 BAUPLANUNG**  
**04.05 Nutzungsplanung**  
**04.05.10 BauO, ZonenO, VOen**  
**(Akten bei Überarbeitungen und Neuerlass und Original des genehmigten Exemplars, Neudruck usw., Gebrauchsexemplare s. 5.01)**

BETRIFFT **Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO);**  
**1. Lesung im Hinblick auf die Verabschiedung zu Händen der öffentlichen Auflage und Vorprüfung durch den Kanton**

---

## AUSGANGSLAGE

Die Gesamtrevision der kommunalen Ortsplanung gliedert sich in die zwei Phasen der Richtplanung und der Nutzungsplanung. Nachdem in den Jahren 2016/17 die Ortsplanungskommission (OPK) die Richtplanrevision erarbeitet hatte, unterbreitete der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat die entsprechende Vorlage und beantragte deren Festsetzung (SRB-Nr. 2017-144 vom 13. Juli 2019 / GGR-Nr. 155/17). An seiner Sitzung vom 14. Juni 2018 nahm der Grosse Gemeinderat diverse Änderungen an der Planungsvorlage vor und setzte seine Version fest. Aufgrund eines ergriffenen Referendums erfolgte am 25. November 2018 eine Volksabstimmung, dabei wurde die ursprüngliche Version des Stadtrates bestätigt. Derzeit prüft der Kanton die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans. Er hat eine Genehmigung (respektive Teilgenehmigung) per Mai 2019 in Aussicht gestellt.

Inzwischen hat die Ortsplanungskommission (OPK) ihre Arbeit weitergeführt; sie hat die zweite Phase der Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung in Angriff genommen. Der entsprechende Entwurf der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO; IE 400.01.01) liegt vor und soll gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) vor der definitiven Festsetzung während mindestens 60 Tagen öffentlich aufgelegt, den Nachbargemeinden und der RWU zur Anhörung unterbreitet sowie dem Kanton zur Vorprüfung übermittelt werden. Die öffentliche Auflage und Anhörung soll vom 14. Juni bis 30. August 2019 erfolgen (verlängerte Frist wegen den Sommerferien). Zudem sollen am 20. und am 27. Juni 2019 Informationsveranstaltungen für die interessierte Bevölkerung stattfinden. Beim ersten Anlass handelt es sich um eine allgemeine Informationsveranstaltung, beim zweiten sollen die betroffenen Grundbesitzer der Weilerkernzonen informiert werden. Während der genannten Frist der öffentlichen Auflage kann sich jedermann zum Inhalt der Gesamtrevision schriftlich äussern.



### **BESCHLUSS**

VOM 09. MAI 2019

GESCH.-NR. 2019-0361

BESCHLUSS-NR. 2019-67

### **BESTANDTEILE DER KOMMUNALEN NUTZUNGSPLANUNG**

Seit der Eingemeindung von Kyburg per 1. Januar 2016 führt die Stadt für die jeweiligen Ortsteile parallel zwei Bau- und Zonenordnungen (BZO). Neben zahlreichen Neuerungen werden mit der Gesamtrevision die beiden Regelwerke zusammengeführt.

Somit besteht die überarbeitete BZO für die öffentliche Auflage aus folgenden Bestandteilen:

- Bauordnung
- Zonenplan Effretikon, Illnau und Kyburg, 1:5'000
- Kernzonenpläne Nr. 1-18, 1:2'000
- Ergänzungsplan Waldabstandslinien Müsli, 1:2'000
- Ergänzungsplan Hochhausgebiet, 1:2'000
- Erschliessungsplan Riet, 1:2'000

Der erläuternde Bericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) dokumentiert die BZO-Revision. Er wird zwar durch den Stadtrat verabschiedet, bildet jedoch nicht Bestandteil des Erlasses und unterliegt nicht der Genehmigung durch die Baudirektion.

### **ZIELE DER GESAMTREVISION**

Die Gesamtrevision der BZO richtet sich nach den übergeordneten Gesetzgebungen von Bund und Kanton sowie nach den Richtplänen von Kanton, Region und Stadt.

Mit der Gesamtrevision werden folgende Ziele verfolgt:

- Eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung ermöglichen
- Die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen fördern
- Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abstimmen
- Neue bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in Effretikon schaffen
- Hochwertige Zentrumsentwicklungen sichern
- Zeitgemässe Entwicklung der Weiler und der historischen Ortskerne zulassen

Neben diesen inhaltlichen Zielen werden folgende formalen Ziele verfolgt:

- Harmonisierung der Vorschriften der ehemaligen Gemeinde Kyburg mit jenen der Stadt Illnau-Effretikon
- Anpassung an die neuen Begriffe und Messweisen gemäss PBG und der allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2)
- Anpassung der Zonenpläne an die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)
- Redaktionelle Anpassungen zur Verbesserung der Lesbarkeit, der Verständlichkeit sowie der Anwendung durch die Baubehörde



### **BESCHLUSS**

VOM 09. MAI 2019

GESCH.-NR. 2019-0361

BESCHLUSS-NR. 2019-67

### **WICHTIGSTE ÄNDERUNGEN**

Die vorliegende Gesamtrevision ist das Ergebnis eines mehrjährigen Planungsprozesses, welche von der dafür eingesetzten OPK erarbeitet wurde. Detailliert werden die Änderungen im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV beschrieben. Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen aufgeführt.

#### ANPASSUNGEN AUFGRUND NEUER BEGRIFFE UND MESSWEISEN

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen schweizweit zu vereinheitlichen. Die Anpassung der BZO an die neuen Begriffe und Messweisen führt neben den rein begrifflichen Anpassungen teilweise auch zu materiellen Änderungen.

Bediente man sich früher beispielsweise der Begriffe „Gebäudehöhe“ und „Gesamthöhe“ (als Summe von Gebäudehöhe und Firsthöhe), heissen solche Bezeichnungen neu „Traufseitige Fassadenhöhe“ und „Giebelseitige Fassadenhöhe“. Dabei weichen die Messpunkte von den früher vorgegebenen Schnittpunkten ab mit der Folge, dass Gebäude zukünftig geringfügig höher gestaltet werden können. Aufgrund der neuen Begriffe ergeben sich zudem weitere Änderungen, die an dieser Stelle nicht weiter erörtert bzw. aufgeführt werden. Sie sind insbesondere im Baubewilligungsverfahren von Bedeutung.

#### GEMEINSAME KERNZONENBESTIMMUNGEN

Aufgrund der Zusammenführung der BZO Kyburg mit derjenigen von Illnau-Effretikon wurde eine neue Kapitelstruktur notwendig.

- Die Kernzone I umfasst alle bisherigen Kernzonen I von Illnau-Effretikon.
- Die Kernzone II umfasst sowohl sämtliche bisherigen Kernzonen II von Illnau-Effretikon als auch von Kyburg
- Die Kernzone III umfasst die bisherige Kernzone I von Kyburg. Eine Harmonisierung mit der Kernzone I von Illnau-Effretikon ist in diesem Spezialfall nicht möglich, da die Revisionsvorlage für diesen Ortsteil bereits vor der Eingemeindung zusammen mit dem Kanton erarbeitet wurden und in jener Form mehr oder weniger zu übernehmen ist.
- Mit der Einführung der neuen Kernzone IV (Weilerkernzone) handelt es sich nach Raumplanungsrecht des Bundes nicht um eine Bauzone, sondern um eine „weitere Zone“, welche das Ziel der Erhaltung der Weiler verfolgt. Sie ermöglicht den Ausbau oder Ersatzneubau von bestimmten bestehenden Ökonomieanteilen. Neubauten sind hingegen nicht zulässig.

#### ZENTRUMSZONEN

In Zentrumszonen wird neu ein sogenannter Erdgeschossbonus eingeführt. Denn attraktive öffentliche Räume zeichnen sich – insbesondere in Zentrumslagen – durch öffentliche oder gewerbliche Erdgeschossnutzungen (z. B. mit Läden, Cafés, Gewerbebetrieben) aus. Damit solche erstellt werden können, sind in der Regel höhere Geschosse notwendig. Zur Förderung solcher überhoher Erdgeschosse wird in den Zentrumszonen neu ein Baumassenbonus eingeführt. Die zusätzliche Baumasse, die für die Vergrößerung der Geschosshöhe notwendig ist, wird damit zumindest teilweise durch den gewährten Baumassenbonus aufgewogen.

Im Zentrum Effretikon Bahnhof West wird neu ein Gebiet für Hochhäuser bezeichnet. Dies ermöglicht es, im Rahmen der zukünftigen Entwicklung des Gebietes Gebäude von über 25 m Fassadenhöhe zu realisieren. Der dazu nötige Ergänzungsplan ist Teil der Revisionsvorlage.



### BESCHLUSS

VOM 09. MAI 2019

GESCH.-NR. 2019-0361

BESCHLUSS-NR. 2019-67

#### WOHNZONEN UND WOHNZONEN MIT GEWERBEERLEICHTERUNG

Zur Förderung der Verdichtung zentral gelegener Gebiete werden verschiedene Aufzonungen vorgenommen. Die Anpassungen am Zonenplan werden im Erläuternden Bericht detailliert beschrieben. Nachfolgend die Auflistung aller Aufzonungen der Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung:

#### Effretikon

- Gebiet Weiherstrasse von W 2.2 in W 2.6
- Gebiet Schlimpergstrasse von W 2.2 in W 3.0
- Gebiet Hinterbüelstrasse von W 2.2 in W 3.0
- Gebiet Hagenacher von W 2.6 in W 3.0
- Gebiet Zelgli von W 1.7 in W 2.2
- Vordere Rappenstrasse von W 2.2 in W 2.6

#### Illnau

- Grund von W 1.7 in W 2.2
- Hagenwies von W 1.7 in W 2.2

#### EINZONUNG GEBIET MÜSLI

Im Moment gilt im Kanton Zürich ein Einzonungsverbot, da die gemäss Raumplanungsgesetz geltende Frist zur Einführung des Mehrwertausgleichs nicht eingehalten wurde. Die vorgesehenen Einzonungen können erst dann erlassen werden, wenn das Einzonungsverbot wieder aufgehoben wird, bzw. wenn das Gesetz zum Mehrwertausgleich in Kraft tritt. Gemäss Abklärungen bei der kantonalen Baudirektion darf die Vorlage trotzdem bereits inklusive den Einzonungsvorhaben öffentlich aufgelegt werden.

Das Gebiet Müsli wird im Umfang von 44'567 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in eine Wohnzone W 2.6 eingezont, um neue bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für die angestrebte Bevölkerungszunahme zu schaffen. Damit einhergehend findet ein Abtausch der Flächen der Erholungszone statt.

Der grosse Grenzabstand in der Wohnzone W 3.0 und der Wohn- und Gewerbezone WG 3.2 wird von 12 m auf 10 m reduziert. Damit wird ermöglicht, dass bauliche Reserven auf kleineren Parzellen besser ausgenützt werden. Zudem wird in den WG-Zonen analog zur Zentrumszone ein Erdgeschossbonus für überhohe Erdgeschosse eingeführt. Ferner wird ein Bonus für die Realisierung eines Hochparterres oder für die Realisierung von Nebenräumen im Erdgeschoss aufgenommen.

Neben dem Gebiet Müsli wird ein kleineres Gebiet entlang der Usterstrasse in Illnau, das bislang in der Reservezone lag, in eine Wohnzone W 2.2 eingezont. Mit der Einzonung kann ein harmonischer Abschluss des Siedlungsrandes geschaffen werden.

#### INDUSTRIEZONEN

Das Gebiet Mülau wird neu der Industriezone I 5.0 zugeteilt. Für den grössten Teil des Gebiets besteht ein privater Gestaltungsplan (GP), der bereits gegenüber der bestehenden Grundordnung Abweichungen bezüglich Art und Mass der Nutzung vorsieht. Die Zuteilung zur Industriezone I 5.0 hat auf die baurechtlichen Bestimmungen im GP-Perimeter keine unmittelbare Wirkung.



### **BESCHLUSS**

VOM 09. MAI 2019

GESCH.-NR. 2019-0361

BESCHLUSS-NR. 2019-67

#### EINZONUNG GEBIET RIET

Siehe Ausführungen zu Gebiet Müsli; das Einzonungsverbot gilt sinngemäss.

Der kantonale Richtplan hat das Gebiet Riet als Siedlungsgebiet für Arbeitsnutzungen bezeichnet. Im Rahmen des kommunalen Richtplanes wurde beschlossen, dieses Gebiet einzuzonen. Analog zum angrenzenden Gebiet Langhag wird das Gebiet Riet der Industriezone I8 zugewiesen.

Das PBG verpflichtet die Gemeinden, zusammen mit der BZO einen Erschliessungsplan festzusetzen. Für die notwendigen Infrastrukturen im Gebiet Riet wird deshalb mit der BZO ein Erschliessungsplan aufgelegt, welcher Auskunft über die Kosten und die Etappierung gibt.

#### ZONEN FÜR ÖFFENTLICHEN BAUTEN UND ANLAGEN

An den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen werden mit Ausnahme der Anpassung an die neuen Baubegriffe keine Änderungen vorgenommen.

#### ERHOLUNGSZONEN

An den Bestimmungen für die Erholungszone werden mit Ausnahme der Anpassung an die neuen Baubegriffe keine Änderungen vorgenommen.

#### ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

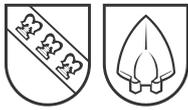
An den allgemeinen Bauvorschriften werden wenige redaktionelle Anpassungen vorgenommen.

Der Ergänzungsplan Naturwerte wird aufgehoben. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung der Verordnung zum Schutz der kommunalen Naturschutzobjekte (SVO; IE 900.01.07), damit diese ihre Schutzwirkung auch auf Naturwerte innerhalb der Bauzonen entfaltet (dieses Geschäft ist noch ausstehend). Die Naturwerte gemäss Ergänzungsplan sind identisch mit der SVO. Ergänzungen oder die Aufhebung des Schutzes von Naturschutzobjekten hatten in Vergangenheit jeweils zur Folge, dass sowohl die BZO als auch die SVO angepasst werden mussten. Mit der Aufhebung des Naturwertepflichtplans ist die Bestimmung unter der bisherigen Ziffer der BZO hinfällig. Am Schutzstatus der betroffenen Objekte ändert sich mit der Anpassung der SVO nichts. In der BZO soll aber weiterhin der Verweis auf die geschützten Naturwerte enthalten sein.

#### ABSTELLPLÄTZE

Neu werden sämtliche Bestimmungen zu den Abstellplätzen im Kapitel 10 zusammengefasst. Die bisherigen Abstellplatzvorgaben stammen vermutlich aus den 1990er Jahren. Seither haben sich die Mobilitätsverhältnisse stark verändert. Im Vergleich zu anderen Gemeinden des Kantons Zürich, die bezüglich Grösse und Lage mit Illnau-Effretikon vergleichbar sind, hat sich gezeigt, dass die Anzahl zu erstellender Pflichtparkplätze in Illnau-Effretikon relativ hoch ist, respektive die möglichen Reduktionsfaktoren für Gebiete mit guter ÖV-Erschliessung gering sind. Vor diesem Hintergrund werden die Abstellplatzbestimmungen angepasst.

Daneben wurden neu Bestimmungen zur Erstellung von Fahrradabstellplätzen aufgenommen. In der Vergangenheit wurde festgestellt, dass im Rahmen von Bauvorhaben tendenziell zu wenige Fahrradabstellplätze erstellt wurden. Der Bedarf nach Fahrradabstellplätzen dürfte in Zukunft aufgrund der zunehmenden Verwendung von E-Bikes ansteigen. Die Bestimmungen lehnen sich an die geltende kantonale Wegleitung an.



### **BESCHLUSS**

VOM 09. MAI 2019

GESCH.-NR. 2019-0361

BESCHLUSS-NR. 2019-67

#### AREALÜBERBAUUNG

Zur Förderung einer qualitativ vollen Verdichtung wird der Arealüberbauungsbonus für die Wohnzonen W 2.2, W 2.6 und W 3.0 erhöht sowie die minimale Arealgrösse von 8'000 m<sup>2</sup> auf 4'000 m<sup>2</sup> herabgesetzt. Der Arealüberbauungsbonus kann dadurch einfacher, d. h. auch auf kleineren Parzellen in Anspruch genommen werden und der Anreiz, eine Arealüberbauung zu realisieren, wird grösser.

#### ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN UND DEN ERGÄNZUNGSPLÄNEN

Die Bauzonengrenzen gemäss rechtskräftiger BZO verlaufen in vielen Bereichen nicht entlang der Parzellengrenzen. Dies führte in der Vergangenheit zu Schwierigkeiten im Baubewilligungsverfahren. Im Rahmen der Gesamtrevision werden die Bauzonengrenzen aus diesem Grund bereinigt und soweit möglich in Übereinstimmung mit den Parzellengrenzen gebracht.

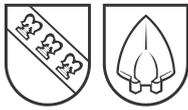
### **STELLUNGNAHME DES STADTRATES**

Der Stadtrat würdigt die Arbeit der Ortsplanungskommission sowie des Planungsbüros ebp AG. Die vorliegende Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung folgt den übergeordneten Zielen des Stadtrates und bildet eine ausgewogene Rechtsgrundlage für den Vollzug durch die Baubehörde.

Somit hat der Stadtrat keine grundsätzlichen Änderungen anzubringen. In folgenden Punkten wünscht er jedoch Korrekturen:

- Die Reservezone entlang der Usterstrasse in Illnau ist in eine Landwirtschaftszone abzuändern.
- Das Gebiet Müsli ist der Wohnzone W2.2 zuzuweisen und mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen.
- Aufzonung Gebiet Schlimpbergstrasse von W2.2 auf W2.6 und nicht auf W3.0.

Am 14. Mai 2019 erhält die Baubehörde die Möglichkeit, ihre Stellungnahme abzugeben. Sollten von jener Seite Einwendungen vorgebracht werden, wird der Stadtrat diese bei der zweiten Lesung der Vorlage am 23. Mai 2019 nach Möglichkeit einfliessen lassen.



### BESCHLUSS

VOM 09. MAI 2019

GESCH.-NR. 2019-0361

BESCHLUSS-NR. 2019-67

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

1. Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Fassung vom 18. April 2019 wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, die Änderungswünsche des Stadtrates gemäss seinen Erwägungen in die Vorlage einfließen zu lassen.
3. Die Gesamtrevision der BZO ist dem Stadtrat für seine Sitzung vom 23. Mai 2019 zur zweiten Lesung zu unterbreiten. Dabei sind allfällige Änderungswünsche der Baubehörde vorzubringen.
4. Die Abteilung Tiefbau wird beauftragt, die Anpassung der Verordnung zum Schutz der kommunalen Naturschutzobjekte (SVO; IE 900.01.07) vorzunehmen. Spätestens mit der voraussichtlichen Rechtskraft der BZO im 2020 muss auch diese Vorlage in Rechtskraft erwachsen.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. ebp AG, Lukas Beck, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
  - b. Stadtpräsident
  - c. Abteilung Hochbau
  - d. Abteilung Tiefbau

#### Stadtrat Illnau-Effretikon

  
Ueli Müller  
Stadtpräsident

  
Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 13.05.2019