BESCHLUSS
VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR.	2019-0361
BESCHLUSS-NR.	2020-86
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);**
Verabschiedung des Geschäftes zur 2. Vorprüfung zu Handen des Kantons

AUSGANGSLAGE

An seiner Sitzung vom 23. Mai 2019 hat der Stadtrat den Entwurf der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) zu Handen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und der öffentlichen Auflage freigegeben sowie der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen (SRB-Nr. 2019-67). Jedermann konnte sich in der Frist vom 7. Juni bis 30. August 2019 zum Planinhalt äussern.

WICHTIGSTE ÄNDERUNGEN DER DAMALIGEN AUFLAGE

Die wichtigsten Änderungen zur BZO vom 28. Februar 2011 im damaligen Entwurf vom 23. Mai 2019 waren:

- Anpassungen aufgrund neuer Begriffe und Messweisen (Harmonisierung der Baubegriffe [IVHB])
- Zusammenführung der Bauordnungen für die Ortsteile von Illnau-Effretikon und Kyburg: Ausarbeitung von gemeinsamen und zonenspezifischen Kernzonenbestimmungen, Zusammenführung weiterer Zonenbestimmungen
- Einführung von fünf Weilerkernzonen (Agasul, Horben, Mesikon, Bietenholz und First)
- Hochhausgebiete im Zentrum
- Erdgeschossboni für Zentrumszonen und Wohnzonen W 2.2, W 2.6, W 3.0 sowie Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG 2.8, WG 3.2
- Sieben Aufzonungen von Wohnzonen in Effretikon (Weiherstrasse, Schlimpergstrasse, Hinterbüelstrasse, Hagenacher, Zelgli, Rappenstrasse und Wattbuck) sowie zwei in Illnau (Grund und Hagenwies)
- Einzonungen der Gebiete «Müsli», «Riet» und «Usterstrasse»
- Aufhebung der Ergänzungspläne Naturwerte (da identisch mit Verordnung zum Schutz der kommunalen Naturschutzobjekte (SVO; IE 900.01.07))
- Anpassung der Reduktionsfaktoren für Autoabstellplätze
- Neue Bestimmungen für Fahrrad- und Motorradabstellplätze
- Herabsetzung der minimalen Arealgrösse für Arealüberbauungen sowie geringfügige Erhöhung des Arealbonus

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 11
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

BESCHLUSS
VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2019-0361
BESCHLUSS-NR. 2020-86

– Diverse kleine Bereinigungen der Bauzonengrenzen, damit sie mit Parzellengrenzen übereinstimmen

EINWENDUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

Von Grundeigentümern, respektive von privater Seite gingen 26 Einwendungen mit diversen Einzelanträgen ein. Zudem haben sich drei Ortsparteien und zwei Vereine zur BZO geäussert. Von den sieben grenzanstossenden Gemeinden haben Volketswil und Zell die städtische Vorlage zur Kenntnis genommen und mitgeteilt, dass sie keine Einwendungen vorzubringen haben. Der Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) hat verschiedene Hinweise verfasst und Anträge gestellt. Insgesamt wurden 119 Einzelanliegen eingebracht. Ein Teil dieser Anliegen konnte in die Gesamtrevision der BZO aufgenommen werden. Gemäss §7 PBG sind nicht oder nur teilweise aufgenommene Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen.

Häufig genannte Themen bei den Einwendungen waren: Grünflächenziffer in Wohnzonen, Zulässigkeit von gebietsfremden Pflanzen, Umgebungsgestaltung, Baumschutz, Energiezonen, Preisgünstiger Wohnraum und Weilerkernzonen. Diese Schwerpunkte der Einwendungen werden im «Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV» vom 22. April 2020 auf den Seiten 95 – 102 ausführlich erläutert. Der Umgang mit einzelnen Einwendungen kann der separaten Tabelle «Dokumentation Einwendungen öffentliche Auflage» vom 4. März 2020 entnommen werden.

KANTONALER VORPRÜFUNGSBERICHT

Der Kanton Zürich hat im Rahmen seiner Vorprüfung (Schreiben vom 5. November 2019 respektive Ergänzungen vom 20. November 2019) verschiedene Empfehlungen und Anträge unterbreitet. Einerseits werden gemäss kantonaler Einschätzung mit der neuen BZO eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen mit neuen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sowie ein attraktives städtisches Zentrum und eine zeitgemässe Entwicklung der Weiler ermöglicht. Gleichzeitig werden die Baubegriffe harmonisiert und die Zonenpläne an die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12) angepasst.

Andererseits enthielt der Vorprüfungsbericht einige Punkte, welche Fragen aufwarfen und die es zu klären galt. Insbesondere ging aus dem Vorprüfungsbericht nicht klar hervor, welche Punkte lediglich über empfehlenden Charakter verfügen und welche zwingend umgesetzt werden müssen (Genehmigungsvorbehalte). Die Kernzonensystematik und –inhalte wurden grundlegend in Frage gestellt, obschon dieser Teil der Gesamtrevision bereits mehrmals mit dem Kanton vorbesprochen worden war. Ferner verlangte der Kanton, dass der Gewässerraum aus den Gebieten, die eingezont werden, ausgenommen werden und brachte einen Vorbehalt für die Einführung der Weilerkernzone in Mesikon (und allenfalls auch Agasul und First) an, da die Löschwasserversorgung nicht den Anforderungen der Richtlinien der Gebäudeversicherung des Kantons Zürich (GVZ) entsprechen.

Aus diesen und weiteren an dieser Stelle nicht im Detail ausgeführten Gründen fand am 3. Dezember 2019 ein Gespräch mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) statt, an welchem der Umgang mit den offenen Fragen geklärt werden konnte. Um die Genehmigungsfähigkeit der Vorlage sicherzustellen, muss eine zweite Vorprüfung durch den Kanton durchgeführt werden.

BESCHLUSS
VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2019-0361
BESCHLUSS-NR. 2020-86

WICHTIGSTE ÄNDERUNGEN VON DER VERSION DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE VOM 23. MAI 2019 ZUR AKTUELLEN VORLAGE VOM 22. APRIL 2020

An insgesamt drei Sitzungen hat die Ortsplanungskommission (OPK) die Einwendungen von privater und öffentlicher Seite beraten und die Vorlage mittels Zirkularbeschluss per 5. April 2020 zu Handen des Stadtrates verabschiedet.

Zu grossen Teilen konnten die Inhalte der Gesamtrevision vom 23. Mai 2019 übernommen werden. Es wurden aber aufgrund des kantonalen Vorprüfungsberichts diverse Detailkorrekturen bei den Kernzonenvorschriften vorgenommen. Ferner wurde der Artikel zu den Solaranlagen ersatzlos gestrichen, weil diese Thematik bereits auf Bundes- und Kantonsebene abschliessend geregelt wird. In Bezug auf die Parkplatzverordnung war vorgesehen, dass im Falle der Einführung eines Mobilitätskonzeptes eine Rückfallebene vorzusehen wäre; sollten die Massnahmen des Mobilitätskonzeptes nicht greifen, müssten die fehlenden Parkplätze im Nachhinein gebaut werden. Da diese Auflage praktisch nicht realisierbar ist, wurde sie aus der aktuellen Vorlage gestrichen. Zudem soll in der BZO künftig verankert werden, dass auf dem gesamten Stadtgebiet invasive, gebietsfremde Pflanzen im Baubewilligungsverfahren nicht mehr genehmigt werden können. Neu sind Flachdächer oder Tiefgarageneinfahrten ökologisch wertvoll zu begrünen. Die Abgrenzung der Weilerkernzone in Mesikon und First wurde auf Antrag einzelner aktiver Landwirte geringfügig angepasst, so dass deren Betriebe nicht innerhalb der Weilerkernzone liegen.

Aufgrund der kantonalen Anforderungen sowie zwischenzeitlich erfolgten Abklärungen ergeben sich im erläuternden Bericht diverse Ergänzungen. Diese betreffen Lösungen für die Hochwasserproblematik sowie für die Störfallrisiken bei Auf-, Um- und Einzonungen. Für die Einzonung des Arbeitsplatzgebietes «Riet» mussten die Kosten für die Erschliessungsstrasse verifiziert und wegen der regionalen Bedeutung des Gebietes die Einschätzung der RWU eingeholt werden. Zudem sind verbindliche Zusagen der Grundeigentümer unerlässlich, wonach jene das betroffene Gebiet baulich entwickeln möchten. Auch für die Einzonung «Usterstrasse» wurde ein Genehmigungsvorbehalt angemerkt, da in der Vorlage die abgefasste Begründung zu knapp ausgefallen war. In der aktuellen Version ist die entsprechende Begründung detaillierter ausformuliert. Eine ausreichende Löschwasserversorgung für Agasul und First kann belegt werden, für Mesikon sind die Abklärungen noch im Gang.

Punkte, die zum jetzigen Zeitpunkt noch offen sind, werden parallel zur 2. Vorprüfung durch die Firma EBP AG und die Abteilungen Hoch- und Tiefbau geklärt.

ZUSATZ DES STADTRATES ZU ELEKTROMOBILITÄT

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 19. März 2020 (SRB-Nr. 2020-48) das Konzept «Elektromobilität und alternative Antriebssysteme» genehmigt. Dieses Konzept enthält die Massnahme F5 «Anpassung Bauvorschriften Neu- und Umbauten», wonach die BZO mit einer Vorschrift zur Berücksichtigung der Elektromobilität zu ergänzen sei.

Zudem wird in der Massnahme B1 «Elektromobilität in strategischen Zielen» formuliert, dass bei Gestaltungsplänen, Arealüberbauungen und Mehrfamilienhäusern ab sechs Wohnungen die Elektromobilität berücksichtigt werden soll. Ob solche Vorschriften in der BZO mit dem geltenden Planungs- und Baugesetz (PBG) im Kanton Zürich möglich und vereinbar sind, ist unklar. Es ist im Kanton keine andere Gemeinde bekannt, die diese Thematik in der BZO verankert hat. Die rechtliche Zulässigkeit soll im Rahmen der zweiten kantonalen Vorprüfung geklärt werden. Die EBP AG, welche sowohl die Erarbeitung des Elektromobilitätskonzeptes als auch der BZO begleitet, hat folgenden Vorschlag ausgearbeitet:

BESCHLUSS
VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2019-0361
BESCHLUSS-NR. 2020-86

ZUSÄTZLICHER ARTIKEL IN DER BZO

10. ABSTELLPLÄTZE

10.1 ABSTELLPLÄTZE FÜR PERSONENWAGEN

[….]

neu:

10.1.6 LADEINFRASTRUKTUR FÜR DIE ELEKTROMOBILITÄT

Bei Nutzungen, die mindestens 6 Abstellplätze gemäss Ziffer 10.1.2 erfordern, ist aufzuzeigen, wie mit den Ladebedürfnissen der Elektromobilität umgegangen wird. Die Ladebedürfnisse sind unter Annahme einer fast vollständigen Elektrifizierung aller Fahrzeuge abzuschätzen. Die Bedürfnisse sind nach Nutzungsart sowie Abstellplätzen für Bewohner / Beschäftigte resp. Besucher / Kunden auszuweisen. Es ist nachzuweisen, dass bei Bedarf eine Installation der notwendigen Infrastrukturen für die Elektromobilität möglich ist. Notwendige Vorinvestitionen und Installationen sind dann zu tätigen, wenn eine Nachrüstung wesentlich teurer käme.

ERGÄNZUNG DES ERLÄUTERNDEN BERICHTS

Der erläuternde Bericht ist im Kapitel 4.2.14 entsprechend zu ergänzen:

Im Einklang mit dem neu erlassenen Konzept «Elektromobilität und alternative Antriebssysteme» (SRB-Nr. 2020-48 vom 19. März 2020) wurden Bestimmungen zu Infrastrukturen für die Elektromobilität aufgenommen. Bei Neubauten und wesentlichen Umbauten sind die langfristigen Ladebedürfnisse aufgrund der erwarteten Verbreitung der Elektromobilität zu berücksichtigen. Dazu ist bei Baugesuchen von Mehrfamilienhäusern – das heisst sobald mindestens sechs Abstellplätze realisiert werden müssen – künftig der langfristig erwartete Ladebedarf auszuweisen. Beim Bau sind Vorinvestitionen und Installationen (z.B. Dimensionierung Netzanschluss und Verteilkasten, Verlegung von Leerrohren, Integration in Gebäudeenergiemanagement, ev. kommunikationsfähige Ladeinfrastruktur) zu tätigen, für die eine Nachrüstung wesentlich teurer käme. Wegleitend ist SIA-Norm 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden». Bei Wohnbauten sollten die Bewohnerparkplätze in der Regel die Ausbaustufe C1 gemäss SIA-Norm 2060 aufweisen. Bei Nicht-Wohnbauten ist die minimale Ausbaustufe A einzufordern.

Dieser Artikel soll zusätzlich in den erläuternden Bericht zur Revision der BZO, welchen die OPK verabschiedet hat, aufgenommen werden.

BESCHLUSS
VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2019-0361
BESCHLUSS-NR. 2020-86

WEITERES VORGEHEN

Die aktuelle Vorlage soll nun dem Kanton zur 2. Vorprüfung eingereicht werden. Während der Bearbeitungsfrist können die noch offenen Punkte geklärt werden. Die weiteren Schritte präsentieren sich wie folgt:

1.	Stadtrat verabschiedet Entwurf der Gesamtrevision der BZO zur zweiten Vorprüfung an Kanton	14. Mai 2020
2.	Bereinigung noch offener Punkte durch EBP AG und zuständige Verwaltungsmitarbeitende	ca. Frühling / Sommer 2020
3.	Überarbeitung Gesamtrevision auf Grund der zweiten Vorprüfung des Kantons	ca. Sommer / Herbst 2020
4.	Ortsplanungskommission verabschiedet definitive Vorlage zu Handen Stadtrat	ca. Herbst 2020
5.	Stadtrat verabschiedet definitive Vorlage an Grossen Gemeinderat	ca. Herbst 2020
6.	Grosser Gemeinderat genehmigt Vorlage (danach Rekursfrist 30 Tage, Referendumsfrist 60 Tage)	ca. Frühling / Sommer 2021
7.	Kanton genehmigt Vorlage und Stadt veranlasst amtliche Publikation (30 Tage)	ca. Sommer / Herbst 2021
8.	Inkraftsetzung	ca. Herbst 2021

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

1. Der Entwurf der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird für die zweite Vorprüfung mit der zusätzlichen Bestimmung gemäss den Erwägungen zur Elektromobilität ergänzt.

2. Der Entwurf der Gesamtrevision der BZO in der Fassung vom 22. April 2020 wird der kantonalen Baudirektion zur zweiten Vorprüfung überwiesen.

3. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, die noch offenen Punkte zusammen mit der begleitenden Unternehmung EBP AG und der Abteilung Tiefbau zu klären und in die definitive Version der BZO einzubinden.

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (digital und in Papierform, inkl. Beilagen 2-fach) durch Abteilung Hochbau
   b. EBP AG, Lukas Beck, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
   c. Ortsplanungskommission (c/o Sekretariat Abteilung Hochbau via Geschäftsverwaltungsapplikation)
   d. Stadtpräsident
   e. Stadtrat Ressort Hochbau
   f. Abteilung Hochbau
   g. Abteilung Tiefbau

BESCHLUSS
VOM 14. MAI 2020

GESCH.-NR. 2019-0361
BESCHLUSS-NR. 2020-86

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 18.05.2020