

Ortsplanungsrevision

Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Beschluss Stadtrat zur Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat – 22. April 2021



Ortsplanungskommission

Ueli Müller, Stadtpräsident (Vorsitz)

Reinhard Fürst, Stadtrat Ressort Hochbau (bis 30.6.2018, Stv. Vorsitz)

Marco Nuzzi, Stadtrat Ressort Hochbau (ab 1.7.2018, Stv. Vorsitz)

Erik Schmausser, Stadtrat Ressort Tiefbau (ab 1.7.2018)

Urs Weiss, Stadtrat Ressort Tiefbau (bis 30.6.2018)

Salome Wyss, Stadträtin Ressort Sicherheit (bis 30.6.2018)

Hugo Meier, Vertreter Baubehörde (bis 30.6.2018)

Sigrid Hausherr, vom Stadtrat frei gewähltes Mitglied*

Christopher Koch, vom Stadtrat frei gewähltes Mitglied*

Jonathan Roider, vom Stadtrat frei gewähltes Mitglied*

Andreas Hasler, vom Grossen Gemeinderat abgeordnet (bis 30.6.2019)

Katharina Morf, vom Grossen Gemeinderat abgeordnet

Matthias Müller, vom Grossen Gemeinderat abgeordnet

Paul Rohner, vom Grossen Gemeinderat abgeordnet

Brigitte Rösli, vom Grossen Gemeinderat abgeordnet

David Zimmermann, vom Grossen Gemeinderat abgeordnet (ab 1.7.2019)

** Mitglieder der Stadtplanungskommission*

Beratende Mitglieder der Ortsplanungskommission

Walter Bosshard, ehemaliger Gemeinderat Kyburg

Dieter Fuchs, Stadtingenieur

Ivana Vallarsa, Stadtplanerin

Projektbegleitung EBP

Lukas Beck

Jonas Hunziker

Reto Nebel

EBP Schweiz AG

Mühlebachstrasse 11

8032 Zürich

Schweiz

Telefon +41 44 395 16 16

info@ebp.ch

www.ebp.ch

Druck: 14. April 2021

Illnau-Effretikon_Totalrev_BZO_Bericht_Art-47_210422.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1	Anlass der Gesamtrevision	5
1.2	Planungsgegenstand	6
1.3	Ziele der Gesamtrevision	6
1.4	Planungsprozess	7
1.5	Inhalt des erläuternden Berichts	11
2.	Stadtentwicklung Illnau-Effretikon und Kyburg	12
2.1	Bevölkerungsentwicklung	12
2.2	Beschäftigte	13
2.3	Siedlungsstruktur und -entwicklung	13
2.4	Einwohner- und Beschäftigtendichte	15
2.5	Reserven mit bestehender BZO	16
3.	Anforderungen an die Gesamtrevision	17
3.1	Kommunale Anforderungen	17
3.2	Konzepte, Sachpläne und Inventare des Bundes	18
3.3	Kantonaler Richtplan	19
3.4	Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz	22
3.5	Kantonale Inventare	22
3.6	Regionaler Richtplan	25
3.7	Weitere Anforderungen	25
4.	Die Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung	31
4.1	Anpassungen aufgrund neuer Begriffe und Messweisen	31
4.2	Änderungen am Reglement	32
4.3	Änderungen am Zonenplan und den Ergänzungsplänen	52
5.	Auswirkungen der revidierten Bau- und Zonenordnung	76
5.1	Wohnstandort: Einwohnerkapazität mit revidierter BZO	76
5.2	Arbeitsplatzstandort	81
5.3	Siedlungsqualität und Ortsbildschutz	81
5.4	Landschaft und Umwelt	83
6.	Dokumentation der Mitwirkung	87
6.1	Öffentliche Auflage, Anhörung von nebengeordneten Planungsträgern	87
6.2	Kantonale Vorprüfung	95

1. Ausgangslage

1.1 Anlass der Gesamtrevision

Die geltende Bau- und Zonenordnung (BZO) von Illnau-Effretikon stammt aus dem Jahr 1997. Im Jahr 2011 wurde eine Teilrevision durchgeführt, im Rahmen derer einige Themen angepasst wurden, bei denen sich Schwierigkeiten im Vollzug gezeigt haben. Seit 1997 haben sich die rechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen wesentlich verändert und die Stadt hat sich in verschiedener Hinsicht weiterentwickelt. Die bestehende BZO vermag den heutigen Ansprüchen nicht mehr in allen Teilen zu genügen und wird darum einer Gesamtrevision unterzogen.

BZO nicht mehr aktuell

In den vergangenen Jahren hat die Bautätigkeit in Illnau-Effretikon zugenommen und ein leichtes Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum ausgelöst. In den kommenden Jahren dürfte sich diese Entwicklung fortführen. So ist in zahlreichen Quartieren eine Erneuerung des Bestands zu erwarten und im Gebiet um den Bahnhof Effretikon zeichnet sich mittel- und langfristig eine Umgestaltung zu einem dichteren, städtischen Zentrum ab. Mit der Anpassung der BZO wird die Grundlage zur Steuerung der zukünftigen Entwicklung der Stadt gelegt.

Die Stadt entwickelt sich weiter

Per 1. Januar 2016 wurde die Gemeinde Kyburg mit der Stadt Illnau-Effretikon zusammengeschlossen. Die rechtskräftige BZO von Kyburg stammt aus dem Jahr 2001. Auch sie muss entsprechend aktualisiert werden. Die Bau- und Zonenordnungen von Illnau-Effretikon und Kyburg müssen ausserdem zu einem Erlass zusammengeführt und miteinander harmonisiert werden.

Zusammenschluss mit Kyburg

In der Zwischenzeit haben sich darüber hinaus die übergeordneten planerischen Rahmenbedingungen und Anforderungen stark verändert. Insbesondere wurden das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), der kantonale Richtplan (KRP), das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) sowie der regionale Richtplan der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) revidiert. Mit der Überarbeitung müssen die Vorgaben dieser Gesetze und Planungsinstrumente in der BZO umgesetzt werden.

Neue planerische Rahmenbedingungen

Im Jahr 2011 wurde eine «kurzfristige Teilrevision» der BZO verabschiedet. Sie beinhaltete die Umsetzung verschiedener kurzfristiger Anliegen. Diverse weitere Themen, darunter insbesondere die Schaffung neuer baulicher Entwicklungsmöglichkeiten, wurden aufgrund fehlender übergeordneter Vorgaben – insbesondere des kantonalen Richtplans – jedoch verschoben. Da diese Grundlagen zwischenzeitlich vorliegen, können die entsprechenden Themen nun aufgenommen werden.

Kurzfristige Teilrevision 2011

Vor diesem Hintergrund ist eine Gesamtrevision der BZO notwendig. Mit der Überarbeitung wird auf die beschriebenen wesentlich veränderten Rahmenbedingungen reagiert und die BZO auf die zu erwartende Entwicklung ausgerichtet.

BZO für zukünftige Entwicklung «fit» machen

1.2 Planungsgegenstand

Die BZO ist Teil der kommunalen Nutzungsplanung und bildet das wichtigste kommunale Instrument zur Steuerung der räumlichen Entwicklung der Stadt, indem sie die zulässige Art und das Mass der Nutzung des Bodens ordnet. Damit setzt die Stadt mit der BZO ihre eigenen räumlichen Ziele sowie die übergeordneten Vorgaben grundeigentümergebunden um. Die BZO besteht aus dem Reglement und dem Zonenplan samt den dazugehörigen Ergänzungsplänen.

Instrument zur Steuerung der Raumentwicklung

Die Gesamtrevision betrifft das ganze Gemeindegebiet inklusive des Gebiets der ehemaligen Gemeinde Kyburg. Die Anpassungen betreffen die folgenden Bestandteile:

Umfassende Gesamtrevision

- Bauordnung
- Zonenplan Effretikon, Illnau und Kyburg, 1:5'000
- Kernzonenpläne Nr. 1-13, 1:2'000
- Ergänzungsplan Hochhausgebiet, 1:2'000

Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV dokumentiert die BZO-Revision. Er wird vom Stadtrat verabschiedet, bildet jedoch nicht Bestandteil des Erlasses und unterliegt nicht der Genehmigung durch die Baudirektion.

Erläuternder Bericht

1.3 Ziele der Gesamtrevision

Mit der Gesamtrevision werden die folgenden Ziele verfolgt. Sie ergeben sich zum einen aus den veränderten übergeordneten Gesetzen und Vorgaben (RPG, kantonaler Richtplan), zum anderen leiten sie sich aus den strategischen Zielen der Stadt gemäss dem kommunalen Richtplan ab.

Ziele der Gesamtrevision

- Eine **qualitätsvolle Siedlungsentwicklung ermöglichen**: Illnau-Effretikon soll auch in Zukunft über vielfältige Bebauungsstrukturen und Gebäudetypologien verfügen. Die heutigen verschiedenen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Quartiere sowie die bestehenden attraktiven Freiräume sollen erhalten werden. Die zweckmässige Gestaltung und Nutzung der Erdgeschosse soll zur hohen Wohn- und Aussenraumqualität sowie zur besseren Nutzbarkeit für das Gewerbe beitragen.
- Die **hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen fördern**: In geeigneten Gebieten wird eine städtebauliche und nutzungsmässige Verdichtung mittels Aufzonungen angestrebt. In Gebieten, die sich zur Verdichtung weniger eignen bzw. in Quartieren, in denen auch in Zukunft ein stärker durchgrünter Charakter gewünscht ist, wird die Verdichtung nicht zusätzlich gefördert.
- Die **Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abstimmen**: Die Siedlungsentwicklung soll möglichst auf die verkehrliche Erreichbarkeit abgestimmt werden. Die bauliche und nutzungsmässige Verdichtung wird aus diesem Grund auf zentrale, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossene Lagen konzentriert. Daneben werden auch die Voraussetzungen für eine zweckmässige und auf die Lage abgestimmte Dimensionierung der Parkieranlagen geschaffen.

- **Neue bauliche Entwicklungsmöglichkeiten in Effretikon schaffen:**
Um genügend Wohnraum für die Bevölkerungszunahme zur Verfügung zu stellen, werden Aufzonungen in den bestehenden Bauzonen vorgenommen. Neue bauliche Entwicklungsmöglichkeiten werden in erster Linie im hervorragend mit der S-Bahn erschlossenen Ortsteil Effretikon geschaffen. Für Arbeitsnutzungen wird zudem eine Einzonung im Gebiet Riet vorgenommen.
- **Hochwertige Zentrumsentwicklung sichern:** Das Gebiet um den Bahnhof Effretikon soll sich in den kommenden Jahren zu einem attraktiven städtischen Zentrum entwickeln. In der BZO werden die dafür notwendigen grundeigentümergebundenen Rahmenbedingungen festgehalten.

Neben diesen inhaltlichen Zielen werden folgende formale Ziele verfolgt:

Formale Ziele

- **Harmonisierung** der Vorschriften im ehemaligen Gemeindegebiet von **Kyburg** mit Illnau-Effretikon
- Anpassung an die **neuen Begriffe und Messweisen** gemäss PBG und der allgemeinen Bauverordnung (ABV)¹
- **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

1.4 Planungsprozess

Grundlage für die Erarbeitung der kommunalen Nutzungsplanung bildete der kommunale Richtplan, welcher von Januar 2016 bis März 2017 von der dafür gegründeten, breit abgestützten Ortsplanungskommission (OPK) erarbeitet wurde. Der kommunale Richtplan beschreibt Ziele, Festlegungen und Massnahmen in den Themenbereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie öffentliche Bauten und Anlagen. Er orientiert sich am Leitbild Stadtentwicklung, das der Stadtrat 2015 als erste Grundlage für die Ortsplanungsrevision erarbeitete.

Kommunaler Richtplan als Grundlage

1 Seit 1. März 2017 gelten die neuen Begriffe und Messweisen gemäss PBG und ABV bzw. gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe.



Abbildung 1: Überblick über den planerischen Stufenbau

Der kommunale Richtplan wurde am 13. Juli 2017 vom Stadtrat zuhanden des Grossen Gemeinderats verabschiedet. Der Grosse Gemeinderat nahm in seiner Beratung verschiedene Anpassungen an der Version des Stadtrats vor und setzte den kommunalen Richtplan am 14. Juni 2018 fest. Gegen die Festsetzung durch den Grossen Gemeinderat ergriffen 14 Mitglieder des Grossen Gemeinderats das Referendum gemäss § 7, Ziff. 3 der Gemeindeordnung. In der darauffolgenden Volksabstimmung wurden der Richtplan gemäss Beschluss des Grossen Gemeinderats und der Richtplan gemäss Beschluss des Stadtrats einander gegenübergestellt. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Illnau-Effretikon sprachen sich in der Volksabstimmung vom 25. November 2018 mit 60 % der Stimmenden für die stadt-rätliche Version des kommunalen Richtplans aus. Der kommunale Richtplan wurde am 12. Januar 2020 von der Baudirektion des Kantons Zürich grundsätzlich genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurden einzelne Festlegungen zu den Reitsportzentren sowie zu einer allfälligen Waldhütte.

Erarbeitungsprozess kommunaler Richtplan

Die Erarbeitung der BZO-Revision erfolgte ebenfalls durch die OPK. Die Kommission besteht aus Vertreterinnen und Vertretern des Stadtrats, der Baubehörde, der Stadtplanungskommission sowie des GGR. Die BZO-Revision wurde von Januar 2017 bis März 2019 erarbeitet.

Erarbeitung BZO-Revision durch OPK

Die Erarbeitung erfolgte unter der Federführung des Ressort Präsidiales. An den Sitzungen der OPK nahmen die Stadtplanerin sowie der Stadttingenieur, ein Vertreter der ehemaligen Gemeinde Kyburg sowie Vertreter des externen Planungsbüros mit beratender Stimme teil.

Einbezug von städtischen und externen Fachvertretern

Im Rahmen der Erarbeitung des kommunalen Richtplans wurde ein breiter Mitwirkungsprozess mit der Bevölkerung und den verschiedenen privaten Interessensvertretern durchgeführt. Die in diesem Rahmen eingebrachten Anmerkungen und Vorschläge wurden bei der Erarbeitung der BZO-Revision in die Interessensabwägungen einbezogen.

Bevölkerungsbeteiligung im Rahmen des kommunalen Richtplans

Die Anforderungen und Wünsche des Kantons an die Ortsplanungsrevision wurden im Rahmen von zwei Gesprächen mit dem ARE am 9. Dezember 2015 sowie am 22. April 2016 besprochen (vgl. Kapitel 3.3). Zudem wurde

Ortsplanungsgespräch ARE

die Möglichkeit zur Einführung von Weilerkernzonen in einem separaten Gespräch am 26. Januar 2017 diskutiert. Ebenfalls fanden mit dem Kanton separate Gespräche in Zusammenhang mit der Anpassung des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) in Kyburg statt.

Bereits vor der Eingemeindung wurde in Kyburg eine Revision der Bau- und Zonenordnung in Angriff genommen, die sich vor allem auf den Bereich der Vorburg und der Schulanlage konzentrierte. Der durch eine gemischte Arbeitsgruppe erarbeitete Entwurf wurde im Frühjahr 2015 vom Kanton vorgeprüft. Der Prozess wurde nach der Überarbeitung der Vorlage allerdings gestoppt, da aufgrund von Abstimmungen mit dem Kanton ein Abschluss der Arbeiten vor der Eingemeindung als nicht realistisch eingestuft wurde. Die öffentliche Auflage wurde demnach nicht mehr durchgeführt. Der Entwurf der BZO übernimmt nach Absprache mit dem Kanton aufgrund der bereits weit fortgeschrittenen inhaltlichen Erarbeitung weite Teile dieses Entwurfs. Aufgrund der Überarbeitung des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) sowie aufgrund neuer Erkenntnisse wurden aber einzelne Bestandteile des Kernzonenplans Kyburg in Absprache mit dem Kanton nochmals angepasst.

Weitgehende Übernahme Entwurf Kernzonenplan Kyburg

Im Anschluss an die Erarbeitung der BZO-Revision durch die OPK wurde das Revisionspaket durch den Stadtrat vom 7. Juni 2019 bis zum 30. August 2019 öffentlich aufgelegt sowie den benachbarten Gemeinden und der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) zur Anhörung und dem Kanton zur Vorprüfung vorgelegt. Der Umgang mit den eingegangenen Anträgen ist in Kapitel 6 dokumentiert.

Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Aufgrund der umfangreichen Rückmeldungen des Kantons in der ersten Vorprüfung wurde entschieden, eine zweite Vorprüfung durchzuführen. Der Stadtrat beschloss den Entwurf am 22. April 2020 für die zweite Vorprüfung. Der Vorprüfungsbericht des Kantons traf mit Schreiben vom 28. September 2020 ein. In der Folge wurde die Vorlage erneut geprüft und soweit zweckmässig gemäss den Rückmeldungen des Kantons angepasst (vgl. Kapitel 6.2).

Zweite Vorprüfung

1.4.1 Herausgelöste und vorgezogene Teilrevisionen

Angesichts der Dauer der Gesamtrevision, insbesondere dem grossen zeitlichen Aufwand für die kantonalen Vorprüfungen wurden zwei Themen mit zeitlicher Dringlichkeit vorzeitig im Rahmen von separaten Teilrevisionen behandelt:

Bis zum Herbst 2020 war eine Anpassung der Lärmschutzanforderungen bei Arealüberbauungen (Art. 11.1 BZO) Bestandteil der Gesamtrevision. Diese Anpassung wurde notwendig, weil die geltenden Bestimmungen zum Lärmschutz bei Arealüberbauungen die erwünschte räumliche Entwicklung zu blockieren drohen. Gemäss Art. 1.2.0 BZO gelten auch in allen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht die Anforderungen an Arealüberbauungen. Solche Gestaltungsplanpflichten sind heute für einen Grossteil des Zentrums von Effretikon festgelegt, um eine hochwertige bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Gleichzeitig besteht im Zentrum aufgrund von Bahn und Strassen eine

Teilrevision Lärmschutzanforderungen bei Arealüberbauungen

gewisse Lärmbelastung. Bei einer baulichen Entwicklung kann auf diese Belastung einerseits mit der Anordnung von gewerblichen Nutzungen an exponierten Lagen und andererseits über technische Lärmschutzmassnahmen reagiert werden. Die bestehenden Lärmschutzanforderungen bei Arealüberbauungen verhindern allerdings solche Lösungen. Entsprechend waren mehrere Gestaltungspläne, welche einen grossen Beitrag zur erwünschten Innenentwicklung im Zentrum von Effretikon leisten, blockiert. Um diese Planungen nicht länger zu blockieren wurde entschieden, die vorgesehene Lockerung der Lärmschutzanforderungen bei Arealüberbauungen aus der Gesamtrevision herauszulösen und im Rahmen einer separaten, vorgezogenen Teilrevision festzusetzen. Die Teilrevision wurde am 4.2.2021 durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt.

Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz (RPG) von 2014 wird den Kantonen vorgeschrieben, den Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen zu regeln. Mit dem kantonalen Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wird diese Vorgabe aus dem RPG im Kanton Zürich umgesetzt. Gesetz und Verordnung traten am 1. Januar 2021 in Kraft. Gemäss dem MAG erhalten die Gemeinden die Möglichkeit, eine kommunale Mehrwertabgabe von bis zu 40 % auf Um- und Aufzonungen zu erheben. Damit diese erhoben werden kann, muss eine Grundlage in der BZO geschaffen werden. Dies hat die Stadt mit einer separaten Teilrevision gemacht, die die Gesamtrevision zeitlich «überholt» hat. Sie wurde am 4. Februar 2021 durch den Grossen Gemeinderat festgesetzt und ist damit im Rahmen der Gesamtrevision bereits anwendbar. Die Auswirkungen der Aufzonungen gemäss dem Entwurf der Gesamtrevision hinsichtlich des Mehrwertausgleichs wurden im erläuternden Bericht zur Teilrevision Mehrwertausgleich dargelegt.

Teilrevision Mehrwertausgleich

1.4.2 Nachgelagerte Teilrevisionen

Kurz vor Überweisung der Gesamtrevision an den Grossen Gemeinderat zeigte sich, dass für zwei Themen noch vertiefte Abklärungen notwendig sind. Um die Gesamtrevision nicht weiter zu verzögern, hat der Stadtrat deshalb im März 2021 entschieden, diese beiden Themen im Rahmen von separaten, nachgelagerten Teilrevisionen anzugehen:

Separate, nachgelagerte Teilrevisionen für Einführung Weilerkernzonen und Einzonung Müsli

- Die geplante Einzonung im Gebiet Müsli, Effretikon, für Wohnnutzungen hat aufgrund der Nähe zur Erdgasleitung Auswirkungen auf das Störfallrisiko. Die Auswirkungen wurden umfassend analysiert und die Erkenntnisse in einem separaten Bericht festgehalten. Am 25. Januar 2021 hat das BFE eine Stellungnahme zum Bericht verfasst. Darin wird festgehalten, dass eine vertiefte Risikoabklärung vorzunehmen ist. Diese Risikoabklärungen werden aktuell (Stand März 2021) vorgenommen, ein Ergebnis wird im Juni 2021 erwartet (vgl. auch Kapitel 5.4.4).
- Die Einführung von Weilerkernzonen in fünf Weilern wurde auf Basis von umfangreichen Abklärungen und Begehungen beschlossen. Damit sollte eine bessere Nutzung und damit der Erhalt des bestehenden Gebäudebestands ermöglicht werden. Entsprechend wurden auf die einzelnen Weiler zugeschnittene Bestimmungen und Pläne erarbeitet. Im Rahmen der 2. Vorprüfung (vgl. Kapitel 6.2) hat der Kanton darauf

hingewiesen, dass er die Weilerkernzonen juristisch als Bauzonen betrachtet – anders als er dies in seinem Richtplan ausführt. Der Status als Bauzone hat Auswirkungen auf verschiedene Aspekte: So müssen in Bauzonen unter Umständen grössere Abstände zwischen Tierhaltungsbetrieben und bewohnten Gebäuden eingehalten werden. Zudem würde die Einführung von Weilerkernzonen als «Einzonung» gelten. Damit müssten die Grundeigentümer unter Umständen eine Mehrwertabgabe leisten. Wie diese bemessen würde, ist allerdings unklar. Der Kanton hat deshalb im November 2020 ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, dass den juristischen Umgang mit Weilerkernzonen im Kanton Zürich klären soll. Dieses lag im März 2021 noch nicht vor.

Beide Themen wurden im Rahmen der Gesamtrevision bereits öffentlich aufgelegt und zweimal vom Kanton vorgeprüft. Sobald die notwendigen Abklärungen getroffen sind, können die Teilrevisionen deshalb vom Stadtrat zu Handen der Festsetzung im Grossen Gemeinderat überwiesen werden.

1.5 Inhalt des erläuternden Berichts

Der erläuternde Bericht ist zwingender Bestandteil der BZO-Revision und richtet sich nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Der Bericht enthält ergänzende Informationen zu den Inhalten und dem Prozess der Gesamtrevision und dokumentiert die vorgenommenen Anpassungen.

Zweck des Erläuterungsberichts

Mit dem erläuternden Bericht ist gemäss Art. 47 RPV der kantonale Genehmigungsbehörde aufzuzeigen, wie die Nutzungsplanung insbesondere folgende Themen und Aspekte berücksichtigt:

Inhalt gemäss Art. 47 RPV

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 Raumplanungsgesetzes (RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG
- Sachpläne und Konzepte des Bundes gemäss Art. 13 RPG sowie den kantonalen Richtplan (Art. 8 RPG)
- Anforderungen des übrigen Bundesrechts
- Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen und Massnahmen zur Mobilisierung dieser Reserven

Der Bericht dient daneben den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie Bauherrschaften als Orientierungshilfe. Zudem kann er nach Erlass und Genehmigung der Baubehörde bei der Anwendung der BZO dienen. In einem allfälligen Rechtsmittelverfahren gibt der Erläuterungsbericht Auskunft über die Absichten und Erwägungen des Gesetzgebers. Der Bericht dokumentiert entsprechend die vorgenommenen Interessenabwägungen.

Dokumentation für BZO-Anwendung und in Rechtsmittelverfahren

Der Bericht ist folgendermassen aufgebaut: Zur besseren Einordnung der Änderungen werden in Kapitel 2 der räumliche Kontext und die bestehenden Verhältnisse in der Gemeinde erläutert. Kapitel 3 fasst die kommunalen und übergeordneten planungsrechtlichen Anforderungen zusammen. Die vorgenommenen Anpassungen an der BZO werden anschliessend summarisch in Kapitel 4 dokumentiert. Deren Auswirkungen hält das darauffolgende Kapitel 5 fest. In Kapitel 6 werden die nicht berücksichtigten Einwendungen, welche

Berichtsstruktur

im Rahmen der öffentlichen Auflage eingebracht wurden, erläutert und die Begründung für die Ablehnung aufgeführt.

2. Stadtentwicklung Illnau-Effretikon und Kyburg

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Seit der Jahrtausendwende nimmt die Bevölkerung in Illnau-Effretikon wieder leicht zu, nachdem sie seit Mitte der 1970er Jahre stagnierte. 2015 betrug die Bevölkerungszahl ca. 16'300 Personen. Mit der Eingemeindung Kyburgs kamen anfangs 2016 nochmals ca. 400 Personen dazu. Zwischen 2010 und 2015 hat die Bevölkerung in Illnau-Effretikon und Kyburg zusammen insgesamt um knapp 700 Personen zugenommen, was einem Wachstum von ca. vier Prozent entspricht. 2017 betrug die Bevölkerungszahl 16'928.

Bevölkerungswachstum seit der Jahrtausendwende

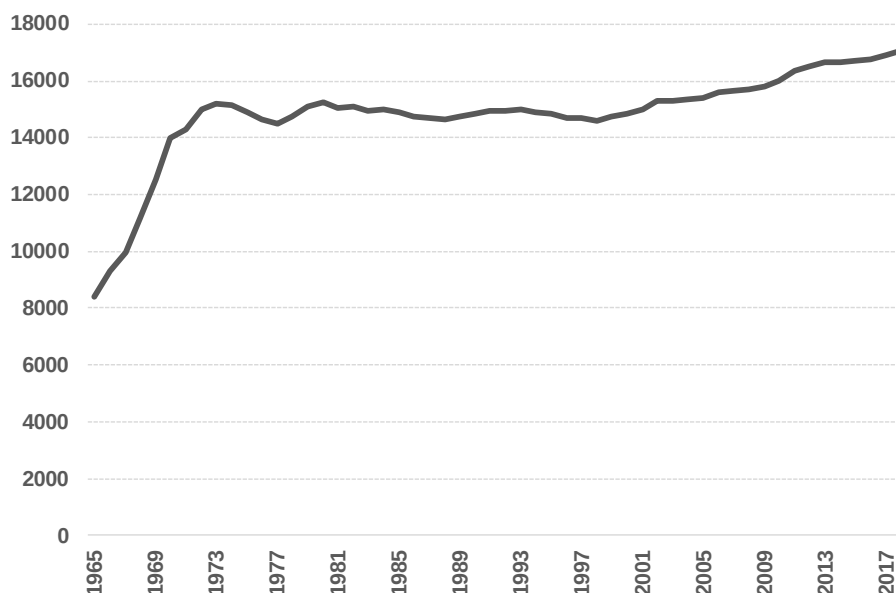


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung Illnau-Effretikon (inkl. Kyburg) 1965-2017, Daten: Statistik ZH, 2019

Die Bevölkerungsprognose des Kantons Zürich geht für die Region Winterthur und Umgebung von einem anhaltenden Wachstum aus. Bis 2040 wird gemäss dem mittleren Szenario ein Bevölkerungswachstum um ca. 45'000 Personen bzw. 25 % erwartet.² Damit liegt die Region etwa im kantonalen Durchschnitt. Ausgehend von der kantonalen Bevölkerungsprognose ist zu erwarten, dass das Bevölkerungswachstum u. a. aufgrund der verkehrsgünstigen Lage von Illnau-Effretikon weiter anhält. Ein moderates Wachstum auf ca. 19'000 Einwohnerinnen und Einwohner bis 2030 entspricht auch dem Ziel der Stadt.

Anhaltendes Bevölkerungswachstum

2 Bevölkerungsprognosen des Kantons Zürich 2016-2040 (Statistik ZH, 2017)

2.2 Beschäftigte

In Illnau-Effretikon arbeiten rund 7'000 Beschäftigte in etwa 1'000 Arbeitsstätten. Die Anzahl Beschäftigte hat sich in den letzten fünf Jahren um ca. fünf Prozent erhöht. Der Anteil des Dienstleistungssektors liegt mit ca. 60 %³ deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt. Demgegenüber weist der Sekundärsektor einen überdurchschnittlichen Anteil auf (Quelle: Gemeindeportrait, Statistik ZH, 2016). Der grösste Teil der Betriebe sind sogenannte Mikrobetriebe mit weniger als neun Beschäftigten-Vollzeitäquivalenten (VZÄ). Sie machen etwa 90 % aller Betriebe aus. In Illnau-Effretikon sind keine Betriebe mit 250 oder mehr Beschäftigten-VZÄ vorhanden.

Geringer Anteil
Dienstleistungssektor

2.3 Siedlungsstruktur und -entwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in der Vergangenheit widerspiegelt sich in der Siedlungsstruktur der Stadt. Zahlreiche Quartiere sind während des Bau-booms in den 1960er und 1970er-Jahren entstanden und weisen die für die damalige Zeit typischen baulichen Strukturen auf. Insbesondere die Mehrfamilienhausgruppen und Wohnblockquartiere mit vereinzelt Hochhäusern, so z. B. im Wattbuck, im Vogelbuck oder an der Rappenstrasse, prägen die bauliche Struktur von Effretikon bis heute.

Einfluss der 1960er
und 1970er-Jahre
auf die Siedlungsstruktur

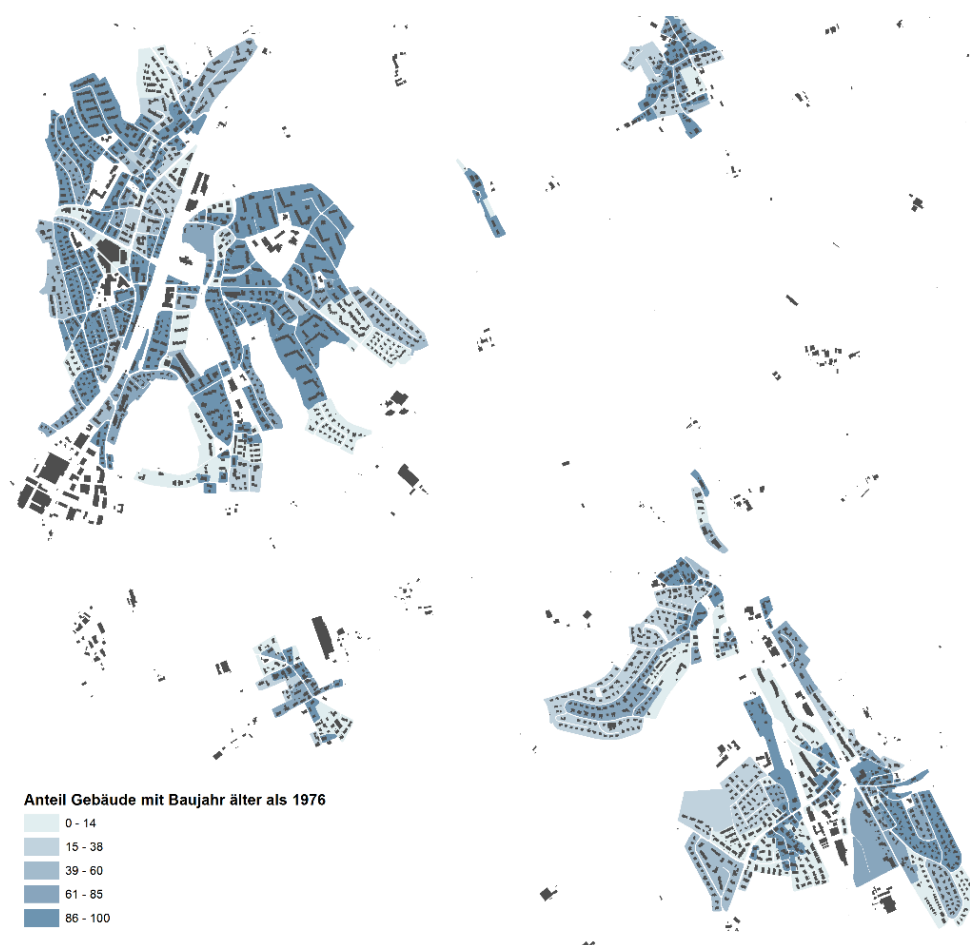


Abbildung 3: Gebäudealter (Daten: Statistik ZH, Quartieranalyse 2014)

Die verschiedenen Ortsteile von Illnau-Effretikon unterscheiden sich deutlich hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur. Während Effretikon über einen grösseren Anteil an grossmassstäblichen Wohnblockquartieren aus den 1960er und 1970er Jahren verfügt, ist Illnau stärker von Einfamilienhausquartieren sowie den historischen Ortskernen in Ober- und Unterillnau geprägt.

Unterschiedliche Siedlungsstruktur in Effretikon und Illnau

Neben den beiden Hauptsiedlungsgebieten Illnau und Effretikon verfügt die Stadt über eine Vielzahl von weiteren, kleineren Ortsteilen (Kyburg, Ottikon, Bisikon) und Weilern. Diese sind zumeist durch historische Ortskerne und landwirtschaftliche Bauten geprägt. Die bauliche Entwicklung in den vergangenen Jahren war vergleichsweise gering. Allerdings zeichnet sich auch in diesen Gebieten der landwirtschaftliche Strukturwandel ab. Zahlreiche Weiler sind nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend ist der Druck zur Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude in den letzten Jahren gestiegen.

Weitere Ortsteile und Weiler

Nach dem Bauboom entstanden in den 1980er Jahren in Illnau-Effretikon vor allem Einfamilienhausquartiere sowie ab den 1990er Jahren auch wieder zunehmend Mehrfamilienhausquartiere. Die Bautätigkeit blieb jedoch deutlich hinter derjenigen in den Boomjahren zurück. Seit der Jahrtausendwende nimmt sie jedoch, vor allem in Illnau, wieder zu. Das zeigt sich auch an der Bautätigkeit in den letzten fünf Jahren, die in Illnau deutlich höher war als in Effretikon.

Zunahme der Bautätigkeit in den letzten fünf Jahren

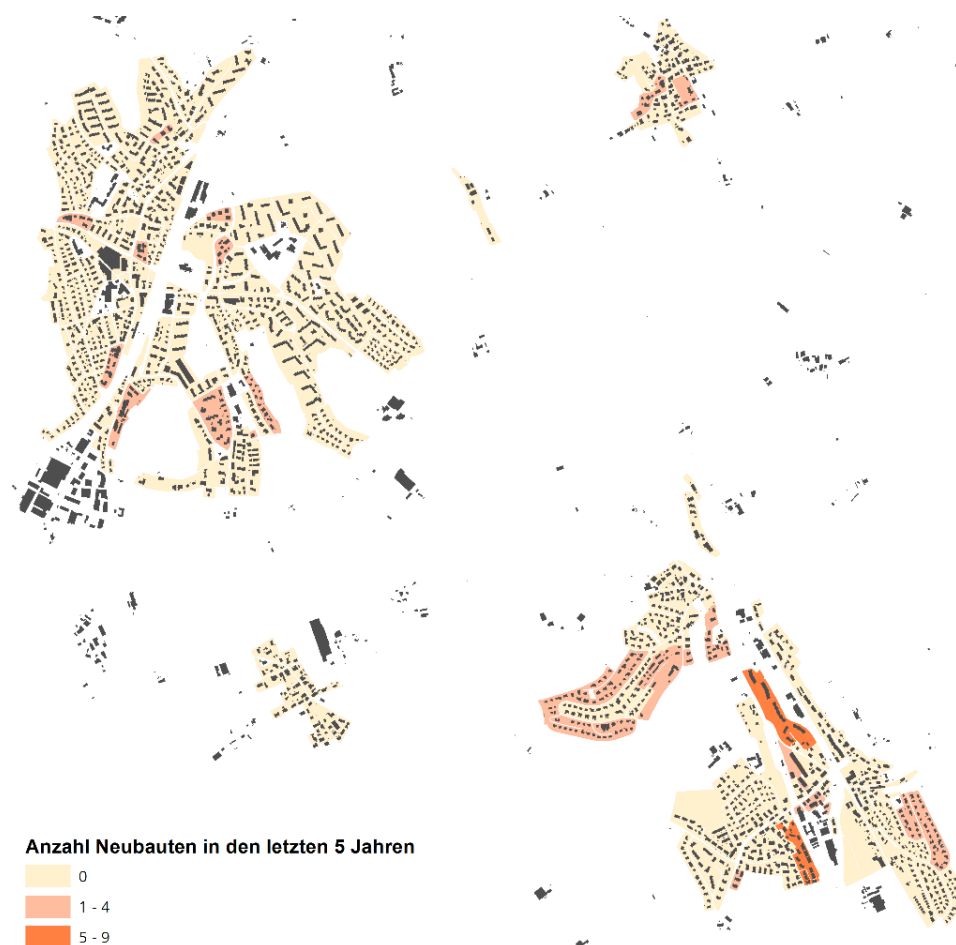


Abbildung 4: Anzahl Neubauten in den letzten fünf Jahren (Daten: Statistik ZH, Quartieranalyse 2014)

2.4 Einwohner- und Beschäftigtendichte

Die Einwohner- und Beschäftigtendichte liegt in Illnau-Effretikon bei durchschnittlich 96 Einwohnern und Beschäftigten pro Hektare und damit im kantonalen Vergleich etwas über dem Durchschnitt. Die höchsten Einwohner- und Beschäftigtendichten werden mit bis zu 500 Einwohnern- und Beschäftigten pro Hektare um den Bahnhof Effretikon erreicht. Ebenfalls hohe Dichten bestehen im Gebiet um den Effi-Märt, an der Rappenstrasse, entlang der Rikonerstrasse sowie um den Bahnhof in Illnau.

Leicht überdurchschnittliche Einwohner- und Beschäftigtendichte



Abbildung 5: Einwohner- und Beschäftigtendichte (Daten: Statistik ZH, Quartieranalyse 2014)

Die Einwohner- und Beschäftigtendichte ist in Illnau insgesamt tiefer als in Effretikon, was mit dem grösseren Anteil an Einfamilienhäusern zusammenhängt. Allerdings hat sich die Einwohner- und Beschäftigtendichte in den letzten Jahren auch in Illnau erhöht. So sind im Gebiet um den Bahnhof, im Gebiet Gupfen oder in Unterillnau westlich der Bahnlinie, neue Überbauungen entstanden, die zur Erhöhung der Einwohner- und Beschäftigtendichte beigetragen haben.

Geringere Einwohner- und Beschäftigtendichte in Illnau

2.5 Reserven mit bestehender BZO

Die gebaute Geschossfläche in den Wohn- und Mischgebieten (ohne Kernzonen) betrug 2014 ca. 750'000 m² (Statistik ZH, Quartieranalyse 2014). Gemäss der BZO von 2011 sind zusätzlich ca. 200'000 m² Geschossflächenreserven vorhanden. Der Ausbaugrad, also der Anteil der gebauten Geschossfläche an der baurechtlich insgesamt zulässigen Geschossfläche, beträgt damit ca. 70 %.

Insgesamt relativ hoher Ausbaugrad

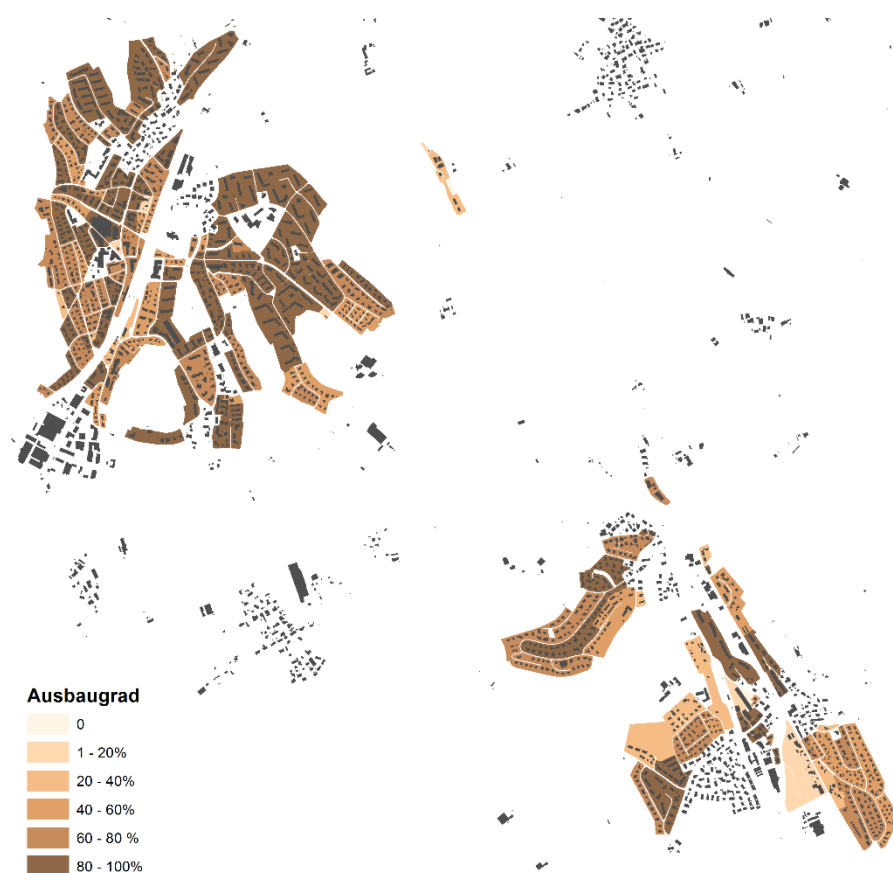


Abbildung 6: Ausbaugrad Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Daten: Statistik ZH, Quartieranalyse 2014)

Der Ausbaugrad unterscheidet sich je nach Quartier jedoch stark. Insbesondere bei den Quartieren Vogelbuck, Wattbuck oder an der Rappenstrasse, die in den 1960er- und 1970er-Jahren erstellt wurden, ist der Ausbaugrad sehr hoch. In diesen Gebieten bestehen heute oft keine Geschossflächenreserven mehr. Demgegenüber sind in den Einfamilienhausgebieten und in einzelnen, älteren Mehrfamilienhausquartieren noch grössere Reserven vorhanden. Grössere Reserven bestehen insbesondere im Gebiet Bahnhof Ost in Effretikon oder auf noch unüberbauten Flächen im Gebiet Geen (Illnau), im Gebiet Hagen Süd-West (Illnau) oder in Alt-Effretikon.

Einzelne Gebiete mit grossen Reserven

3. Anforderungen an die Gesamtrevision

3.1 Kommunale Anforderungen

Der kommunale Richtplan bildet die zentrale Grundlage für die BZO-Revision. Neben den allgemeinen Zielen (vgl. Kapitel 1.3) hält der kommunale Richtplan auch die Gesamtstrategie zur Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets fest. Sie basiert auf dem Leitbild Stadtentwicklung sowie auf der Analyse der städtebaulichen Qualitäten der verschiedenen Quartiere und zeigt darauf aufbauend auf, wie die Stadt diese entwickeln will.

Kommunaler Richtplan als Grundlage

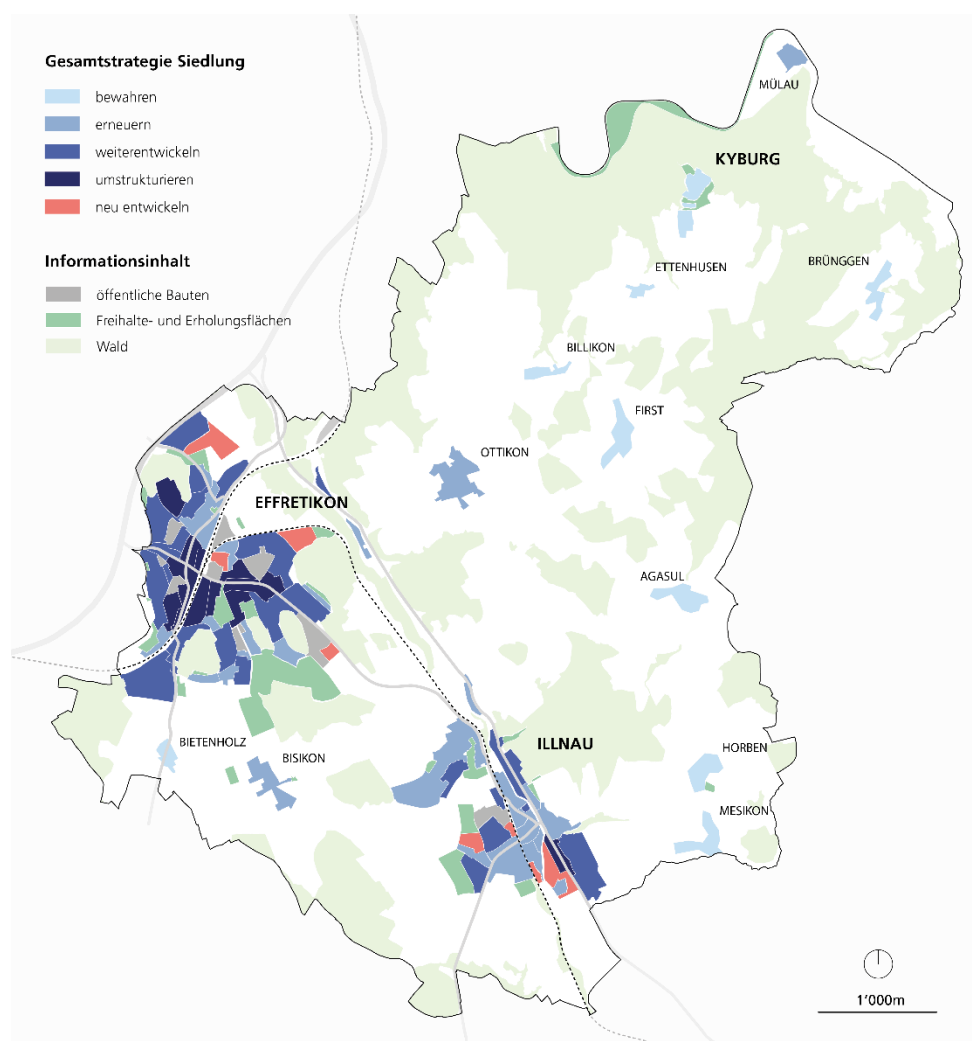


Abbildung 7: Gesamtstrategie Siedlung gemäss kommunalem Richtplan⁴

Die Gesamtstrategie bildete die Grundlagen zur Festlegung der Dichtestufen und zur Bezeichnung der beabsichtigten Massnahmen pro Gebiet. Unter anderem werden jene Gebiete bezeichnet, in denen eine Aufzoning geprüft werden soll. Im Rahmen der BZO-Revision werden die relevanten Festlegungen und Massnahmen grundeigentümergebunden umgesetzt.

Dichtestufen aus Richtplan als Basis für allfällige Anpassungen der BZO

⁴ Die als Informationsinhalte bezeichneten Erholungsflächen «Reitsportzentren Vogelsang, Effretikon und Ziegelhütte, Bisikon sowie die Pferdesportanlage Horben wurden durch den Kanton nicht genehmigt.

3.2 Konzepte, Sachpläne und Inventare des Bundes

Das Dorf Kyburg ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Ziel des ISOS ist es, die Qualitäten der bezeichneten Ortsbilder zu erhalten. Es dient als Entscheidungsgrundlage für die Denkmalpflege sowie für raumplanerische Fragestellungen. Die Inhalte sollen jedoch nicht vorbehaltlos übernommen werden, sondern auf den untergeordneten Planungsebenen in die Interessenabwägung einfließen.

ISOS

Der Ortsteil Kyburg Vorburg, die Burganlage und die beiden Gräben bilden zusammen das ISOS-Objekt «Kyburg» mit der bezeichneten Siedlungsgattung «Dorf». Das Dorf Kyburg gilt aufgrund der intakten Burganlage und der gesamthaft ursprünglich erhaltenen, bäuerlichen Kerngruppe mit der Kirche und dem Pfarrhaus als schützenswert. Das Dorf Kyburg ist gleichzeitig im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) bezeichnet (vgl. Kapitel 3.5).

Kyburg: Intakte
Burganlage und ur-
sprüngliche
Siedlungsstruktur

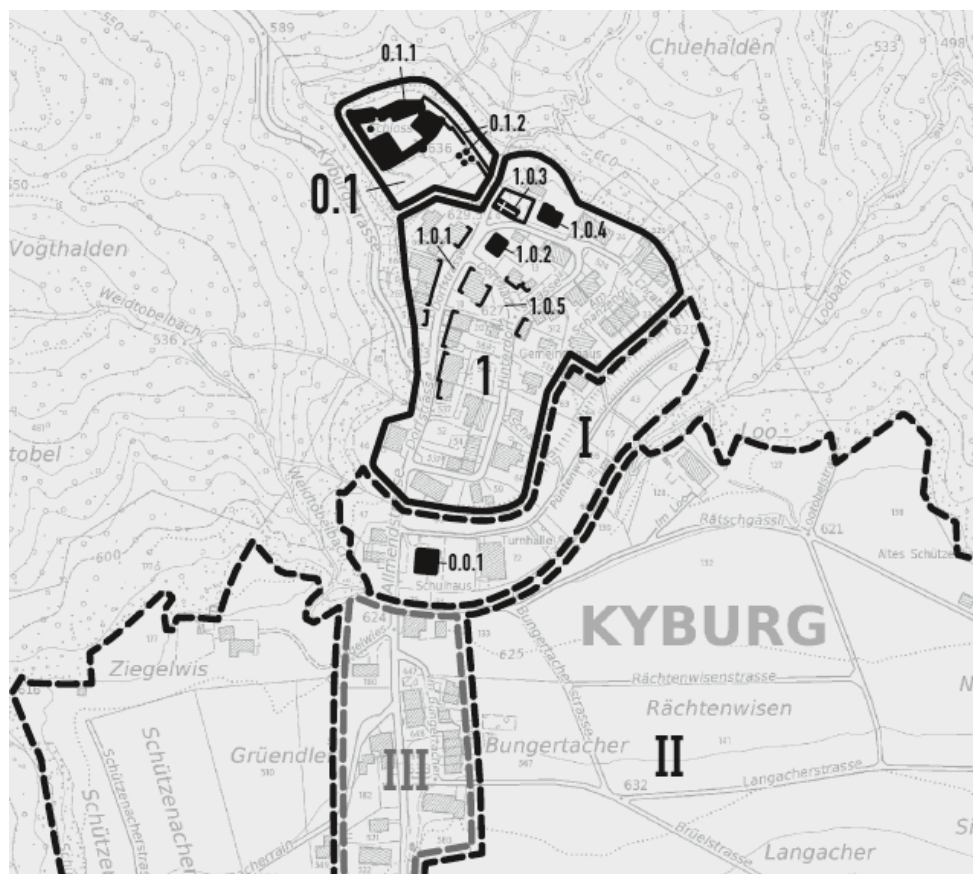


Abbildung 8 Aufnahmeplan Kyburg gemäss ISOS (Bundesamt für Kultur, 2012)

Das ISOS bezeichnet wertvolle Gebiete (Vorburg) und Baugruppen (Burganlage), Einzelelemente (Pfarrhaus, Brücke, Burg, Kirche, etc.), sowie Umgebungszonen (Schanze) bzw. -Richtungen. Sämtliche bezeichneten Elemente sind dem Erhaltungsziel A zugewiesen, d. h. alle Bauten, Anlage- teile und Freiräume sind integral zu erhalten, störende Eingriffe sind zu beseitigen. Der Bereich der Ortserweiterung entlang der Zufahrtsstrasse

Im ISOS bezeich-
nete Elemente

wird dem Erhaltungsziel B zugewiesen, d. h. die Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind, sind zu erhalten.

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. Im Gemeindegebiet von Illnau-Effretikon sind verschiedene Verkehrswege von regionaler und lokaler Bedeutung als Objekte im Inventar aufgeführt. Im IVS erfasste Wege nationaler Bedeutung mit sichtbarer historischer Wegsubstanz stehen unter besonderem Schutz. Nationale Objekte «mit viel Substanz» sollen ungeschmälert, solche «mit Substanz» in ihren wesentlichen Elementen erhalten bleiben. Für Wege regionaler und lokaler Bedeutung sind die Kantone zuständig.

IVS

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) enthält in Illnau-Effretikon keinen Eintrag. Weitere Konzepte und Sachpläne des Bundes, die von direkter Bedeutung sind, sind nicht vorhanden.

BLN und weitere

3.3 Kantonaler Richtplan

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) ist Bestandteil des kantonalen Richtplans. Es teilt das Kantonsgebiet in verschiedene Raumtypen ein und formuliert für diese unterschiedliche Handlungsanweisungen. Effretikon gehört gemäss ROK zur «urbanen Wohnlandschaft». In diesen Gebieten soll die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen. Die Siedlungsentwicklung soll unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen erfolgen. Dazu wird angestrebt, dass Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen oder auf brachliegenden Flächen genutzt werden. Der überwiegende Anteil des zukünftigen Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums soll gemäss kantonalem ROK in der urbanen Wohnlandschaft und in Gebieten des Raumtyps «Stadtlandschaft» stattfinden. Entsprechend besteht die Erwartung des Kantons, dass Illnau-Effretikon einen wesentlichen Beitrag zur Aufnahme des erwarteten Bevölkerungswachstums leistet.

Effretikon: Urbane
Wohnlandschaft

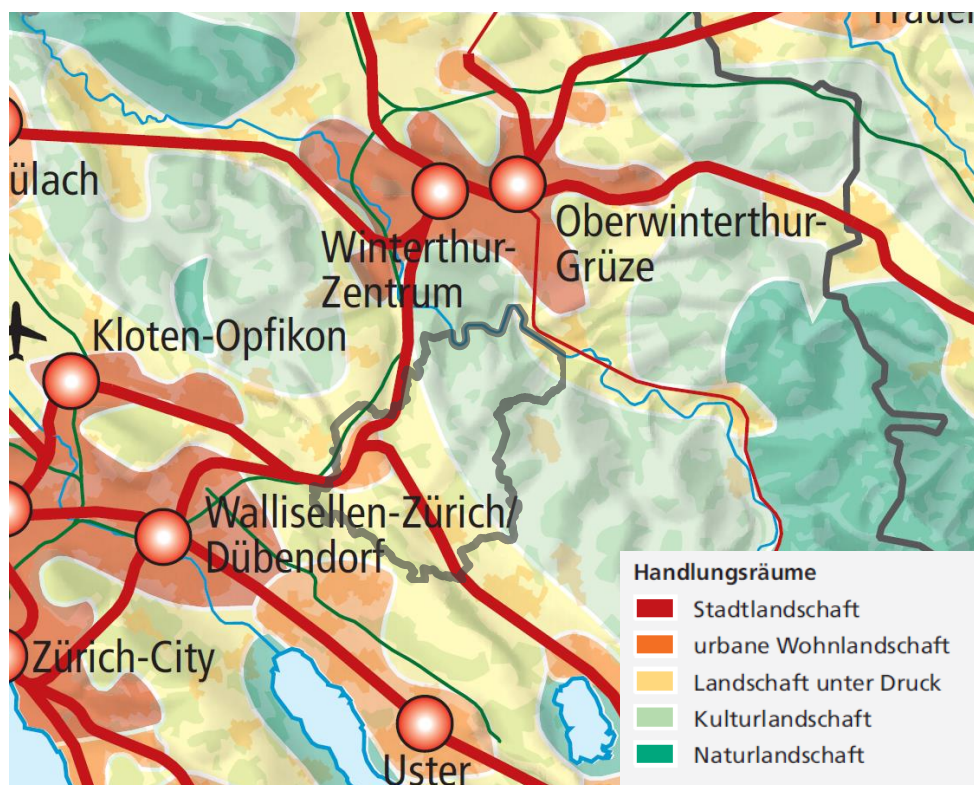


Abbildung 9: Ausschnitt kantonales Raumordnungskonzept, grau eingezeichnet ist die Gemeindegrenze von Illnau-Effretikon (Quelle: Kantonaler Richtplan Zürich)

Illnau wird dem Raumtyp «Landschaft unter Druck» zugeordnet. Auch in diesen Gebieten steht das Wohnen im Vordergrund. Allerdings wird eine geringere Entwicklung als in der urbanen Wohnlandschaft angestrebt. Das Hauptaugenmerk der zukünftigen Entwicklung liegt auf der Reduktion des Bauzonenverbrauchs, der Eindämmung der Zersiedelung sowie der Konzentration der Entwicklung auf bestehende Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs.

Illnau: Landschaft unter Druck

Grosse Teile des Gemeindegebiets liegen zudem im Raumtyp «Kulturlandschaft». Dessen Qualität sind u. a. die kompakten Siedlungen mit einer klaren Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. In diesen Räumen sollen gemäss kantonalem Raumordnungskonzept noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufgewertet werden. In den Ortskernen soll die Nutzung brachliegender Gebäude ermöglicht werden.

Weiler und Aussenwachen: Kulturlandschaft

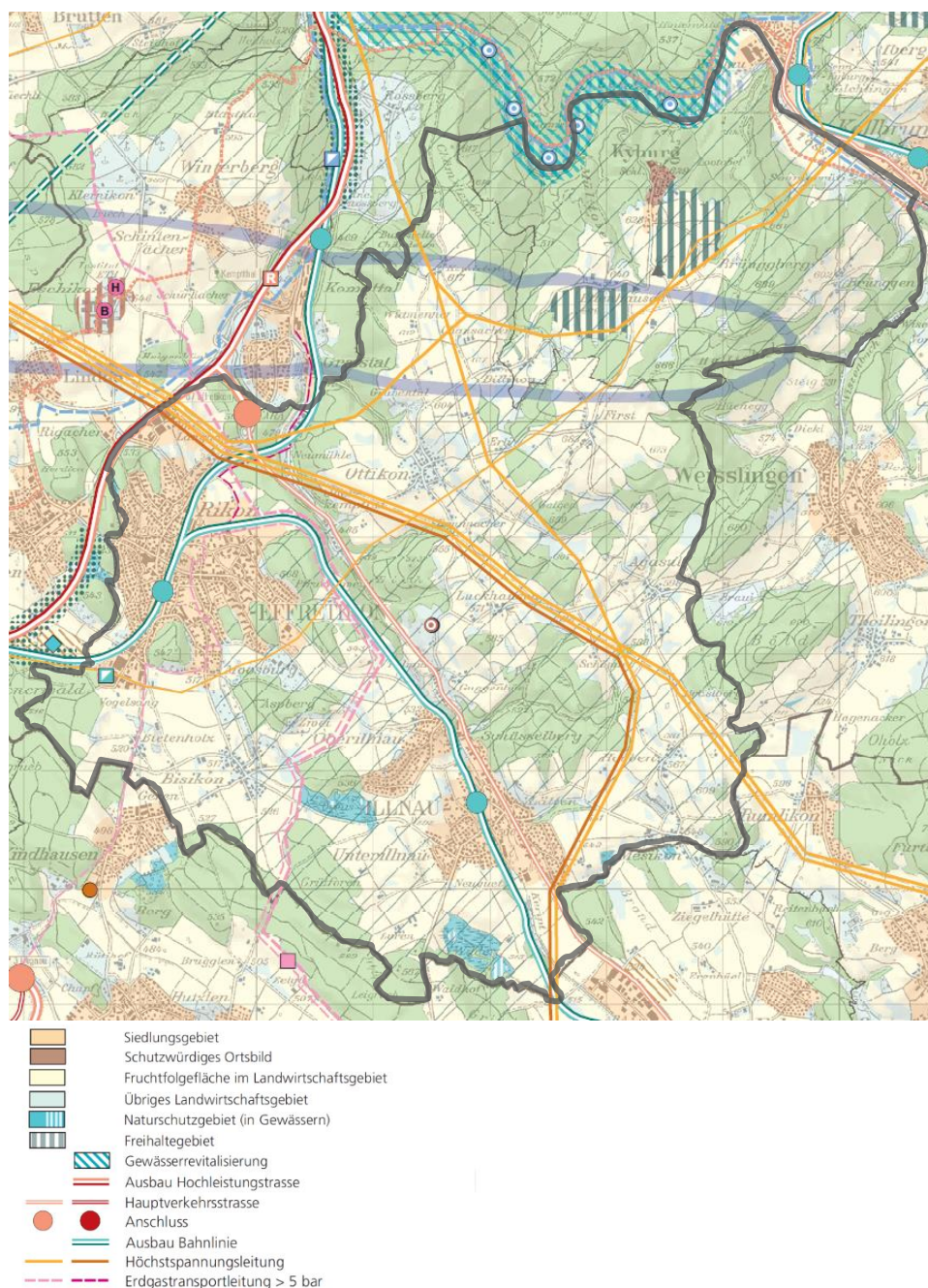


Abbildung 10: Ausschnitt kantonalen Richtplan (vom Bundesrat genehmigte Fassung, Stand 18.09.2015; Quelle: Kanton Zürich)

Der kantonale Richtplan legt das Siedlungsgebiet abschliessend fest. Gemeinden müssen ihre Bau- und Reservezonen innerhalb dieses Gebiets anordnen. Das bedeutet, dass Einzonungen nur innerhalb des Siedlungsgebiets möglich sind. Bestehende Reservezonen ausserhalb des Siedlungsgebiets sind aufzuheben. In Effretikon sind grössere Einzonungen in den Gebieten Müsli, Girhalde und Riet möglich. Durch die generalisierte und nicht parzellenscharfe Darstellung des Siedlungsgebiets in der kantonalen Richtplankarte besteht bei Einzonungen ein gewisser Anordnungsspielraum. Für eine Einzonung muss der entsprechende Bedarf ausgewiesen werden.

Möglichkeit für Einzonungen

Ferner ist zu beachten, dass gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG vor einer Neueinzonung die rechtliche Verfügbarkeit der Flächen für die Überbauung sichergestellt sein muss.

Das Gebiet Riet soll als Arbeitsplatzgebiet genutzt werden. Der kantonale Richtplan hält dazu fest, dass verkehrsintensive Einrichtungen, Wohnnutzungen und Dienstleistungen auszuschliessen sind. Darüber hinaus soll die Beteiligung mehrerer Gemeinden vorgesehen und die Verfügbarkeit der Grundstücke sichergestellt werden.

Kantonale Vorgaben
Arbeitsplatzgebiet
Riet

3.4 Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz

Gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz hatten die Kantone bis 30. April 2019 Zeit, den Ausgleich von Planungsvorteilen und -nachteilen zu regeln. Der Kantonsrat hat dazu im Oktober 2019 das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verabschiedet. Dieses sieht einerseits eine kantonale Mehrwertabgabe im Umfang von 20 % bei Einzonungen sowie bei Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohnzone vor. Andererseits ermöglicht das MAG, dass Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe von bis zu 40 % bei Aufzonungen einführen können. Anstelle der ordentlichen Abgabe können die Gemeinden den Mehrwertausgleich auch mit städtebaulichen Verträgen vorsehen. Das Mehrwertausgleichsgesetz trat per Anfang 2021 in Kraft.

Entwurf des kantonalen Gesetzes

Mit dem Entwurf der BZO werden bedeutende Ein- und Aufzonungen vorgenommen, welche potenziell zu Mehrwerten für die entsprechenden Grundeigentümer aber auch zu neuen Kosten für die Stadt führen. Um den Prozess der BZO-Revision nicht zu unterbrechen, wurden die Regelungen zum kommunalen Mehrwertausgleich parallel zur Gesamtrevision ausgearbeitet und separat öffentlich aufgelegt und vorgeprüft. Die Teilrevision zum Mehrwertausgleich wurde am 4. Februar 2021 durch den Grossen Gemeinderat separat erlassen. Damit wird die Regelung zum Mehrwertausgleich für die im Rahmen der Gesamtrevision vorgesehenen Ein- und Aufzonungen wirksam.

Regelung Mehrwertausgleich in separater Teilrevision

3.5 Kantonale Inventare

Mit der Festsetzung der potenziellen Schutzobjekte in Inventaren wird sichergestellt, dass bei späteren Entwicklungsprozessen die verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen frühzeitig aufeinander abgestimmt werden können. Die Inventaraufnahme verpflichtet die Behörden, dafür zu sorgen, dass die Schutzobjekte geschont werden und, wo das öffentliche Interesse überwiegt, erhalten bleiben.

Inventare

Für den Eigentümer, die Eigentümerin eines inventarisierten Objekts bedeutet dies, dass Veränderungen am Gebäude oder in dessen näherer Umgebung auf den Schutzzweck gemäss Inventarblatt Rücksicht nehmen müssen. Mit Vorteil wird deshalb der Spielraum für mögliche bauliche Massnahmen vor der Erarbeitung eines konkreten Projekts im Austausch mit der zuständigen Behörde geklärt. Die Inventaraufnahme bedeutet erst eine Schutzvermutung. Ein definitiver (positiver oder negativer) Schutzentscheid

Schutzvermutung und Inventareröffnung

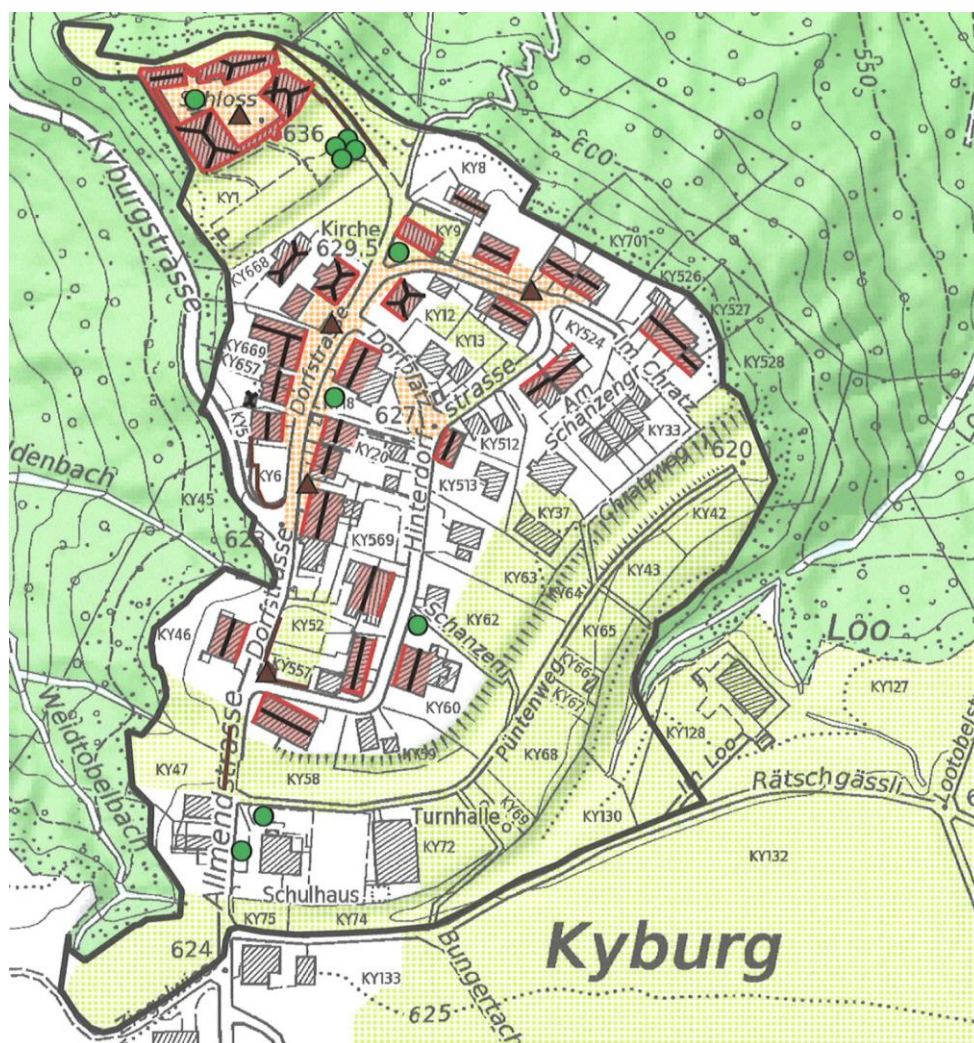
ist zu treffen, wenn die Eigentümerschaft dies wünscht und ein aktuelles Interesse glaubhaft macht oder aufgrund eines Bauvorhabens oder anderer Umstände oder geplanter Massnahmen der mögliche Schutzzweck eines Objekts, wie er im Inventar festgelegt ist, beeinträchtigt werden könnte. In diesem Fall teilt die zuständige Behörde dem Eigentümer die Einleitung eines Schutzabklärungsverfahrens mit (sogenannte Inventareröffnung, § 209 PBG).

Der Kanton führt ein kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI). Neben dem Dorf Kyburg ist auch der Ortskern Oberillnau im KOBI enthalten. Das Inventar beschreibt die wichtigsten Elemente, die die Struktur und die Erscheinung des Ortes prägen. Darunter fallen z. B. prägende Firstrichtungen, Fassaden, Plätze und Strassenräume sowie wichtige Freiräume. Der Erhaltung und der rücksichtvollen Weiterentwicklung dieser Elemente kommt bei der Festsetzung der BZO sowie bei der Behandlung von Baugesuchen hohe Bedeutung zu.

KOBI Oberillnau
und Kyburg

Das KOBI in Kyburg als auch in Oberillnau wurde überarbeitet und am 9. April 2018 festgesetzt. Die Festlegungen in Oberillnau wurden nur geringfügig angepasst. In Kyburg wurden die wichtigen Freiräume im Bereich der Schanze und dem Pfarrhaus ausgeweitet. Der Kernzonenplan Kyburg berücksichtigt diese Freiräume und setzt sie grundeigentümergebunden um. Gemeinsam mit dem Kanton wurden die Grundeigentümer über diese Anpassungen informiert (vgl. Kapitel 4.2.6).

Anpassungen am
KOBI



Bebauungsstruktur

- Ortskerne, Baugruppen mit speziellen Merkmalen (Kirchen-, Gewerbe-, Mühlebezirk, Bahnhofquartier, etc.)
- Prägende oder strukturbildende Gebäude
- Prägende Firststrichtung

Frei- und Aussenraumstruktur

- Wichtige Freiräume (innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
- ▲ Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
- Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
- Wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen
- Raumwirksame Mauern
- Ortsbildprägende Stadtmauer
- Ehemalige Fabrikkanäle, alte Wasserläufe
- Markante Bäume / Baumgruppen
- ▲ Ortstypische Elemente (Brunnen, Mühlerad, Hoheinfahrt, etc.)

Abbildung 11: KOB Kyburg (festgesetzt durch das Amt für Raumentwicklung am 09.04.2018)

Das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von überkommener Bedeutung (Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte) listet diejenigen Bauten und Gärten auf, die aufgrund ihrer geschichtlichen oder baukünstlerischen Bedeutung wichtige Zeugen vergangener Epochen sind. Auf dem Stadtgebiet von Illnau-Effretikon sind aktuell 71 Objekte im Inventar der überkommunalen Schutzobjekte aufgeführt. Der Kanton Zürich überprüft dieses Inventar zurzeit. Die Revision berücksichtigt Bauten und

Inventar überkommener Denkmalschutzobjekte

Gärten, die bis ca. 1980 erstellt wurden. Nach dessen Festsetzung ist zu überprüfen, ob und wie Anpassungen an der BZO vorzunehmen sind.

Die Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung werden im entsprechenden kantonalen Inventar bezeichnet und sind über die entsprechende Schutzverordnung und die dafür ausgewiesenen Schutz-zonen geschützt. Total 13 Naturschutzgebiete sind auf dem Gebiet der Stadt als von überkommunaler Bedeutung bezeichnet. Dazu gehören z. B. die Feuchtgebiete Wildert und Örmis, aber auch Trocken- und Waldstandorte. Das aus dem Jahre 1980 stammende Inventar wird zurzeit einer Überprüfung und Aktualisierung unterzogen.

Inventar der Natur- und Landschaftsschutzgebiete

3.6 Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan der Region Winterthur und Umgebung (RWU) bestehen für das Gemeindegebiet von Illnau-Effretikon diverse Festlegungen. So wird z. B. das Zentrum Effretikon als Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung bezeichnet. Die bestehenden Strukturen des Gebiets sollen gemäss regionalem Richtplan weiterentwickelt, die bauliche Dichte moderat erhöht und attraktive, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen etabliert werden. Das Zentrum Effretikon gilt zudem als Gebiet für verkehrsintensive Nutzungen.

Zentrumsgebiet Effretikon

Der regionale Richtplan präzisiert die anzustrebenden baulichen Dichten. In Effretikon, im Zentrum Illnau und in den Arbeitsplatzgebieten Langhag und Riet ist eine hohe bauliche Dichte festgelegt. Im Quartier Gstück wird eine niedrige Dichte festgelegt. In den übrigen Gebieten wird eine mittlere bauliche Dichte vorgegeben.

Anzustrebende bauliche Dichten

Die Gebiete Langhag, Riet, Vogelsang, Geen, Am Dorfbach, Längg und Mülau werden als regionale Arbeitsplatzgebiete bezeichnet. Deren Nutzung soll primär auf produzierende und gewerbliche Betriebe ausgerichtet sein. Sie sollen nicht für Detailhandelsbetriebe genutzt werden. Die Gebiete Riet und Mülau sollen zudem nicht für Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung stehen.

Regionale Arbeitsplatzgebiete

Daneben bestehen im regionalen Richtplan verschiedene weitere Festlegungen in den Bereichen Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung und Öffentliche Bauten und Anlagen. Sie sind für die BZO-Revision nicht von unmittelbarer Bedeutung und werden aus diesem Grund hier nicht näher erläutert.

Weitere Festlegungen

3.7 Weitere Anforderungen

3.7.1 Fruchtfolgeflächen

Die Übersichtskarte Fruchtfolgeflächen (FFF) gibt Auskunft über Lage, Umfang und Qualität der FFF im Kanton Zürich. Gemäss Kapitel 3.2 des kantonalen Richtplans gewährleisten die Gemeinden, dass im Rahmen der Nutzungsplanung die Qualität der zu beanspruchenden Böden in die Interessensabwägung einbezogen wird. Einzonungen sollen vorrangig auf

Übersichtskarte FFF

anthropogenen Böden – d. h. Böden, die durch menschliche und v.a. bauliche Eingriffe in Struktur, Aufbau oder Mächtigkeit wesentlich verändert wurden – oder in bereits belasteten Gebieten erfolgen.

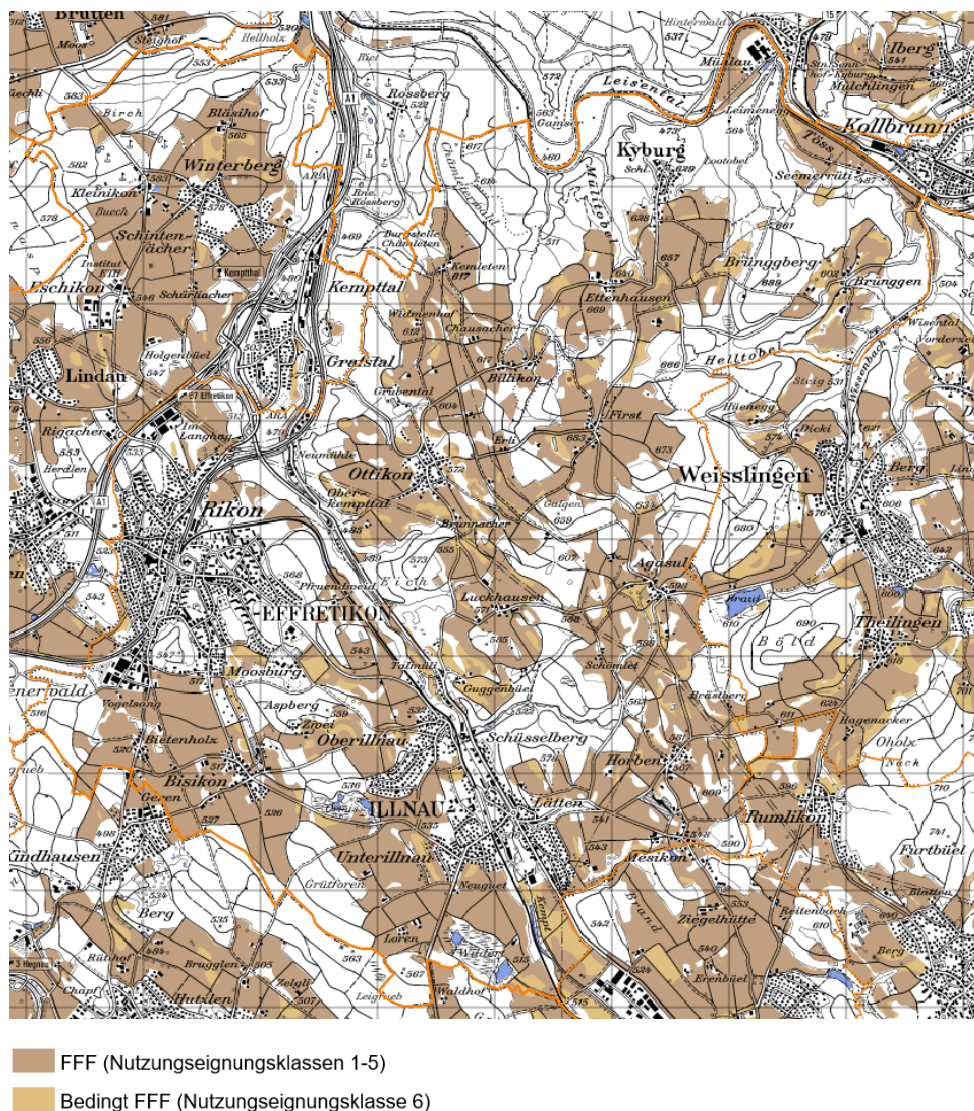


Abbildung 12: Übersichtskarte FFF (Quelle: www.maps.zh.ch)

3.7.2 Gewässer

Seit dem 1. Januar 2011 ist die Revision des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes (GSchG) in Kraft. Das Gesetz wird mit der Gewässerschutzverordnung (GSchV) konkretisiert, welche auf den 1. Juni 2011 durch den Bundesrat in Kraft gesetzt wurde. Die Kantone müssen demnach bis Ende 2018 entlang allen Gewässern den sogenannten Gewässerraum festlegen. Dieser verhindert, dass die Gewässer stärker zugebaut werden und schützt ihre Uferbereiche. Im Kanton Zürich wird zunächst der Gewässerraum im Siedlungsgebiet festgelegt. Die Gewässer ausserhalb des Siedlungsgebiets folgen zu einem späteren Zeitpunkt.

Festlegung des
Gewässerraums

Die Gemeinden müssen den Gewässerraum von kleinen Gewässern im Siedlungsgebiet selbst ausscheiden. Die Festlegung des Gewässerraums

Separates Verfahren

bildet nicht Teil der BZO-Revision, sondern wird in einem separaten Verfahren verfolgt. Illnau-Effretikon wurde kantonsintern der dritten Priorität zugeordnet (Festlegung des Gewässerraums ab 2020). Bis der Gewässerraum rechtskräftig festgelegt ist, gelten für den Abstand von Bauten und Anlagen zum Gewässer die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung. Die Übergangsbestimmungen sehen in der Regel grössere Abstandsvorschriften vor als der Gewässerraum.

Bei Planungen und Bauvorhaben sind die Gewässerschutzbereiche gemäss Anhang 4 zur GSchV sowie allfällige Grundwasserschutzzonen zu beachten (vgl. maps.zh.ch).

Gewässerschutz

3.7.3 Störfall

Der Risikokataster des Kantons Zürich stellt stationäre und mobile chemische Risiken im Kanton Zürich dar. Im Kataster sind auf dem Stadtgebiet Illnau-Effretikon verschiedene Einträge für störfallrelevante Anlagen vorhanden:

Chemie-Risikokataster

- Bahnlinie Winterthur – Dietlikon/Bassersdorf
- Nationalstrasse A1 Brüttisellen – Winterthur
- Hauptverkehrsachse Kempttalstrasse
- Erdgasleitung Brütten – Niederuster
- Kunsteisbahn Effretikon

Gebiete mit sehr hoher und hoher baulicher Dichte sind so zu entwickeln, dass die Störfallvorsorge sichergestellt ist. Bei planerischen Vorhaben – insbesondere bei Ein- und Aufzonungen – innerhalb der Konsultationsbereiche dieser Anlagen, ist in Zusammenarbeit mit der kantonalen Fachstelle Störfallvorsorge nachzuweisen, dass durch die Planung das Störfallrisiko tragbar bleibt. In den Konsultationsbereich der störfallrelevanten Anlagen in Illnau-Effretikon fallen die Aufzonungen im Zentrum von Effretikon.

Risiko muss tragbar bleiben

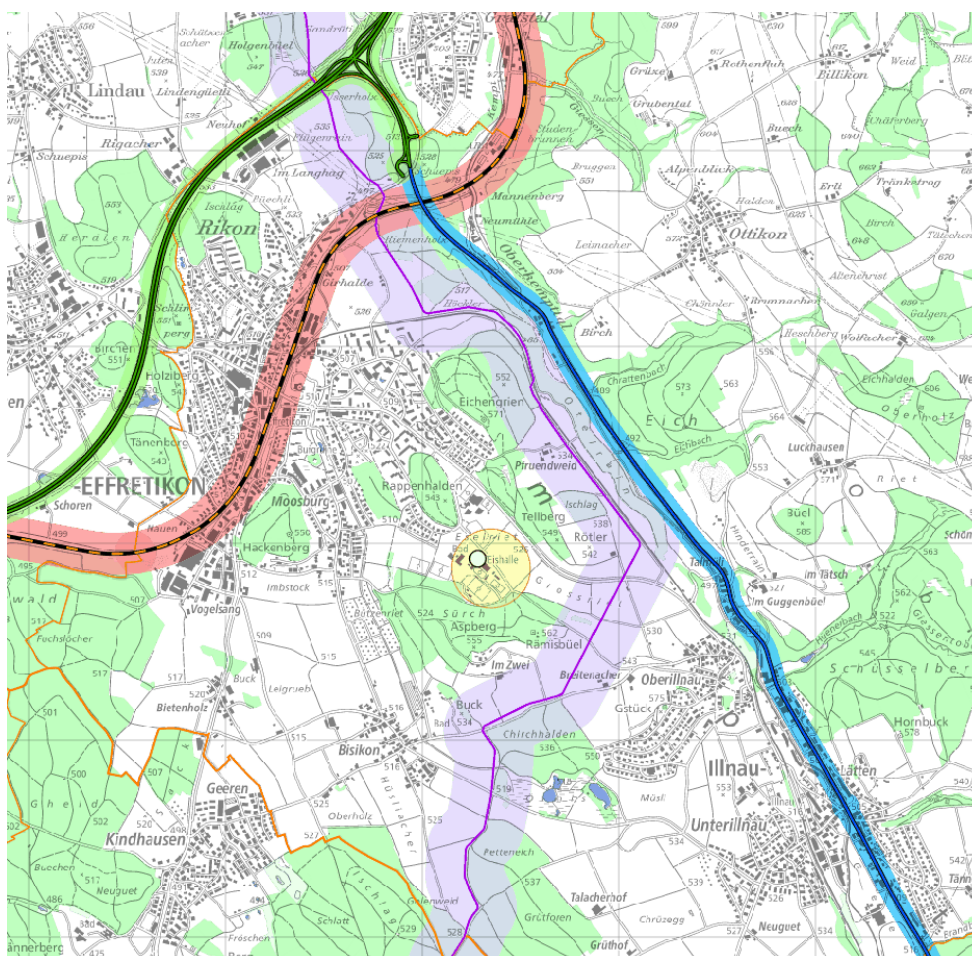


Abbildung 13: Ausschnitt Chemierisikokataster des Kantons Zürich (Quelle: maps.zh.ch)

3.7.4 Archäologie

Die archäologischen Zonenpläne stellen ein Informations- und Koordinationsinstrument dar, in dem bekannte und vermutete archäologische Fundstellen verzeichnet sind. Bodeneingriffe innerhalb der Verdachtsflächen bedürfen einer Bewilligung durch die Baudirektion. In Illnau-Effretikon sind zahlreiche Verdachtsflächen vorhanden. Die Kantonsarchäologie wurde in die Erarbeitung des Kernzonenplans von Kyburg eingebunden, da der gesamte Bereich der Vorburg als Archäologische Zone bezeichnet wird und zudem zusammen mit der Burg und der Befestigungsanlage (Burg- und Stadtgraben) im Schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler Bedeutung (KGS-Inventar) enthalten ist.

Zahlreiche
Verdachtsflächen
vorhanden

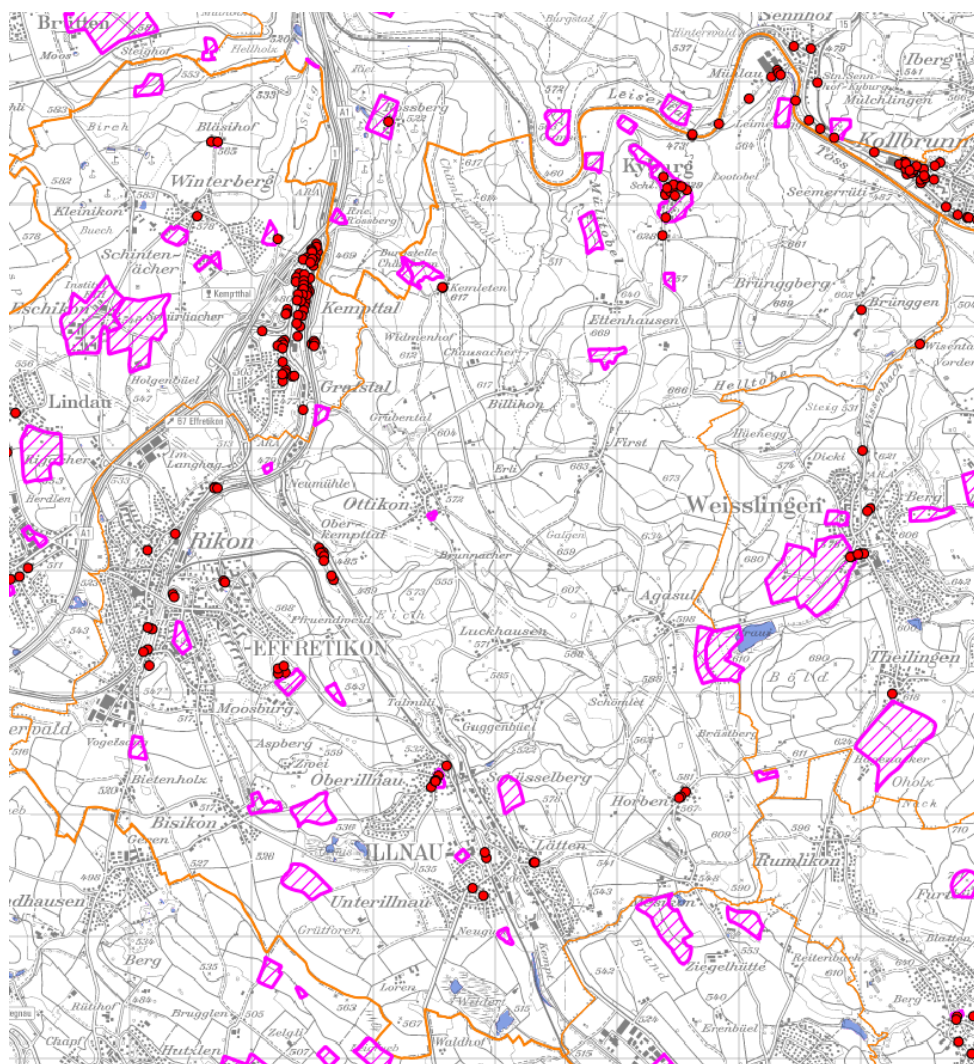


Abbildung 14: Archäologische Zonen (pink schraffiert) und überkommunale Denkmalschutzobjekte (rote Punkte) (Quelle: maps.zh.ch)

3.7.5 Neue Begriffe und Messweisen

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen schweizweit zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden die Harmonisierung umzusetzen. Per 1. März 2017 traten die Anpassungen an den entsprechenden Erlassen – namentlich am PBG, an der ABV sowie an der Bauverfahrensordnung (BVV) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II) – in Kraft.

IVHB

Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu bis am 25. Februar 2025 Zeit. Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision wird die BZO an die neuen Baubegriffe angepasst.

Anpassung kommunale BZO bis 2025

3.7.6 Weitere

Daneben gilt es eine Reihe weiterer Grundlagen zu beachten. Diese werden in der nachfolgenden Liste summarisch aufgeführt. Eine detaillierte Erläuterung an dieser Stelle wird als nicht zielführend beurteilt.

- Gefahren: Naturgefahrenkarte des Kantons Zürich (AWEL, Kanton Zürich)
- Luft: Umweltschutzgesetz (USG), Umweltschutzverordnung (USV)
- Lärm: Lärmbelastungskataster von Kantons- und Gemeindestrassen (Tiefbauamt, Kanton Zürich), Abgrenzungslinie Fluglärm (kantonaler Richtplan), Gebiet mit höheren Anforderungen an Schallschutz nach 5. und 6. Kapitel LSV.

4. Die Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung

4.1 Anpassungen aufgrund neuer Begriffe und Messweisen

Die Anpassung der BZO an die neuen Begriffe und Messweisen führen neben den rein begrifflichen Anpassungen teilweise auch zu materiellen Änderungen. Die wesentlichen Änderungen werden nachfolgend kurz beschrieben:

Dokumentation materielle Änderungen

- **Kleinbauten und Anbauten:** Kleinbauten und Anbauten wurden bisher als «Besondere Gebäude» bezeichnet. Kleinbauten und Anbauten dürfen neu eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Statt «nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen» bestimmt dürfen Klein- und Anbauten nach neuem Recht nur Nebennutzflächen umfassen (z. B. Waschküchen, Abstellräume, Schutzräume, Garagen etc.).
- **Traufseitige Fassadenhöhe:** Der Begriff der «traufseitigen Fassadenhöhe» ersetzt die «Gebäudehöhe». Als oberer Messpunkt der traufseitigen Fassadenhöhe wird die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante der Dachkonstruktion verwendet. Bisher wurde die Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und dem Dachaufbau verwendet. In der BZO wird aufgrund des neuen Messpunkts keine Reduktion der Höhenbeschränkung vorgenommen, sondern lediglich der Begriff angepasst. Dadurch können Gebäude zukünftig geringfügig höher gestaltet werden.

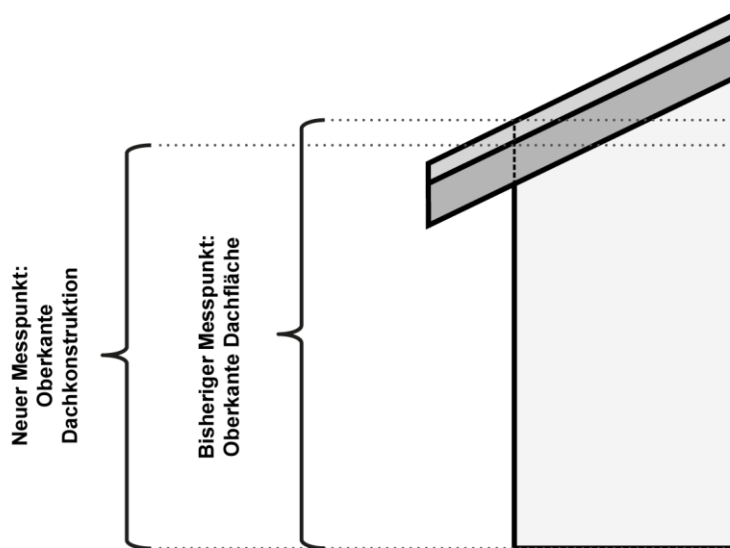


Abbildung 15: Änderung Messpunkt für Fassadenhöhe

- **Giebelseitige Fassadenhöhe:** Bisher wurde die zulässige Gesamthöhe eines Gebäudes durch Addition der Gebäude- und Firsthöhe errechnet. Der Begriff der Firsthöhe existiert nicht mehr. Stattdessen wird in der BZO neu die giebelseitige Fassadenhöhe vorgeschrieben. Die giebelseitige Fassadenhöhe erhöht sich gegenüber der traufseitigen

Fassadenhöhe um das Mass der bisherigen Firsthöhe. Aufgrund der unterschiedlichen Messweisen können im Einzelfall geringfügige Abweichungen gegenüber der heutigen Regelung auftreten.

- **Keine Vorgaben zur Dachgestaltung:** Aufgrund der neuen Definitionen sind auch Dächer, die steiler als 45° sind, bei voller Ausschöpfung der Fassadenhöhe möglich. Bisher war dies nur möglich, wenn die Gebäudehöhe nicht vollständig ausgeschöpft wurde. Auf eine Einschränkung der Dachgestaltung wird hingegen verzichtet.

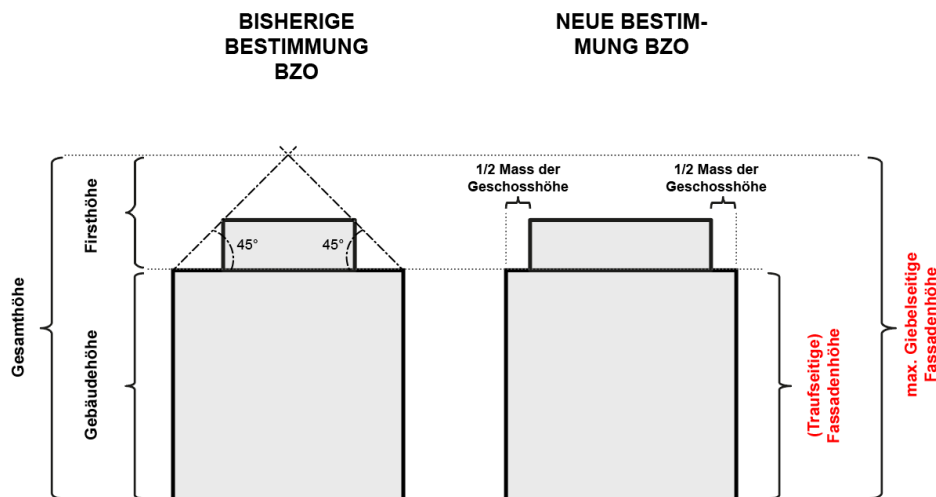


Abbildung 16: Neue Regelung Fassadenhöhen gemäss neuer BZO

- **Grünflächenziffer:** Die Grünflächenziffer ersetzt den Begriff der «Freiflächenziffer». Im Gegensatz zur Freiflächenziffer werden unbebaute, versiegelte Flächen nicht mehr angerechnet. Bisher galt in den Industriezonen eine Freiflächenziffer von 10 %. Trotz der theoretischen Möglichkeit auch versiegelte Flächen an die Freiflächenziffer anzurechnen, wurden in Vergangenheit meist reine Grünflächen realisiert. Der Anteil von 10 % wird aus diesem Grund nicht angepasst.

Mit dem Erlass der BZO gelten für zahlreiche weitere Baubegriffe neue Definitionen und Messweisen, so z. B. für die Baumassenziffer, die anrechenbare Grundstücksfläche, für Dachaufbauten oder vorspringende Gebäudeteile. Für detaillierte Erläuterungen dieser sowie rein begrifflicher Änderungen wird auf die entsprechenden Dokumentationen verwiesen.⁵

Weitere Änderungen

4.2 Änderungen am Reglement

Die Änderungen an den einzelnen Kapiteln der BZO sind in der synoptischen Darstellung im Detail erläutert. Nachfolgend werden die wichtigsten Änderungen kapitelweise zusammengefasst.

⁵ Leitfaden zur Anwendung der Baubegriffe nach IVHB (Baudirektion Kanton Zürich, 2017)

4.2.1 Zoneneinteilung

Es werden folgende Anpassungen an der Zoneneinteilung bzw. an den Zonenarten sowie an der Zuteilung der Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung vorgenommen:

Anpassung Zoneneinteilung und -arten

- Die **Kernzone III** wird neu eingeführt. Sie entspricht der ehemaligen Kernzone 1 in Kyburg. Es gelten separate Bestimmungen. Die Kernzone 2 von Kyburg wird in die Kernzone II gemäss BZO von Illnau-Effretikon überführt.
- Die Industriezone I 5.0 umfasst neu auch das **Gebiet Mülau**, welches bisher in der Industriezone Kyburg lag.
- Die Industriezone I 8.0 wird unterteilt in die Gebiete I 8.0 Langhag und I 8.0 Riet. Sie weisen unterschiedliche Bestimmungen auf.
- Die ES-Zuteilung gilt nur für lärmempfindliche Räume. In den Erholungszonen Eb und Ed wird die ES-Zuteilung aufgehoben, da weder ein flächendeckendes noch gebäudespezifisches Lärmschutzbedürfnis besteht. In der Erholungszone Ec wird neu die ES III festgelegt. Zudem werden zwei neue Erholungszonen eingeführt (vgl. Kapitel 4.2.11).

4.2.2 Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht

Folgende Anpassungen an den Bereichen mit Gestaltungsplanpflicht (Ziffer 1.2 BZO) werden vorgenommen:

Anpassung GP-Pflicht

- **Zentrum Bahnhof West:** Anpassung der Gestaltungsplanpflicht «Bahnhof Effretikon / Hinterbüel» aufgrund der beabsichtigten Zentrumsentwicklung. Um die Inhalte des durch den Stadtrat verabschiedeten Masterplans planerisch zu sichern, wird auf diesen verwiesen. Die Anliegen des öffentlichen Verkehrs werden explizit benannt, da im Rahmen des Gestaltungsplans Lösungen zur Verschiebung des Bushofs nach Norden aufzuzeigen sind. Der Perimeter der GP-Pflicht wird ausgeweitet und an den Perimeter des Masterplans angepasst (vgl. Kapitel 4.3.2).
- **Areal Bahnhof Ost:** Anpassung aufgrund der beabsichtigten Arealentwicklung und zur planerischen Sicherung des durch den Stadtrat verabschiedeten Masterplans Bahnhof Ost.
- **Alt-Effretikon:** Die bisherige Formulierung gab die Ziele für das Gebiet nur bedingt wieder. Insbesondere wurde ein Verweis auf die Verbindung zwischen der Rebbuck- und der Wattstrasse aufgenommen: Im Rahmen der Arealentwicklung ist eine Verbindung zwischen der Rebbuckstrasse und der Wattstrasse zu realisieren. Im Gestaltungsplan ist eine zweckmässige Lösung dafür aufzuzeigen (vgl. auch Anpassung des Perimeters der Kernzonen I und II, Tabelle 8, Kapitel 4.3.2). Bei der Verbindung ist in den nachfolgenden Verfahren der Gewässerraum des Grändelbachs (öffentliches Gewässer Nr. 9) zu berücksichtigen.
- **Unter Illnau; Dorfkern:** Aufhebung, da mit dem privaten GP Station Illnau vom 23. Januar 2008 ein rechtskräftiger GP besteht.

— **Oberkempttal:** Aufhebung, da mit dem privaten GP Oberkempttal vom 8. Juni 2011 ein rechtskräftiger GP besteht.

— **Hagen Süd-West:** Aufhebung, da mit dem privaten Gestaltungsplan «Hagen Süd-West» vom 30. Juli 2019 ein rechtskräftiger GP besteht.

4.2.3 Gemeinsame Kernzonenbestimmungen

Die Kernzonenbestimmungen der BZO Illnau-Effretikon werden grundsätzlich als zweckmässig betrachtet und haben sich in der Anwendung bewährt. Auf eine grundlegende Überarbeitung der bestehenden Vorschriften wurde daher verzichtet. Materielle Anpassungen ergeben sich durch die Zusammenführung der BZO von Kyburg mit der BZO von Illnau-Effretikon sowie bei einzelnen Vorschriften, die sich im Vollzug als nicht zweckmässig herausgestellt haben.

Keine grundlegende inhaltliche Überarbeitung

Aufgrund der Zusammenführung der BZO Kyburg mit derjenigen von Illnau-Effretikon ist eine neue Kapitelstruktur notwendig. Sie dient dazu, die Übersichtlichkeit der Bestimmungen zu verbessern und Redundanzen zu minimieren. Neu werden darum die für alle Kernzonen geltenden Vorschriften in den gemeinsamen Bestimmungen in Ziffer 3.1 BZO aufgeführt anstatt wie bisher verteilt auf mehrere Abschnitte. Die Formulierung der Vorschriften und die Verwendung der Begriffe wurde weitgehend von Illnau-Effretikon übernommen. Im ehemaligen Gemeindegebiet von Kyburg ergeben sich dadurch grössere, auch materielle Anpassungen.

Anpassung Kapitelstruktur

Bisher galt in Illnau-Effretikon die Bestimmung, dass bei Um- und Ersatzbauten von Ökonomiegebäuden höchstens 80 % des Bauvolumens zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten genutzt werden dürfen (bisherige Ziffer 3.5.2 BZO). Mit dieser Regelung sollte verhindert werden, dass das gesamte Gebäudevolumen umgenutzt wird und sich der Charakter des Gebäudes insbesondere durch den Einbau von (Dach-)Fenstern übermässig verändert. Die Regelung hat sich jedoch als nur bedingt überprüfbar erwiesen. Der Charakter von Gebäuden soll stattdessen ausschliesslich über die konkreten Bestimmungen zur Einordnung und zur Fassaden- bzw. Dachgestaltung gesichert werden.

Streichung der 4/5-Regelung

Die Einordnungsbestimmungen von Illnau-Effretikon und Kyburg werden harmonisiert. Für alle Kernzonen (inklusive der neuen Kernzonen III) gilt sinngemäss wie bisher, dass sich Bauvorhaben hinsichtlich Stellung (Lage und Ausrichtung der Gebäude), Kubatur (Länge, Höhe, Breite der Gebäude), Fassaden-, Dach- und Umgebungsgestaltung gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen müssen (vgl. Ziffer 3.1.3 BZO). Die nachfolgenden Bestimmungen präzisieren, nach welchen Aspekten die Einordnung beurteilt wird (vgl. Ziffer 3.1.5 für die Dachgestaltung, Ziffer 3.1.6 für die Fassadengestaltung sowie Ziffer 3.1.9 für die Umgebungsgestaltung).

Anforderungen zur ortsbildgerechten Einordnung

Neu werden in den Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung (Kyburg und Oberillnau) ortsbaulich bedeutende Gebäude bezeichnet (vgl. Kernzonenpläne und Kapitel 4.2.4 sowie 4.2.6). Die Gründe dafür sind unten ausgeführt.

Ortsbaulich bedeutende Gebäude und Gebäudeteile

Auf dem Gemeindegebiet von Illnau-Effretikon weisen mit Kyburg und Oberillnau zwei Ortsbilder eine besondere Bedeutung auf, die sich auch an deren Erfassung im kantonalen Inventar der Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung zeigt. Den Ortsbildern von Oberillnau (regionale Bedeutung) und Kyburg (kantonale Bedeutung) soll in besonderem Masse Sorge getragen werden. Zusätzliche ortsbauliche Anforderungen an einzelne, für das Ortsbild besonders prägende Gebäude rechtfertigen sich hier. Die Bezeichnung der «ortsbaulich bedeutenden Gebäude» wurde auf Basis der Einteilung des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) vorgenommen.

Gründe für Bezeichnung von ortsbaulich bedeutenden Gebäuden in Kyburg und Oberillnau

In den übrigen Kernzonen werden ortsbaulich bedeutende Gebäude nicht speziell gekennzeichnet. In diesen Ortsbildern sind aber weitere Vorgaben wie Mantellinien und Fassadenbereiche bezeichnet (vgl. unten). Diese regeln primär die Stellung der Gebäude, machen aber im Gegensatz zu den «ortsbaulich bedeutenden Gebäuden» keine zusätzlichen Vorgaben zur Fassadengestaltung (z.B. Materialwahl, etc.).

Kernzonen ohne Bezeichnung von ortsbaulich bedeutenden Gebäuden

Die Kernzonenbestimmungen sind je nachdem, ob es sich um ein ortsbaulich bedeutendes Gebäude handelt oder nicht, unterschiedlich streng ausgestaltet. Dabei orientieren sich die Bestimmungen für die übrigen Gebäude- und Gebäudeteile an den heutigen Kernzonenbestimmungen. Die ortsbaulich bedeutenden Gebäude- und Gebäudeteile sind hinsichtlich der möglichen Abweichungen von Stellung und Kubatur sowie Fassadengestaltung strenger.

Auswirkungen der Bezeichnung «ortsbaulich bedeutend»

Grundsätzlich gilt für Um- und Ersatzbauten von ortsbaulich bedeutenden Gebäuden, dass sich diese eng an das bestehende Gebäude anlehnen müssen. Entsprechend sind nur geringfügige Abweichungen von der bestehenden Stellung und Kubatur möglich. Abweichungen sind zudem nur zugunsten klar definierter Ziele wie etwa zur gestalterischen Verbesserung, im Interesse der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit zulässig. Bei den übrigen Gebäuden und Gebäudeteilen können Abweichungen zugunsten von diesen Zielen flexibler gehandhabt werden (vgl. Ziffer 3.1.4 BZO).

Differenzierung betreffend Stellung und Kubatur

Daneben muss sich bei den bezeichneten ortsbaulich bedeutenden Gebäuden und Gebäudeteilen auch die Fassadengestaltung am bestehenden Gebäude orientieren. Dies gilt hinsichtlich der Gliederung der Fassaden, der Gestaltung der Fenster sowie der Material- und Farbwahl. Bei den übrigen Gebäuden muss sich die Fassadengestaltung gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen. Die Fassadengestaltung kann aber vom bestehenden Gebäude abweichen, solange die gute Einordnung erfüllt ist (entspricht sinngemäss der heutigen Bestimmung wonach die Fassadengestaltung in der Kernzone I der näheren Umgebung anzugleichen ist).

Differenzierung betreffend Fassadengestaltung

Neu gilt für alle Gebäude und Gebäudeteile in Kernzonen, die nicht als ortsbaulich bedeutend bezeichnet werden, dass die Gliederung der Fassaden, die Gestaltung der Fenster sowie die Material- und Farbwahl auf den Charakter des Gebäudes anzupassen ist. Bei Nutzungsänderungen soll die ursprüngliche Nutzung jedoch möglichst ablesbar bleiben (Ziffer 3.1.6 BZO). In der Kernzone II Illnau-Effretikon musste die Gestaltung bisher der Kernzone I nachempfunden werden. Diese Bestimmung wird als zu eng und nicht

Lockerung Vorgaben zur Fassadengestaltung

zweckmässig betrachtet und darum aufgehoben. Neubauten müssen sich aber nach wie vor hinsichtlich Gliederung der Fassaden, Gestaltung der Fenster sowie Material- und Farbwahl gut in den ortsbaulichen Kontext einzuordnen. Die Fassadengestaltung muss entsprechend auf die kernzonen-spezifischen Gegebenheiten Rücksicht nehmen.

Generell gilt, dass wenn sich die Fassadengestaltung *besonders* gut ins Ortsbild einfügt, neu in sämtlichen Kernzonen eine zeitgemässe Fassadengestaltung möglich. Eine zeitgemässe Fassadengestaltung kann z. B. heissen, dass keine hochrechteckigen Fenster mit massstäblicher Fenster- teilung realisiert werden muss. Weiterhin ausgeschlossen bleiben grossflächige Verglasungen wie Wintergärten oder Terrassenüberdachungen. Dies ist gemäss der Baubewilligungspraxis bereits bisher so.

Zeitgemässe Fas-
sadengestaltung

Die Bestimmungen zu Mantellinien und Fassadenbereichen werden eben- falls harmonisiert. «Wichtige Gebäudefluchten» gemäss BZO Kyburg (vgl. Art.4 Abs. 4 bisherige BZO) werden neu analog Illnau-Effretikon als Fassa- denbereiche bezeichnet. Es ergeben sich daraus keine materiellen Anpassungen. Die Formulierung zu den Fassadenbereichen wird präzisiert. In jenen Gebieten, wo ortsbaulich bedeutende Gebäude und Gebäudeteile bezeichnet werden, werden keine Mantellinien und Fassadenbereiche be- zeichnet. Da bei solchen Gebäuden nur im Ausnahmefall höchstens geringfügige Abweichungen von Stellung und Kubatur zulässig sind, müssen zusätzlich keine Mantellinien oder Fassadenbereiche bezeichnet werden.

Harmonisierung
Mantellinien, Bau-
bereiche und
Fassadenbereich

In einzelnen Kernzonen werden weder ortsbaulich bedeutende Gebäude noch Fassadenbereich oder Mantellinien bezeichnet. Die Stellung und Ku- batur von Gebäuden orientieren sich in diesen Kernzonen nach dem allgemeinen Grundsatz der ortsbildgerechten Einordnung sowie den Bestim- mungen zur Abweichung von der bestehenden Stellung und Kubatur.

Kernzonen ohne
besondere Festle-
gungen

Auf verschiedene detaillierte Bestimmungen über die Gestaltung und Mate- rialwahl von Gebäuden oder Gebäudeteilen (Fenster, Fassaden, Farbge- bung, Dächer, An- und Aufbauten, etc.) gemäss den bisherigen Bestimmun- gen für die Kernzonen 1 und 2 in Kyburg (bisherige Art. 7 bis 12, 14 und 19) kann im Sinne einer Entlastung der Vorschriften verzichtet werden bzw. sie werden durch die obengenannte Bestimmung zur Fassadengestaltung er- setzt (Ziffer 3.1.6 BZO). Die bisherigen Bestimmungen führten nicht in jedem Fall zu einer ortsbaulich sinnvollen Gestaltung. Mit dem Verzicht auf die de- taillierten Bestimmungen soll der Baubehörde ein grösserer Spielraum wie auch eine grössere Verantwortung bei der Beurteilung der Anpassung an den Charakter des Gebäudes zugeteilt werden.

Verzicht detaillierte
Bestimmungen zu
Gestaltung und
Material

Die Bestimmungen zur ortsbildgerechten Umgebungsgestaltung werden an- gepasst und präzisiert. So wird etwa klargestellt, dass bei der Umgebungs- gestaltung besonderes Augenmerk auf die Materialisierung, Bepflanzung, Topografie sowie den Erhalt von ortstypischen Elementen wie etwa Brunnen, Mauern, traditionelle Gärten, gepflästerte Vorbereiche, etc. zu legen ist. Die Bestimmungen zur Bepflanzung beziehen sich neu zudem generell auf Pflanzen und nicht allein auf Baum- und Straucharten. Die Pflanzen müssen

Anpassung orts-
bildgerechte
Umgebungsgestal-
tung

sowohl standortgerecht wie auch einheimisch sein. In den allgemeinen Bestimmungen zur BZO (Ziffer 9.8.4) wird zudem festgehalten, dass invasive gebietsfremde Pflanzen nicht erlaubt sind. Dies gilt auch für die Kernzonen.

Die Pflicht zur Erstellung von Autounterständen in den Kernzonen I und II von Illnau-Effretikon wird aufgehoben. Sie führte in Vergangenheit aus Sicht des Ortsbilds nicht zu befriedigenden Lösungen.

Aufhebung Autounterstandspflicht

4.2.4 Kernzone I

In der Kernzone I wie auch in den übrigen Kernzonen werden die Baumöglichkeiten präzisiert. Wie bisher gilt in der Kernzone I, dass zwar Um- und Ersatzbauten sowie neuen Klein- und Anbauten möglich sind, aber keine neuen Hauptgebäude erstellt werden dürfen.

Baumöglichkeiten

An den Bestimmungen der Kernzone I werden nur geringfügige Anpassungen vorgenommen. So wird etwa die Bestimmung, dass die Abmessungen und Verteilung der Fenster der Bauweise der näheren Umgebung anzugleichen sind, gestrichen. Ebenfalls aufgehoben wird die Bestimmung, dass Fenster in der Regel eine hochrechteckige Form und massstäbliche Fenstererteilung aufzuweisen haben. Eine hochrechteckige Form führt bei der Umnutzung von Ökonomiegebäuden nicht zu gestalterisch sinnvollen Lösungen. Fenster sind stattdessen an den Charakter des Gebäudes anzupassen (vgl. Ziffer 3.1.6 BZO).

Flexibilisierung
Fenstergestaltung

Die Gestaltungsvorgaben für Dachflächenfenster werden geringfügig gelockert: In der Praxis wurden bisher höchstens zwei nebeneinanderliegende Dachfenster bewilligt. Die neue Bestimmung macht klar, dass die Anzahl Dachfenster auf die Grösse, Form und Sichtbarkeit des Dachs angepasst werden muss. Daneben wird eine Regelung für Lichtbänder ergänzt. Bei einer sehr sorgfältigen Gestaltung können auch einzelne Glasziegel zugelassen werden.

Flexibilisierung und
teilweise Lockerung
der Vorgaben
für Dachgestaltung

4.2.5 Kernzone II

Bei der Kernzone II handelt es sich um die Umgebungsbereiche der eigentlichen historischen Substanz. Die Kernzone II erlaubt aus diesem Grund auch neue Hauptgebäude. Sie ist – wie dies grundsätzlich auch heute bereits der Fall ist – in Bezug auf einzelne Themen wie etwa die Dachgestaltung etwas lockerer ausgestaltet.

Lockerere Regelungen in der
Kernzone II

Wesentliche Änderungen an der Kernzone II betreffen die Reduktion des grossen Grenzabstands auf 6 m. Diese Anpassung wird zur Harmonisierung mit den Bestimmungen der BZO Kyburg vorgenommen.

Reduktion grosser
Grenzabstand

Ausserdem wird die Bestimmung aufgehoben, wonach die Fassaden- und Dachgestaltung in der Kernzone II bezüglich Struktur und Formensprache der Kernzone I nachzuempfinden sind. Grund dafür ist, dass keine «Nachahmung» der Kernzone I angestrebt werden soll. Aufgrund der bisherigen Bestimmung orientierte sich die Baubehörde zur Beurteilung der Dachgestaltung in der Kernzone II bisher an den Bestimmungen der Kernzone I. Mit der Aufhebung werden namentlich die Vorgaben zur Gestaltung der Dachfenster und zu den Materialien gelockert.

Lockerung der
Bestimmungen zur
Dachgestaltung

Die Kernzone 2 gemäss BZO Kyburg ist hinsichtlich ihrer ortsbaulichen und architektonischen Strukturen mit den Gebieten der Kernzone II in Illnau-Effretikon vergleichbar. Die entsprechenden Gebiete werden darum in die Kernzone II gemäss BZO von Illnau-Effretikon umgezont. Dadurch ergeben sich für die Kernzonen in Ettenhusen, Brünggen und Billikon folgende Änderungen an den Bestimmungen:

Kernzone 2 Kyburg wird in Kernzone II Illnau-Effretikon überführt

- Reduktion der Gebäudelänge von 35 m auf 25 m
- Keine Vorgabe der Anzahl Dachgeschosse (bisher max. 2)
- Anpassung des Geltungsbereichs für den grossen Grenzabstand («Hauptwohnseite» anstatt «von der Strasse abgewandte Seite»)
- Verzicht auf detaillierte Bestimmungen zu Gestaltung und Materialwahl (vgl. Kapitel 4.2.3)

4.2.6 Kernzone III: Kyburg

Die Überarbeitung der Kernzonenbestimmungen im Bereich der Vorburg und der Schulanlage in Kyburg blickt auf einen langen Planungsprozess zurück. Die Inhalte der Revision wurden bereits vor der Eingemeindung von Kyburg erarbeitet und wurden deshalb im Rahmen der Gesamtrevision der BZO von Illnau-Effretikon weitgehend übernommen. Die ehemalige Kernzone 1 in Kyburg wird neu als Kernzone III bezeichnet. Gegenüber der rechtskräftigen BZO von Kyburg werden im Wesentlichen die folgenden Anpassungen vorgenommen:

Langer Planungsprozess in Kyburg

- Bezeichnung von ortsbaulich bedeutenden Gebäuden in Anlehnung an das KOBI (vgl. Ziffer 3.1.5 BZO)
- Reduktion der Anzahl Dachgeschosse von max. 2 auf 1
- Vorgabe giebelseitige Fassadenhöhe von 10.5 m
- Reduktion Gebäudelänge von 35 m auf 25 m
- Einführung Überbauungsziffer (ÜZ) für Klein- und Anbauten von 2 %
- Angleichung der Dachgestaltungsvorgaben an Illnau-Effretikon



Abbildung 17: Ortsbaulich bedeutendes Gebäude (links) und Freiraum, der erhalten werden soll (rechts) (Fotos: D. Christoffel)

Der grundsätzliche Ausschluss von Unterniveaugaragen in der bisherigen Kernzone K1 Kyburg erweist sich in der Umsetzung als problematisch. Dar- aus entwickelt sich ein erhöhter Druck bezüglich der Umnutzung und

Räumlich be- grenzte Erstellung von Unterniveauga- ragen und Unterkellerungen

Umgestaltung von Vorplätzen zu Abstellplätzen. Deshalb werden in den aus archäologischer Sicht wenig problematischen Bereichen auch in der Kernzone K III Unterniveaugaragen gestattet: Dies umfasst die Bereiche direkt unterhalb von Hauptgebäuden innerhalb der jeweiligen Gebäudefluchten sowie die besonders gekennzeichneten Baubereiche für Unterniveaugaragen (vgl. Kernzonenplan Nr. 10). Zufahrtsrampen für Unterniveaugaragen stellen in der Regel einen erheblichen Eingriff ins Ortsbild dar. Die Anlagen zur Höhenüberwindung (dies umfasst neben Zufahrtsrampen z. B. auch Autoliftnanlagen) müssen deshalb innerhalb des Gebäudes angeordnet werden. Im Baubereich für Unterniveaugaragen Nr. I soll eine allfällige Zufahrt zur Unterniveaugarage ab der tiefer liegenden Kyburgstrasse erfolgen. Auf eine Anlage zur Höhenüberwindung könnte so verzichtet werden. Aufgrund der archäologischen Bedeutung des Gebiets «Vorbürg» sind Unterkellerungen in der K III generell auf ein Minimum zu beschränken (Ziffer 3.4.6 BZO).

Um die Freiflächen zwischen der Schanze und dem Siedlungskörper der Vorbürg sowie die Freiflächen im Bereich der Kirche, an der Dorfstrasse und an der Hinterdorfstrasse als solche zu erhalten, wird die Bebauung in diesen Bereichen weitgehend durch Baubereiche für Hauptgebäude und mit den bezeichneten Freiräumen begrenzt. Es sind keine Klein- und Anbauten grösser als gemäss den Bestimmungen von § 18 BBV II gestattet. Zudem sind die Anordnung von Fahrzeugabstellplätzen sowie Veränderungen am Verlauf des massgebenden Terrains nicht gestattet (vgl. Kapitel 4.3.3.)

Erhalt der Freiräume gemäss KOB

Die Anpassungen an der Kernzone in Kyburg führen für bestimmte Grundeigentümer zu Einschränkungen bezüglich der Überbaubarkeit ihrer Grundstücke. Betroffene Grundeigentümer wurden durch die Stadt und den Kanton über die geplanten Anpassungen und deren Auswirkungen informiert. Es wurden verwaltungsrechtliche Verträge ausgehandelt. Demnach verzichten die Grundeigentümer auf eine Bebauung. Kanton und Stadt werden dadurch entschädigungspflichtig (Kanton 90 % / Stadt 10 % Anteil).

Einschränkungen für Grundeigentümer

4.2.7 Zentrumszonen

Die in den Zentrumszonen (und in den Wohnzonen) gewährte zusätzliche Baumassenziffer (BMZ) für verglaste Balkone, Veranden und andere Vorbauten ohne heiztechnische Installationen, die dem Energiesparen dienen, wird aufgehoben. Grund dafür ist, dass ein Ausnützungsbonus von 20 % für derartige Bauvorhaben neu auf übergeordneter Stufe in § 13 Abs. 2 der ABV enthalten ist. Die zusätzliche Baumassenziffer gilt demnach weiterhin. Die bisherige kommunale Regelung wird dadurch obsolet.

Zusätzliche BMZ für Wintergärten übergeordnet geregelt

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 der Zentrumszone 3.3 und 4.0 neu ein Baumassenbonus eingeführt. Die zusätzliche Baumasse, die für die Vergrößerung der Geschosshöhe (bzw. die Vergrößerung der lichten Höhe) notwendig ist und entsprechend zulasten der übrigen (für vermietbare Räume verwendbare) Baumasse geht, wird damit zumindest teilweise durch den gewährten Baumassenbonus aufgewogen. Der Baumassenbonus wird

Erdgeschossbonus

dann gewährt, wenn das Erdgeschoss (d. h. das erste Vollgeschoss) eine lichte Höhe von mindestens 3.4 m aufweist.

Bei der Realisierung von Hochparterre-Geschossen bzw. bei der Erstellung von Nebenräumen zeigt sich bei der Verwendung der Baumassenziffer eine ähnliche Problematik wie bei der Realisierung überhoher Erdgeschosse. Da gemäss § 258 PBG das oberirdische Volumen unabhängig der Nutzweise der Räume an die Baumassenziffer angerechnet werden muss, wird in der Regel oberirdisch möglichst viel nutz- respektive vermietbare Fläche gebaut. Da die Realisierung eines Hochparterres oder von Nebenräumen zulasten der «vermietbaren Baumasse» geht, wird darauf mitunter verzichtet. Dies ist vor allem in dichteren Quartieren aus städtebaulicher Sicht nicht wünschenswert. Das erdgeschossige Wohnen führt zu unattraktiven Wohnsituationen, schmälert die Strassenraumqualität aufgrund geschlossener Fensterläden etc. Ein Hochparterre oder die Nutzung des Erdgeschosses für Nebenräume wirkt dieser Problematik entgegen.

Bonus für Hochparterre und Nebenräume im EG

Das Hochparterre muss strassenseitig, also dort wo ein Hochparterre aus städtebaulicher und wohnhygienischer Sicht sinnvoll ist, mindestens 0.6 m über dem gewachsenen Terrain liegen. Im geneigten Terrain ist der höchste Punkt massgebend. Bei einer Anhebung des Erdgeschosses besteht die Gefahr, dass durch Freilegung des Untergeschosses ein zusätzliches, zumindest teilweise bewohnbares Geschoss erstellt wird. Der Bonus wird in diesem Fall nicht gewährt.

Bedingungen für Inanspruchnahme Hochparterre-Bonus

Der Bonus für Nebenräume gilt, wenn diese Räume mindestens 25 % der Geschossfläche des Erdgeschosses ausmachen. Als nicht anrechenbare Nebenräume gemäss § 255 Abs. 2 PBG gelten Räume, die nicht zum Wohnen, Arbeiten oder anderweitig dauerndem Aufenthalt von Menschen dienen, also z. B. Veloabstellräume, Waschküchen und dergleichen.

Bedingungen für Inanspruchnahme Nebenräume-Bonus

Die unterschiedlichen Boni können nicht miteinander kumuliert werden. Damit wird eine zu starke Erhöhung der BMZ verhindert. Aus demselben Grund ist eine Kombination mit dem Bonus für Arealüberbauungen ausgeschlossen.

Keine Kumulation der Boni

In der Zentrumszone Z 4.0 im Zentrum Effretikon Bahnhof West wurde in Abgleich mit dem kommunalen Richtplan neu ein Gebiet für Hochhäuser bezeichnet. Dies ermöglicht es, im Rahmen der zukünftigen Entwicklung des Gebiets, Gebäude von über 25 m Fassadenhöhe zu realisieren. Das Hochhausgebiet wird im entsprechenden Ergänzungsplan bezeichnet (vgl. auch Ziffer 9.4 BZO).

Möglichkeit für Hochhäuser

4.2.8 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

In den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung wird die zusätzliche Baumassenziffer für Wintergärten analog zur Zentrumszone aufgehoben (vgl. Kapitel 4.2.7).

Zusätzliche BMZ für Wintergärten übergeordnet geregelt

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 können. Der bisherige Grenzabstand von 12 m ist - auch im Vergleich zu

Reduktion grosser Grenzabstand

anderen Gemeinden - relativ hoch. Mit der Reduktion werden die Grenzabstände in allen Wohn- und Zentrumszonen harmonisiert.

In den WG-Zonen wird analog zur Zentrumszone ein Erdgeschossbonus für überhohe Erdgeschosse sowie ein Bonus für die Realisierung eines Hochparterres oder für die Realisierung von Nebenräumen im Erdgeschoss eingeführt.

Bonus für überhohe Erdgeschosse, Hochparterre und Nebenräume

Der Bonus für die Realisierung eines Hochparterres oder von Nebenräumen im EG wird in den «dichteren» Wohnzonen mit einer BMZ von 2.2 und höher eingeführt. Ansonsten gelten dieselben Bestimmungen wie in der Zentrumszone.

Bedingungen für Inanspruchnahme Hochparterre-Bonus

Zur Förderung der Verdichtung zentral gelegener Gebiete werden verschiedene Aufzonungen vorgenommen. Die Anpassungen am Zonenplan werden in Kapitel 4.3.2 erläutert.

Aufzonungen

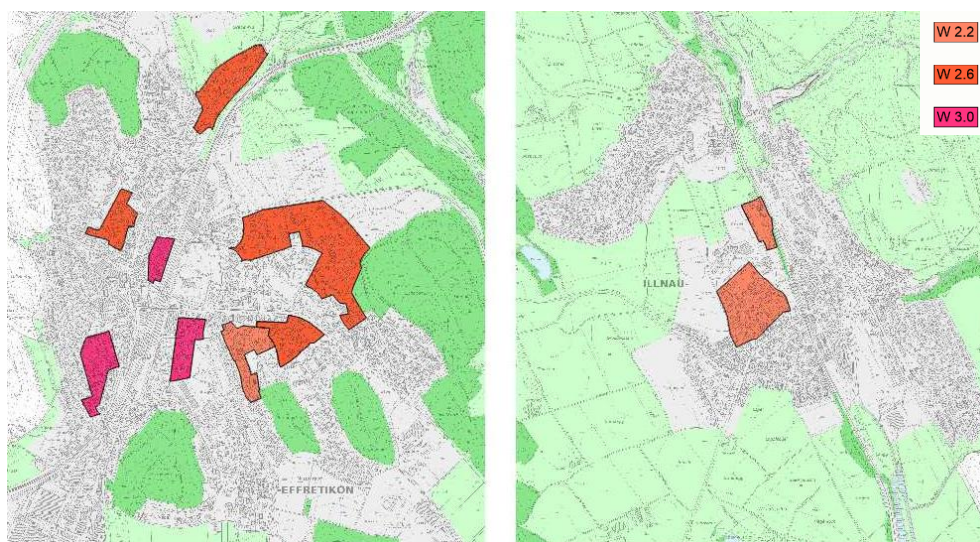


Abbildung 18: Übersicht Aufzonungen (dargestellt wird die neue Zonierung)

4.2.9 Industriezonen

Das Gebiet Mülau wird neu der Industriezone I 5.0 zugeteilt. Dadurch ergeben sich einzelne materielle Anpassungen an den geltenden Bestimmungen (siehe Tabelle 1). Für den grössten Teil des Gebiets besteht ein privater Gestaltungsplan, der bereits gegenüber der bestehenden Grundordnung Abweichungen bezüglich Art und Mass der Nutzung vorsieht.⁶ Insbesondere erlaubt der Gestaltungsplan in Teilbereichen auch die Realisierung von Wohnnutzungen. Die Zuteilung zur Industriezone I 5.0 hat auf die baurechtlichen Bestimmungen im GP-Perimeter keine unmittelbare Wirkung.

Umzonung Mülau

6 Privater GP Mülau vom 10. März 1993

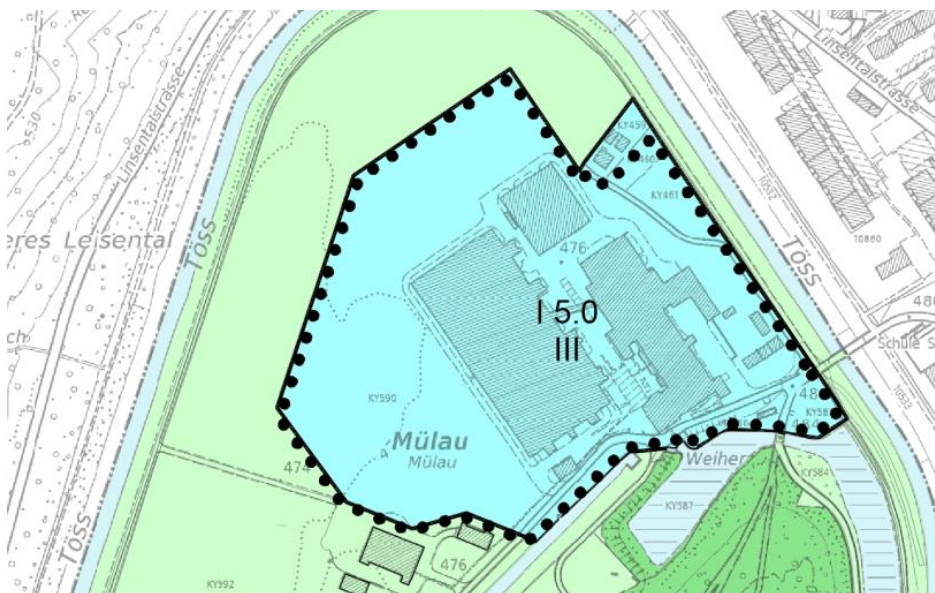


Abbildung 19: Perimeter Industriezone I 5.0 Mülau sowie GP-Perimeter (schwarz gepunktet) gemäss Entwurf BZO-Revision

Das Gebiet Mülau wird als regionales Arbeitsplatzgebiet bezeichnet (vgl. Kapitel 3.6). Die Nutzung soll primär auf produzierende und gewerbliche Betriebe ausgerichtet sein. Es soll nicht für Detailhandels- oder Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung stehen. Mit der Zuweisung zur I 5.0 sind zwar Einkaufszentren ausgeschlossen und Läden für Güter des täglichen Bedarfs eingeschränkt. Dienstleistungsbetriebe sind jedoch zulässig, was einer Abweichung zum regionalen Richtplan gleichkommt.

Teilweise Abweichung zum regionalen Richtplan

Mit der Stilllegung der Spinnerei hat sich die Ausgangslage für die Nutzung des Gebiets jedoch verändert. Die Grundeigentümerschaft plant basierend auf dem rechtskräftigen Gestaltungsplan eine Transformation des Areals. 2017 wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Um die bestehenden Bauten (insbesondere das alte Spinnereigebäude aus dem Jahr 1860) zu erhalten und wirtschaftlich zu nutzen, sind auch Nutzungen vorgesehen, die dem Ziel der «ausschliesslichen Produktion» gemäss regionalen Richtplan widersprechen. Entsprechende Baugesuche wurden eingereicht (Stand Januar 2021). Die Abweichung zum regionalen Richtplan bleibt daher unabhängig von den konkreten Regelungen in der BZO bestehen, weshalb auf einen Ausschluss von Dienstleistungsbetrieben in der I 5.0 Mülau verzichtet wird.

	Industriezone Kyburg	Privater GP Mülau	Industriezone I 5.0 Illnau-Effretikon
ES	III	III	III
Nutzung	Industrielle und gewerbliche Betriebe Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig Stark störende Betriebe	Umnutzung der alten Spinnereigebäude zu Wohnen, Büro, Läden erlaubt Mässig störende Betriebe	Industrielle und gewerbliche Betriebe Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig Begrenzung von Läden für Güter des tägl. Bedarfs (max. 300 m ²) Keine Einkaufszentren Mässig störende Betriebe
Baumasse	5.0	7.5	5.0
Geschosse	3	-	-
Fassadenhöhe	13.5 m	Gemäss Baubereichen	13.5 m
Grünflächenziffer	-	-	10 %

Tabelle 1: Übersicht Bestimmungen Industriezone Kyburg, Privater GP Mülau, I 5.0 Illnau-Effretikon

Der kantonale Richtplan hat das Gebiet Riet als Siedlungsgebiet für Arbeitsnutzungen bezeichnet (vgl. Kapitel 3.3). Im kommunalen Richtplan wurde beschlossen, dieses Gebiet einzuzonen. Heute ist die als Siedlungsgebiet bezeichnete Fläche im Eigentum von diversen Grundeigentümern und von verschiedenen Landwirten genutzt. In Gesprächen mit den Grundeigentümern zeigte sich, dass ein Teil des Gebiets auch mittelfristig landwirtschaftlich genutzt werden soll. Entsprechend wird im Rahmen der Revision nur der nördliche Teil des Gebiets eingezont (vgl. Abbildung 20).

Einzonung Gebiet Riet

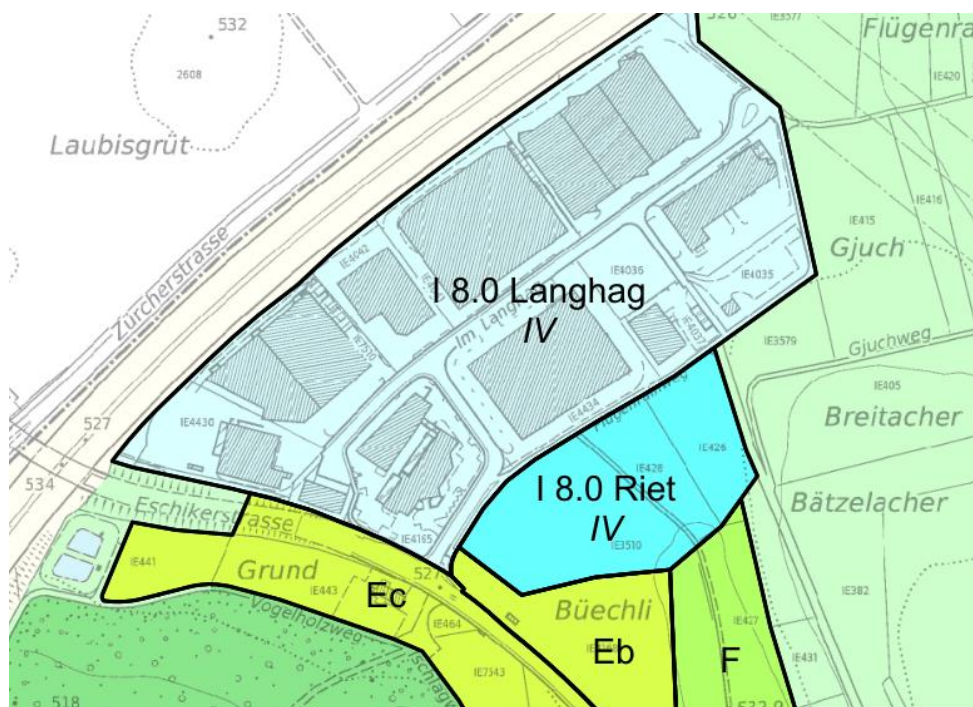


Abbildung 20: Einzonung Gebiet Riet

Analog zum angrenzenden Gebiet Langhag wird das Riet der Industriezone I 8.0 zugewiesen. Gemäss den Anforderungen des kantonalen Richtplans dürfen in der Industriezone Riet keine Handels- und Dienstleistungsnutzungen realisiert werden. Die BZO muss Handels- und Dienstleistungsnutzungen explizit zulassen. Andernfalls sind sie aufgrund der Bestimmung gemäss § 56 PBG ausgeschlossen. Entsprechend werden in der BZO Handels- und Dienstleistungsnutzungen nur in den Industriezonen I 8.0 Langhag und Vogelsang sowie in der I 5.0 explizit zugelassen. Für die I 8.0 Riet werden Handels- und Dienstleistungsbetriebe nicht zugelassen.

Ausschluss von Handels- und Dienstleistungsnutzungen

Um die im kantonalen Richtplan geforderte regionale Abstimmung sicherzustellen, wurde die Regionalplanung Winterthur und Umgebung anlässlich des Gemeindegesprächs über die kommunalen Absichten informiert. Mit der Gemeinde Lindau wurde die Abstimmung mit der Entwicklung im Gebiet Kemptthal besprochen und mögliche Erschliessungsvarianten diskutiert.

Regionale Abstimmung

Das Gebiet Riet ist gemäss den Bestimmungen explizit für das produzierende Gewerbe vorgesehen. Handels- und Dienstleistungen sind gemäss den Bestimmungen ausgeschlossen. Die Region Winterthur und insbesondere der Raum Effretikon verzeichnen eine Nachfrage nach Flächen für das produzierende Gewerbe. Das Produktionsvolumen sowie die Umsätze des sekundären Sektors verzeichneten in den letzten 10 Jahren eine klare Steigerung (Index 2009 = 91,1 / 2019 = 112,9 resp. Index 2009 = 96,0 / 2019 = 109,7). Prognosen deuten darauf hin, dass dieser Trend in den kommenden Jahren anhalten wird. Rund 40 % der aktuell vorliegenden Standortanfragen des House of Winterthur betreffen Flächen für produzierendes Gewerbe. Aktuell existieren in der Stadt Illnau-Effretikon praktisch keine Möglichkeiten einen entsprechenden Neubau zu erstellen und damit eine grössere Produktionsstätte anzusiedeln. Mit der Nähe zum Autobahnanschluss ist das Gebiet Riet prädestiniert für die Ansiedlung von neuen Unternehmen.

Regionale und kommunale Nachfrage

Im Verlauf der Erarbeitung der BZO-Vorlage hat der Kanton Zürich Vorgaben zum Arbeitszonenmanagement erlassen. So ist neu bei Anpassungen an kommunalen Industrie- oder Gewerbezone im erläuternden Bericht eine Einschätzung der Planungsregionen notwendig (vgl. Merkblatt zur Arbeitszonenbewirtschaftung vom 4. April 2019). Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) wurde entsprechend um eine Einschätzung zu den vorgenommenen Anpassungen gebeten. Die RWU hat mit Schreiben vom 11. März 2021 festgehalten, dass sie die Einzonung der Arbeitszone Riet sehr begrüsst. «Die Einzonung bewirkt, dass in der Region genügend und auch tatsächlich verfügbare Flächen für Arbeitsplätze für gewerbliche Betriebe (Produktion) bereitgestellt werden. Die Einzonung wird von der Region daher als wirksame Massnahme für die Deckung des regionalen Bedarfs nach zusätzlichen Flächen für Betriebserweiterungen (Umsiedlungen) und Neuansiedlungen beurteilt und unterstützt.» Die Einzonung entspricht gemäss RWU auch den Anforderungen gemäss Art. 15 RPG:

Arbeitszonenmanagement: Einschätzung der RWU

- Die Abstimmung über die Gemeindegrenze hinweg ist erfolgt.
- Es liegt ein Überblick über alle Arbeitszonen der Region mit Angaben zu Flächen, Kapazitäten, Nutzungsvorgaben und aktuelle Nutzung vor.

- Die konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven findet zwar laufend statt, die verfügbaren Reserven decken die von der Standortförderung (House of Winterthur) erwartete Nachfrage jedoch bei weitem nicht. Zudem sind auch Reserven für die bestehenden Gewerbebetrieb z.B. für künftige Ausbauten bereitzuhalten.
- Die rechtliche Sicherstellung der Verfügbarkeit wird mit der nachfolgenden Planung gewährleistet.

Um die Verfügbarkeit der Grundstücke im Riet sicherzustellen und eine geeignete Parzellarstruktur herbeizuführen, ist die Stadt im Austausch mit den Grundeigentümern. So wird insbesondere nach Realersatz für einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb gesucht. Eine Melioration im Riet wurde vom kantonalen Amt für Landschaft und Natur, Abteilung Landwirtschaft als nicht sinnvoll erachtet.

Verfügbarkeit: Laufende Verhandlungen

Die Erschliessung des Gebiets Riet soll über die bestehende Verkehrsinfrastruktur der Industriezone Langhag erfolgen.

Erschliessung

Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist zurzeit noch nicht vertraglich gesichert (Stand März 2021). Es wurden mehrere Gesprächsrunden mit den betroffenen Grundeigentümern geführt, weitere Gespräche sind anstehend. Die Vereinbarungen mit den Grundeigentümern sind bis zum Erlass der BZO auszuarbeiten. Für eine Entwicklung des Gebiets muss ausserdem eine zweckmässige Parzellenstruktur vorliegen. Da die Grundeigentümerstrukturen im Gebiet heute relativ komplex sind, muss eine Bereinigung der Parzellarstruktur – allenfalls im Rahmen einer Quartierplanung - durchgeführt werden. Im Rahmen der Bereinigung ist auch der Umgang mit der Verlegung bzw. Schliessung des heutigen Rundwanderwegs und weiterer Wege zu klären. Die entsprechenden Wege werden im kommunalen Richtplan bezeichnet und sind in der weiteren Planung zu beachten. Eine Bezeichnung der Wegführung im Zonenplan ist nicht möglich.

Landumlegung und Sicherung der Verfügbarkeit

4.2.10 Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen

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

4.2.11 Erholungszonen

An den Bestimmungen für die Erholungszonen werden die folgenden Anpassungen vorgenommen:

- Die Bestimmungen werden an die neuen Baubegriffe gemäss IVHB angepasst.
- In den Erholungszonen Eb und Ed werden die Zuteilungen der Empfindlichkeitsstufen (ES) aufgehoben. Die Aufhebung erfolgt, da eine ES-Zuteilung in diesen Zonen aufgrund des Fehlens von lärmempfindlichen Nutzungen nicht nötig ist.
- In der Erholungszone Ec wird neu die ES III festgelegt. Die Zone Ec verfügt über kein besonderes Lärmschutzbedürfnis, weshalb die ES III als angemessen betrachtet wird.

- Es werden zwei neue Erholungszonen eingeführt: die Erholungszone Ee Moosburg (Umzonung von bisheriger Freihaltezone) sowie die Erholungszone Ef Modellflugplatz First (Umzonung von bisheriger Landwirtschaftszone). Mit diesen Zonen wird die planungsrechtliche Grundlage für den Erhalt und die Erneuerung der bereits darin befindlichen Bauten und Anlagen geschaffen. Das Reglement enthält detaillierte Bestimmungen zu den zulässigen Bauten und Anlagen.
- Bei der Zuweisung der ES-Stufen in den Erholungszonen Ea, Ec und Ef handelt es sich um gebäudespezifische ES-Zuteilungen und keine flächendeckende ES-Zuteilung. Das heisst, die ES-Stufe gilt lediglich für lärmrelevante Räume in den Gebäuden, nicht für die Umgebungsflächen.

Die einzelnen Umzonungen in die Erholungszone werden in Kapitel 4.3.2 erläutert.

4.2.12 Allgemeine Bauvorschriften

An den allgemeinen Bauvorschriften werden wenige Anpassungen vorgenommen:

- Neuer Abschnitt 9.4 betreffend Hochhausgebiete (vgl. Kapitel 4.2.7 und 4.3.3)
- Streichung bisherige Ziffer 9.5: Die Bestimmungen zu Abstellplätzen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder werden neu separat in Ziffer 10 behandelt (vgl. Kapitel 4.2.13).
- Streichung Bestimmung zur Realisierung von Pflanzgärten (bisherige Ziffer 9.6.1 BZO) sowie von Kompostierplätzen (bisherige Ziffer 9.7 BZO): Die Vorgaben haben sich in der Umsetzung als nicht zweckmässig erwiesen.
- Anpassung Ziffer 9.8.2 BZO: Der Ergänzungsplan Naturwerte wird aufgehoben. Gleichzeitig erfolgt eine Anpassung der Verordnung zum Schutz der kommunalen Naturschutzobjekte (SVO), damit diese ihre Schutzwirkung auch auf Naturwerte innerhalb der Bauzonen entfaltet. Die Naturwerte gemäss Ergänzungsplan sind identisch mit der SVO. Ergänzungen oder die Aufhebung des Schutzes von Naturschutzobjekten hatte in Vergangenheit jeweils zur Folge, dass sowohl die BZO als auch die SVO angepasst werden mussten. Mit der Aufhebung des Naturwertplans ist die Bestimmung unter der bisherigen Ziffer 9.8.2 BZO hinfällig. An dem 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.
- Anpassung Ziffer 9.8.3 BZO: Neu sind nicht nur Flachdächer von Hauptgebäuden, sondern auch solche von Klein- und Anbaute sowie Tiefgarageneinfahrten zu begrünen. Die Begrünung ist ökologisch wertvoll auszugestalten.
- Anpassung Ziffer 9.8.4 BZO: Neu sind invasive gebietsfremde Pflanzen in allen Zonen verboten (bislang nur in Kernzonen und bei Arealüberbauungen).

- Streichung Ziffer 9.9.1 BZO: Die Vorschrift ist nicht zulässig, da die Anforderungen an Solarenergieanlagen abschliessend durch das RPG bzw. die RPV definiert werden. Solaranlagen auf Dächern in Kernzonen haben die Anforderungen gemäss Art. 18a Abs. 1 RPG und Art. 32a Abs. 1 lit. a-d RPV zu erfüllen. Bezüglich den Anforderungen an die Einordnung von Solaranlagen ins Ortsbild sind die bundesrechtlichen Bestimmungen massgebend. Weitergehende Bestimmungen sind nicht möglich. Ein allfälliger Spielraum besteht im Baubewilligungsverfahren.
- Streichung Ziffer 9.9.2: Die Vorschrift ist nicht notwendig, da die Stadt auch unabhängig von dieser Bestimmung Förderbeiträge sprechen kann und dies auch tut. Es wird keine Praxisänderung vorgenommen.
- Streichung Ziffer 9.10: Die Vorschrift ist nicht mehr nötig. Seit dem 1. Oktober 2019 ist das Thema Licht in § 19d BBV I geregelt. Im Anhang zur BBV I ist die SIA-Norm 491 zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen als «beachtlich» erklärt worden.

4.2.13 Abstellplätze

Neu werden sämtliche Bestimmungen zu den Abstellplätzen in Ziffer 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. Vor diesem Hintergrund werden die Abstellplatzbestimmungen angepasst.

Anpassung Abstellplatzvorgaben von 1997

Die Berechnungsweise des Normbedarfs wird mit der kommunalen Praxis sowie mit der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen abgeglichen und geringfügig angepasst: Neu wird die Bestimmung des Normbedarfs auf die massgebliche Bruttogeschossfläche (mBGF) anstatt auf die Nutzfläche abgestützt. Der Normbedarf wird mit dieser Anpassung in der Tendenz leicht erhöht, da im Gegensatz zur Nutzfläche etwa auch Verkehrsflächen wie Treppenhäuser an die massgebliche Bruttogeschossfläche angerechnet werden. Wie stark sich der Normbedarf durch diese Anpassung theoretisch erhöhen würde, ist jedoch stark von Bauweise des jeweiligen Gebäudes abhängig.

Anpassung Berechnungsweise Normbedarf

Bei Wohnungen wird neu pro 100 m² mBGF ein Abstellplatz für Bewohner verlangt statt wie bisher ein Abstellplatz pro 80 m² Nutzfläche. Die numerische Anpassung allein reduziert den Normbedarf.

Numerische Anpassung bei Abstellplätzen für Bewohner

Daneben werden die Reduktionsfaktoren überarbeitet. Bisher war auch in zentralen Gebieten keine Reduktion des Normbedarfs für Bewohnerparkplätze möglich. Neu kann die minimal zu erstellende Anzahl Abstellplätze auf bis zu 60 % des Normbedarfs reduziert werden. Auch bei Beschäftigten- und Besucher- sowie Kundenabstellplätzen ist eine stärkere Reduktion möglich.

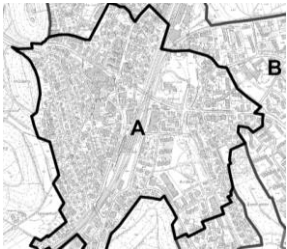
Anpassung Reduktionsfaktoren

Die Abgrenzung der Gebiete, in denen eine Reduktion möglich ist, wird ebenfalls angepasst. Sie orientiert sich neu an den kantonalen ÖV-Güteklassen und berücksichtigt daneben die effektive Fusswegdistanz sowie die Topografie. Die neue Gebietsabgrenzung reflektiert die tatsächliche Güte der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr stärker als die bisherige Einteilung. Die Anpassung wirkt sich insbesondere auf Illnau aus, das neu im Reduktionsgebiet B anstatt wie bis anhin in der Klasse A liegt.

Anpassung Reduktionsgebiete

Die neuen Vorgaben sind aus diesem Grund nicht direkt mit den bestehenden vergleichbar. Obwohl der Normbedarf, insbesondere für Wohnen, neu stärker reduziert werden kann, gibt es Gebiete, in denen neu geringfügig mehr Parkplätze erstellt werden müssen, weil aufgrund der neuen Reduktionsgebiete eine geringere Reduktion als bisher möglich ist. Die folgenden Beispiele illustrieren die Anpassungen für ausgewählte Gebiete und Nutzungen.⁷

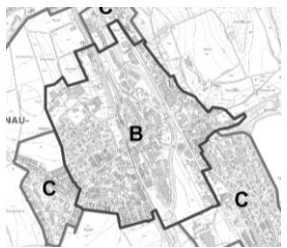
Vorgaben nicht direkt vergleichbar

		Bewohner	Beschäftigte	Besucher / Kunden
	Anzahl Pflichtparkplätze bisher	25	-	3
	Anzahl Pflichtparkplätze neu	14	-	2

Beispiel 1: Wohnhaus am Bhf Effretikon

(Reduktionsgebiet A; Annahme: 20 Whg à 100 m² = 2000 m² NF = 2300 m² mBGF)

Tabelle 2: Beispiel 1 Berechnung Pflichtbedarf

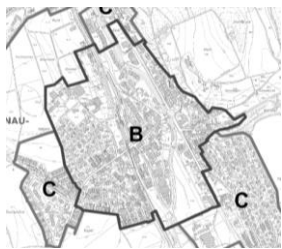
		Bewohner	Beschäftigte	Besucher / Kunden
	Anzahl Pflichtparkplätze bisher	25	-	3
	Anzahl Pflichtparkplätze neu	16	-	3

Beispiel 2: Wohnhaus am Bhf Illnau

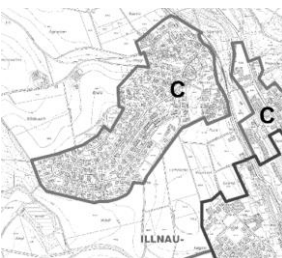
(Reduktionsgebiet B; Annahme: 20 Whg à 100 m² = 2000 m² NF = 2300 m² mBGF)

Tabelle 3: Beispiel 2 Berechnung Pflichtbedarf

⁷ Die Anzahl Parkplätze wird erst am Schluss gerundet. Die tatsächlich zu realisierende Anzahl kann daher von den hier aufgeführten Beispielen leicht abweichen.

		Bewohner	Beschäftigte	Besucher / Kunden
	Anzahl Pflichtparkplätze bisher	-	11	5
	Anzahl Pflichtparkplätze neu	-	14	5

Beispiel 3: Gewerbehaus am Bf Illnau(Reduktionsgebiet B; Annahme: 200 m² Coiffeur, 2000 m² Büro)**Tabelle 4: Beispiel 3 Berechnung Pflichtbedarf**

		Bewohner	Beschäftigte	Besucher / Kunden
	Anzahl Pflichtparkplätze bisher	2.5	-	0.2
	Anzahl Pflichtparkplätze neu	1.8	-	0.2

Beispiel 4: EFH im Quartier Gstück(Reduktionsgebiet C; Annahme: 200 m² NF = 230 m² mBGF)**Tabelle 5: Beispiel 4 Berechnung Pflichtbedarf**

Im Einklang mit dem neu erlassenen Konzept «Elektromobilität und alternative Antriebssysteme» (SRB-Nr. 2020-48 vom 19. März 2020) werden 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, evtl. 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.

Bestimmungen zur Elektromobilität

Daneben werden neu Bestimmungen zur Erstellung von Fahrradabstellplätzen aufgenommen. In der Vergangenheit wurde festgestellt, dass im Rahmen von Bauvorhaben tendenziell zu wenig Fahrradabstellplätze erstellt wurden. Der Bedarf nach Fahrradabstellplätzen dürfte in Zukunft aufgrund

Ergänzung Bestimmung für Fahrräder

der zunehmenden Verwendung von E-Bikes ansteigen. Die Bestimmungen lehnen sich an die geltende kantonale Wegleitung an.⁸

4.2.14 Arealüberbauung

Zur Förderung einer qualitätsvollen Verdichtung der «grosstrukturierten» Quartiere aus den 1960er- und 1970er-Jahren wird der Arealüberbauungsbonus in den Wohnzonen W 2.2, W 2.6 und W 3.0 erhöht sowie die minimale Arealgrösse von 8'000 m² auf 4'000 m² herabgesetzt. Der Arealbonus kann dadurch einfacher, d. h. auch auf kleineren Parzellen, in Anspruch genommen werden und der Anreiz eine Arealüberbauung zu realisieren wird grösser.

Anpassung Arealgrösse und Nutzungsbonus



Abbildung 21: Quartier Vogelbuck

In den 1960ern und 1970ern als Gesamtüberbauung entstandene Quartiere wie z. B. im Vogelbuck, an der Wiesenstrasse oder an der Weiherstrasse eignen sich aufgrund ihrer relativ grosstrukturierten Bebauung, des Erneuerungsbedarfs und der grosszügigen Grün- und Aussenräume für eine zusätzliche Verdichtung. Die Quartiere sind in der Regel als Gesamtüberbauung entstanden und verfügen darum über eine relativ homogene Gestaltung. Eine Verdichtung soll aus diesem Grund nicht auf Einzelparzellen erfolgen, sondern möglichst durch die gleichzeitige gemeinsame Gestaltung und Überbauung mehrerer bzw. grösserer Parzellen erreicht werden. Auf herkömmliche Aufzonungen wird aus diesem Grund verzichtet und stattdessen ein Anreiz zur Verdichtung über die Anpassung des Arealbonus geschaffen. Einerseits wird die minimale Grösse für die Inanspruchnahme reduziert, andererseits werden die Nutzungsboni leicht erhöht.

Keine Verdichtung auf Einzelparzellen

Die Gebäudelänge zahlreicher bestehender Gebäude in Illnau-Effretikon übersteigt die zulässige maximale Gebäudelänge gemäss BZO. Es handelt

Anpassung Gebäudelänge bei Arealüberbauung

⁸ Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen (Baudirektion Kanton Zürich, 1997)

sich dabei vorwiegend um die obengenannten Gebäude, welche im Rahmen von Gesamtüberbauungen entstanden sind. Sie befinden sich oft in den Zonen W 2.2, W 2.6, W 3.0, WG 2.8 und WG 3.2. Um eine Erneuerung dieser Gebäude im Rahmen der Arealüberbauung zu ermöglichen, wird die maximale Gebäudelänge bei der Arealüberbauung erhöht.

4.3 Änderungen am Zonenplan und den Ergänzungsplänen

4.3.1 Technische Bereinigung der Bauzonengrenzen

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

Differenzen Bauzonengrenze
Parzellengrenzen

Die Grenzberichtigung erfolgt nur bei geringfügigen Anpassungen. An Stellen, wo eine Anpassung zu einer Reduktion oder deutlichen Erhöhung der Bebaubarkeit führen würde (z. B. grössere Umzonung von / in die Kernzone I), wurden die Zonengrenzen nicht verändert. Ebenso wurden die Zonengrenzen gegenüber der Nichtbauzone sowie dort, wo der Geländeverlauf, die Bebauungsstruktur oder Strassen eine sinnvollere Zonengrenze bilden als die Parzellen, unverändert belassen. Die folgende Tabelle dokumentiert diese «technische» Bereinigung der Zonengrenzen. Anpassungen infolge Auf- oder Umzonungen sind im folgenden Kapitel dokumentiert.⁹

Technische Bereinigung der
Bauzonengrenzen

Anpassung der Zonengrenze an Parzellengrenzen

Rechtskräftiger Zonenplan

Entwurf Zonenplan 2021



Dorfstrasse, Effretikon

9 Die Umzonungen von der Kernzone 2 Kyburg in die Kernzone K II Illnau-Effretikon sind nicht separat dokumentiert (vgl. Kapitel 4.2.5)

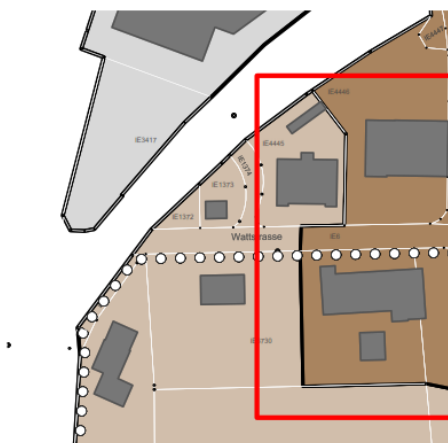
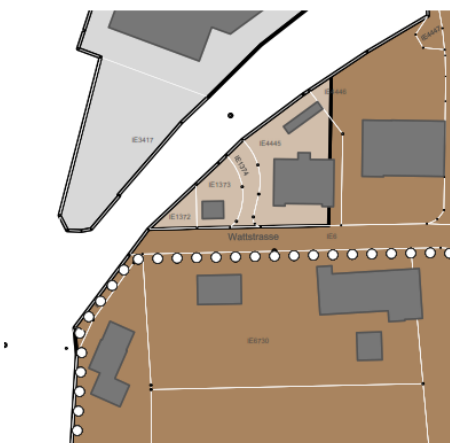
Entwurf Zonenplan 2021



Wiesenstrasse, Effretikon



Alt-Effretikon



Alt-Effretikon

Anpassung der Zonengrenze an Parzellengrenzen

Rechtskräftiger Zonenplan

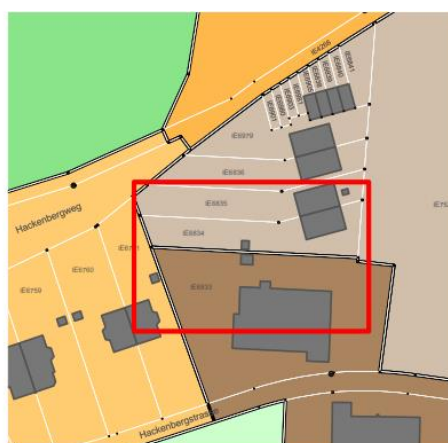
Entwurf Zonenplan 2021



Alt-Effretikon

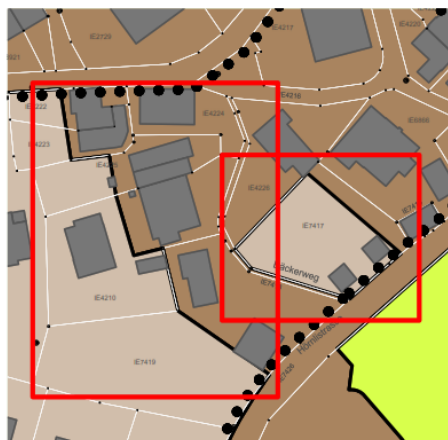


Oberholzstrasse, Effretikon



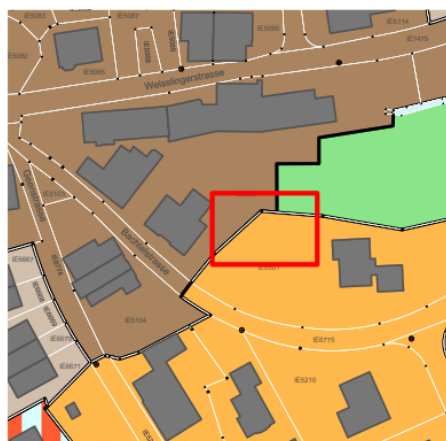
Hackenbergstrasse, Effretikon

Entwurf Zonenplan 2021



Seite 55

Entwurf Zonenplan 2021

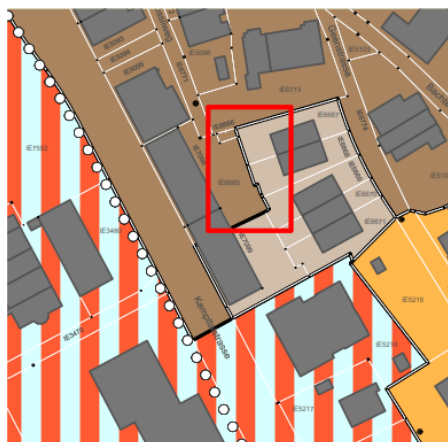
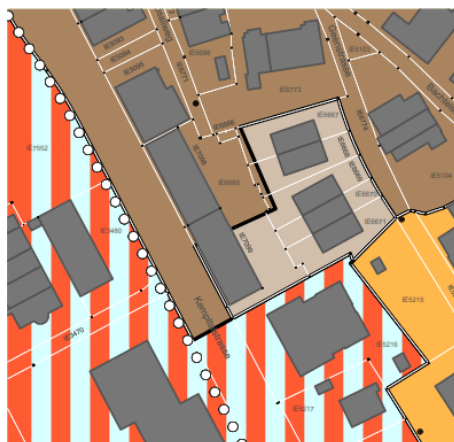


Seite 56

Anpassung der Zonengrenze an Parzellengrenzen

Rechtskräftiger Zonenplan

Entwurf Zonenplan 2021



Kempttalstrasse, Illnau

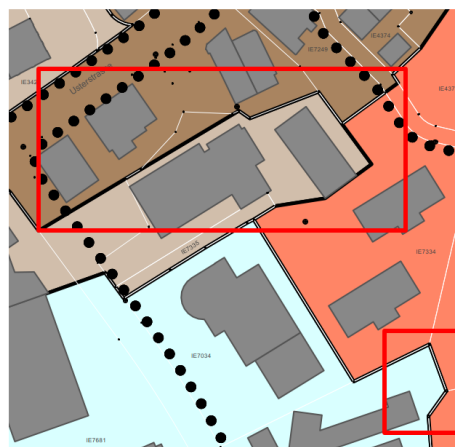
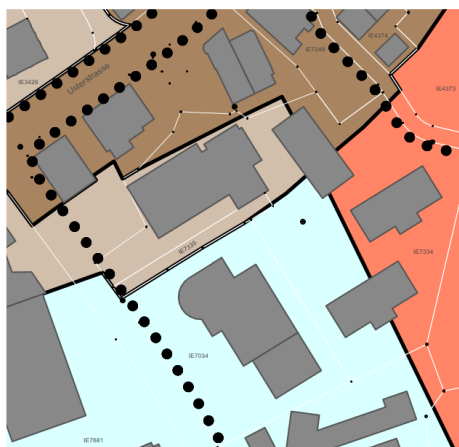


Station / Effretikonstrasse, Illnau

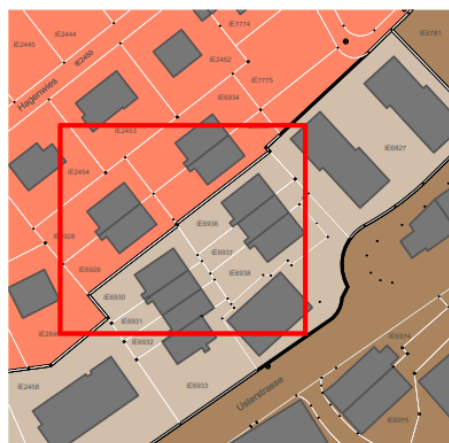


Schmittstrasse, Illnau

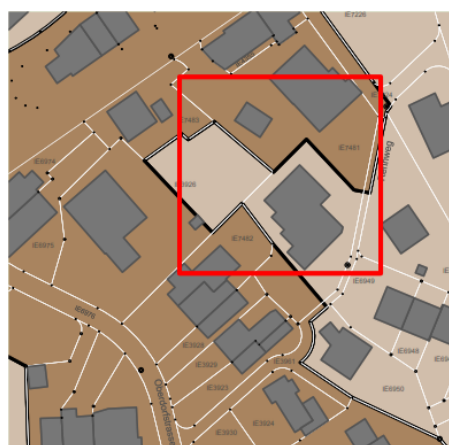
Entwurf Zonenplan 2021



Usterstrasse, Illnau

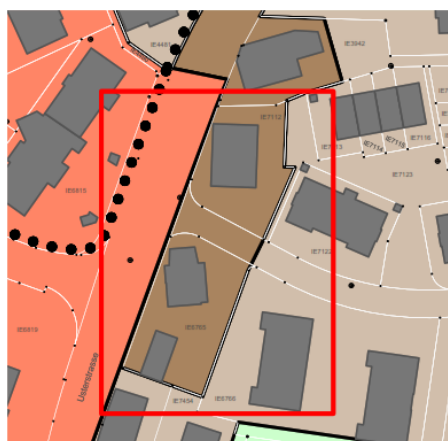


Usterstrasse / Hagenwies, Illnau



Rennweg / Oberdorfstrasse, Illnau

Entwurf Zonenplan 2021

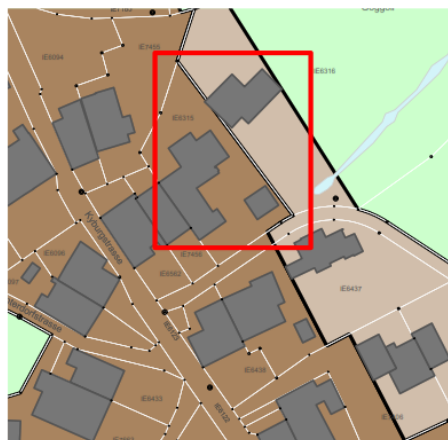
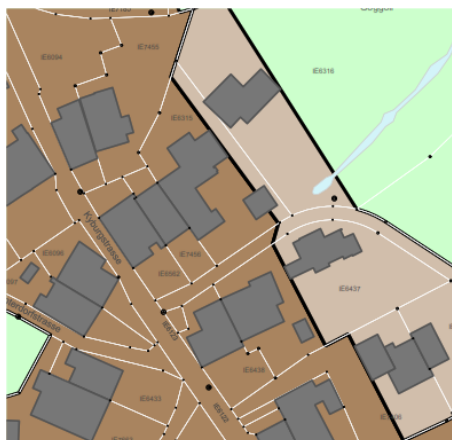


Usterstrasse, Illnau

Anpassung der Zonengrenze an Parzellengrenzen

Rechtskräftiger Zonenplan

Entwurf Zonenplan 2021



Kyburgstrasse, Ottikon



Schulhausstrasse, Ottikon



Ziegelhüttenstrasse, Bisikon

Anpassung der Zonengrenze an Parzellengrenzen

Rechtskräftiger Zonenplan

Entwurf Zonenplan 2021



Nassacherstrasse / Hauptstrasse, Bisikon



Rikonerstrasse, Effretikon

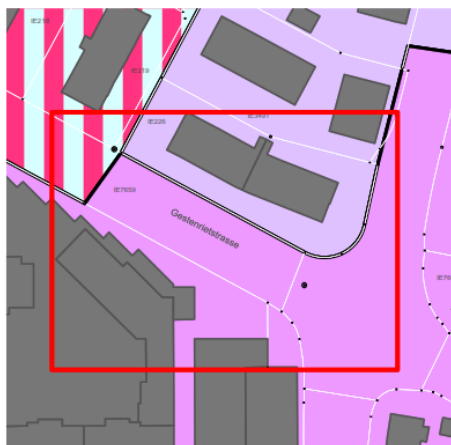
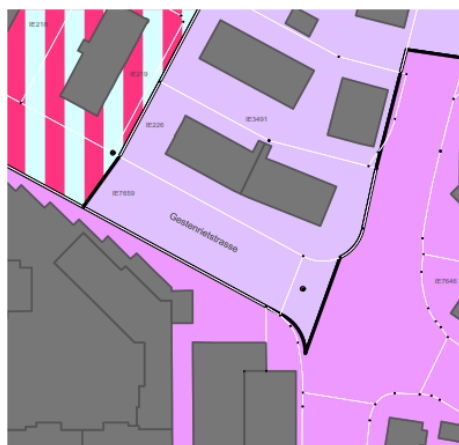


Hinterbüelstrasse, Effretikon

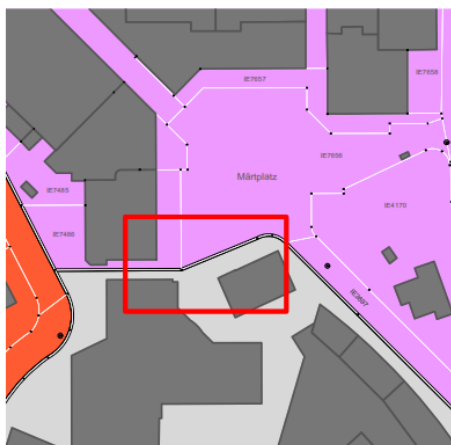
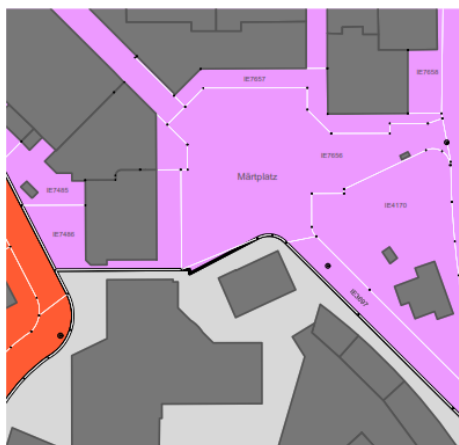
Anpassung der Zonengrenze an Parzellengrenzen

Rechtskräftiger Zonenplan

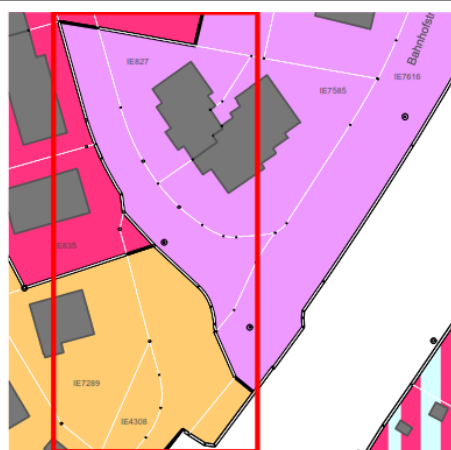
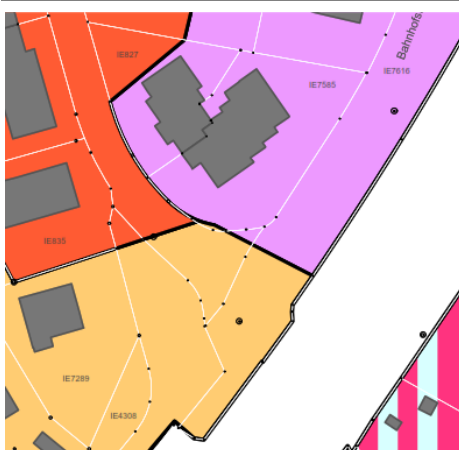
Entwurf Zonenplan 2021



Gestenrietstrasse, Effretikon



Märplatz, Effretikon

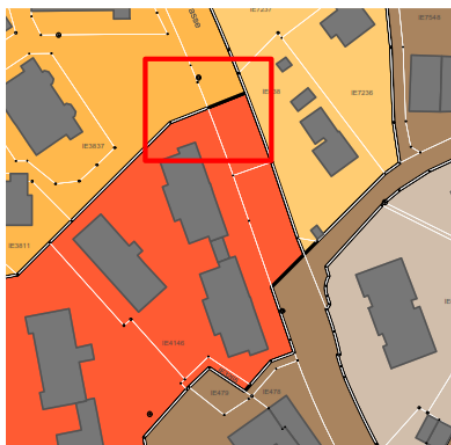
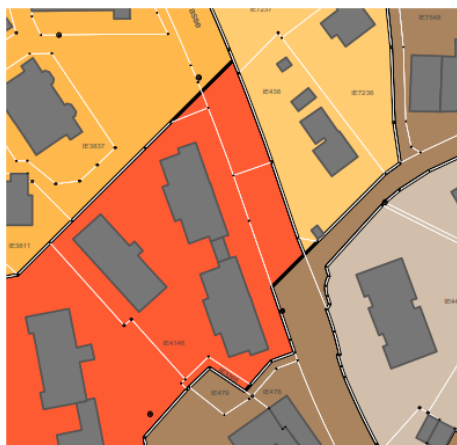


Bahnhofstrasse / Tannstrasse, Effretikon

Anpassung der Zonengrenze an Parzellengrenzen

Rechtskräftiger Zonenplan

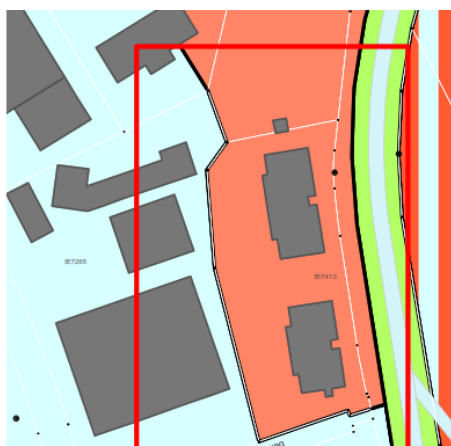
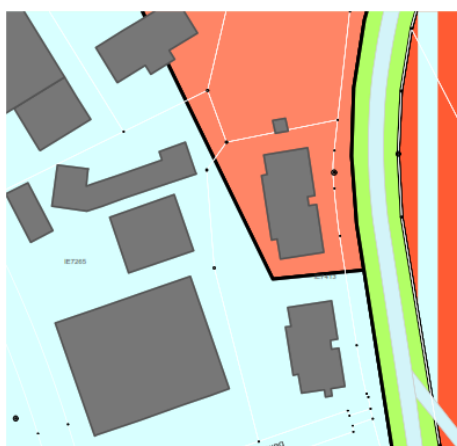
Entwurf Zonenplan 2021



Eschikerstrasse, Effretikon



Steinacherstrasse, Illnau

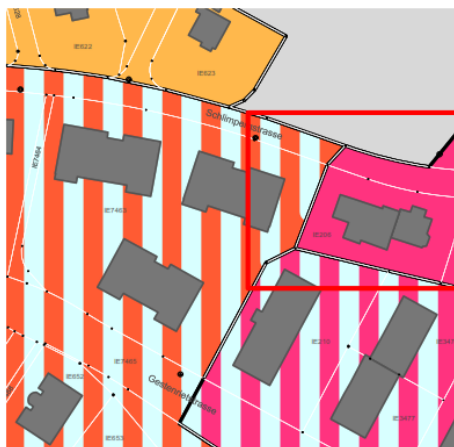
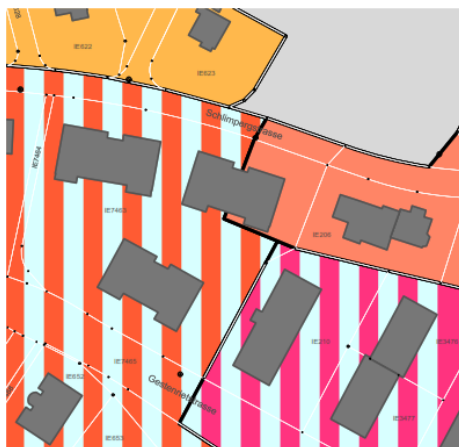


Länggweg, Illnau

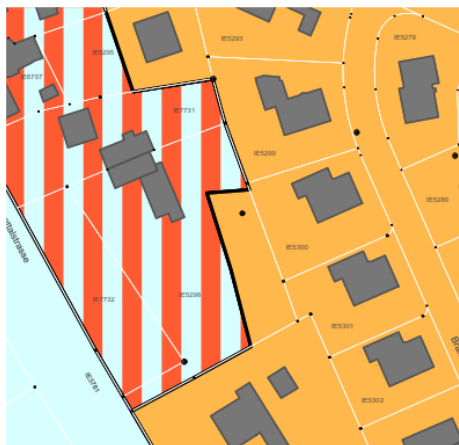
Anpassung der Zonengrenze an Parzellengrenzen

Rechtskräftiger Zonenplan

Entwurf Zonenplan 2021



Schlimpergstrasse, Effretikon



Kempptalstrasse, Illnau



Birchstrasse, Effretikon

Tabelle 6: Technische Bereinigung der Bauzonengrenzen

4.3.2 Zonenplan

Nachfolgend werden die Anpassungen am Zonenplan tabellarisch aufgeführt. Neben den materiellen Anpassungen wurden der Zonenplan grafisch neu aufbereitet (Zusammenführung mit Kyburg) und an die Darstellungsvorgaben gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) angepasst:¹⁰ Anpassungen in der Signatur von Gestaltungsplanpflichten zu rechtskräftigen Gestaltungsplänen werden nicht dokumentiert (vgl. Kapitel 4.2.2).

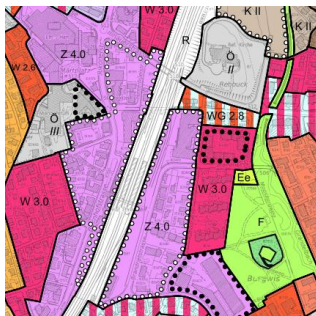
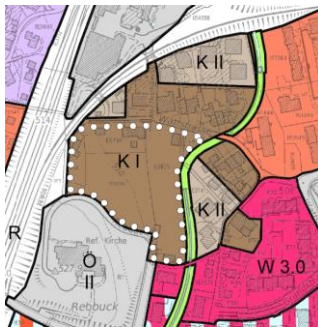
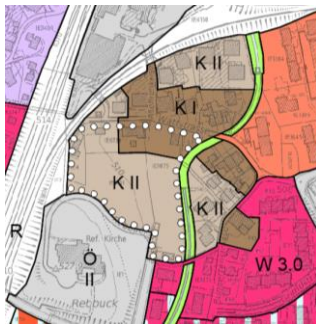
Gestaltungsplanperimeter		
Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan 2021	Erläuterung
		Anpassung Perimeter Zentrum Bahnhof West aufgrund Masterplanung

Tabelle 7: Änderungen Gestaltungsplanperimeter

Kernzonen I-III		
Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan 2021	Erläuterung
		Alt-Effretikon: In der Kernzone I sind keine Neubauten zulässig, das Gebiet soll jedoch mittels GP neu bebaut werden; Zuteilung der unbebauten Flächen in K II, geringfügige Anpassung der Freihaltezone (Restfläche aufheben)

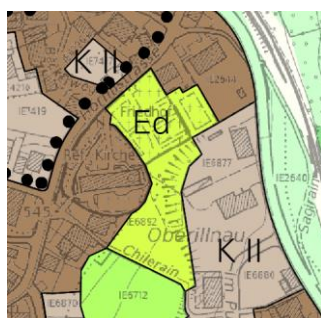
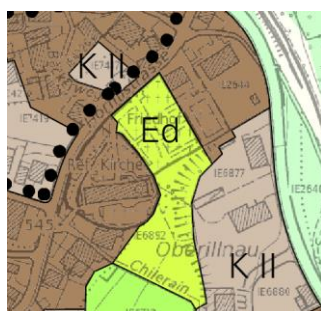
10 Es sei darauf hingewiesen, dass die grafischen Unterschiede von den gültigen Zonenplänen zum Entwurf des Zonenplans auf die im Rahmen der Planungsarbeiten notwendig gewordene Aufbereitung des gültigen Zonenplans zurückzuführen sind. Auf die Inhalte hat dies keine anderen als die nachfolgend beschriebenen Auswirkungen.

Kernzonen I-III

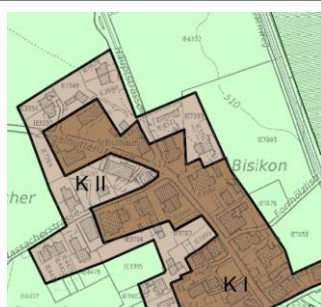
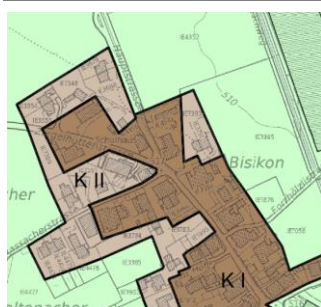
Rechtskräftiger Zonenplan

Entwurf Zonenplan 2021

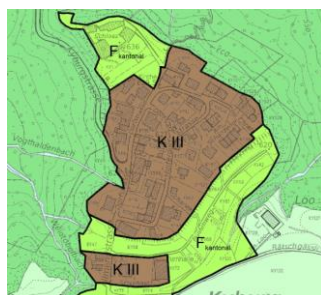
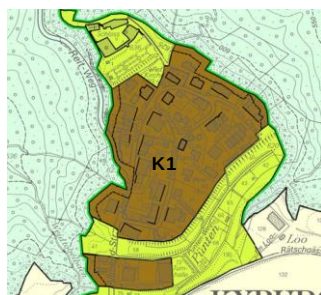
Erläuterung



Anpassung Erholungszone D an bestehendes Grabfeld Friedhof Oberillnau



Bisikon:
Anpassung der Abgrenzung Kernzone I und II. Die Garage im nördlichen Teil der Parzelle IE 7834 entspricht nicht dem Zweck der Kernzone I, weshalb eine Umzonung zweckmässig erscheint.



Kyburg:
Die bisher im Zonenplan in der Kernzone K I und 2 (neu K II und III) enthaltenen «wichtigen Gebäudefluchten» (schwarze Gebäudeliniien im Plan links) werden neu im Kernzonenplan Nr. 10: Kyburg geregelt.

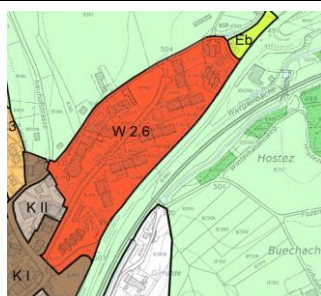
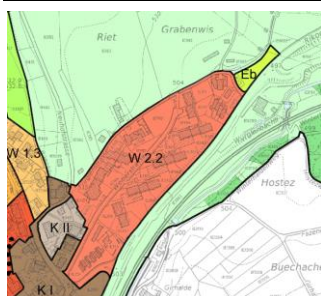
Tabelle 8: Änderungen Kernzonen I-III

Wohnzonen

Rechtskräftiger Zonenplan

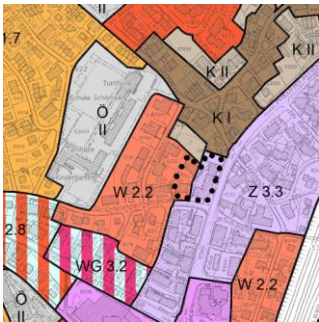
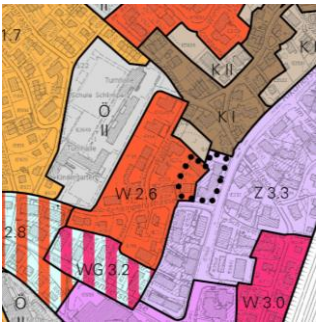
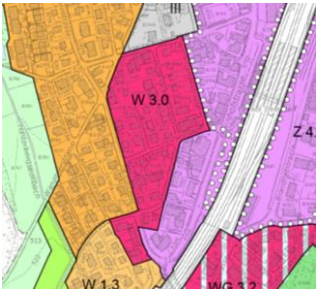
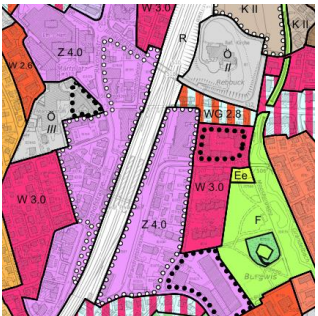
Entwurf Zonenplan 2021

Erläuterung



Aufzoning Gebiet Weiherstrasse von W 2.2 in W 2.6

Wohnzonen

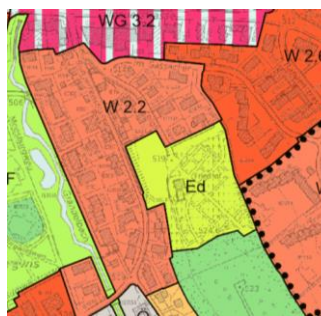
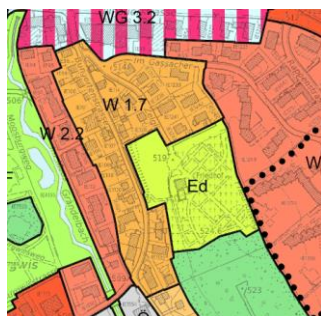
Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan 2021	Erläuterung
		Aufzoning Gebiet Schlimpergstrasse von W 2.2 in W 2.6
		Aufzoning Gebiet Hinterbüelstrasse von W 2.2 in W 3.0
		Aufzoning Gebiet Hagenaacher von W 2.6 in W 3.0
		Aufzoning Gebiet Moosburg von W 2.6 in W 3.0. Die Aufzoning erfolgt, damit zwischen den erarbeiteten Gestaltungsplänen (privater GP Brandriet und privater GP Rütlistrasse) und der BZO keine zu grossen Abweichungen hinsichtlich der zulässigen Dichte entstehen. Es wird die höchste Zonierung für eine Wohnzone gemäss BZO gewählt (W 3.0). Die Umsetzung der Dichtevorgabe gemäss kommunalem Richtplan (>4.5 BMZ) erfolgt mit den Gestaltungsplänen.

Wohnzonen

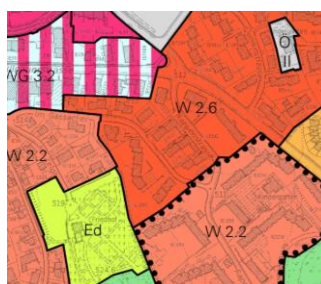
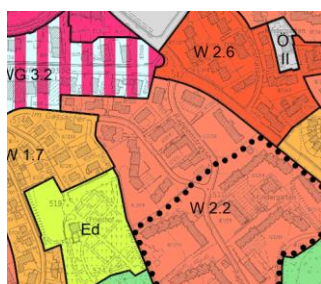
Rechtskräftiger Zonenplan

Entwurf Zonenplan 2021

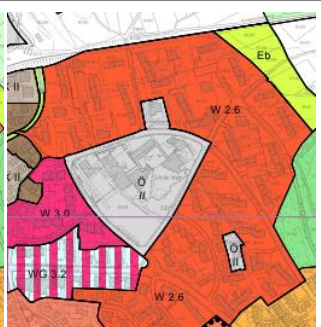
Erläuterung



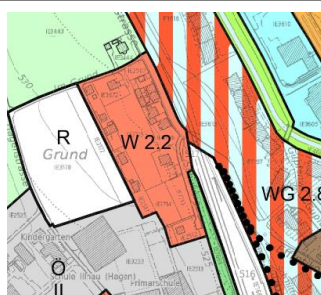
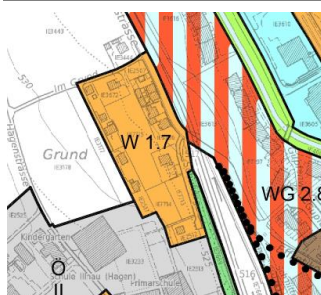
Aufzoning Gebiet Zelgli von W 1.7 in W 2.2



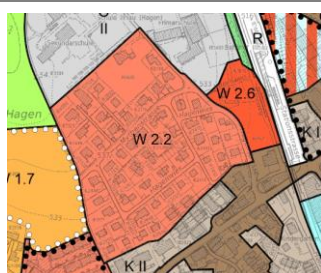
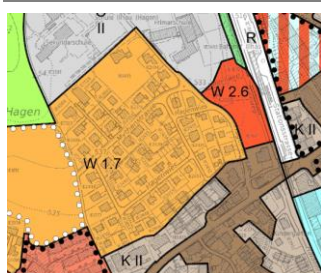
Aufzoning Gebiet vordere Rappenstrasse von W 2.2 in W 2.6



Aufzoning Gebiet Wattbuck von W 2.2 in W 2.6



Aufzoning Gebiet Grund von W 1.7 in W 2.2



Aufzoning Gebiet Hagenwies von W 1.7 in W 2.2

Wohnzonen

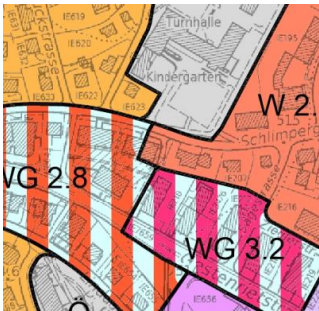
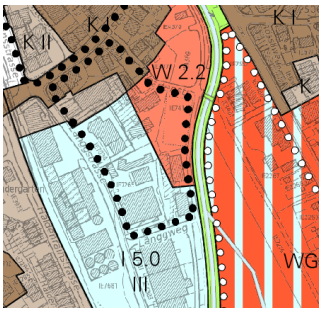
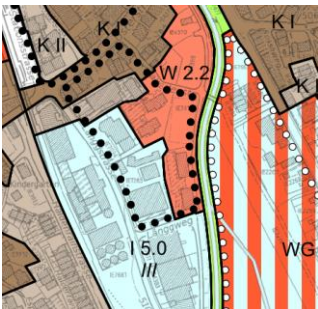
Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan 2021	Erläuterung
		Anpassung Zonengrenze im Bereich der Schlimpergstrasse. Der in der W 2.2 gelegene Bereich des Grundstücks IE 7463 wird analog zum Rest des Grundstücks der WG 2.8 zugeteilt.
		Anpassung Zonengrenzen im Längg/Talgartenstr. an Parzellengrenzen (siehe technische Bereinigung) sowie Zuteilung der Wohngebäude Assek.-Nr. 4687 und 4613 in Wohnzone

Tabelle 9: Änderungen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeerleichterung

Industriezonen

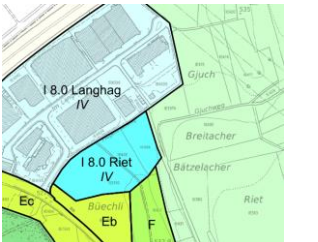
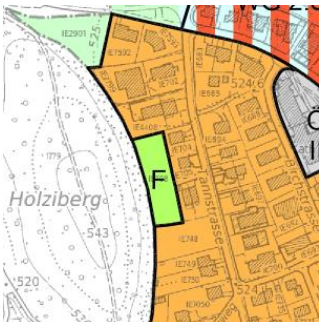
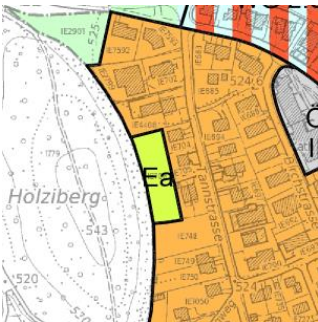
Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan 2021	Erläuterung
		Umzonung von der Erholungszone Ea und Freihaltezone F in I 8.0 Riet (Ausschluss von Dienstleistungen) im Umfang von 14'460 m ² Bereinigung von Kleinstflächen in der Landwirtschaftszone und Ea an den Zonenübergängen.

Tabelle 10: Änderungen an den Industriezonen

Erholungszonen

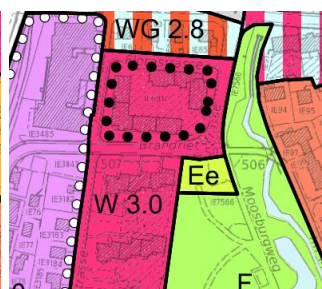
Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan 2021	Erläuterung
		Tannstrasse: Umzonung Freihaltezone in Erholungszone Ea aufgrund Anpassung der Zonierung an den Zweck der Fläche (Spielplatz)

Erholungszonen

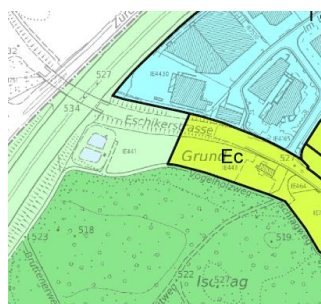
Rechtskräftiger Zonenplan

Entwurf Zonenplan 2021

Erläuterung



Brandrietstrasse:
Umzonung Freihaltezone in Erholungszone Ee aufgrund Anpassung der Zonierung an den Zweck der Fläche. In diesem Bereich bestehen bereits heute ein unterirdisches Regenbecken, eine öffentliche WC-Anlage, eine Wertstoffsammelstelle mit Unterflurcontainer sowie öffentliche Abstellplätze.



Eschikerstrasse:
Einzonung Landwirtschaftszone in Erholungszone Ec im Umfang von 2'473 m²
Einzonung zur Schaffung der rechtlichen Grundlagen für die geltende Nutzung (Kleintierhaltung)



Allmend, Kyburg:
Einzonung Landwirtschaftszone in Erholungszone Ec im Umfang von 4'016 m²
Einzonung aufgrund Anpassung der Zonierung an den Zweck der Fläche (Hundeschule)



First:
Einzonung Landwirtschaftszone in Erholungszone Ef im Umfang von 3'482 m²
Einzonung aufgrund Anpassung der Zonierung an den Zweck der Fläche. In diesem Bereich besteht heute ein Modellflugplatz mit einem Clubhaus mit Vorplatz sowie einer Landepiste. Es werden konkrete Bestimmungen zu den zulässigen Bauten und Anlagen erlassen.

Tabelle 11: Änderungen Erholungszonen

Freihaltezeiten

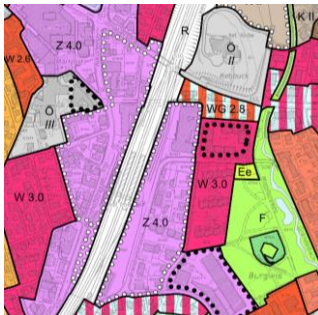
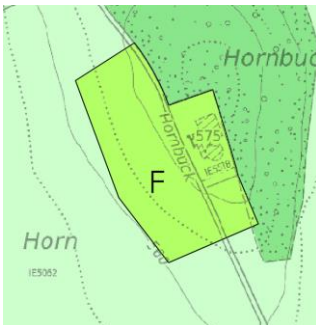
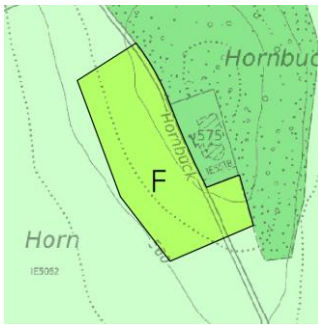
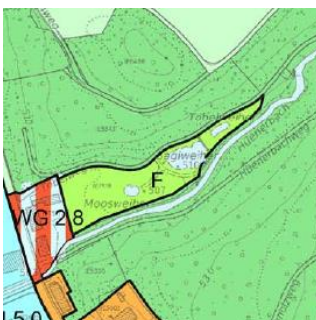
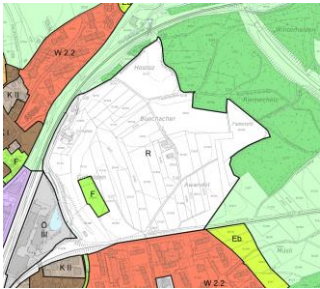
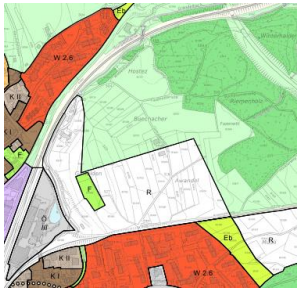
Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan 2021	Erläuterung
		Zuteilung der Burgruine Moosburg zur Freihaltezone bzw. Anpassung Waldstück an Waldfeststellung
		Für den Neubau des Reservoirs Hornbuck (IE5518) wurde eine temporäre Rodungsbewilligung erteilt. Für das gesamte Grundstück besteht damit eine Aufforstungspflicht; es handelt sich damit um Waldareal im Sinne der Waldgesetzgebung. Anpassung der Freihaltezone.
		Anpassung Freihaltezone an Waldfeststellung beim Sagiweiher

Tabelle 12: Änderungen Freihaltezonen

Reservezonen

Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan 2021	Erläuterung
		Anpassung Reservezone Girhalde an Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan (Fläche bisher: 197'843 m²; Fläche neu: 111'723 m²). Neu gibt das Siedlungsgebiet gemäss kant. Richtplan abschliessend vor, welche Flächen einzozont werden können. Die Reservezonen müssen entsprechend innerhalb des Siedlungsgebiets liegen.

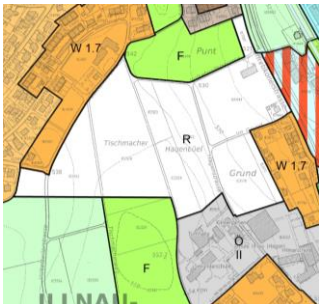
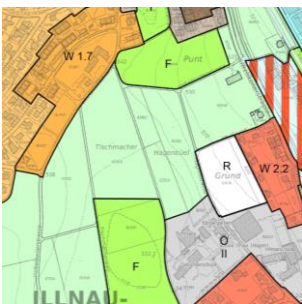
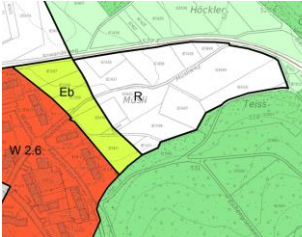
Reservezonen		
Rechtskräftiger Zonenplan	Entwurf Zonenplan 2021	Erläuterung
		Anpassung Reservezone Illnau, Punt an Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan (Fläche bisher: 91'457 m ² ; Fläche neu: 12'553 m ²). Vgl. oben
		Neue Reservezone Müsli gemäss kantonalem Siedlungsgebiet (Fläche: 40'868 m ²), Einzonung im Rahmen nachgelagerter Teilrevision geplant (vgl. Kapitel 1.4.2)
		Anpassung Reservezone an Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan (Fläche bisher: 4'431 m ² , Fläche neu: 3'302 m ²)

Tabelle 13: Änderungen Reservezonen

4.3.3 Ergänzungspläne

Neu bestehen folgende Ergänzungspläne aufgrund der Zusammenführung mit Kyburg.

Neue Kernzonenpläne

- Kernzonenplan Nr. 10: Dorf Kyburg (neu)
- Kernzonenplan Nr. 11: Billikon
- Kernzonenplan Nr. 12: Brünggen
- Kernzonenplan Nr. 13: Ettenhusen

Der Kernzonenplan Nr. 9 «Wisental» wird umbenannt in «Talmüli». An den bestehenden Kernzonenplänen werden die folgenden Anpassungen vorgenommen:

Anpassung an bestehenden Kernzonenplänen

Rechtskräftiger Kernzonenplan	Entwurf Kernzonenplan 2021	Erläuterung
		Aufhebung des Fassadenbereichs und der Mantellinie im Bereich der Gebäude an der Usterstrasse 23 und 25. Mit der Aufhebung wird die Umsetzung der am 29. November 2020 angenommenen Volksinitiative «Attraktives Dorfzentrum Illnau» ermöglicht (vgl. Stadtratsbeschluss 2021-0033). Die Initiative sieht die Aufwertung des Dorfzentrums und des Platzes mit einem gegenüber dem Gebäude an der Usterstrasse 25 zurückversetzten Ersatzneubaus vor. Die Umgestaltung und der Neubau bedingen den Abbruch der Gebäude an der Usterstrasse 23 und 25. Damit verliert der Fassadenbereich wie auch die Mantellinie ihre Bedeutung.

Kernzonenplan Nr. 6, Unterillnau

		Aufhebung der Überlagerung von Fassadenbereich und Mantellinie im Bereich der Dorfstrasse 35. Wo ein Fassadenbereich vorhanden ist, geht dieser der Mantellinie vor.
---	---	--

Kernzonenplan Nr. 1, Rikon

		Die Mantellinie im Bereich des Grundstücks IE6153 wird aufgrund der technischen Bereinigung der Zonengrenze geringfügig gekürzt.
---	---	--

Kernzonenplan Nr. 8, Ottikon

Tabelle 14: Änderungen Gestaltungsplanperimeter

Der Kernzonenplan Nr. 10 basiert grösstenteils auf den durch die gemischte Arbeitsgruppe bereits vor der Eingemeindung erarbeiteten Inhalte (vgl. Kapitel 1.4). Er enthält die folgenden wesentlichen Festlegungen:

Erläuterungen zum neuen Kernzonenplan Nr. 10 Kyburg



Abbildung 22: Ausschnitt Entwurf Kernzonenplan 10: Kyburg (Ausschnitt Bereich Kernzone III)

Festlegung	Erläuterung
Kernzone III	Bestehender Kernzonenperimeter
Kernzone II	Bestehender Kernzonenperimeter
Ortsbaulich bedeutende Gebäude(-teile)	Ortsbaulich bedeutende Gebäude und Gebäudeteile sind im Kernzonenplan dunkelgrau eingefärbt. Die Bestimmungen betreffend Stellung und Kubatur werden in Ziffer 3.1.4 BZO geregelt. Die explizite Bezeichnung wichtiger Gebäudefluchten ist aufgrund der engen Vorgaben für diese Objekte hinfällig.
A Baubereiche für neue Hauptgebäude	Neue Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der bezeichneten Baubereiche gemäss den Grundmassen in Ziffer 3.4.2 BZO erstellt werden. Damit bezweckt wird die Freihaltung der Freiräume (vgl. unten), sowie die ortsbaulich sorgfältige Setzung neuer Baukörper.
Firstrichtung für Hauptgebäude	Neue Hauptgebäude haben Satteldächer mit ortskernüblicher Gestaltung aufzuweisen (vgl. Ziffer 3.4.3 BZO). Um den in der Regel parallel zur Strasse verlaufenden Firstrichtungen in Kyburg Rechnung zu tragen,

		wird die Firstrichtung für neue Hauptgebäude vorgeschrieben.
	Wichtige Freiräume	Die eingetragenen Flächen enthalten die im KOB bezeichneten „wichtigen Freiräume“. Die Erweiterung der Flächen bezweckt den Schutz von ortsbildprägenden Freiflächen im Siedlungsgebiet (Ziffer 3.4.4 BZO). Es handelt sich um die Gebiete beim Pfarrhaus und der Kirche, südlich des Restaurants Linde sowie beim Schanzengraben.
	Baubereiche für Unterniveaugaragen	Aufgrund der archäologischen Bedeutung des Gebiets sind Unterkellerungen gem. Ziffer 3.4.6 BZO auf ein Minimum zu beschränken. Um die unbefriedigende Parkierungssituation im Ortsteil Kyburg zu entschärfen, werden unter Berücksichtigung des archäologischen Schutzbereichs zwei weitere Bereiche bezeichnet, wo grössere Unterniveaugaragen auch innerhalb der K III erlaubt sind (Ziffer 3.4.5 BZO). Daneben sind Unterniveaugaragen unterhalb von Hauptgebäuden innerhalb der jeweiligen Gebäudefluchten möglich.
	Fassadenbereiche	Wo Fassadenbereiche bezeichnet werden, müssen Neubauten und Ersatzbauten ungeachtet der Abstandsvorschriften im bezeichneten Fassadenabschnitt die Fassadenflucht sowie in der Regel die Gebäudehöhen des bestehenden Gebäudes übernehmen. Damit wird die ortsbaulich erwünschte Stellung von Neubauten festgelegt. Die im gültigen Zonenplan bezeichneten «wichtigen Gebäudefluchten» werden neu als Fassadenbereiche bezeichnet.

Tabelle 15: Festlegungen gemäss Kernzonenplan Kyburg

Daneben wird neu der Ergänzungsplan Hochhausgebiet festgesetzt. Er ermöglicht, dass in dem Gebiet gemäss kommunalem Richtplan im Zentrum Effretikon Gebäude über 25 m hoch gebaut werden dürfen.

Ergänzungsplan
Hochhausgebiet

Der Ergänzungsplan Naturwerte wird aufgehoben (vgl. Kapitel 4.2.12). Weitere Anpassungen an den Kernzonenplänen werden nur in Alt-Effretikon (Nr. 2) und Bisikon (Nr. 7) vorgenommen. Die Änderungen beschränken sich auf die Nachführung der Anpassungen an den Zonengrenzen (siehe Kapitel 4.3.2). Die übrigen, hier nicht aufgelisteten Kernzonenpläne werden materiell nicht angepasst. Ebenfalls keine Anpassung erfolgt am Ergänzungsplan Aussichtspunkte vom 30. Januar 1997.

Weitere Anpassungen

5. Auswirkungen der revidierten Bau- und Zonenordnung

Die Stadt Illnau-Effretikon hat sich in ihrer Gemeindeordnung einer nachhaltigen Entwicklung verpflichtet: «Sie sorgt im Rahmen ihrer Zuständigkeit für die Erhaltung der Lebensgrundlagen und ist einer ökologisch, wirtschaftlich und sozial nachhaltigen Entwicklung verpflichtet.» (§ 1, Abs. 3 Gemeindeordnung). Mit der BZO werden die Weichen für die räumliche Entwicklung der Stadt gestellt. Im Folgenden werden die erwarteten Auswirkungen der BZO auf wichtige Themen dargelegt.

Nachhaltige Entwicklung als Ziel in der Gemeindeordnung

5.1 Wohnstandort: Einwohnerkapazität mit revidierter BZO

Die Zonierung ist im Rahmen der BZO-Revision so auszugestalten, dass die Siedlungskapazität unter Berücksichtigung der inneren Reserven dem Bedarf der nächsten 15 Jahre entspricht (Art. 15 RPG). Nachfolgend wird dargelegt, welche Ausbaupotenziale (innere Nutzungsreserven) und Baulandreserven (unbebaute Bauzonen) in Illnau-Effretikon bestehen. Basierend darauf wird abgeschätzt, wie sich die Einwohnerkapazität in den nächsten 15 Jahren entwickeln könnte.

Abschätzung Innenentwicklungspotenzial

Die Abschätzung wurde ausgehend von den heute bestehenden Geschossflächenreserven in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen vorgenommen. Diese basieren auf der Quartieranalyse 2014 des Kantons Zürich, welche für jedes Quartier der Stadt Illnau-Effretikon die gemäss bestehender BZO vorhandenen Geschossflächenreserven ausweist. Zusätzlich wurde für die Auf- und Einzonungsgebiete berechnet, wie gross die Geschossflächenreserven mit der Anpassung der BZO sind. Zusammen ergeben sich daraus die totalen Geschossflächenreserven in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen.

Berechnung der Geschossflächenreserven

In den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (ohne Kernzonen) von Illnau-Effretikon besteht mit geltendem Planungsrecht ein Geschossflächenpotenzial von rund 950'000 m². Davon sind rund 750'000 m², also etwa 80 %, gebaute Geschossflächen. Die Reserven befinden sich grösstenteils auf Parzellen, die mindestens teilweise bereits bebaut sind. Sie konzentrieren sich zudem zu einem grossen Teil auf Ein- oder Mehrfamilienhausgebiete, wo die Reserven-Inanspruchnahme deutlich langsamer stattfindet (vgl. unten sowie Kapitel 2.5). Nur ein geringer Teil der Reserven besteht auf noch unbebauten Parzellen. Dazu zählen die Gebiete Hagen Süd-West und Geen in Illnau sowie das Gebiet Alt-Effretikon.

Relativ geringe Reserven mit geltendem Planungsrecht

Mit den Aufzonungen gemäss Entwurf der BZO-Revision können zusätzlich rund 90'000 m² Geschossflächenreserven geschaffen werden. Dies kommt einer Erhöhung des Geschossflächenpotenzials um knapp 10 % gleich. Mit einer nachgelagerten Einzonung des Gebiets Müsli (vgl. Kapitel 1.4.2) können weitere ca. 30'000 m² Geschossflächenpotenzial geschaffen werden.

Zusätzliche Geschossflächenreserven von 12 %

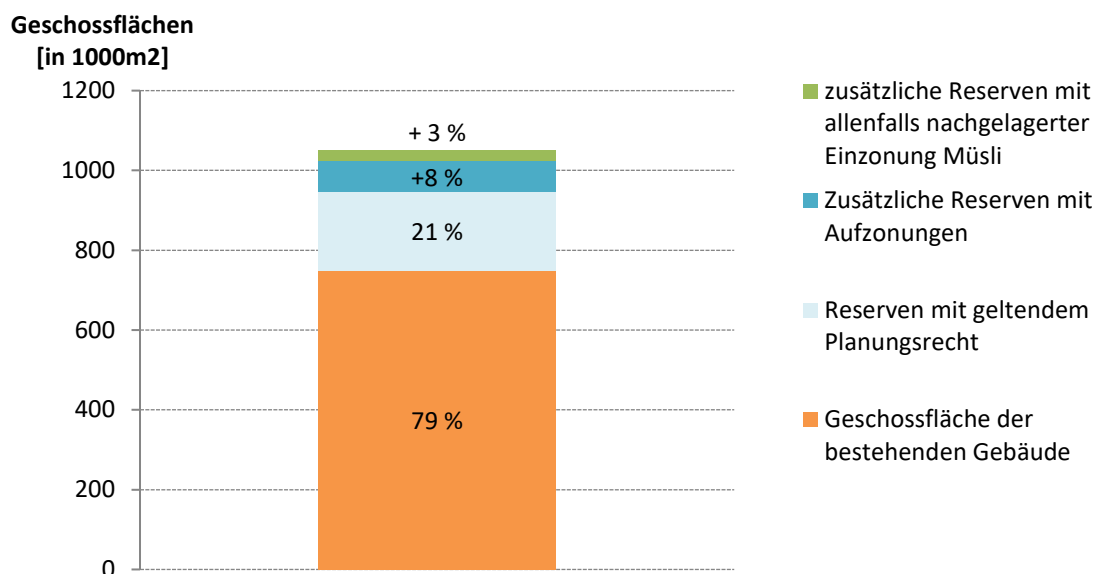


Abbildung 23: Geschossflächen mit geltendem Planungsrecht und neu geschaffene Reserven mit den Auf- und Einzonungen gemäss Entwurf BZO 2021

Ausgehend von der Berechnung der Geschossflächenreserven wird die potenzielle Anzahl Einwohner abgeschätzt, die durch eine Inanspruchnahme dieser Reserven – d. h. durch die Verdichtung oder Neuüberbauung der Gebiete – erreicht werden kann («Einwohnerkapazität»). Dazu werden die totalen Geschossflächenreserven durch den durchschnittlichen Geschossflächenverbrauch pro Person geteilt.

Berechnung der Einwohnerkapazität

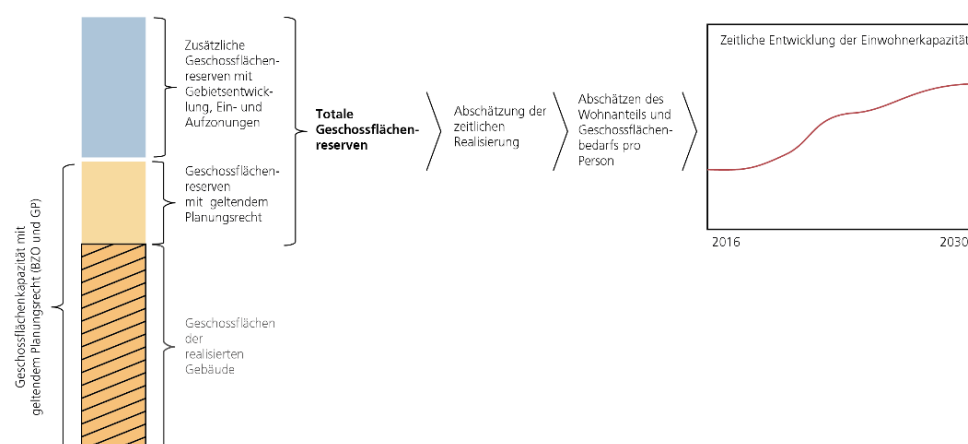


Abbildung 24: Berechnung der Geschossflächen und der Einwohnerkapazität

Da die Inanspruchnahme der Reserven je nach Gebiet unterschiedlich rasch abläuft, wurde abgeschätzt, wie viele Reserven bis ins Jahr 2030 realistischweise in Anspruch genommen werden. Für jedes Gebiet wurde dazu die Geschwindigkeit der Reserven-Inanspruchnahme geschätzt. Erfahrungswerte zeigen, dass die Verdichtung des Bestands in Gebieten mit grossen Reserven schneller abläuft als in Gebieten mit geringen Reserven.

Abschätzung der zeitlichen Realisierung

Auch auf unbebauten Flächen oder in Gebieten mit wenigen Grundeigentümern, die über grosse Flächen verfügen, werden bestehende Reserven rascher ausgeschöpft. Demgegenüber findet die Verdichtung von kleinparzellierten Quartieren mit zahlreichen verschiedenen Grundeigentümern tendenziell sehr langsam statt. Die folgenden Abbildungen stellen diesen Zusammenhang schematisch dar.

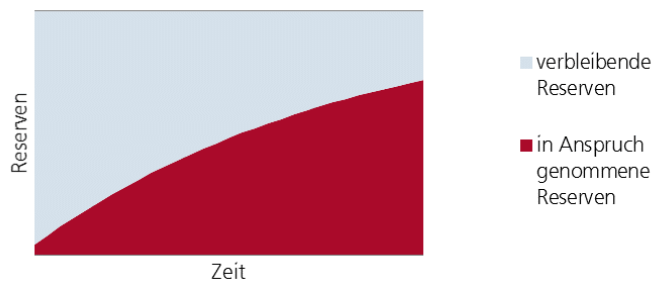


Abbildung 25: Verdichtung in Gebieten mit grossen Reserven

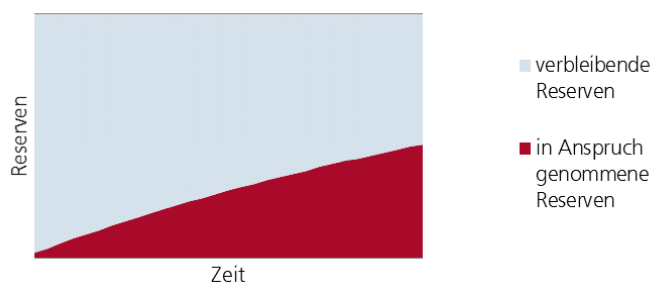


Abbildung 26: Verdichtung in Gebieten mit geringen Reserven

Die Geschwindigkeit der Reserven-Inanspruchnahme wurde gebietsweise festgelegt. In Gebieten, in denen konkrete Projekte geplant oder bereits im Bau sind, wurde der Realisierungszeitraum basierend auf den vorhandenen Projektgrundlagen abgeschätzt. In den übrigen Gebieten und Zonen wurde die Geschwindigkeit basierend auf den erwähnten Kriterien und ausgehend von Erfahrungswerten festgelegt. Die Gebiete wurden nach der Art der Entwicklung in Kategorien eingeteilt. Die Kategorien «Zentrumsentwicklung» (Bahnhof Ost und Bahnhof West) und «weitere Gebietsentwicklungen» umfassen jene Gebiete, in denen sich in den nächsten 15 Jahren grössere Veränderungen abzeichnen, sei dies aufgrund von anstehenden Planungen und Bauprojekten oder wegen eines grösseren anstehenden Erneuerungsbedarfs.

Gebietsweise Festlegung der Reserven-Inanspruchnahme

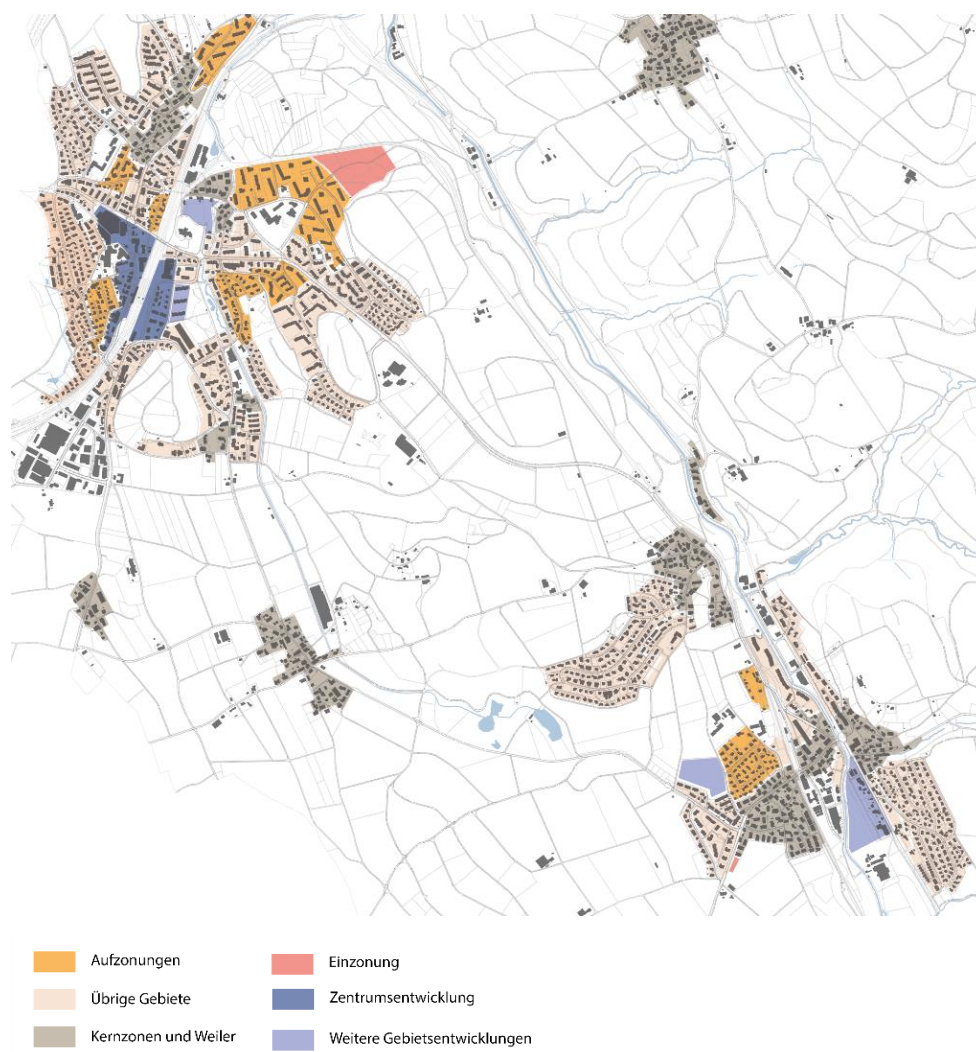


Abbildung 27: Gebietseinteilung zur Abschätzung der Reserven-Inanspruchnahme

In den Kernzonen können die Geschossflächenreserven nur schwierig abgeschätzt werden, da die BZO für diese Gebiete weniger genaue Ausnutzungsvorgaben macht als in den übrigen Zonen. Die Zunahme der Einwohnerkapazität konnte darum nicht mit der gleichen Methodik wie in den übrigen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen abgeschätzt werden. Stattdessen wurde ein pauschales Einwohnerwachstum angenommen. In den Kernzonen wurde dieses mit drei Prozent in den nächsten 15 Jahren als relativ gering eingeschätzt, da die Gebiete heute weitgehend überbaut sind. Zwar sind in einzelnen Gebieten An- oder Ausbauten möglich, jedoch dürften diese nicht zu einer deutlichen Zunahme der Einwohner beitragen.

Annahme pauschale Einwohnerzunahme in Kernzonen

Mit der geplanten Einführung von Weilerkernzonen im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision (vgl. Kapitel 1.4.1) wurde eine Zunahme der Einwohnerkapazität von zehn Prozent in den nächsten 15 Jahren angenommen, da mit der Einführung von Weilerkernzonen zusätzliche Möglichkeiten zur Realisierung von Wohnraum in ehemaligen Ökonomieteilen von Bauernhäusern entstehen.

Zusätzlich erwartete Kapazität mit Weilerkernzonen

Insgesamt kann durch die Inanspruchnahme der Reserven – ohne die Einzonung des Müsli und ohne Weiler und Kernzonen – bis 2030 Platz für rund

Zunahme Einwohnerkapazität um rund 1'900

1'900 zusätzliche Einwohner geschaffen werden. Unter Annahme eines pauschalen Wachstums der Einwohner von drei Prozent in den Kernzonen bzw. zehn Prozent in den Weilern könnten nochmals etwa 100 bzw. 30 Personen dazukommen. Ausgehend von 16'700 Personen Anfang 2016 würde sich die Einwohnerzahl so bis ins Jahr 2030 auf knapp 19'000 erhöhen.

Bei dieser Abschätzung zu beachten ist, dass verschiedene getroffene Annahmen mit Unsicherheiten behaftet sind. So ist insbesondere ungewiss, ob die Zentrumsentwicklungen sowie die übrigen Gebietsentwicklungen tatsächlich im angenommenen Umfang und Zeitraum stattfinden werden. Da diese Entwicklungen den überwiegenden Teil der Zunahme der Einwohnerkapazität ausmachen, ist ungewiss, ob das Ziel von 19'000 Einwohnern bis ins Jahr 2030 tatsächlich erreicht werden kann.

Erreichung Zielgrösse für Bevölkerung ungewiss

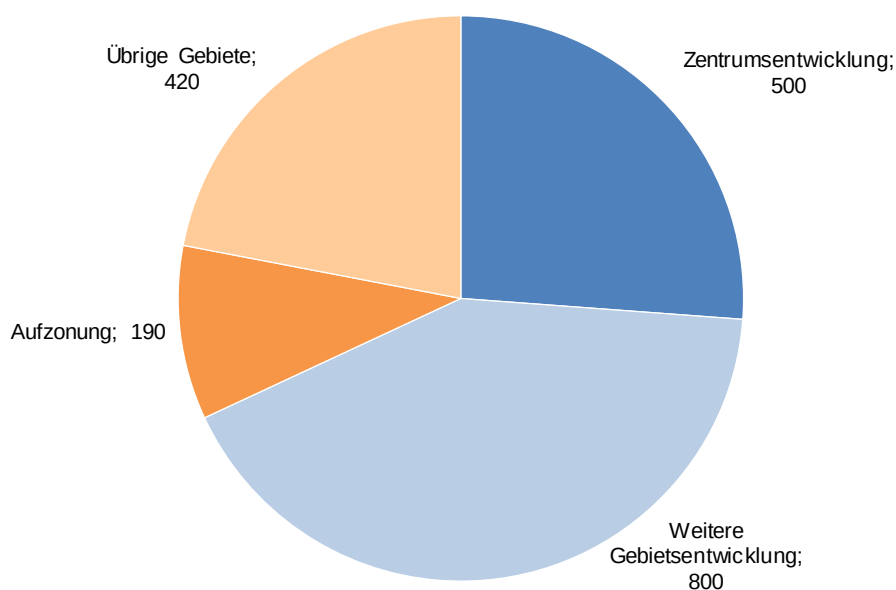


Abbildung 28: Abschätzung Zunahme Einwohnerkapazität bis 2030 nach Gebietstypen

Mit der Einzonung des Gebiets Müsli im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision (vgl. Kapitel 1.4.2) soll darum Spielraum für die bauliche Entwicklung geschaffen werden. Im Gebiet Müsli könnte zusätzlicher Wohnraum für rund 500 Personen geschaffen werden. Damit kann das angestrebte Bevölkerungswachstum erreicht werden, auch wenn die Zentrumsentwicklung oder die übrigen Gebietsentwicklungen nicht im angenommenen Umfang oder erst verzögert stattfinden. Die tatsächliche Zunahme der Bevölkerung im Müsli ist allerdings stark abhängig von der tatsächlich realisierten Bebauung. Zudem ist für die Überbauung des Gebiets eine Etappierung vorzusehen. Es ist folglich gut möglich, dass nicht das gesamte Gebiet bis 2030 überbaut wird.

Einzonung Müsli schafft Spielraum für Bevölkerungsentwicklung

Ausgehend von der Analyse der Innenentwicklungspotenziale und den oben ausgeführten Überlegungen ist der Bedarf für eine Einzonung gegeben. Mit den Aufzonungen sowie den übrigen Massnahmen zur Verdichtung (Anpassung Arealüberbauungsbonus, Gestaltungsplanpflichten für Gebietsent-

Bedarf für Einzonung vorhanden

wicklungen) werden darüber hinaus die notwendigen Massnahmen getroffen, um die Reserven in den bestehenden Bauzonen zu aktivieren und die Siedlungsentwicklung nach innen zu ermöglichen.

5.2 Arbeitsplatzstandort

Die Stadt Illnau-Effretikon strebt eine Zunahme der Anzahl Arbeitsplätze auf rund 11'000 bis 2030 an. Dieses Wachstum kann mit der revidierten BZO in den bestehenden Arbeitsplatzgebieten, in den Zentren sowie im neu einzuzonenden Arbeitsplatzgebiet Riet stattfinden. Neue Arbeitsplätze im Dienstleistungssektor können an zentraler Lage in Effretikon im Rahmen der Zentrumsentwicklungen Bahnhof Ost und Bahnhof West realisiert werden. Neue gewerbliche und industrielle Arbeitsplätze inklusive Technologie, Forschung und Entwicklung können bei einer Einzonung im Riet bereitgestellt werden. Daneben besteht Verdichtungspotenzial in den bestehenden Arbeitsplatzgebieten Vogelsang, Längg, Geen, Am Dorfbach und Mülau sowie in den bestehenden Mischzonen. Die Realisierung dieser Potenziale ist jedoch massgeblich von den jeweiligen Grundeigentümern abhängig. Die Stadt fördert die Flächenverfügbarkeit und -nutzung im Dialog mit den Grundeigentümern. Die übrigen Arbeitsplatzgebiete (z. B. Neumüli und Oberkempttal) sind für die Aufnahme zusätzlicher Arbeitsplätze von untergeordneter Bedeutung. Eine quantitative Modellierung der Reserven wurde aufgrund der sehr unterschiedlichen Flächenbedürfnissen verschiedener Betriebe und Branchen nicht vorgenommen.

Arbeitsplatzwachstum:
Dienstleistungen im Zentrum Effretikon, Gewerbe und Industrie im Riet

5.3 Siedlungsqualität und Ortsbildschutz

Bei der Erarbeitung des Entwurfs der BZO wurde ein besonderer Fokus auf die Ermöglichung einer hohen Siedlungsqualität und einen sorgfältigen Umgang mit wertvollen Ortsbildern gelegt.

Fokus auf Siedlungsqualität

Im Rahmen der Zusammenführung und Vereinheitlichung wurden die Kernzonenvorschriften für Kyburg deutlich, für die übrigen Ortsteile geringfügig angepasst. In Kyburg wurden die Vorschriften aufgrund der kantonalen Bedeutung des Ortsbilds und der Archäologie in enger Abstimmung mit dem Kanton erarbeitet. Die Qualitäten des Ortsbilds werden über verschiedene Massnahmen (Bezeichnung von bedeutenden Gebäuden und Freiräumen, Reduktion der Anzahl Dachgeschosse, Reduktion Gebäudelänge, etc.) gesichert. Die übrigen Kernzonenbestimmungen wurden aufgrund der Erfahrungen im Vollzug geringfügig angepasst, um gestalterisch bessere Lösungen zu ermöglichen.

Kernzonen

Verschiedene Liegenschaften in Weilern auf dem Stadtgebiet werden heute nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Um den Erhalt des Ortsbilds und der bestehenden Gebäude zu sichern, werden voraussichtlich im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision (vgl. Kapitel 1.4.2) Weilerkernzonen für Agasul, Bietenholz, First, Horben und Mesikon eingeführt. Diese ermöglichen unter anderem die Umnutzung und damit den Erhalt von einzelnen, nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäudeteilen in den Weilern. Im Rahmen einer detaillierten ortsbaulichen Analyse wurden die erhaltenswerten ortsbaulichen Eigenheiten wie Baugruppen, prägende Gebäude und wichtige

Weiler in nachgelagerter Teilrevision

Freiräume identifiziert. Die Analyse bildete die Grundlage für die anschließende Ausarbeitung der Vorschriften. Das kommunale und das überkommunale Denkmalschutzinventar wurden dabei ebenso berücksichtigt. Insgesamt wird mit den neuen Vorschriften für die Weiler der Erhalt der bestehenden Siedlungsstruktur in den Weilern unterstützt.

Für das Zentrum von Effretikon hat die Stadt gemeinsam mit Grundeigentümern zwei separate Masterplanungen¹¹ ausgearbeitet, die eine hohe Dichte sowie hochwertige Freiräume vorsehen. Die wichtigsten Elemente davon wurden im kommunalen Richtplan gesichert. In der BZO wird für die beiden betroffenen Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die zu erarbeitenden Gestaltungspläne sollen sich an den beiden Masterplanungen orientieren. Um Einkaufsnutzungen in den Zentren nicht zu konkurrenzieren, werden die geltenden Beschränkungen in Arbeitsplatzgebieten beibehalten resp. im einzuzonenden Gebiet Riet neu eingeführt. Attraktive öffentliche Räume in Zentrumsanlagen zeichnen sich durch öffentliche oder gewerbliche Erdgeschossnutzungen aus. Damit solche erstellt werden können, sind in der Regel höhere Geschosse notwendig. Zur Förderung solcher «überhoher» Erdgeschosse wird in der BZO für die Zentrumszonen neu ein Baumassenbonus eingeführt.

Zentrum

Die revidierte BZO sieht gezielte Aufzonungen an geeigneten Lagen vor. Auf flächendeckende Aufzonungen wird verzichtet. Um eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der Grossüberbauungen aus den 60-er und 70-er Jahren zu ermöglichen, werden die Bestimmungen zur Arealüberbauungen angepasst. Um Anreize für städtebaulich gelungene Lösungen zu setzen, werden mit der BZO Boni für die Realisierung von Hochparterre-Geschossen und die Erstellung von Nebenräumen im Erdgeschoss eingeführt.

Wohn- und Mischgebiete

Die Arbeitsplatzgebiete auf dem Stadtgebiet unterscheiden sich bezüglich ihrer Erschliessung, der Lage im Siedlungsgebiet, ihrer bestehenden Baustruktur aber auch der Nutzung stark. Um auch künftig einen vielfältigen Arbeitsstandort zu ermöglichen, macht die BZO unterschiedliche Vorgaben zu Dichte und Nutzung. Um auch in den Arbeitsplatzgebieten attraktive Freiräume bereitzustellen, wird die bestehende Freiflächenziffer in eine Grünflächenziffer überführt.

Arbeitsplatzgebiete

Die BZO nimmt nur in Teilbereichen auf die Mobilität Einfluss. Eine umfassendere Strategie für den Verkehr zeigt der 2018 festgesetzte kommunale Richtplan auf. Neben Zielen für die Entwicklung der Gesamtmobilität und der einzelnen Verkehrsträger zeigt der Richtplan auch auf, wie sich die Verkehrsnetze weiter entwickeln sollen.

Kommunaler Richtplan mit umfassenderen Aussagen

Die revidierte BZO schafft neue Potenziale primär in Effretikon und vorwiegend in gut mit dem ÖV erschlossenen Gebieten (vgl. auch Kapitel 5.1). Die neu generierten Mobilitätsbedürfnisse können so zu einem grossen Teil mit

Verdichtung v.a. in Bahnhofsnähe

11 Masterplan «Zentrumsentwicklung Bahnhof West, Effretikon», verabschiedet vom Stadtrat am 18. Januar 2018 sowie Masterplan «Arealentwicklung Bahnhof Ost» verabschiedet vom Stadtrat am 3. Dezember 2015.

dem öffentlichen Verkehr bewältigt werden. Die fußläufig erreichbaren Versorgungsangebote verhindern einen deutlichen Anstieg des Einkaufsverkehrs.

Die Erschliessung des Gebiets Riet soll über die bestehende Infrastruktur der Industriezone Langhag erfolgen.

Erschliessung Riet

5.4 Landschaft und Umwelt

5.4.1 Böden und Fruchtfolgeflächen

Im Gebiet der Einzonung im Riet liegen weitgehend keine Hinweise auf anthropogene Veränderungen der Böden hin. Die Bereiche befinden sich aber im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan. Entsprechend sind sie nicht als FFF klassiert. Mit dem Eintrag als Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan wird die Interessenabwägung zwischen der Erhaltung von Böden und FFF und der Siedlungsentwicklung vorweggenommen.

Erhalt von FFF im
Riet

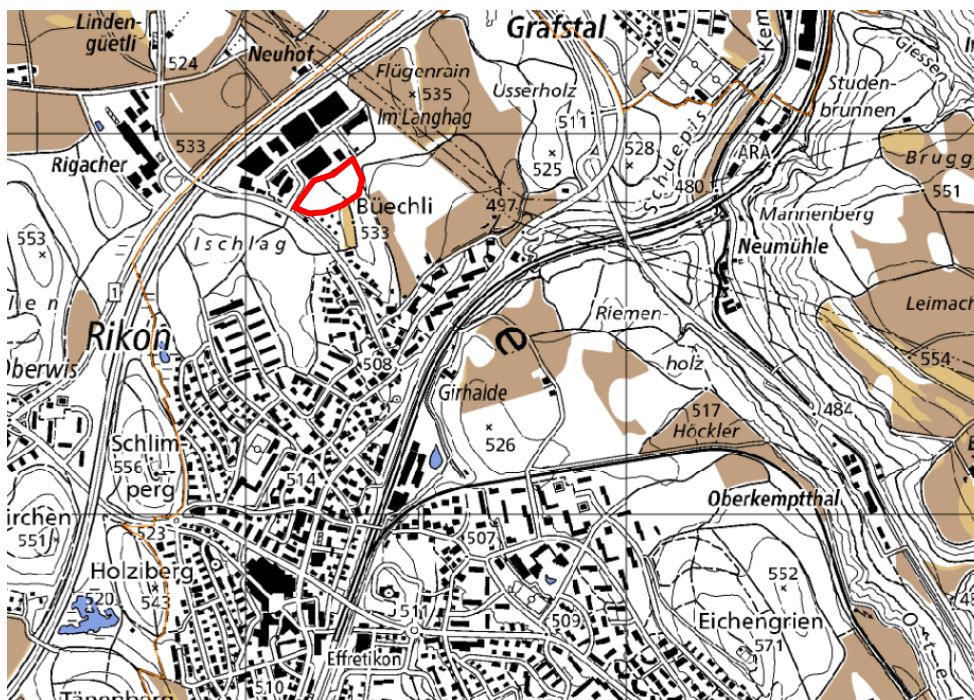


Abbildung 29: Fruchtfolgeflächen und vorgesehene Einzoning Riet (Quelle: maps.zh.ch)

5.4.2 Lärm

Die Einzonung des Gebiets Riet (vgl. Kapitel 4.2.9) hat Auswirkungen auf die zu erwartenden Lärmemissionen. Die Industriezone I 8.0 Riet wird der Empfindlichkeitsstufe (ES) IV gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugewiesen. Ohne betriebliche Parameter der künftigen Industriebetriebe sind die lärmseitigen Auswirkungen nicht zuverlässig abschätzbar, da sie von der Art der Anlage, den Betriebszeiten der Anlageteile sowie deren Lärmcharakteristik abhängen. Die nächste Wohnzone mit ES II befindet sich im Gebiet Büechli in rund 100 m Distanz zur geplanten Industriezone I 8.0 Riet. Dazwischen liegt eine Erholungszone, die als Pufferzone wirkt und die Wohnzone mit ES II von der Industriezone mit ES IV trennt. Die übrigen Wohnzonen befinden sich alle weiter entfernt von der neu eingezonten Industriezone.

Abschätzung der Lärmauswirkungen im Biet

Erfahrungsgemäss können insbesondere nachts mehrere Industriebetriebe zu erhöhten Beurteilungspegeln führen. Beim konkreten Baugesuch einer einzelnen neuen Industrieanlage muss der Nachweis erbracht werden, dass die Planungswerte bei den lärmempfindlichen Räumen der Umgebung eingehalten werden. Durch eine geeignete Anordnung der Lärmquellen, eine Abschirmung der Lärmquellen durch Gebäudeteile sowie Kapselungen, Schalldämpfer oder absorbierende Verkleidungen lässt sich die Lärmbelastung in der Wohnzone jedoch erheblich reduzieren. Damit kann davon ausgegangen werden, dass mit geeigneten Massnahmen auch bei einer Zulassung von stark störenden Betrieben (Empfindlichkeitsstufe IV) die massgebenden Belastungsgrenzwerte in der Wohnzone im Gebiet Büechli eingehalten werden können.

Nachweis im Rahmen
Baubewilligungsverfahren

5.4.3 Gewässer und Naturgefahren

Die revidierte Nutzungsplanung hat auch Auswirkungen auf Gewässer und Naturgefahren, die nachfolgend dokumentiert sind.

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand der Revision der Nutzungsplanung. Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren (2020-2022) festgelegt. Im Rahmen der Gesamtrevision sind Gewässer nicht direkt betroffen. Die nachgelagerten Teilrevisionen (vgl. Kapitel 1.4.2) zur Einzonung des Gebiets Müsli und der Einführung von Weilerkernzonen tangieren aber verschiedene Fliessgewässer.

Gewässer

Für die Stadt Illnau-Effretikon wurde 2016-2019 die Gefahrenkartierung überarbeitet und am 6. Juni 2019 festgesetzt. Im Rahmen der Gefahrenkartierung wurden auch Massnahmenvorschläge erarbeitet. Diese werden in den kommenden Jahren konkretisiert und umgesetzt. Für den Gewässerunterhalt hat die Stadt im IAFP 2022-2026 4 Mio. CHF eingestellt. Die Einzonung Riet (sowie die im Rahmen der nachgelagerten Teilrevisionen geplante Einzonung Müsli) liegen nicht in den roten Gefahrenbereichen, in denen keine Einzonungen möglich sind.

Naturgefahren

5.4.4 Störfallvorsorge

Im Zusammenhang mit den veränderten Nutzungsmöglichkeiten der revidierten BZO verändern sich die Störfallrisiken. Das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) des Kantons Zürich hat folgende Änderungen als risikorelevant eingestuft:

- Planungsvorhaben im Zentrum von Effretikon im Konsultationsbereich der Bahn
- Einzonung im Gebiet Müsli im Konsultationsbereich der Erdgashochdruckleitung (Behandlung aufgrund weiterer notwendiger Abklärungen in nachgelagerter Teilrevision)

Entsprechend wurden die Auswirkungen der betroffenen Planungsvorhaben auf die Störfallvorsorge ermittelt und Massnahmen zur Risikominderung evaluiert. Massgebende Grundlage für die Beurteilung der Risiken ist Artikel 11a der Störfallverordnung und die darauf basierenden Planungshilfen («Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE vom Oktober 2013, «Raumplanung und Störfallvorsorge» des AWEL vom April 2017).

Analyse der Störfallrisiken

Die geplante Verdichtung der Gebiete westlich und östlich des Bahnhofs wird planungsrechtlich primär über verschiedene Gestaltungspläne umgesetzt. Als Basis für eine qualitätvolle Entwicklung wurden zwei Masterpläne erarbeitet, die über die Verankerung im kommunalen Richtplan Behördenverbindlichkeit erlangt haben. In der BZO wurden in diesem Zusammenhang lediglich die entsprechenden Gestaltungsplanpflichten (Art. 1.2.2, 1.2.3) angepasst und ein Gebiet für Hochhäuser bezeichnet. Die Auswirkungen der geplanten Entwicklungen wurden umfassend analysiert und die Erkenntnisse in einem separaten Bericht festgehalten (Arealentwicklung Bahnhof Effretikon - Einfluss der Entwicklung auf die Störfallrisiken und Empfehlung von risikomindernden Massnahmen - vom 20. Februar 2020). Die Umsetzung der Arealentwicklungen Bahnhof West und Ost führt zu geringfügig höheren Risiken. Die Risiken verbleiben jedoch weiterhin im akzeptablen Bereich nahe an der Unerheblichkeitslinie. Insgesamt kann das Risiko als tragbar beurteilt werden. Voraussetzung dazu ist gemäss Planungshilfe des Bundes, dass die allgemeinen Sicherheitsmassnahmen nach Art. 3 StFV umgesetzt sind sowie einfache raumplanerische und bauliche Massnahmen geprüft werden. Diese können im Rahmen der einzelnen Gestaltungspläne und im Baubewilligungsverfahren umgesetzt werden.

Zentrum Effretikon
- Risiken im akzeptablen Bereich

Unmittelbar nördlich des Gebiets Müsli verläuft eine Erdgashochdruckleitung (EGHDL). Eine Einzonung und Entwicklung des Gebiets hat zur Folge, dass das Störfallrisiko aufgrund der zunehmenden Personendichte deutlich zunimmt. Das zukünftige Risiko liegt im sogenannten Übergangsbereich zwischen akzeptablem und nicht akzeptablem Risiko (vgl. Bericht Arealentwicklung Effretikon Müsli - Einfluss der Entwicklung auf die Störfallrisiken und Empfehlung von risikomindernden Massnahmen – Entwurf vom 20. Februar 2020). Für den Risikoanstieg sind zwei Gründe verantwortlich: Zum einen beträgt die Distanz zwischen der EGHDL und der Grenze des Gebiets teilweise lediglich rund 20 m. Bei EGHDL ist dies eine geringe Distanz. Zum anderen führen Ereignisse bei EGHDL zu Szenarien mit

Starker Risikoanstieg bei Entwicklung des Müsli

bedeutenden Wirkdistanzen. In der vorliegenden Situation sind bis in eine Distanz von 180 m letale Wirkungen zu erwarten (z. B. aufgrund eines Feuerballs infolge Explosion der EGHDL). Bei derartigen Ereignissen wäre ein bedeutender Teil des Gebiets Müsli betroffen und entsprechend gross ist das Schadenausmass.

Am 25. Januar 2021 hat das BFE eine Stellungnahme zum Bericht verfasst. Der Bund erachtet die starke Zunahme des Risikos in den oberen Übergangsbereich als nicht tragbar. Risikosenkende Massnahmen an der Erdgashochdruckleitung wie auch raumplanungsseitig sind vertieft zu prüfen. Folglich hat gemäss Art. 11a der Störfallverordnung eine Koordination der Nutzungsplanung mit der Störfallvorsorge durch die zuständige Planungsbehörde unter Einbezug des Inhabers der Erdgasleitung zu erfolgen. Im nächsten Schritt ist gemäss Planungshilfe eine vertiefte Risikoabklärung zu erstellen. Diese Risikoabklärungen werden aktuell (Stand März 2021) vorgenommen, ein Ergebnis wird im Juni 2021 erwartet. Um die Gesamtrevision nicht weiter zu verzögern, hat der Stadtrat entschieden, die Einzonung Müsli voraussichtlich im Rahmen einer separaten, nachgelagerten Teilrevisionen anzugehen (vgl. auch Kapitel 1.4.2).

Stellungnahme
BFE: Vertiefte Risikoabklärung
notwendig

6. Dokumentation der Mitwirkung

6.1 Öffentliche Auflage, Anhörung von nebengeordneten Planungsträgern

Insgesamt gingen im Rahmen der öffentlichen Auflage 26 Einwendungen von Grundeigentümern und Privaten ein. Zudem haben sich drei Ortsparteien und zwei Vereine zur BZO geäußert.

Grosses Interesse im Rahmen der öffentlichen Auflage

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden auch die nebengeordneten Planungsträger angehört. 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.

Anhörung: Stellungnahme nur von RWU

Total wurden 119 Einzelanliegen eingebracht. Ein Teil dieser Anliegen konnte 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. Dieser separate Bericht ist als Teil der Vorlage vom Grossen Gemeinderat zur Kenntnis zu nehmen, muss jedoch von der Baudirektion nicht genehmigt werden.

Nicht berücksichtigte Einwendungen in separaten Bericht

Manche der Einwendungen befassten sich mit denselben thematischen Schwerpunkten. Häufig adressierte Themen waren:

Schwerpunkte der öffentlichen Auflage, Dokumentation aller Einwendungen in separater Tabelle

- Grünflächenziffer in Wohnzonen
- Zulässigkeit von gebietsfremden Pflanzen
- Umgebungsgestaltung
- Baumschutz
- Energiezonen
- Preisgünstiger Wohnraum
- Weilerkernzonen

Die Schwerpunkte der Einwendungen werden im Folgenden zusammenfassend erläutert. Zur Dokumentation des Umgangs mit den einzelnen Einwendungen wird auf die separate Tabelle im Anhang zum Erläuterungsbericht verwiesen.

6.1.1 Grünflächenziffer in Wohnzonen

Per 1. März 2017 traten Anpassungen am PBG und den zugehörigen Verordnungen in Kraft, die neue Baubegriffe und Messweisen zur Folge haben. So wird unter anderem die bisherige «Freiflächenziffer» durch eine «Grünflächenziffer» ersetzt. Verschiedene Anträge forderten, dass eine solche Grünflächenziffer nicht nur in den Industrie-, sondern auch in Wohn- und Mischzonen festzulegen ist.

Grünflächenziffer für Wohn- und Mischzonen

Bereits mit der geltenden BZO (Ziffer 9.6) gilt, dass bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen von 4 und mehr Wohnungen an geeigneter Lage Spiel- und Ruheflächen sowie Pflanzgärten vorzusehen sind, die in der Regel mindestens 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche ausmachen sollen. Diese Regelung hat sich bewährt. Im Rahmen der Erarbeitung der Gesamtrevision wurde geprüft, Grünflächenziffern in Wohn- und Mischzonen einzuführen. Eine grobe Analyse zeigte, dass heute im Mittel in allen Wohnzonen ein vergleichsweise hoher Grünflächenanteil von 40 bis 50 Prozent besteht. Auch jüngere Bauprojekte zeigen vergleichsweise hohe Grünflächenanteile. Eine Reduktion des Grünflächenanteils wird künftig primär dort erwartet, wo eine bauliche Verdichtung erfolgt. Entsprechend wäre auch dort die Einführung einer solchen Ziffer besonders sinnvoll. Abbildung 30 zeigt die Ausgangslage im Gebiet Hagenacher, das im Rahmen der Revision von einer W 2.6 zu einer W 3.0 aufgezoniert werden soll. Der Grünflächenanteil auf den einzelnen Parzellen variiert heute von 2 bis 85 Prozent. Die Einführung einer minimalen Grünflächenziffer von z.B. 30 % würde dazu führen, dass bereits die heutige Bebauungsstruktur dieses Mass teilweise nicht einhält. Eine (erwünschte) bauliche Verdichtung wäre auf vielen Parzellen nicht mehr möglich. Angesichts dieser Ausgangslage wurde auf die Einführung einer Grünflächenziffer in den Wohnzonen verzichtet. Die bestehende Regelung (Ziff. 9.6 BZO) bleibt bestehen.

Möglichkeit geprüft,
Zielwiderspruch zu
Verdichtung



Abbildung 30: Luftbild und Grünflächen im Gebiet Hagenacher (Luftbild: Kanton Zürich, AV-Daten: Kanton Zürich)

6.1.2 Zulässigkeit von gebietsfremden Pflanzen

Mehrere Einwander haben beantragt, die Zulässigkeit von Pflanzenarten in bestimmten Zonen oder in allen Zonen einzuschränken. Gefordert wurde: 1., dass ausschliesslich einheimische Pflanzen in Kernzonen erlaubt sind, 2., dass ausschliesslich einheimische Pflanzen in allen Zonen erlaubt sind, 3., dass invasive, gebietsfremde Pflanzen in allen Zonen verboten werden und 4., dass Neophyten in allen Zonen verboten werden. Von diesen Anträgen wird Antrag 3 angenommen.

Mehrere Anträge
zu Bepflanzung
resp. Verbot von
Neophyten

Bislang existieren zur Bepflanzung in der BZO zwei Vorschriften: In der Kernzone sind vorwiegend standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden. Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht erlaubt (Ziff. 3.1.9

bestehende Vor-
schriften in
Kernzone und bei
Arealüberbauungen

BZO). Bei Arealüberbauungen sind vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit vorwiegend standortgerechter einheimischer Bepflanzung vorzusehen. Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht erlaubt. In der Kernzone ist die Vorschrift, dass «vor allem standortgerechte, einheimische Pflanzen» verwendet werden sollen, primär über die Wirkung der Bepflanzung auf das Ortsbild motiviert. So sollen z.B. ortsbildfremde Thuja- und Buchshecken verhindert werden. Bei Arealüberbauungen ist zusätzlich eine naturnahe Bepflanzung erwünscht. Der Vollzug erfolgt, indem bei Baubewilligungen ein Bepflanzungsplan eingefordert wird und bei der Bauabnahme geprüft wird, ob dieser umgesetzt wurde.

Die Antragssteller wollen, dass ausschliesslich einheimische Pflanzen verwendet werden oder dass (invasive) Neophyten verboten werden. Der Begriff «einheimisch» kann als Gegensatz zum bislang verwendeten «gebietsfremd» verstanden werden. Mit gebietsfremden Pflanzen respektive Neophyten¹² sind Pflanzen gemeint, die erst seit der Entdeckung Amerikas (1492) bei uns absichtlich eingeführt oder versehentlich eingeschleppt wurden und in der Folge verwildert sind. Wörtlich übersetzt bedeutet Neophyten «neue Pflanzen». In der Schweiz haben sich rund 550 Arten angesiedelt. Die Mehrheit dieser gebietsfremden Pflanzen ist gut in unsere Umwelt integriert und hat die heimische Flora bereichert (z.B. die Rosskastanie oder das Kleine Springkraut). Einige wenige der neuen Pflanzen können sich invasiv verhalten. Diese Problempflanzen bezeichnet man als invasive Neophyten. Sie breiten sich stark aus und verdrängen die einheimische Flora. Bestimmte Pflanzen sind gefährlich für unsere Gesundheit, andere können Bachufer destabilisieren oder Bauten schädigen. Zurzeit gelten in der Schweiz 41 Arten als nachweislich schädliche invasive Neophyten und 17 Arten als potenziell schädliche invasive Neophyten. Demnach sind nur etwa 10 % der in der Schweiz vorkommenden Neophyten Problempflanzen.

Was ist eine gebietsfremde Pflanze/ ein Neophyt? Wann ist er invasiv?

Wenn nun ausschliesslich «einheimische Pflanzen» verwendet werden dürfen, könnten beliebte Nutzpflanzen wie Tomaten oder Kartoffeln, aber auch Sonnenblumen oder Magnolienbäume nicht mehr gepflanzt werden. Diese Pflanzen sind Teil der Schweizer Gartenkultur geworden und stellen für das Ökosystem der Schweiz keine Gefahr dar. Auch in Kernzonen sollen nach wie vor einzelne solcher Pflanzen gepflanzt werden dürfen.

Auch nicht-einheimische Pflanzen in Gärten erwünscht, wenn nicht invasiv

Bei invasiven Neophyten unterstützt die Stadt die Bemühungen von Bund¹³ und Kanton Zürich¹⁴ diese zu bekämpfen. Sie sollen künftig in allen Zonen verboten werden. Zudem sind weitere Aktivitäten zur Neophytenbekämpfung gemäss dem vom Stadtrat im Februar 2020 genehmigten "Naturschutzkonzept 2030" vorgesehen.

Invasive Neophyten: Verbot in BZO, weitere Aktivitäten der Stadt

12 Dieser Abschnitt basiert auf Texten von E. Jörg (<http://www.neophyt.ch/>)

13 Strategie der Schweiz zu invasiven gebietsfremden Arten 2016; Gesetzesrevision des Umweltschutzgesetzes über invasive gebietsfremde Arten 2019; Verbot von einzelnen Arten in Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt

14 Kantonaler Massnahmenplan invasive gebietsfremde Organismen 2018–2021

6.1.3 Umgebungsgestaltung

Verschiedene Antragssteller haben verlangt, zusätzliche Regelungen zur Umgebungsgestaltung in allen Zonen oder in einzelnen Zonen einzuführen. So sollten bei Bauprojekten folgende Aspekte eingefordert werden: Extensive resp. ökologisch hochwertige Grünflächen, Biodiversität, Fassadenbegrünung, Nistplätze, wasserdurchlässige Beläge, Erhalt bestehender Vorgärten, in «verdichteten» Gebieten kühlende Elemente. Ergänzend wurde verlangt, das stadträtliche Konzept «Natur im Siedlungsraum - Anforderungen ökologischer Ausgleich» für alle Bauherren verbindlich zu machen. Die Antragssteller begründen dies einerseits mit ökologischen Aspekten und andererseits mit der kühlenden Wirkung von Grünräumen im Sommer.

Verschiedene Anträge: Fassadenbegrünung, ökologische Grünflächen, Nistplätze, etc.

§ 49ff PBG legt die Zulässigkeit von Bauvorschriften in der BZO abschliessend fest. Zur Umgebungsgestaltung und zur Begrünung sieht das PBG folgende Möglichkeiten vor: Grünflächenziffer (§49 PBG, vgl. auch 6.1.1), Baumschutz (§76 PBG), Dachbegrünung (§76 PBG). Höhere Anforderungen sind in Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen möglich. Zudem sind Mehrfamilienhäusern in angemessenem Umfang Flächen als Freizeit- und Pflanzgärten oder als Ruheflächen auszugestalten (§ 284 PBG). Bereits die bestehenden Regelungen in der BZO reizen den Spielraum des PBG aus. Generelle Vorschriften zur Pflicht von Fassadenbegrünungen, der ökologisch hochwertigen Ausgestaltung von Grünräumen, «kühlenden Elementen» oder wasserdurchlässigen Belägen sind in der BZO deshalb nicht möglich.

Zulässigkeit von Regelungen in BZO durch PBG definiert

Das Konzept «Natur im Siedlungsraum¹⁵» und das Merkblatt «Anforderungen ökologischer Ausgleich¹⁶» sind wichtige Grundlagen für die naturnahe Gestaltung der siedlungsinternen Freiräume in Illnau-Effretikon. Das Merkblatt wird allen Bauherren informativ abgegeben und ist für die Umgebungsgestaltung bei Gestaltungsplänen und Arealüberbauungen wegleitend. Die Stadt hat allerdings keine rechtliche Kompetenz, einen «ökologischen Ausgleich» in der BZO von allen Grundeigentümern zu verlangen.

«Natur im Siedlungsraum»

6.1.4 Baumschutz

Verschiedene Einwendungen forderten, dass mit geeigneten Vorschriften, der bestehende typische Baumbestand zu erhalten bzw. Neupflanzungen vorzuschreiben seien. Begründet wurde dies zum einen damit, dass im Rahmen der Verdichtung genügend Grünräume und Bäume zu erhalten seien. Zudem wurde argumentiert, dass Bäume sowohl einen positiven Einfluss auf das Mikroklima haben und zur ökologischen Vielfalt beitragen.

Erhalt prägender Baumbestand

15 <https://www.ilef.ch/stadtverwaltung/verwaltung/tiefbau/forstbetrieb-und-naturschutz/natur-und-landschaft/natur-im-siedlungsraum/>

16 Der Begriff «Ökologischer Ausgleich» stammt aus dem Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG). Dieses verpflichtet die Kantone, für ökologischen Ausgleich zu sorgen (Art. 18b Abs. 2 NHG; Art. 15 NHV). Damit ist gemeint, dass die Auswirkungen einer intensiven Nutzung innerhalb und ausserhalb von Siedlungen kompensiert werden, dies unabhängig von einem konkreten technischen Vorhaben. Es handelt sich also nicht um «Ersatzmassnahmen», wie sie bei grossen baulichen Eingriffen häufig notwendig sind.

Die Gemeinden des Kantons Zürich haben gemäss § 76 PBG die Möglichkeit, in der BZO sogenannte Baumschutzgebiete zu bezeichnen und angemessene Neupflanzungen zu verlangen. Baumschutzgebiete dienen dazu, den für ein Quartier und dessen Charakter prägenden Baumbestand zu erhalten. Meist handelt es sich um Gebiete, die über einen sehr ausgeprägten zusammenhängenden Baumbestand verfügen. In einem Baumschutzgebiet kann z. B. das Fällen von grösseren Bäumen für bewilligungspflichtig erklärt werden. Zudem kann verlangt werden, dass Bäume beim natürlichen Abgang ersetzt werden müssen.

Möglichkeit zu
Baumschutzgebieten

Im Rahmen der Überarbeitung der BZO wurde eine Einführung von Baumschutzgebieten geprüft. Dazu wurden die verschiedenen Gebiete der Stadt untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass es in den Bauzonen von Illnau-Effretikon zwar zahlreiche prägende Einzelbäume gibt. Gebiete, die über einen sehr ausgeprägten zusammenhängenden Baumbestand verfügen, der für das Ortsbild und den Charakter eines Quartiers prägend ist, existiert hingegen nicht. Die prägenden Einzelbäume sind bereits über die Verordnung zum Schutz der kommunalen Naturschutzobjekte (SVO) geschützt. Aus diesem Grund wird die Einführung von Baumschutzgebieten als nicht zweckmässig und wenig wirkungsvoll angesehen.

Keine
ausgeprägten
zusammen-
hängenden
Baumschutzgebiete

6.1.5 Energiezonen

An der Volksabstimmung vom 9. Februar 2014 ist eine Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) betreffend Zonen mit Anordnungen zur Nutzung erneuerbarer Energien angenommen worden. Der neue PBG-Artikel § 78a sieht vor, dass die Gemeinden im Zonenplan Gebiete bezeichnen können, in denen gegenüber den kantonalen Vorschriften strengere Anforderungen in Bezug auf die Nutzung erneuerbarer Energien gelten. Mehrere Einwendende haben gefordert, dass die Stadt solche «Energiezonen» erlässt. Zudem fordern mehrere Einwendende, dass spezifische energetische Vorgaben (z.B. Minergie-Standard) für das Gebiet Müsli festgelegt werden.

Forderung nach
Einführung von
Energiezonen

Die Stadt Illnau-Effretikon engagiert sich als Energiestadt der ersten Stunde in verschiedenen Bereichen für eine nachhaltige Energienutzung. Dabei nutzt sie auch planerische Instrumente. So fordert Ziffer 11.1.1 der BZO, dass bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen «eine nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung» sichergestellt ist. Dies wurde in Gestaltungsplänen in Vergangenheit jeweils ortsspezifisch konkretisiert. So wurde z.B. beim Gestaltungsplan «Station Illnau» (2008) vorgeschrieben, dass entweder die Bauten dem Minergie-Standard entsprechen oder dass 80 Prozent des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser aus erneuerbaren Energien stammen muss. Auch künftig will der Stadtrat projekt- und ortsspezifisch in Gestaltungsplänen solche Vorgaben machen. 2020 wurde eine kommunale Energieplanung als fachliche Grundlage für die künftige Energiepolitik der Gemeinde erarbeitet. Der Energieplan sieht mehrere neue Energieverbünde insbesondere mit dem Energieträger Holz vor. Eine allfällige Einführung von Energiezonen wird im Rahmen der Umsetzung des kommunalen Energieplans untersucht. Vorderhand verzichtet die Stadt auf diese Möglichkeit.

Prüfung von Energiezonen im
Rahmen der Umsetzung der
Energieplanung

6.1.6 Zonen für preisgünstigen Wohnraum

Am 28. September 2014 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich mit einem Ja-Stimmenanteil von 58.4 % eine Ergänzung des Planungs- und Baugesetzes angenommen, welche den Gemeinden die Möglichkeit einräumt, bei Auf- oder Einzonungen einen Mindestanteil für preisgünstige Wohnungen festzulegen. Zur Umsetzung hat der Regierungsrat eine ausführende Verordnung¹⁷ erlassen, welche am 27. Mai 2019 vom Kantonsrat genehmigt wurde. Mehrere Einwender haben beantragt, solche Zonen für preisgünstigen Wohnraum einzuführen.

Forderung nach Einführung Zonen für preisgünstigen Wohnraum

Die Ortsplanungskommission hat diesen Antrag sorgfältig geprüft, da das Ziel von einem gewissen Anteil von preisgünstigem Wohnraum in der Gemeinde mehrheitlich geteilt wurde. Die wichtigsten Erkenntnisse aus der Analyse und der Diskussion sind nachfolgend aufgeführt.

Die Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum ist gemäss Gesetzesgrundlage nur möglich, wenn die Ausnutzungsmöglichkeiten durch eine Planung vergrössert werden. Dies ist der Fall bei Aufzonungen und Einzonungen, aber auch bei Arealüberbauungen oder Gestaltungsplänen, die eine Mehrausnutzung erlauben. Die Mindestanteile für preisgünstigen Wohnraum müssen aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung festgelegt werden. Sie müssen die örtlichen Verhältnisse (v.a. Parzellar- und Eigentumsstruktur) berücksichtigen. Zudem müssen die Festlegungen «rechtlich durchführbar, ökonomisch sinnvoll sowie in sozialer Hinsicht verträglich» sein (Beschluss des Kantonsrates über die Genehmigung einer Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum).

Anforderungen gemäss PBG/PWV

Um eine Einschätzung zum aktuellen Preisniveau bei den Angebotsmieten zu erhalten, wurden Wohnungsinserate über ein Jahr ausgewertet (vgl. Abbildung 31). Aktuell werden 4.5-Zimmerwohnungen in Illnau-Effretikon im Median für rund 1'800 CHF ausgeschrieben. Je nach Lage, Fläche und Ausbaustandard sind die Mietzinse auch deutlich höher.

Aktuell: 4.5-Zimmerwohnung für ca. 1'800 CHF

17 Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV) vom 11. Juli 2018

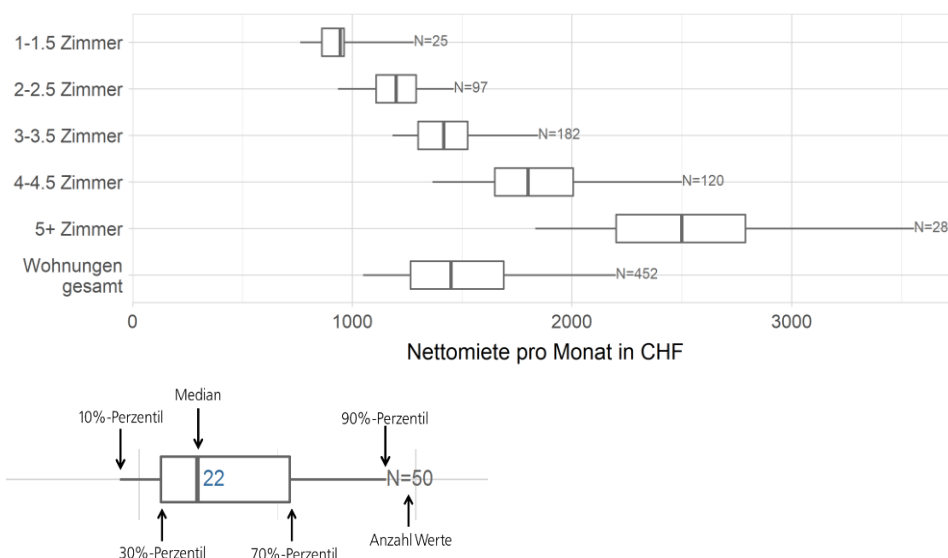


Abbildung 31: Angebotsmieten in Illnau-Effretikon (Immodata, Insertionsdaten vom 30.10.2018 - 30.10.2019; 465 Inserate)

Wie günstig wären «preisgünstige Wohnungen» gemäss § 49b PBG im Vergleich? Dies hängt einerseits von den Grundstückskosten und andererseits von den Erstellungskosten für das Bauwerk ab. Bei den Grundstückskosten ist gemäss § 6 PWV der «ursprüngliche Kaufpreis des Grundstücks» einzusetzen. Bei den Erstellungskosten gelten Höchstwerte in Abhängigkeit von der Grösse der Wohnung. Um diese für den Effretiker Kontext verständlich zu machen, wurde eine Beispielrechnung gemacht für das neu einzuzonende Gebiet Müsli¹⁸, für das ein solcher Anteil von preisgünstigem Wohnraum gefordert wurde (vgl. Anhang A1 und 5). Für die Beispielrechnung wurde von einem Anteil an preisgünstigem Wohnraum von 100 % ausgegangen. Die Wirkung auf den Mietzins ist in der Beispielrechnung deutlich. Dies hängt mit den tiefen einzusetzenden Grundstückskosten zusammen: Das Gebiet Müsli ist heute in der Landwirtschaftszone. Entsprechend sind die Bodenpreise um ein Vielfaches tiefer als in der Wohnzone.

Was würde eine Einführung bringen?

	«Marktmiete»	Preisgünstige Mieten gemäss §49b PBG
Grundstückskosten	60.2 Mio. CHF	0.4 Mio. CHF
Erstellungskosten	84. 9 Mio. CHF	84. 9 Mio. CHF
Nettomiete für 4.5-Zimmer-Wohnung (110 m ² HNF)	2'190 CHF/ Monat	1'590 CHF/ Monat

Tabelle 16: Beispielrechnung für Gebiet Müsli

Der Vollzug ist anspruchsvoll und erfordert Ressourcen. Konkret müsste die Stadt folgende Aufgaben wahrnehmen: Ausarbeitung der Planungsvorlage (Anteile, Belegungsvorschriften), Prüfung der Investitionskosten und der

Anspruchsvoller Vollzug

¹⁸ Hinweis: Die Einzonung Müsli ist nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision der BZO, sondern soll im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision vorgenommen werden (vgl. Kapitel 1.4.1).

Bauabrechnungen bei Erstellung des preisgünstigen Wohnraums, Eintragen der Nebenbestimmungen im Rahmen der baurechtlichen Bewilligung in Grundbuch, Genehmigung der Investitionskosten und der Mietzinse bei der Erstellung, Gewährung von Rechtsschutz für Mieter bei Einsprachen zu Mietzinsfestlegung, Genehmigung von Anpassungen an Mietzinsen, Prüfung der Einhaltung von Belegungsvorschriften/ Zweckerhaltungskontrollen. Am einfachsten ist die Umsetzung in unbebauten Gebieten, v.a. bei Neueinzonungen. Die Umsetzung bei einer Aufzonung in bereits bebauten Gebieten mit vielen Eigentümern dagegen ist extrem anspruchsvoll und kaum sinnvoll.

In Abwägung der verschiedenen Argumente hat sich die OPK allerdings gegen die Einführung von solchen Zonen entschieden. Grund dafür waren einerseits Vorbehalte gegenüber der Verpflichtung von privaten Grundeigentümern zu diesem Ziel. Andererseits wurde der administrative Aufwand für den Vollzug als hoch angesehen.

Keine Annahme –
Keine Verpflichtung
von Privaten, hoher
administrativer Auf-
wand

6.1.7 Weilerkernzonen

Hinweis: Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der vorliegenden Gesamtrevision der BZO, sondern soll voraussichtlich im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision vorgenommen werden (vgl. Kapitel 1.4.2).

Verschiedene Einwender haben beantragt, auf die Einführung von Weilerkernzonen zu verzichten. Einzelne Einwender haben ergänzend beantragt, Gebäude aktiver Landwirtschaftsbetriebe am Siedlungsrand in der Landwirtschaftszone zu belassen. Andere haben darauf hingewiesen, dass Gebäude und Gebäudeteile, die baurechtlich nicht bewilligt sind, durch die Weilerkernzonenpläne nicht legalisiert werden sollen.

Forderung auf ge-
nerellen Verzicht
sowie Anpassung
der Kernzonen-
pläne

Die Einführung von Weilerkernzonen wurde in den letzten Jahren sorgfältig geprüft. Dabei wurden Vor- und Nachteile der Einführung von diesen Zonen in den einzelnen Weilern gezielt überprüft und die Vorschriften und Pläne differenziert ausformuliert. Insgesamt überwiegen aus Sicht der entscheidenden Gremien die Vorteile (Erhalt der Weiler in ihrem Ortsbild, sinnvolle Umnutzungsmöglichkeiten bei einzelnen Gebäuden) die Nachteile (einzelne Einschränkungen für die Landwirtschaft).

Einführung der
Weilerkernzonen
mit mehr Vor- als
Nachteilen

In den Weilern, in denen neu Weilerkernzonen eingeführt werden sollen, gibt es nach wie vor einzelne Landwirtschaftsbetriebe, die teilweise im Hauptteilweise im Nebenerwerb geführt werden. Landwirtschaftsbetriebe sind grundsätzlich auch künftig möglich, allerdings werden die Neubaumöglichkeiten eingeschränkt. Umgekehrt werden Umnutzungen zu nicht-landwirtschaftlichen Zwecken einfacher. Die Vor- und Nachteile sind deshalb auch im Einzelfall zu prüfen. Bei Landwirten, die im Rahmen der öffentlichen Auflage eine Anpassung an den Weilerkernzonenplänen gefordert haben, wurde diese geprüft.

Weilerkernzone
auch für Landwirte
mit Vor- und Nach-
teilen,
Anpassungen auf
Antrag geprüft

Mit den Plänen erfolgt keine Legalisierung von Gebäuden oder Gebäudeteilen. Für Baugesuche ist der unterschriebene Katasterplan massgeblich. Den Kernzonenplänen liegen die AV-Daten zugrunde. Falls darin nicht rechtmässig erstellte Gebäudeteile abgebildet werden, sind sie in der Regel bereits älter.

Keine Legalisie-
rung von nicht
rechtmässig erstell-
ten Gebäudeteilen

6.2 Kantonale Vorprüfung

Der Kanton hat im Rahmen seiner ersten Vorprüfung (Schreiben vom 5. November 2019 respektive nachgereichte Ergänzungen vom 20. November 2019) verschiedene Empfehlungen und Anträge eingereicht. Gemäss Kanton werden mit der neuen Bau- und Zonenordnung (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 VDNP angepasst. Der Kanton hat mehrere Anträge eingereicht, die Fragen nach dem Hintergrund und dem konkreten Handlungsbedarf aufgeworfen haben. Deshalb fand am 3. Dezember 2019 ein klärendes Gespräch mit dem ARE statt, an welchem der Umgang mit den meisten Anliegen geklärt werden konnte. Um die Genehmigungsfähigkeit der Vorlage sicherzustellen, wurde eine zweite Vorprüfung durchgeführt.

1. Vorprüfung: Revisionsvorlage wird als sinnvoll erachtet

Der Stadtrat hat am 14. Mai 2020 die Gesamtrevision zur zweiten Vorprüfung überwiesen. Der Vorprüfungsbericht (Schreiben vom 28. September 2020) enthält verschiedene Anträge sowie Anmerkungen. Eine Stellungnahme zum Störfall im Gebiet Müsli wurde am 25. Januar 2021 nachgereicht. Die kantonalen Anträge aus der zweiten Vorprüfung wurden weitgehend umgesetzt. Der Umgang mit den (noch) nicht oder nur teilweise umgesetzten Anträgen wird nachfolgend dokumentiert:

Zweite Vorprüfung

Im Zusammenhang mit der geplanten Einzonung des Gebiets Riet hat der Kanton mehrere Anträge formuliert:

Einzonung Riet: Nachweis der Verfügbarkeit bis zum Erlass

- Für die Beurteilung der Einzonung des Arbeitsplatzgebiets Riet ist gemäss Kanton eine umfassende regionale Berichterstattung einzuholen. Diese wurde mittlerweile eingeholt (vgl. Kapitel 4.2.9).
- Der Nachweis der Verfügbarkeit ist im Hinblick auf die Genehmigung entsprechend rechtlich sicherzustellen. Die Verfügbarkeit der Grundstücke ist zurzeit noch nicht vertraglich gesichert (Stand März 2021). Es wurden mehrere Gesprächsrunden mit den betroffenen Grundeigentümern geführt, weitere Gespräche sind anstehend. Die Vereinbarungen mit den Grundeigentümern sind bis zum Erlass der BZO auszuarbeiten.
- Der Kanton empfiehlt, das neue Arbeitsplatzgebiet Riet der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zuzuordnen. Dieser Empfehlung wird keine Folge geleistet. Beim konkreten Baugesuch einer einzelnen neuen Industrieanlage muss der Nachweis erbracht werden, dass die Planungswerte bei den lärmempfindlichen Räumen der Umgebung eingehalten werden. Durch eine geeignete Anordnung der Lärmquellen, eine Abschirmung der Lärmquellen durch Gebäudeteile sowie Kapselungen, Schalldämpfer oder absorbierende Verkleidungen lässt sich die Lärmbelastung in der Wohnzone jedoch erheblich reduzieren. Damit kann davon ausgegangen werden, dass mit geeigneten Massnahmen auch bei einer Zulassung von stark störenden Betrieben (Empfindlichkeitsstufe IV) die massgebenden Belastungsgrenzwerte in der Wohnzone im Gebiet Büechli eingehalten werden können.

- Im Zusammenhang mit der geplanten Erschliessungsstrasse im Gebiet Riet ist zu den beanspruchten Fruchtfolgeflächen vertieft Bericht zu erstatten. Die Erschliessung des Gebiets Riet soll gemäss Entscheid Stadtrat vom März 2021 über die bestehende Erschliessung des Langhag erfolgen. Die geplante Erschliessungsstrasse und damit auch der Erschliessungsplan entfallen. Entsprechend werden auch keine Fruchtfolgeflächen beansprucht.

Im Zusammenhang mit der geplanten Einzonung des Gebiets Müsli hat der Kanton mehrere Anträge formuliert:

- Die Stellungnahme des BFE zur Einzonung des Gebiets «Müsli» ist zu berücksichtigen. Am 25. Januar 2021 hat das BFE eine Stellungnahme zum Bericht verfasst. Der Bund erachtet die starke Zunahme des Risikos in den oberen Übergangsbereich als nicht tragbar, eine vertiefte Risikoabklärung ist notwendig. Diese Risikoabklärungen werden aktuell (Stand März 2021) vorgenommen, ein Ergebnis wird im Juni 2021 erwartet. Um die Gesamtrevision nicht weiter zu verzögern, hat der Stadtrat entschieden, die Einzonung Müsli im Rahmen einer separaten, nachgelagerten Teilrevisionen anzugehen (vgl. auch Kapitel 1.4.2).
- Der Nachweis der Verfügbarkeit ist im Hinblick auf die Genehmigung entsprechend rechtlich sicherzustellen. Die Verfügbarkeit wurde bei den Grundeigentümern mündlich abgeholt. Sie wird vertraglich gesichert, bevor die Teilrevision erlassen wird.
- Zu der mit der Einzonung verbundenen Umlagerung der Erholungszone ist hinsichtlich der beanspruchten Fruchtfolgeflächen Bericht zu erstatten. Dies wird im Rahmen der entsprechenden Teilrevision vorgenommen.

Einzonung Müsli:
Vertiefte Risikoabklärung und nachgelagerte Teilrevision

Im Rahmen der 2. Vorprüfung hat der Kanton darauf hingewiesen, dass er die Weilerkernzonen juristisch als Bauzonen betrachtet, auch wenn Neubauten ausgeschlossen sind. Dies steht im Widerspruch zu den Aussagen im kantonalen Richtplan und zu mehreren Bundesgerichtsurteilen, die die Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weilern) im Sinne von Art. 33 RPV als Nichtbauzonen klassieren. Der Status als Bauzone hat Auswirkungen auf verschiedene Aspekte: So müssen in Bauzonen unter Umständen grössere Abstände zwischen Tierhaltungsbetrieben und bewohnten Gebäuden eingehalten werden. Zudem würde die Einführung von Weilerkernzonen als «Einzonung» gelten. Damit müssten die Grundeigentümer unter Umständen eine Mehrwertabgabe leisten. Der Kanton hat deshalb im November 2020 ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, dass den juristischen Umgang mit Weilerkernzonen im Kanton Zürich klären soll. Dieses lag im März 2021 noch nicht vor, weshalb die Einführung von Weilerkernzonen in einer separaten Teilrevision vorgenommen werden soll ((vgl. auch Kapitel 1.4.2). Im Rahmen dieser Teilrevision werden die weiteren Anträge zu einzelnen Perimeterabgrenzungen geprüft und umgesetzt.

Weilerkernzonen:
Klärung des Rechtsstatus und nachgelagerte Teilrevision

Der Kanton empfiehlt Ziffer 3.1.7 BZO bezüglich der Fassadenbereiche zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil (Lage, Stellung etc.) möglich sind, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies für den Hochwasserschutz, die Zugänglichkeit für den

Fassadenbereiche und Gewässer

Unterhalt, die natürlichen Gewässerfunktionen oder die Gewässernutzung erfordert. Diese Empfehlung wird nicht umgesetzt. Wenn neben dem Ortsbildschutz weitere öffentliche Anliegen in Kernzonen bestehen, ist eine Abwägung im Einzelfall im Rahmen der Baubewilligung notwendig.

A1 Rechnungsbeispiele Preisgünstiger Wohnraum

Variante 1: Marktmiete Müsli (Beispielprojekt)

Wert	Menge	Einheit	Erläuterung
Erstellungskosten			
Gesamtfläche	44'567	m2	
anrechenbare Grundstücksfläche (aGSF)	40'110	m2	Annahme: Gesamtfläche abzüglich 10 % für Erschliessung
Baumassenziffer (BMZ)	2.4		Entwurf Zonenplan + 10 %
Annahme mittlere Geschosshöhe (Ok-Ok)	3.0	m	Annahme Wohnungsbau
Geschossfläche max. (GF)	32'356	m2 GF	= GSF * BMZ / Geschosshöhe
Umrechnungsfaktor HNF>GF	0.75		Erfahrungswert
Vermietbare HNF	24'267	m2 HNF	= GF * Faktor GF>HNF
Durchschnittl. Whgs.-grösse = 4,5 Zi.	110	m2 HNF / Whg	Annahme / Erfahrungswert
Anzahl Wohnungen	221	Wohnungen	= Vermietbare HNF / Durchschn. Whgs.-grösse
Erstellungskosten pro m2 HNF	3'500	CHF/m2 HNF	inkl. MwSt., Erfahrungswert, vgl. z.B. Bericht "Kostenklarheit - Teilprojekt Wohnbauten", AHB Stadt Zürich, 2012, S. 4
Erstellungskosten total	84'933'560	CHF	= Erstellungskosten * GF
Grundstückskosten			
Landwert Bauland	1'500	CHF / m2 GSF	Annahme (entspricht Residualwertschätzung bei 4% Kapitalisierungszinssatz und 240 CHF/m2/Jahr)
Grundstückskosten Total	60'165'450	CHF	= Landwert pro m2 * GSF
Marktmiete			
Anlagekosten	145'099'010	CHF	= Erstellungskosten + Grundstückskosten
Bruttorendite %	4.00	%	aktueller Erfahrungswert
Mietzinssumme in CHF	5'803'960	CHF/ Jahr	Anlagekosten * Bruttorendite
Miete pro m2 und Jahr	239	CHF/ m2/ Jahr	
Miete pro Wohnung und Monat	2'192	CHF / Whg und Mt.	= Mietzinssumme / (Anzahl Wohnungen * 12 Monate)

Variante 2: Mieten gemäss §48b PBG (Beispielprojekt)

Wert	Menge	Einheit	Erläuterung
------	-------	---------	-------------

Erstellungskosten: gleich wie bei Variante 1

Erstellungskosten total	84'933'560	CHF	
--------------------------------	-------------------	------------	--

Grundstückskosten

Landwert Landwirtschaftsland	10	CHF / m2	Annahme
Grundstückskosten Total	445'670	CHF	= Landwert pro m2 * GF

maximale Kosten gemäss WBFV

Punkte pro Wohnung	9.5		gemäss PVV für 4.5-Zimmerwohnung mit mindestens 95 m2 GNF
Punktezahl	2'096		=Anzahl Wohnungen * Punkte pro Wohnung
maximale pauschalierte Erstellungskosten pro Punkt	42'800	CHF / Punkt	Bauinvestitionskosten - Höchstwerte 2019* gemäss § 6 b WBFV
maximale Grundstückskosten pro Punkt	10'200	CHF / Punkt	§ 6. PVV: Differenz zwischen Höchstwerten der Gesamtinvestitions- und der Erstellungskosten (Höchstwerte 2019* gemäss § 6 b WBFV)
Total maximale pauschalierte Erstellungskosten	89'698'664	CHF	=Punktezahl * maximale pauschalierte Erstellungskosten pro Punkt
Total maximale Grundstückskosten	21'376'784	CHF	=Punktezahl * maximale Grundstückskosten pro Punkt

--> Erstellungskosten < maximale pauschalierte Erstellungskosten

--> Grundstückskosten < maximale Grundstückskosten

Miete gemäss § 49b PBG

Gesamtinvestitionskosten	85'379'230	CHF	= Erstellungskosten + Grundstückskosten (bis maximale Kosten gemäss WBFV)
Verzinsung Kapitalkosten in %	1.50	%	Annahme: Referenzzinssatz BWO, gültig seit 2.6.2017 (je nach Bauträger, Bonität, Zins etc.)
Kapitalkosten in CHF	1'280'688	CHF / Jahr	= Anlagekosten * Verzinsung Kapitalkosten
Betriebskosten / Betriebsquote in %	3.25	%	§8d PVV: Zuschlag von max. 3.25 % des Gebäudeversicherungswerts
Betriebskosten in CHF	2'915'207	CHF / Jahr	= Geb.vers.summe * Betriebsquote (Annahme: Geb.vers.summe = Erstellungskosten)
Höchstzulässige Mietzinssumme in CHF	4'195'895	CHF/ Jahr	= Kapitalkosten + Betriebskosten
Miete pro m2 und Jahr	173	CHF/ m2/ Jahr	= Mietzinssumme / vermietbare HNF
Miete pro Wohnung und Monat	1'585	CHF / Whg und Mt.	= Mietzinssumme / (Anzahl Wohnungen * 12 Monate)

A2 Umgang mit den einzelnen Einwendungen im Rahmen der öffentlichen Auflage

BZO-Revision Illnau-Effretikon

Dokumentation Einwendungen öffentliche Auflage

22. April 2021

[Text in eckigen Klammern]: Erläuterung zum besseren Verständnis

Übersicht Einwenderinnen und Einwender

Nr.	Eingangsdatum	Name anonymisiert
1.	21. Juni 2019	Juristische Person Nr. 1
2.	1. Juli 2019	Privatperson Nr. 1
3.	19. Juli 2019	Gemeindeverwaltung Zell
4.	28. Juli 2019	Privatperson Nr. 2
5.	30. Juli 2019	Privatperson Nr. 3
6.	8. August 2019 / 29. August 2019	Privatperson Nr. 4
7.	12. August 2019	Privatperson Nr. 5
8.	12. August 2019	SP Illnau-Effretikon/Lindau
9.	19. August 2019	Privatperson Nr. 6
10.	19. August 2019	Privatperson Nr. 7
11.	20. August 2019	Privatperson Nr. 8
12.	20. August 2019	Privatperson Nr. 9
13.	23. August 2019	Verein Nr. 1
14.	26. August 2019	Gemeinderat Volketswil
15.	27. August 2019	Privatperson Nr. 10
16.	28. August 2019	Privatperson Nr. 11
17.	28. August 2019	Privatperson Nr. 12
18.	28. August 2019 / 29. August 2019	Privatperson Nr. 13
19.	29. August 2019	FDP Illnau-Effretikon
20.	29. August 2019	Privatperson Nr. 14

21.	29. August 2019	Privatperson Nr. 15
22.	29. August 2019	Juristische Person Nr. 2
23.	30. August 2019	Privatperson Nr. 16
24.	30. August 2019	Privatperson Nr. 17
25.	30. August 2019	Privatperson Nr. 18
26.	30. August 2019	Privatperson Nr. 19
27.	30. August 2019	Privatperson Nr. 20
28.	30. August 2019	Privatperson Nr. 21
29.	30. August 2019	Verein Nr. 2
30.	30. August 2019	Privatperson Nr. 22
31.	2. September 2019	Privatperson Nr. 23
32.	2. September 2019	Privatperson Nr. 24
33.	2. September 2019	RWU Regionalplanung Winterthur und Umgebung
34.	3. September 2019	GLP Illnau-Effretikon

Anträge und Begründung

Nr.	Be-stand-teil	Kapitel / Ziffer / Thema	Einwenderin / Einwender	Antrag	Begründung	Umgang
1.	Allge-mein	-	Verein Nr. 1	Grundsätzlich erachten wir den vorliegenden Vor-schlag als geglückte Umsetzung der Richtplanvor-gaben. Wir unterstützen namentlich die Konzentra-tion auf das Zentrum von Effretikon und begrüßen die Zurückhaltung bei den Aufzonungen.		Kenntnisnahme
2.	Allge-mein	-	Gemeinde Volketswil	Die Vorlage wird vom Gemeinderat Volketswil zur Kenntnis genommen. Gegen die Gesamtrevision der BZO sind keine Einwendungen anzubringen, da keine direkten Auswirkungen auf das Gemein-degebiet von Volketswil festzustellen sind.		Kenntnisnahme
3.	Allge-mein	-	Gemeinde Zell	Die Planungs- und Baukommission Zell hat das Geschäft an ihrer Sitzung vom 16. Juli 2019 behan-delt und ist zum Schluss gekommen, dass die vor-gesehene Revision die Gemeinde Zell praktisch nicht tangiert und sich deshalb dazu Bemerkungen erübrigen.		Kenntnisnahme
4.	Allge-mein	-	GLP Illnau-Effretikon	Wir erachten die geplante BZO grundsätzlich als geeignet, eine qualitätsvolle Entwicklung zu för-dern, die sich im Wesentlichen auf das bestehende Siedlungsgebiet konzentriert. Den Fokus auf eine Innenentwicklung zu legen, namentlich auf das Zentrum Effretikon als Visitenkarte unserer Stadt, halten wir in den nächsten Jahren für zwingend notwendig. Erfreulich innovativ sind diesbezüglich die Möglichkeiten für einen Erdgeschossbonus in der Zentrumszone, von denen wir zusätzliche Im-pulse für die Stadtentwicklung erwarten. Kritisch beurteilen wir die Wohnzonenerweiterung auf der grünen Wiese (Müsli) und die Einführung von Wei-lerkernzonen, weil sie eine weitere Zersiedelung der offenen Landschaft fördern.		Kenntnisnahme
5.	Allge-mein	-	Regionalpla-nung Win-terthur und Umgebung	Wir unterstützen die Förderung von verdichteten Siedlungen, dabei ist jedoch auch auf die Einforde-rung von erhöhten Qualitäten zu achten. Bei Areal-		Kenntnisnahme

				überbauungen erfolgt die Qualitätssicherung sowohl über die Einhaltung von § 71 PBG als auch von zusätzlich in der Bauordnung verankerten Anforderungen. Im künftigen Hochhausgebiet gilt zudem eine Gestaltungsplanpflicht. Die erhöhten Qualitätsanforderungen können im Rahmen dieses Prozesses geregelt werden.		
6.	Baulinienpläne	-	Privatperson Nr. 19	Die Baulinie verunmöglicht in ihrer heutigen Form, dass das Grundstück 5215 bebaut werden kann, da ca. 200 m² von 488 m² (41%) Gesamtfläche im Bereich der Baulinie liegen. Der Vollständigkeit halber lasse ich diesen Punkt hier stehen, er wurde aber schon vom Bauamt/der Gemeinde aufgenommen und die Aufhebung in die Wege geleitet.	Alle Grundstücke entlang der Geenstrasse, bis auf das unsrige 5215, sind heute bebaut. Einige halten den von der Baulinie vorgegeben Abstand ein, viele andere unterschreiten ihn. Nachdem die Geenstrasse heute verkehrsberuhigt ist und ein Ausbau kaum absehbar ist, resp. aufgrund der bereits bestehenden Gebäude sehr anspruchsvoll wäre, hat die Baulinie ihre ursprüngliche Bedeutung verloren. Ein anderes Interesse, das für die Beibehaltung der Baulinie spricht, wäre uns nicht bekannt. Die Baulinie hindert aber, dass die Baulücke auf unserem Grundstück sinnvoll geschlossen werden kann.	Siehe Nr. 75
7.	Bauordnung allgemein	-	Privatperson Nr. 7	Überprüfung der verwendeten Begriffe auf IVHB-konforme Bezeichnung	Auf Grund der fehlenden IVHB-Grundlage der Begriffe „Freiräume“ und „Aussenräume“ besteht die Möglichkeit, dass noch weitere Begriffe nicht IVHB-konform sind. Dies obwohl gemäss dem erläuternden Bericht zum BZO-Entwurf die neuen IVHB-Begriffe angewendet sind. Eine Kontrolle drängt sich auf.	Kenntnisnahme Die Begriffe entsprechen den neuen kantonalen Baubegriffen. Begriffe und Messweisen, die in der ABV nicht definiert werden (z. B. Frei- oder Aussenräume) können weiterhin verwendet werden.
8.	Bauordnung allgemein	Grünflächenziffer	Privatperson Nr. 7	Für alle Zonen ist eine Grünflächenziffer festzulegen, ausgenommen Industriezone, für die eine Grünflächenziffer besteht. Die Grünflächenziffer kann für die einzelnen Zonen unterschiedlich festgelegt werden. Sie ist zugunsten der Grünfläche aufzurunden.	Im IVHB ist dieser Begriff vorgesehen und auch umfangreich beschrieben. Vor allem wegen der verdichteten Bauweise ist der Grünfläche besondere Beachtung zu schenken, um der zusätzlichen Erwärmung des Mikroklimas entgegenzuwirken. Zudem ist die Grünflächenziffer ein Mittel, um die Versiegelung des Bodens jetzt und vor allem in Zukunft einzuschränken. Dies gilt z.B. auch für Schottergärten, die eine	Keine Annahme Vgl. Erläuterungsbericht

					Versiegelung darstellen und in meiner Einwendung zu Ziffer 9.8.4 nicht der Grünfläche zuzuordnen sind.	
9.	Bauordnung allgemein	Grünflächenziffer	GLP Illnau-Effretikon	Es sei für alle Wohnzonen eine minimale Grünflächenziffer festzulegen, nämlich: W1 .3 und W1 .7 → 50%, W2.2 bis W3.0 → 35%, WG2.8 und WG3.2 → 20%.	Der Entwurf der BZO sieht in den Industriezonen, nicht aber in den Wohnzonen eine minimale Grünflächenziffer vor. Auf den ersten Blick erscheint dies nachvollziehbar, weil davon ausgegangen wird, dass ein Grünanteil im Interesse der Eigentümer*innen und somit ohnehin gesichert ist. Die Realität zeigt aber, dass auch in Wohnzonen Umgebungsgestaltungen (fast) ohne Grünanteil stark zunehmen (z. B. Steinflächen mit Folienunterlagen). Dies widerspricht nicht nur dem Interesse vieler Bewohner*innen, sondern auch den öffentlichen Interessen an der Biodiversität oder an der Vermeidung von Hitzeinseln im überbauten Raum.	Keine Annahme Vgl. Erläuterungsbericht
10.	Bauordnung allgemein	Grünflächenziffer	Verein Nr. 2	Für alle Wohnzonen soll analog zur Industriezone eine minimale Grünflächenziffer festgelegt werden, und zwar folgendermassen: W1.3 und W1.7: 50% W2.2 bis W3.0: 35% WG2.8 und WG3.2: 20%.	Der Grünflächenanteil in Wohnzonen nimmt mehr und mehr ab, zu Gunsten von Schotterflächen, weil diese - allerdings nur vermeintlich - pflegeleicht sind. Für die Natur und die Menschen sind diese Flächen kontraproduktiv: Sie heizen sich stark auf, und die darunter verlegte Folie verhindert die Versickerung von Regenwasser. Sobald sich trotz Folie ein Bewuchs einstellt, kommen chemische Unkrautvertilger zum Einsatz. Damit wird eine grosse Chance vertan, in Wohnquartieren die heimische Flora und Fauna zu fördern und gleichzeitig eine gute Aufenthaltsqualität für die Bewohner*innen zu schaffen.	Keine Annahme Vgl. Erläuterungsbericht
11.	Bauordnung allgemein	Energiezonen	Privatperson Nr. 21	Einführung von Energiezonen mit entsprechenden Vorschriften	Energiestadt - Energiewende! Es braucht alle Instrumente, die bereit liegen.	Keine Annahme Vgl. Erläuterungsbericht
12.	Bauordnung allgemein	Energiezonen	SP Illnau-Effretikon/Lindau	Einrichten von Energiezonen gemäss Art. 78a PBG	Die SP Illnau-Effretikon/Lindau beantragt, dass Energiezonen (u.a. für Gestaltungspläne und für Arealentwicklungen) verbindlich in der BZO zu verankern sind und dass dazu eine Vollzugsverordnung auszuarbeiten ist.	Keine Annahme Vgl. Erläuterungsbericht

13.	Bauordnung	1.2.0	SP Illnau-Effretikon	Gestaltungspläne Neu Lemma 2: bei Erhöhung der Baumassenziffern, sind mindestens 20% der Wohnungen in Kostenmiete anzubieten.	In Illnau-Effretikon wird in den kommenden Jahren viel günstiger Wohnraum in älteren Liegenschaften, durch neue Arealentwicklungen verloren gehen. Um den bestehenden Stand an günstigen Wohnungen in Kostenmiete zu halten, braucht es entsprechende Massnahmen.	Keine Annahme Vgl. Erläuterungsbericht
14.	Bauordnung	1.2.4	Verein Nr. 1	GP-Pflicht Müsli Der Verein beantragt, dass die vorgesehene Gestaltungsplanpflicht zwingend mit konkreten Auflagen betreffend Energiestandards und Mindestanteil an gemeinnützigem Wohnungsbau ergänzt wird.	Die Einzonung / Erweiterung im Müsli erachtet der Verein als sinnvoll, die gewünschte nachhaltige Siedlungsentwicklung muss aber sichergestellt werden.	Kenntnisnahme. Die Einzonung des Gebiets Müsli ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.
15.	Bauordnung	3.1.4	Privatperson Nr. 21	Gemeinsame Kernzonenbestimmungen Streichung von: zum Erhalt bestehender landwirtschaftlicher Betriebe	Zu viel Freiheit für die Landwirtschaft. Deren Bedürfnisse ändern sich oft sehr kurzfristig und das Weiterbestehen eines Betriebs ist oft nicht auf längere Zeit gesichert.	Keine Annahme Die Bestimmung trägt den Bedürfnissen von aktiven Landwirten in Kernzonen Rechnung
16.	Bauordnung	3.1.9	Privatperson Nr. 7	... Es sind vorwiegend standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden. Invasive gebietsfremde Pflanzen sind nicht erlaubt. Für die Bepflanzung ist <u>Ziffer 9.8.4.</u> massgebend. Es sind ortskernübliche Einzäunungen zu verwenden.		Keine Annahme, kein Verweis auf allgemeine Bauvorschriften notwendig, da sowieso gültig
17.	Bauordnung	3.1.9 und weitere	Privatperson Nr. 7	In den Ziffern 3.1.9 <i>[Umgebungsgestaltung Kernzone allgemein]</i> , 3.1.10 <i>[Abbrüche in der Kernzone]</i> , 3.4.4. <i>[Umgebungsgestaltung KIII]</i> , 3.5.5 <i>[Umgebungsgestaltung KIV]</i> und 11.1.0 <i>[Arealüberbauung]</i> sind die dort vorhandenen Gestaltungs- und Bepflanzungshinweise durch den Anwendungshinweise auf Ziffer 9.8.4. als allein für die Gestaltung und/oder Bepflanzung massgebliche Ziffer zu ersetzen.	Für die Bepflanzung ist ein massgeblicher Artikel festzulegen, der für die Bepflanzung in allen Zonen massgebend ist. Dazu sind die entsprechenden Artikel mit dem Hinweis auf Ziffer 9.8.4. zu ergänzen und jeder weitere Hinweis auf die Bepflanzung herauszunehmen. Für Ziffer 3.4.4. und Ziffer 3.5.5 erfolgte meinerseits die Umbenennung von Freiräumen bzw. Ausenräume, die keine IVHB-Begriffe sind, in „Grünflächen“	Teilweise Annahme, vgl. Erläuterungsbericht Kapitel 6.1
18.	Bauordnung	3.1.9	Privatperson Nr. 18	Die bisherige Beschränkung 'nur' ist beizubehalten; 'vorwiegend' ist zu unbestimmt. [Es sind nur standortgerechte Baum- und Straucharten sowie ortskernübliche Einzäunungen zugelassen. Es sind	'vorwiegend' kann 51 % bedeuten.	Keine Annahme, vgl. Erläuterungsbericht Kapitel 6.1

				vorwiegend standortgerechte einheimische Pflanzen zu verwenden.]		
19.	Bauordnung	3.1.10	Privatperson Nr. 7	Abbrüche Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung sowie Terrainveränderungen sind bewilligungspflichtig. <u>Aushub ist wann immer möglich am selben Ort wieder zu verwenden.</u> Die Abbruchbewilligung wird nur erteilt, wenn das Bauprojekt für die Ersatzbauten rechtskräftig bewilligt und seine Ausführung gesichert ist, oder wenn das Ortsbild durch den Abbruch nicht beeinträchtigt wird.		Keine Annahme Vorschrift nicht nötig. Sofern Aushub (insbesondere Humus) am Ort wiederverwendet werden kann, wird dies i.d.R. aus ökonomischen Gründen gemacht. Der Aushub ist meist grösser als der am Ort verwendbare Bedarf. Für diesen Teil gelten die Vorschriften gemäss «Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen» (Pflicht zur Verwertung).
20.	Bauordnung	3.3.3	Privatperson Nr. 18	Dachgestaltung in Kernzone II: Analog den Kernzonen I, III und IV ist auch hier eine Bestimmung zur Belichtung des Dachraumes aufzunehmen, bzw. eine solche in die allgem. Kernzonenbestimmungen aufzunehmen.	Falls es kein Versehen ist, müsste diese 'Lücke' ausführlich begründet werden. In der bisherigen BO mochte 3.8b.6 genügen, mit den 2 weiteren Kernzonen braucht es der Klarheit wegen dieser Bestimmung.	Keine Annahme Es handelt sich bewusst um lockerere Vorgaben zur Dachraumbelichtung als in den übrigen Kernzonen. Ein Grossteil der Kernzonen 2 sind eigentliche Neubaugebiete
21.	Bauordnung	3.4.4	Privatperson Nr. 7	Umgebungsgestaltung ... Innerhalb der im Kernzonenplan bezeichneten wichtigen Freiräume <u>Grünflächen</u> sind Gärten und <u>ökologische</u> Grünflächen sowie Zufahrten und Erschliessungsflächen gestattet. Ausserdem ist das Erstellen von Kleinbauten und Anbauten mit dem Maximalmass gemäss den Bestimmungen von § 18 BBV II zulässig. Nicht gestattet ist das Anordnen von Fahrzeugabstellplätzen. Innerhalb der bezeichneten Freiräume sind Gärten in		Teilweise Annahme Erster Punkt: keine Annahme: Es handelt sich dabei nicht um reine Grünflächen Rest: vgl. Erläuterungsbericht Kapitel 6.1.

				herkömmlicher Art und Weise zu gestalten, anzulegen. Für die Bepflanzung der Gärten und Grünflächen ist Ziffer 3.8.4. anzuwenden.		
22.	Bauordnung	3.4.4	Privatperson Nr. 15	KY 703: Parkplätze zusichern bei Neu- oder Umbau. Carports sollten erlaubt sein.	Wohin mit den Autos? Besucher-Parkplätze Auf die Strasse?	Keine Annahme Aufgrund der archäologischen Bedeutung und des sensiblen Ortsbilds sind Vorschriften zur Parkierung notwendig. Einzelne Abstellplätze sind nach wie vor möglich. Tiefgaragen innerhalb der Gebäudeflucht ebenfalls, aber keine zusätzlichen Aussenabstellplätze auf Kosten von Vorgärten. Abstellplätze sind ggf. innerhalb des Gebäudes anzuordnen.
23.	Bauordnung	3.4.5	Privatperson Nr. 24	Garagen und Abstellplätze: Den Begriff Hauptgebäude genauer definieren.	Es ist nicht 100 % klar, welche Gebäude(-teile) als Hauptgebäude definiert werden.	Keine Annahme Die Definition von Hauptgebäuden ergibt sich als Gegenstück aus der Definition von «Klein- und Anbauten» gemäss PBG
24.	Bauordnung	3.4.5	Privatperson Nr. 24	Die Anlage zur Höhenüberwindung einer Unterniveaugarage soll auch innerhalb der Gebäudefluchten von Nebengebäuden, welche ans Hauptgebäude angrenzen, möglich sein.	Da die Unterniveaugargengrössen bereits auf die Gebäudefluchten der Hauptgebäude zurückgestuft wurden, sollte man diesen Platz möglichst effizient nutzen können, ohne zusätzlich Fläche nur für die Höhenüberwindung zu vergeuden.	Keine Annahme Die Bereiche für Unterniveaugaragen wurden in enger Abstimmung mit der Kantonsarchäologie identifiziert.
25.	Bauordnung	3.4.5	Privatperson Nr. 24	Frage: Was qualifiziert die besonders gekennzeichneten Baubereiche für Unterniveaugaragen die gesamte Parzellenfläche für Unterniveaugaragen zu nutzen?	liegen da vielleicht weniger wertvolle archäologische Schätze vergraben?	Kenntnisnahme Die Bereiche wurden in enger Abstimmung mit der Kantonsarchäologie identifiziert.

26.	Bauordnung	3.4.5	Privatperson Nr. 15	KY 703: Tiefgaragen zusichern: Es sind keine vorgesehen auf dieser Parzelle! Ev. Grösser als Hauptgebäude (Gebäudefluchten)	(Wohin mit den Autos?)	Keine Annahme Tiefgaragen sind aus archäologischen Gründen nur in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig.
27.	Bauordnung	3.5.2	Privatperson Nr. 18	Streichung 4/5-Regelung in Kernzonen: Die Streichung ist aufzuheben.	Die Bestimmung dient neben dem genannten Erhalt von Charakter und Gebäudestruktur - die Schaffung von genügend Abstellfläche ('Estrich') - die Vermeidung wohnhygienisch schlechter Wohn- und Arbeitsräumen (Belichtung, Belüftung) - die Vermeidung von zonenfremden Dachöffnungen ('Lichtband "Kartause Ittingen" ?!)	Keine Annahme An der Streichung wird aus den im Erläuterungsbericht genannten Gründen festgehalten.
28.	Bauordnung	3.5.4	FDP Illnau-Effretikon	Letzter Satz im 1. Abschnitt streichen: "Unterniveaugaragen müssen die Anlagen zur Höhenüberwindung innerhalb des Gebäudes integrieren." [betrifft nur Kernzone Kyburg]	Für Garagen, evtl. Gemeinschaftsgarage z.B. in "besonders gekennzeichneten Bereichen" ausserhalb der Bebauungen ist dies nicht umzusetzen.	Keine Annahme Aufgrund der archäologischen Bedeutung und des sensiblen Ortsbilds sollen Tiefgaragenrampen und dgl. möglichst minimiert werden.
29.	Bauordnung	3.5.5	Privatperson Nr. 7	Umgebungsgestaltung ... Die bezeichneten bedeutenden Aussenräume <u>Grünflächen</u> sind in ihrem Charakter zu erhalten. <u>Für die Bepflanzung ist Ziffer 9.8.4. anzuwenden.</u> ...		Erster Punkt: keine Annahme: es handelt sich nicht um reine Grünflächen Zweiter Punkt siehe Nr. 44
30.	Bauordnung	3.5.6	Verein Nr. 1	Autoeinstellplätze sind nur innerhalb von bestehenden Gebäuden zuzulassen. [Aktuelle Vorschrift: Bei Umnutzungen sind Fahrzeugabstellplätze soweit möglich in bestehenden Gebäuden anzuordnen.]	Um den ursprünglichen Charakter der Aussenwachen zu bewahren, sind offene Abstellplätze zu unterbinden.	Keine Annahme An bestimmten Orten sind keine Nebengebäude für die Anordnung der Parkierung vorhanden. An anderen Orten verhindern möglicherweise Ortsbildschutz- oder Denkmalschutzinteressen

						einen Einbau in Gebäude. In diesen Einzelfällen sind auch oberirdische Parkplätze zuzulassen.
31.	Bauordnung	4.2.1	FDP Illnau-Effretikon	Formulierung wenig präzise, teilweise widersprüchlich zu Richtplan	Im Richtplan wurde für die Hochhauszone eine Baumassenziffer von >4.5 und eine Gebäudehöhe von >25 m festgeschrieben.	Keine Annahme Die BMZ von über 4.5 wird nicht mit der BZO erreicht, sondern ist im Rahmen des nachgelagerten Gestaltungsplanverfahrens für die einzelnen Parzellen festzulegen.
32.	Bauordnung	4.4	Regionalplanung Winterthur und Umgebung	Die erfolgreiche Ansiedlung von geeigneten Nutzungen wie Läden, Restaurants und Dienstleistungen ist wesentlich für das Funktionieren von Stadt- resp. Dorfzentren. Mit dem neu vorgesehenen Erdgeschossbonus (Ziffer 4.4 BZO) soll ein Anreiz geschaffen werden, überhöhte Erdgeschosse zu erstellen und somit die Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen langfristig zu ermöglichen. Wir begrüßen die Schaffung dieses Anreizes, erachten aber die vorgesehene Mindesthöhe von 3.4 m als zu knapp.		Keine Anpassung Entspricht den Anforderungen, die auch an Gestaltungspläne gestellt werden.
33.	Bauordnung	6.3.1	Verein Nr. 1	Im Bereich der Einzonung Riet sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe nicht zulässig. Das Gebiet ist nur für das produzierende Gewerbe zu reservieren.	In diesem Gebiet müssen produzierende Gewerbebetriebe mit möglichst vielen Arbeitsplätzen privilegiert werden.	Kenntnisnahme Handels- und DL-Betriebe sind gemäss Ziffer 6.3.1 in der Industriezone 8 Riet nicht zulässig.
34.	Bauordnung	8.1.1	Privatperson Nr. 12	Ziff. 8.1.1 der Bauordnung sei wie folgt zu ändern (beantragte Änderung durchgestrichen): 8.1.1 In der Erholungszone Ea sind Gebäude und Anlagen, die dem Betrieb der jeweiligen Sportanlagen und der Freizeitgestaltung oder weiteren öffentlichen Zwecken dienen, zulässig.	Der Wortlaut von Ziff. 8.1.1 ist insofern missverständlich, als dass einzig Gebäude und Anlagen, welche der jeweiligen Sportanlage dienen, zonenkonform sind. Demnach müsste in der Zone bereits eine Sportanlage als Referenzpunkt für die Beurteilung der Zulässigkeit geplanter Gebäude und Anlagen bestehen. Die Zone sieht - gemäss eigener Bezeichnung - eine Nutzungsweise im Bereich Sport, Spielen	Teilweise Annahme Die offene Formulierung von «weiteren öffentlichen Zwecken» wird in diesen multifunktionalen Zonen als sinnvoll erachtet.

und Freizeit vor. Bauten, die dem Bereich Spielen und Freizeit zuzuordnen sind, sollen ebenfalls durch den Wortlaut der Norm erfasst werden. Bereits heute befinden sich das Pfadiheim Effretikon und der Robinsonspielplatz in einer Erholungszone Ea.

Zu verwerfen ist die Neuerung, wonach Bauten und Anlagen, welche «weiteren öffentlichen Zwecken dienen» ebenfalls zonenkonform sind.

Erholungszonen sind Flächen, welche für die Erholung der Bevölkerung notwendig sind (§ 61 PBG). Die Zonenpläne der Gemeinde Illnau-Effretikon weisen einen tiefen Bestand an Erholungszonen Ea aus. Diese sind für die Bereiche Sport, Spielen und Freizeit und damit im Sinne der kantonalen Vorgaben für die Erholung der Bevölkerung vorbehalten. Für die Entwicklung der ansässigen Vereine sind die Erholungszonen Ea dabei von besonderer Bedeutung.

Grundstücke, die zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, sind der Zone für öffentliche Bauten zuzuweisen (vgl. § 60 Abs. 1 PBG).

Dem geringen Bestand an Erholungszonen Ea in den Zonenplänen steht eine Vielzahl an Zonen für öffentliche Bauten gegenüber. Eine Ausweitung der in Frage kommenden Grundstücke zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben auf die Erholungszonen Ea ist entsprechend abzulehnen. Eine von § 61 PBG abweichende Nutzungsweise von Erholungszonen wäre mit dem kantonalen Recht ohnehin nicht vereinbar.

Der geplante Bau einer WC-Anlage nördlich des Spielplatzes Moosburg wäre mit der Einwendung vereinbar. Aufgrund des nahegelegenen Spielplatzes, den Boccia-Bahnen sowie der öffentlichen Feuerstelle und der Ruine Moosburg erscheint eine WC-Anlage als eine der Freizeitgestaltung dienliche und somit zonenkonforme Anlage.

35.	Bauordnung	9.1.0	Privatperson Nr. 10	Die Ziffer 9.1 0 ist wie folgt abzuändern:	Die Lichtemissionen schädigen nachweislich die Gesundheit von Mensch, Flora und Fauna. Darum müssen unnötige Lichtemissionen eingeschränkt werden.	Keine Annahme Streichung der Ziffer 9.1
-----	------------	-------	------------------------	--	--	--

				Alle Lichtemissionen sind entsprechend der SN 586 491:2013 / SIA 491:2013 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» zu planen, auszuführen und zu betreiben. Zum Schutz der Nachtruhe sollte die Garten- und Dekorbeleuchtung zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ausgeschaltet werden. Kommerzielle Lichtemissionen sind zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr auszuschalten. Massnahmen wenn die betreffende Beleuchtung störend wirkt, können nach Inbetriebnahme der Reklame angeordnet werden. Die Kosten für die allfälligen Massnahmen gehen vollumfänglich zu Lasten des Eigentümers.		Seit dem 1. Oktober 2019 ist das Thema Licht in § 19d BBV I/ZH geregelt: Die Baubewilligungsbehörde muss demnach dafür sorgen, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Das Thema Licht kann allerdings nicht in der Bau- und Zonenordnung (BZO) geregelt werden. Denn gemäss § 45 PBG/ZH sind die Gemeinden bei der Revision ihrer BZO an die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen sowie an die Mindestanforderungen des kantonalen Rechts gebunden. Im Anhang zur BBV I ist die SIA-Norm 491 als «beachtlich» erklärt worden. Für die Gemeinde besteht damit keinen Spielraum, ihrerseits die SIA-Norm 491 in der BZO als verbindlich zu erklären. Vielmehr muss die kommunale Bewilligungsbehörde gestützt auf § 45 PBG/ZH i.V.m. § 3 BBV I/ZH die SIA-Norm 491 bei der Beurteilung von Bau gesuchen beachten.
36.	Bauordnung	9.1.4 (neu)	Privatperson Nr. 12	Die Bauordnung sei um Ziff. 9.1.4 zu ergänzen: 9.1.4 Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, einen Drittel des	Gemäss den per 2017 in Kraft getretenen kantonalen Neuerungen dürfen vorspringende Gebäudeteile den Grenzabstand neu auf der	Keine Annahme Der Handlungsdruck ist in Gemeinden mit

zugehörigen Fassadenabschnitts, erhöht sich der Grenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um das höchste Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen.

Hälfte des Fassadenabschnitts um maximal 2 Meter überragen (§ 6c Abs. 1 ABV). Vor der Revision im Jahr 2017 war dies auf ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge beschränkt (alt § 260 Abs. 3 PBG).

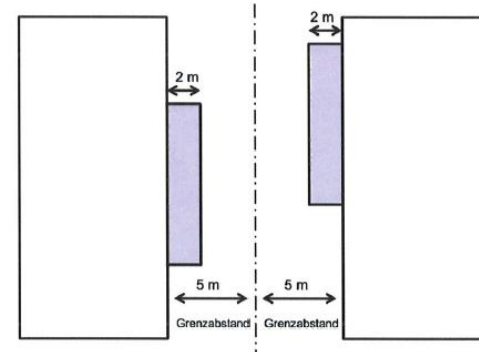


Abbildung: Grafik zur neuen Abstandsregelung (Quelle: Baudirektion ZH).

Im Gegensatz zur alten Regelung umfasst der Begriff vorspringende Gebäudeteile neu auch eigentliche Fassadenausbuchtungen (z.B. ganze Treppenhäuser und Wintergärten; vgl. Weisung des Regierungsrates, ABI 27. Mai 2016 zu § 6c). Die Nutzung des vorspringenden Gebäudeteils ist ohne Bedeutung; es kann sich auch um bewohnte Gebäudeteile handeln (Leitfaden Baudirektion, Harmonisierung der Baubegriffe, Seite 17).

Die Abstandsprivilegierung hat zur Folge, dass unter Umständen ein Bau den erforderlichen Grenzabstand auf der Hälfte der betreffenden Fassade um 2 Meter unterschreitet. Ist ein Grenzabstand von 5 Metern festgesetzt, kann ein vorspringender Gebäudeteil bis 3 Meter an die Grundstücksgrenze (und in der Höhe bis zum Terrain) ragen. Dieser Negativeffekt wird dadurch verstärkt, dass das zulässige Mass der vorspringenden Gebäudeteile beliebig auf die betreffende Fassade verteilt werden kann (wobei die vorspringenden Gebäudeteile zur Ermittlung der zulässigen Maximalbreite zusammengezählt werden). Eine Fassade könnte wie

einer Baumassenziffer geringer, da die vorspringenden Gebäudeteile an die Baumasse angerechnet werden. Aufgrund der Bauökonomie werden sich kaum viele Bauherren für mehrere vorspringende Gebäudeteile entscheiden.

					ein Heizungs radiator mit 2 Meter tiefen Rippen ausgestaltet werden, was von der Nachbarschaft deutlich wahrgenommen werden würde (vgl. BÖSCH PETER, PBG aktuell 2/2017, Seite 5). Dieser ungünstige Effekt verstärkt sich dadurch, dass Dachvorsprünge auf der ganzen Breite 2 Meter in den Grenzabstand hineinragen dürfen (§ 6c Abs. 1 ABV). Mit der neuen Ziff. 9.1.4 wird korrigierend auf die neue Abstandserleichterung in § 6c Abs. 1 ABV reagiert, um die Abstandsarchitektur durch vorspringende Gebäudeteile massvoll einzuschränken. Gerade aufgrund der geplanten Verdichtung nach innen erscheint dies angezeigt. Vorspringende Gebäudeteile wären nach wie vor zulässig. Sollte ein vorspringender Gebäudeteil - so wie es das alte Recht noch begrenzte - einen Fassadenabschnitt in der Breite um einen Drittel übersteigen, erhöht sich der Grenzabstand um das höchste Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen. Für vorspringende Gebäudeteile, die in der Breite weniger als ein Drittel des Fassadenabschnitts ausmachen, gilt die Abstandserleichterung dagegen uneingeschränkt.	
37.	Bauordnung	9.6.1	SP Illnau-Effretikon/Lindau	Ergänzung der bestehenden Formulierung: ...an geeigneter Lage <u>naturnahe</u> Spiel- und Ruheflächen vorzusehen.	Naturnahe Spiel- und Ruheflächen sind an heissen Tagen kühler, unterstützen die Biodiversität und steigern die Lebensqualität.	Keine Annahme Keine Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten, keine «Ver-mischung» mit Vorgaben zu Grünräumen.
38.	Bauordnung	9.6.3 und 9.6.4	Privatperson Nr. 12	Die Bauordnung sei um die Ziff. 9.6.3 und 9.6.4 zu ergänzen: 9.6.3 Spiel- und Ruheflächen sind den Bedürfnissen entsprechend zu gestalten. Sie sind in ihrem Zweck dauernd zu erhalten; dies ist im Grundbuch anzumerken. 9.6.4 Spielflächen haben den Bedürfnissen von Kindern unterschiedlicher Altersklassen sowie dem Erfordernis eines ausgewogenen Spielangebots ausreichend Rechnung zu tragen.	Spiel- und Ruheflächen sind für die Wohnbevölkerung von grosser Wichtigkeit. Das nähere Wohnumfeld bestimmt die Lebensqualität von Bewohnerinnen und Bewohnern und die Entwicklungsmöglichkeiten von Kindern entscheidend. Darüber hinaus bedeutete ein attraktives Wohnumfeld für verschiedene Zielgruppen einen erheblichen Mehrwert für Investoren.	Keine Annahme Wird heute bereits so gehandhabt.

					Es ist auf Stufe Bauordnung sicherzustellen, dass die Spiel- und Ruheflächen den Bedürfnissen der lokalen Wohnbevölkerung entsprechen. Insbesondere bei Spielflächen ist den unterschiedlichen Altersklassen sowie dem Erfordernis eines ausgewogenen Spielangebots ausreichend Rechnung zu tragen. So wäre etwa das blosses Aufstellen eines Sandkastens auf der Spielfläche unzureichend, um eine kinder- und spielgerechte Umgebung zu schaffen (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts (ZH) VB.2006.00391 E. 5.4.). Um erstellte Spiel- und Ruheflächen dauernd der gemeinsamen Nutzung zur Verfügung zu stellen, sind diese mit einem Revers zu sichern (vgl. § 321 Abs. 2 PBG).	
39.	Bauordnung	9.8	GLP Illnau-Effretikon	Es sei eine Bestimmung aufzunehmen, dass invasive gebietsfremde Organismen nicht erlaubt sind.	Im Entwurf der BZO sind nur in Kernzonen und bei Arealüberbauungen invasive gebietsfremde Pflanzen verboten. Diese Abgrenzung ist nicht nachvollziehbar, breiten sich doch gerade invasive Pflanzen definitionsgemäss über ihren ursprünglichen Standort hinaus aus. Die sinnvolle Bestimmung soll für das ganze Siedlungsgebiet gelten und kann in Kapitel 9.8 eingefügt, dafür in den Kapiteln 3.1.9 und 11.1.0 weggelassen werden. Zudem sei allgemeiner von invasiven gebietsfremden Organismen zu sprechen: Auch invasive gebietsfremde Tiere sind unerwünscht. Ein Beispiel dafür sind exotische Marienküferlarven, die - mindestens früher - zur Bekämpfung von Blattläusen eingesetzt wurden, und die die einheimischen Marienkäfer verdrängen.	Annahme Keine invasive gebietsfremde Pflanzen im gesamten Stadtgebiet
40.	Bauordnung	9.8	Verein Nr. 2	Es soll im Punkt 9.8 eine allgemeine Regelung eingefügt werden, wonach keine invasiven gebietsfremden Pflanzen zugelassen sind. Dementsprechend kann man die entsprechende Bestimmung in den Punkten 3.1.9 (Kernzonen) und 11.1.0 (Arealüberbauungen) streichen.	Die Gemeinde wendet in Zusammenarbeit mit dem Verein viel Zeit und Geld auf, um invasive Neophyten zu bekämpfen. Der Bund strebt an, auch Grundeigentümer/innen zur Bekämpfung von invasiven Neophyten auf ihrem Gelände zu verpflichten. Die beste Prävention ist aber, wenn diese Gewächse (gemäss schwarzer Liste und Watch List) nicht mehr gepflanzt werden. Sinnvollerweise geschieht dies flächendeckend.	Annahme Keine invasive gebietsfremde Pflanzen im gesamten Stadtgebiet

					ckend. Deshalb sollte die entsprechende Bestimmung nicht nur für Kernzonen und Arealüberbauungen gelten, sondern in der ganzen Bauzone.	
41.	Bauordnung	9.8.3	SP Illnau-Effretikon/Lindau	Ergänzung der Ziffer: Mauern und Zäune sind ebenfalls zu begrünen.	In Anbetracht der sich in Gefahr befindenden Biodiversität und des sich abzeichnenden Klimawandels sind jetzt die nötigen Massnahmen zu verankern. Dafür ist eine möglichst grosse Fläche an Grünraum zu schaffen.	Keine Annahme Keine Einschränkung der Gestaltungsmöglichkeiten. Generelle Vorgabe zu Begrünung von Mauern und Zäunen sind ein starker Eingriff in das Grundeigentum, vermutlich PBG-widrig und im Vollzug schwer umsetzbar.
42.	Bauordnung	9.8.4	GLP Illnau-Effretikon	9.8.4: Im Rahmen der Umgebungsgestaltung ist dem Bedarf nach an ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen <u>sowie an Nistplätzen</u> Rechnung tragen.	Nicht nur die Umgebung, sondern auch die Gebäude selbst sind für die Biodiversität wichtig (Gebäudebrüter).	Keine Annahme Vgl. Erläuterungsbericht (Umgebungsgestaltung)
43.	Bauordnung	9.8.4	Verein Nr. 2	Der im Entwurf vorgesehene Text ist zu präzisieren, in folgender Weise: Bauprojekte sind so zu gestalten, dass sie dem Bedarf nach ökologisch hochwertigen Natur- und Grünflächen <u>inklusive Fassadenbegrünungen sowie Nistplätzen</u> Rechnung tragen.	Der Entwurfstext ist zu vage formuliert, um für die Umsetzung nützlich zu sein. Ausserdem sind die Gebäude selbst, nicht nur die Umgebung für die Biodiversität wichtig (Gebäudebrüter).	Keine Annahme Vgl. Erläuterungsbericht (Umgebungsgestaltung)
44.	Bauordnung	9.8.4	Privatperson Nr. 7	Für die Umgebungsgestaltung ist nachstehender Text vorzusehen: <u>9.8.4.0 Umgebungsgestaltung</u> <u>Die Umgebungsgestaltung ist Bestandteil des Bauprojekts. Zudem sind die Anforderungen ökologischer Ausgleich Illnau-Effretikon gemäss entsprechendem Merkblatt verbindlich für Arealüberbauungen, Projekte mit Gestaltungsplan und Bauten ab 6 Wohneinheitenx. Diese sind auch für weitere Überbauungen in der Wohnzone und im Industriegebiet zu empfehlen. Die Pflanzen der Schwarzen Liste (siehe auch 9.8.4.3.) sind in keinem Falle zulässig.</u>	Die Formulierung des Entwurfes ist wenig verbindlich. Es fehlen Hinweise auf gestalterische und gesetzliche Hinweise, so auch für Neophyten. Die verschiedenen Merkblätter sind darin zu erwähnen, wenn sie, wie es jetzt der Fall ist, nicht in die BZO textlich integriert worden sind. Die immer mehr überhandnehmenden Schottergärten sind nicht der Grünfläche zuzuordnen (siehe dazu meine Einwendung Nr. 8) Die heute fehlenden Nachkontrollen sind ein nicht mehr tolerierbares Laisser-faire und stehen am Anfang der fast schon unkontrollierbaren Zunahme von Neophyten gemäss Schwarzer Liste. Zudem ist es ein Unding ab 5 und weniger Wohneinheiten ODER wie es heisst, „für	Neophyten: Teilweise Annahme (vgl. Erläuterungsbericht) Baumschutzgebiete: Keine Annahme (vgl. Erläuterungsbericht) Teilweise Annahme: ökologische Dachbegrünung

- Bestehende Vorgärten und der typische Baumbestand sind unter dem Vorbehalt anderweitiger öffentlicher oder überwiegender privater Interessen zu erhalten.
- Vorplätze und Parkplätze sind mit einem möglichst wasserdurchlässigen Belag auszuführen.

weitere Überbauungen in der Wohnzone und im Industriegebiet" Pflanzen der Schwarzen Liste mehr oder weniger zu erlauben.

9.8.4.1. Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

Im Baugesuch sind die Bepflanzung sowie alle anderen, den ökologischen Ausgleich fördernden Elementen, unter anderem Amphibienteiche, Hecken oder Trockensteinmauern usw. darzulegen.

- Die Umgebung der Bauten muss mit einheimischen standortgerechten Bepflanzungen gestaltet werden. Wo möglich und sinnvoll sind extensiv bewirtschaftete Grünflächen anzulegen.
- Mit Schotter gestaltete Flächen bzw. Schottergärten gelten nicht als Grünflächen.
- In Zonen mit verdichteter Bauweise ist bei der Umgebungsgestaltung zusätzlich darauf zu achten, dass genügend kühlende Elemente wie Hochstammbäume, Baumalleen vorhanden sind.

9.8.4.2. Reklamen

Es sind nur betriebseigene Reklamen gestattet, welche den Charakter der Bauten und deren Umgebung nicht beeinträchtigen.

9.8.4.3. Neophytenprävention und Bekämpfung.

- Die eidgenössische Rechtsgrundlage im Bereich Neobiota ist die Verordnung über den Umgang mit Organismen in der Umwelt (Freisetzungsverordnung, FrSV) vom 1. Oktober 2008. Im Kanton Zürich ist für den Bereich Neobiota das A WEL zuständig, für Illnau-Effretikon das Tiefbauamt Illnau-Effretikon. Bepflanzungsrichtlinien sowie Präventionsmassnahmen werden vom AWEL laufend aktualisiert (www.neobiota.zh.ch). Für bestehende Pflanzungen sind dieselben Richtlinien massgebend. Schwarze und Watch-Listen sind auf www.infoflora.ch aufgeführt.

				- <u>Pflanzen, die auf der schwarzen Liste aufgeführt werden, sind nicht zulässig.</u> - <u>Das Verschleppen von invasiven Neophyten, das Etablieren von neuen Beständen und das Ausbilden von Samenbeständen sind zu verhindern.</u> - <u>Die entsprechenden Pflanzen dürfen nicht kompostiert werden, sondern sind zu vernichten.</u> <u>9.8.4.4. Das Hochbauamt Illnau-Effretikon überprüft die Umgebungsgestaltungen von Bauprojekten nach den Neobiota-Richtlinien und bewilligt bei korrekter Einhaltung das Bauprojekt. Die Einhaltung der Neobiota-Richtlinien und der Präventionsmassnahmen wird vom Tiefbauamt in regelmässigen Zeitabständen mit Stichproben-Kontrollen überprüft.</u>		
45.	Bauordnung	9.8.4, evtl. allgemein	Privatperson Nr. 11	Das Pflanzen von Neophyten gemäss der schwarzen Liste ist auf dem ganzen Stadtgebiet verboten. Die Besitzer des Grundstücks sind für die Beseitigung der Neophyten verantwortlich. Die Baubehörde kann die Beseitigung anordnen und allenfalls die Beseitigung in Auftrag geben und verrechnen.	Neophyten verursachen einen immensen Schaden und der Stadt hohe Kosten. Durch eine Verankerung in der BZO kann der Ausbreitung von Neophyten Einhalt geboten werden.	Annahme Keine invasiven gebietsfremde Pflanzen im gesamten Stadtgebiet
46.	Bauordnung	9.8.4	SP Illnau-Effretikon/Lindau	Ergänzung zur bestehenden Formulierung: <u>... es sind ausschliesslich einheimische Pflanzen zu verwenden.</u>	Die aktive Eindämmung von Neophyten gelingt nur mit einer ausschliesslich einheimischen Bepflanzung.	Keine Annahme, vgl. Erläuterungsbericht
47.	Bauordnung	9.9.1	Verein Nr. 1	Kernzonen allgemein: Der Verein beantragt, dass für PV- und Solaranlagen generell nur Indachlösungen gestattet werden.	Eine Differenzierung erscheint dem Verein nicht sachgerecht.	Keine Annahme Die Bestimmung muss gemäss Rückmeldung des Kantons gestrichen werden (siehe Dokumentation Vorprüfung)
48.	Bauordnung	9.9.1	GLP Illnau-Effretikon	9.9.1, letzter Satz: <u>In der Kernzone II allen Zonen ausser den Kernzonen I und III sind Aufdachanlagen möglich zulässig.</u>	Aufdachanlagen sind bei bestehenden Gebäuden deutlich kostengünstiger zu erstellen als Indachanlagen, was viele Eigentümer*innen den Schritt zu einer PV-Anlage überhaupt machen lässt. Im Sinne einer möglichst starken Förderung der alternativen Energiebereitstellung sind deshalb überall Aufdachanlagen zuzulassen, ausser das öffentliche Interesse am	Keine Annahme Die Bestimmung muss gemäss Rückmeldung des Kantons gestrichen werden. (siehe Dokumentation Vorprüfung)

					Schutz des Ortsbildes lasse das nicht zu (Kernzonen I und III). Hinweis: In Ziffer 3.3.3 wird bezüglich PV-Anlagen auf Ziffer 9.9.1 verwiesen. Dies scheint uns (besonders) mit der hier vorgeschlagenen Regelung unnötig, müsste doch dann mindestens auch in der Kernzone IV, wohl eher aber in allen Zonen ausser den Kernzonen I und III ein entsprechender Hinweis eingefügt werden.	
49.	Bauordnung	10	Regionalplanung Winterthur und Umgebung	Es erfolgt eine Angleichung an die Wegleitung des Kantons. Aus unserer Sicht ist nicht nachvollziehbar, weshalb zumindest in den zentralen Bereichen (Gebiet A) keine Maximalzahl an Abstellplätzen für Autos festgelegt wird.		Kenntnisnahme
50.	Bauordnung	10.1	GLP Illnau-Effretikon	In Kapitel 10.1.2 sei eine stärkere Reduktion infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr zuzulassen: In den Reduktionsgebieten A bzw. B für Bewohner auf 50% bzw. 60% und für Besucher und Kunden auf 30% bzw. 40% (Reduktion um jeweils 10%).	Die Reduktionsgebiete A und B befinden sich sehr nahe an den beiden S-Bahnhöfen mit guten bzw. exzellenten öv-Frequenzen. Hier drängt sich eine stärkere Reduktion der Pflichtparkplätze geradezu auf.	Keine Annahme Bei einer Reduktion ist darauf zu achten, dass nicht zu wenig Abstellplätze realisiert werden und Fahrzeuge auf öffentlichem Grund abgestellt werden. Die Werte gemäss 10.1.2 werden diesbezüglich als ausgewogen erachtet.
51.	Bauordnung	10.1	GLP Illnau-Effretikon	Es sei ein Parkplatzmaximum von höchstens 10% über dem Normbedarf festzulegen.	Es ist im öffentlichen Interesse, sowohl eine Mindest- als auch eine Maximalzahl an Parkplätzen festzulegen. Die Mindestzahl verhindert, dass die (heute noch) minimal benötigten Parkplätze auf den öffentlichen Grund ausgelagert werden - dies ist im BZO-Entwurf aufgenommen. Die Maximalzahl verhindert rein auf den MIV ausgerichtete Neubauten, was besonders in gut mit dem öv erschlossenen Lagen für die Energiestadt Illnau-Effretikon unerwünscht ist.	Keine Annahme Die Stadt will den Grundeigentümern die Flexibilität offenlassen bei Bedarf mehr PP zu realisieren als gemäss Pflichtbedarf verlangt wird. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass gerade an gut mit ÖV erschlossenen Lagen viele Grundeigentümer bis ans Minimum der

						geforderten Abstellplatzzahl gehen.
52.	Bauordnung	11.1.0	Privatperson Nr. 7	Arealüberbauungen haben neben § 71 PBG mindestens folgende Anforderungen zu erfüllen: - hochwertige, nachhaltige Bebauung mit einem bewohnerfreundlichen Wohnumfeld - vielfältig strukturierte, <u>naturnahe Grünflächen deren Gestaltung und Bepflanzung nach Ziffer 9.8.4. vorzunehmen ist</u>		Siehe Nr. 44
53.	Bauordnung	11.1.0	Verein Nr. 1	Um bereits ab 4000 m² den Arealüberbauungsbonus zu beziehen, sind neben den bereits genannten Anforderungen mindestens auch der Minergie-Standard einzufordern.	Es gilt die Ziele der Energieplanung umzusetzen.	Keine Annahme Aktuelle Formulierung wird als zweckmässig angesehen. Teilweise wird dem Anliegen in der Praxis schon entsprochen (Minergie bei AÜ, Minergie-P bei GP)
54.	Bauordnung	11.1.0	GLP Illnau-Effretikon	Im Kapitel 11.1.0 sei der zweitletzte Punkt zu präzisieren: «eine nachhaltige Energie- und Wärmever-sorgung (Minergie-Eco-Standard)»	Die Vorgabe der Nachhaltigkeit ist, falls sie im eigentlichen Sinn ausgelegt wird, begrüssenswert. Für den Begriff der Nachhaltigkeit existieren aber zahlreiche (mehr oder weniger treffende) Auslegungen, sodass eine Präzisierung angezeigt ist.	Keine Annahme Aktuelle Formulierung wird als zweckmässig angesehen. Teilweise wird dem Anliegen in der Praxis schon entsprochen (Minergie bei AÜ, Minergie-P bei GP).
55.	Bauordnung	11.1.0	Juristische Person Nr. 2	Es sei in Art. 11.1.0 auf die Streichung der Anforderung «erhöhter Lärmschutz, so dass für Wohnnutzungen auch in Zonen mit ES III die Einhaltung der IGW ES II sichergestellt ist» zu verzichten.	1. § 71 PBG stellt erhöhte Anforderungen an die Qualität von Arealüberbauungen. Von besonderer Qualität sollen bei solchen Überbauungen insbesondere auch Wohnlichkeit und Wohnhygiene sein (§ 71 Abs. 2 lit. d PBG). Nur die Einhaltung dieser erhörten qualitativen Anforderungen rechtfertigt es, der Bauherrschaft gegenüber der Regelbauweise erweiterte Baumöglichkeiten (Arealüberbauungsbonus: erhöhte Baumassenziffer, Fassadenhöhe und Gebäudelänge; vgl. Art. 11.1.2, 11.1.4 und 11.1.5) zu gewähren (§ 72 Abs. 1 PBG).	Die Einwendung wurde mit Schreiben vom 17. November 2020 zurückgezogen.

2. Das Ruhebedürfnis der Wohnbevölkerung nimmt stetig zu. Es ist daher ein Anachronismus, gerade bei Überbauungen, die besonders qualitativ sein sollen, auf den bisher geforderten erhöhten Lärmschutz zu verzichten. Dies gilt umso mehr, als die übrigen in Art. 11.1.0 genannten Anforderungen wenig fassbar sind und zum grössten Teil Selbstverständlichkeiten betreffen, die heute bei jedem Neubauvorhaben einzufordern sind.

3. Aufgabe einer zeitgemässen Nutzungsplanung wäre es, statt vor dem Lärm zu kapitulieren, die verschiedenen Nutzungen derart anzusiedeln, dass Konfliktpotenziale möglichst minimiert werden. Dem trägt die BZO insofern Rechnung, als in den Zentrumszonen, die sich insbesondere entlang der Bahngleise erstrecken, vor allem die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben erfolgen soll (Art. 4.1.1 BZO). Dies erlaubt es, allfällige Wohnnutzungen im lärmabgewandten Bereich zu erstellen. Dasselbe gilt für die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung, zumal hier nur höchstens mässig störende Betriebe angesiedelt werden dürfen (Art. 5.3.2 BZO).

4. Es besteht daher kein Anlass, die qualitativen Anforderungen hinsichtlich des Lärmschutzes bei Arealüberbauungen in Zentrumszonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung - die vorgeschlagene Änderung wirkt sich nur hier aus, weil nur hier Arealüberbauungen zulässig sind und die Empfindlichkeitsstufe III gilt - zu senken. Vielmehr ist es richtig und wichtig, die Bauherrschaft nur von einem Arealüberbauungsbonus profitieren zu lassen, wenn sie dafür besorgt ist, dem Ruhebedürfnis bei Wohnräumen Rechnung zu tragen. Will die Bauherrschaft stattdessen Wohnräume verwirklichen, die nur die Immissionsgrenzwerte (IGW) der ES III einhalten, so soll sie nicht trotzdem vom Arealüberbauungsbonus profitieren können.

5. Die für die Streichung des erwähnten Kriteriums aus Art. 11.1.0 BZO genannte Begründung vermag denn auch nicht zu überzeugen. Von

					einer zu starken Einschränkung aufgrund der verschärften Lärmschutzpraxis - gemeint ist die vom Bundesgericht festgestellte Unzulässigkeit der früheren Lüftungsfenster-Praxis (BGE 142 II 100) - kann keine Rede sein. Vielmehr unterstützt die Verpflichtung, für Wohnnutzungen die IGW der ES II einzuhalten, gerade bei Arealüberbauungen in den Zentrumszonen das raumplanerische Anliegen, hier vor allem Dienstleistungsbetriebe anzusiedeln (Art. 4.1.1 BZO). 6. Mit dem erwähnten BGE 142 II 100 betonte das Bundesgericht die Bedeutung des Lärmschutzes. Es wies darauf hin, der Bundesgesetzgeber habe dem Gesundheitsschutz Vorrang gegenüber dem Interesse an der zonenkonformen Nutzung von Bauparzellen einräumen wollen (BGE 142 II 100 E. 4.3). Es kann daher nicht angehen, diesen Gesundheitsschutz zu reduzieren, indem die Ansiedlung von Wohnräumen in erheblich lärmvorbelasteten Gebieten gefördert wird. 7. Auf die Streichung der Anforderung eines erhöhten Lärmschutzes, welches Arealüberbauungen zu erfüllen haben (Art. 11.1.0, 6. Lemma), ist aus diesen Gründen zu verzichten. Sie stünde im Widerspruch zu fundamentalen Zielen der Raumplanung.	
56.	Bauordnung	11.1.0	SP Illnau-Effretikon/Lindau	Neu Lemma 7: -bei Erhöhung der Baumassenziffern, sind mindestens 20% der Wohnungen in Kostenmiete anzubieten.	In Illnau-Effretikon wird in den kommenden Jahren viel günstiger Wohnraum in älteren Liegenschaften, durch neue Arealentwicklungen verloren gehen. Um den bestehenden Stand an günstigen Wohnungen in Kostenmiete zu halten, braucht es entsprechende Massnahmen.	Keine Annahme Vgl. Erläuterungsbericht (Energiezonen, Zonen für preisgünstigen Wohnraum)
57.	Bauordnung	11.1.0	SP Illnau-Effretikon/Lindau	Anpassung von Lemma 2: Arealüberbauungen haben neben § 71 PBG mindestens folgende Anforderungen zu erfüllen: - ... - <u>der Biodiversität dienende</u> vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit vorwiegend standortgerechter einheimischer Bepflanzung.	In Anbetracht der sich in Gefahr befindenden Biodiversität ist diese zu schätzen und zu verankern. Die aktive Eindämmung von Neophyten gelingt nur mit einer ausschliesslich einheimischen Bepflanzung	Keine Annahme, vgl. auch Erläuterungsbericht Bei AÜ werden «Anforderungen ökologischer Ausgleich Illnau-Effretikon» bereits angewendet.

58.	Bau- ord- nung	11.1.0	Privatperson Nr. 21	strengere Vorschriften statt "vielfältig strukturierte, naturnahe Freiräume mit standortgerechter Bepflanzung". neue Formulierung: - strukturierte naturnahe Freiräume - Blumenwiesen und Grassäume auf magerem Boden - Wege, Plätze, Hauseinfahrten, Zufahrten und Höfe mit durchlässigem, besuchsfähigem Belag. - Naturnah gestaltete Spielplätze Begrünte Fassaden, Mauern und Zäune	Verarmung der Landschaft und Abnahme der Artenvielfalt stoppen. Gestaltungspläne bieten eine Handhabe	Siehe Nr. 57
59.	Bau- ord- nung	11.3	Privatperson Nr. 12	Die Bauordnung sei um Ziff. 11.3 Infrastruktur für Elektrofahrzeuge zu ergänzen: Variante 1 (Dynamischer Verweis auf Merkblatt SIA 2060) 11.3.1 Innerhalb der Arealüberbauung ist eine ausreichende Anzahl betriebsbereiter Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Personenwagen, Motorräder und Fahrräder) bereitzustellen. Die Mindestanzahl der Ladeplätze richtet sich nach der der jeweils gültigen Fassung des Merkblatts SIA 2060. 11.3.2 Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist. Variante 2 (Festlegung eigener Anforderungen) 11.3.1 Innerhalb der Arealüberbauung ist eine ausreichende Anzahl betriebsbereiter Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Personenwagen, Motorräder und Fahrräder) bereitzustellen. Von der vorgeschriebenen Abstellplatzzahl sind im Minimum 60 % zu elektrifizieren. 11.3.2 Bei Arealüberbauungen, die bereits überbaute Grundstücke umfassen, sind diese Anforderungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfüllen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist.	Der Marktanteil der Elektrofahrzeuge am Neuwagenmarkt ist in den letzten Jahren stark angestiegen (IEA 2017). Die Neuzulassungszahlen erreichen weltweit wie auch in der Schweiz jedes Jahr neue Rekordwerte. Studien rechnen mit einer Marktdurchdringung in der Schweiz im Umfang von 40 bis 60 % bis ins Jahr 2040 (vgl. EBP Schweiz AG, Szenarien der Elektromobilität in der Schweiz - Update 2018 / EBP-Hintergrundbericht, Seite 16). Das BFE rechnet damit, dass bis ins Jahr 2050 rund 50% aller Personenwagen in der Schweiz elektrisch angetrieben werden. Dieser Entwicklung gilt es frühzeitig zu begegnen, insbesondere im Bereich der Erschliessung bei grösseren Neubauten und umfassenden Sanierungen. Eine zeitgemässe Planung der Infrastruktur für Elektrofahrzeuge stärkt den Standort Illnau-Effretikon nachhaltig und bereitet diesen auf den anlaufenden Strukturwandel im Individualverkehr vor. Das Merkblatt SIA 2060 befindet sich derzeit in der Vernehmlassung. Es gibt Aufschluss darüber, wie mit Blick auf die zu erwartende Zunahme der Elektromobilität Neubauten und bestehende Bauten mit den erforderlichen Infrastrukturen auszurüsten sind. Das Merkblatt gibt Richtangaben zum Umfang der Ausrüstung und zeigt auf, welche Aspekte in der Planung	Keine Annahme Es werden zuerst die Erkenntnisse des E-Mobilitätskonzept abgewartet. In Gestaltungsplänen wird i.d.R. Infrastruktur für «schadstofffreie Fahrzeuge» bereits heute verlangt.

					be-rücksichtigt werden müssen, um die Anforderungen des zukünftigen elektrischen Fahrzeug-parks abzudecken.	
60.	Bau- ord- nung	11.3 (neu)	Privatperson Nr. 12	Die Bauordnung sei um Ziff. 11.3 Minergie-Stan- dard zu ergänzen: Variante 1 (MINERGIE®-A-Eco als Standard) 11.3.1 Sämtliche Gebäude haben den jeweils gültigen Energiewerten des MINERGIE®-A-Eco-Stan- dards zu entsprechen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der MINERGIE®-A- oder nur der MI- NERGIE®-Eco-Standard festgelegt, ist diesen Energiewerten zu entsprechen. 11.3.2 Bei Arealüberbauungen, die bereits über- baute Grundstücke umfassen, sind diese Anfor- derungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfül- len, soweit dies technisch möglich und wirtschaft- lich zumutbar ist. Variante 2 (Differenziertes Modell) 11.3.1 Sämtliche Gebäude haben mindestens den jeweils gültigen MINERGIE®-P-Standard zu ent- sprechen oder die Anforderungen der jeweils gülti- gen kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % zu übertreffen. 11.3.2 Wird in Abweichung der Regelbauweise der Baumassenzifferzuschlag gemäss Ziff. 11.1.2 ganz oder teilweise beansprucht, müssen sämtliche Ge- bäude mindestens den jeweils gültigen Energiewer- ten des MINERGIE®-A-Eco-Standards entspre- chen, sofern für die betreffende Gebäudekategorie ein solcher Standard festgelegt ist. Ist nur der MI- NERGIE®-A- oder nur der MINERGIE®-Eco-Stan- dard festgelegt, ist diesen Energiewerten zu ent- sprechen. 11.3.3 Bei Arealüberbauungen, die bereits über- baute Grundstücke umfassen, sind diese Anfor- derungen bezüglich der bestehenden Bauten zu erfül- len, soweit dies technisch möglich und wirtschaft- lich zumutbar ist.	Der kommunale Richtplan sieht vor, dass das Energieverbrauchsmodell der 2000-Watt-Ge- sellschaft bis 2050 kommunal umzusetzen ist. Ungeachtet des Programmcharakters dieser Bestimmung ist auf Stufe Bauordnung im Rah- men des Möglichen auf die Verwirklichung die- ser Vorgabe hinzuwirken (vgl. Art. 16 Abs. 1 PBG). Zur Zielerreichung sind an Arealüberbau- ungen und Gestaltungspläne aufgrund der Überbauungsgrösse und der langen Lebens- dauer der Bauten bezüglich des Energiever- brauchs besonders hohe Anforderungen zu stellen. Das Erfordernis nach einer nachhaltige Ener- gie- und Wärmeversorgung gemäss Ziff. 11.1.0 BZO soll durch die konkreten Vorgaben der Mi- nergie-Standards ergänzt werden. MINERGIE® ist ein Qualitätslabel für Neubauten und moder- nisierte Altbauten, welches durch den Verein Minergie (Bern) vergeben wird. Die Labels um- fasst alle Gebäudekategorien. Für die Zertifizie- rung steht der Heizwärmebedarf im Vorder- grund, da sich dieser als Schlüsselgrösse für die Bewertung der Bauqualität und der Energie- effizienz eines Gebäudes erweist. Zusätzlich setzt MINERGIE® eine Limite für den Endener- gieverbrauch. Der Standard MINERGIE®-A bezeichnet und qualifiziert seit 2011 Schweizer Plusener- gie-Bauten. Ein MINERGIE®-A-Gebäude weist eine positive Energiebilanz auf. Das bedeutet, dass der Aufwand für Raumwärme, Wasserer- wärmung, Lüfterneuerung, sämtliche elektri- schen Geräte und die Beleuchtung durch ei- gens produzierte erneuerbare Energien gedeckt wird. Das Zusatzprodukt ECO ist mit allen drei Miner- gie-Standards kombinierbar. Es garantiert eine besonders gesunde und ökologische Bauweise. Sogenannte Ausschlusskriterien verhindern,	Keine Annahme Teilweise wird dem An- liegen in der Praxis schon entsprochen (Minergie bei AÜ, Mi- nergie-P bei GP). Hinweis: Der Verweis auf das private Nor- menwerk des Vereins Minergie wird aufgrund der Rechtsprechung des Bundesgerichts als statisch qualifiziert: d.h. keine automati- sche Anpassung an Änderungen (BGE 136 I 316).

Variante 3 (Zusätzlicher Baumassenzifferzuschlag)

11.3.1 Sämtliche Gebäude haben mindestens den jeweils gültigen MINERGIE®-P-Standards zu entsprechen oder die Anforderungen der jeweils gültigen kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 % zu übertreffen.

11.3.2 Entsprechen sämtliche Gebäude den jeweils gültigen Energiewerten des MINERGIE®-A-Eco-Standards, gelten für die Baumassenziffer der Hauptgebäude folgende Höchstwerte:

Zone	Minimale Arealfläche	BMZ bei Arealüberbauung
Z 3.3	4000 m ²	3.7
Z 4.0	4000 m ²	4.4
W 1.3	4000 m ²	1.5
W 1.7	4000 m ²	1.9
W 2.2	4000 m ²	2.6
W 2.6	4000 m ²	3.1
W 3.0	4000 m ²	3.6
WG 2.8	4000 m ²	3.2
WG 3.2	4000 m ²	3.6

11.3.3 Die Baumassenzifferzuschläge von Ziff. 11.1.2 und Ziff. 11.3.2 sind nicht kumulierbar.

dass Systeme und Materialien zum Einsatz kommen, die mit nachhaltigem Bauen völlig unvereinbar sind. Dazu zählen beispielsweise Biozide oder Holzschutzmittel in Innenräumen.

Im Kanton Zürich haben sich die MINERGIE®-Labels als Standard durchgesetzt und werden durch die Baudirektion aktiv gefördert. Zahlreiche Gemeinden verweisen bereits heute in ihren Bau- und Zonenordnungen auf die Labels (vgl. Art. 28 Abs. 4 und Abs. 5 BZO Dübendorf; Ziff. 10.1.3 BZO Hinwil; Art. 8 Abs. 5 BZO Zürich; Art. 24 Abs. 3 BZO Wädenswil).

61.	Erläuterungsbericht	Einzo-nung Riet	Privatperson Nr. 23	Im Bericht ist zu vermerken, dass sich angrenzend zur Industrieerweiterung eine historische Wasserfassung befindet. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind zu verhindern.	Seit ca. 200 Jahren wird das Wasser in der Parzelle Riet über eine Brunnenstube gefasst und für die Landwirtschaft genutzt.	Annahme
62.	Erläuterungsbericht	Einzo-nung Riet	Privatperson Nr. 23	Es ist dazulegen, wie die im kantonalen Richtplan dargestellten Höchstspannungsleitung in der BZO berücksichtigt wird.	Die im Richtplan vorgesehene Höchstspannungsleitung wird in den eingezonten Flächen nicht berücksichtigt. Die Einzonung erfolgt bis an die bestehende Leitung.	Annahme, Nutzungseinschränkung in I 8.0 Riet, vgl. Erläuterungsbericht
63.	Erläuterungsbericht	Einzo-nung Riet	Privatperson Nr. 23	Mit aktiven Massnahmen ist durch die Gemeinde in der Industrie Langhag eine erhöhte Dichte an Arbeitsplätzen anzustreben.	Mit der Industriezone IV 8.0 sind analog der bestehenden Industrie sehr grosse Bauten möglich. Die Stadt verspricht sich mit der geplanten Erweiterung eine Grosszahl neuer Arbeitsplätze. Die bestehende Industriezone ist mehrheitlich mit grossen Lagerhallen bebaut und die effektive Anzahl an Arbeitsplätze minimal. Für	Keine Annahme AP-Dichte kann nur durch Ausschluss bestimmter Branchen mit niedriger AP-Dichte erreicht werden. Dies

					die neu eingezonten Bereiche ist dies besser zu lösen.	wird als nicht zweckmässig erachtet.
64.	Erläuterungsbericht	3.4 Kantonales Mehrwertausgleichsgesetz	GLP Illnau-Effretikon	Die Bau- und Zonenordnung habe Bestimmungen zum Mehrwertausgleich zu enthalten und sei frühestens auf das Datum der Inkrafttretung des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes in Kraft zu setzen.	Der Kanton hat das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz in erster Lesung beschlossen, der abschliessende Entscheid wird per Ende Oktober 2019 erwartet. Das Gesetz und die dazugehörige Verordnung werden wohl recht zeitnah in Kraft treten. Es ist deshalb sinnvoll, die definitiven kantonalen Vorgaben zum Mehrwertausgleich von Anfang an in die neue BZO zu integrieren, ansonsten die BZO kaum in Kraft schon wieder revidiert werden müsste. Das wäre unerwünscht im Sinne der Beständigkeit der BZO.	Kenntnisnahme Die Stadt hat dazu eine separate Teilrevision entworfen und Anfang 2021 festgesetzt (Genehmigung Kanton ausstehend, Stand April 2021)
65.	Erschliessungsplan	-	Privatperson Nr. 3	Erschliessung über Eschikerstrasse abwickeln	Wie bereits mit Einwendung vom 25. November 2016 mitgeteilt, ist die geplante Erschliessungsstrasse A für uns sehr nachteilig. (Zusätzlicher Verkehr, Lärm, Minderwert der Liegenschaften usw.) Ohne entsprechenden Ausgleich lehnen wir diese Zufahrtstrasse ab und beantragen die Erschliessung via Eschikerstrasse	Annahme
66.	Erschliessungsplan	-	Privatperson Nr. 6	Konkret: Quantifizieren Sie bitte auch die Leistungen der Grundeigentümer und stellen Sie diese Beiträge den Brutto-Kosten gegenüber, damit sich ein Gesamt-Bild ergibt.	Sie haben vorgesehen, das Gebiet Riet, Effretikon, einzuzonen und in zwei Etappen zu erschliessen, was ich grundsätzlich begrüsse. Gemäss Bericht zum Erschliessungsplan rechnen Sie für die Groberschliessung des Areals, welche durch die Stadt zu tragen ist, mit Brutto-Kosten von Fr. 4'100'000.-. Die notwendigen Kredite können vom Stadtrat dereinst als gebundene Ausgabe bewilligt werden, wenn der Erschliessungsplan rechtskräftig ist. Voraussetzung ist allerdings, dass die Brutto-Kosten in der Vorlage spezifiziert sind, was erfolgt ist. Was mich als Bürger und Steuerzahler aber noch mehr interessieren würde, sind die effektiven Netto-Kosten für die die Stadt. Denn die Grundeigentümer/innen müssen wohl Mehrwertbeiträge und/oder die vorgesehene Mehrwertabschöpfung leisten. Diese Beiträge sind spätestens die Folge der Erschliessung bzw. des Baus der Anlagen. Und so besteht ein kausaler Zusammenhang. Nach meinem Informationsstand ist es so, dass die Städte und Gemeinden eine Mehrwertabschöpfung zwischen	Teilweise Annahme Die Erschliessung soll neu über die bestehende Erschliessung des Industriegebiets Langhag erfolgen.

					20 % und 40 % festsetzen können. Bei Städten liegt der Wert an der oberen und bei ländlichen Gemeinden eher an der unteren Grenze. Nach meiner Meinung muss im Bericht zum Erschliessungsplan erwähnt sein, wie hoch unsere Stadt im Fall Riet gedenkt, diese Mehrwertabschöpfung festzusetzen. Zusammen mit den Mehrwertsbeiträgen – soweit sich diese beiden Instrumente nicht ausschliessen – und den zu erwartenden Grundstücksgewinnsteuern, welche ebenfalls geschätzt werden sollten, ergibt sich ein Bild, was die Einzonung und Erschliessung die Stadt wirklich kostet	
67.	Er-schlies-sungs-plan	-	Privatperson Nr. 17	Die geplante Verbindungsstrasse zum Langhag ist zu verwerfen	Der Langhag ist bereits sehr gut erschlossen via Zürcherstrasse. Stattdessen ist die gefährliche Kreuzung Autobahnausfahrt-Rikonerstrasse zu entschärfen (z.B. durch eine Ampel) Diese Kreuzung hindert aktuell viele LKWs nach der Autobahn so wie ausgeschildert links abzubiegen.	Keine Annahme Siehe Nr. 65
68.	Er-schlies-sungs-plan	-	Privatperson Nr. 23	Der Plan Erschliessung ist entsprechend dem Zonenplan im Bereich Büechliweg zu bereinigen	Im Erschliessungsplan ist die eingezonte Fläche zu gross dargestellt und entspricht nicht dem Zonenordnungsplan.	Annahme, Korrektur
69.	Er-schlies-sungs-plan	Kap. 2, Abschnitt 1	Privatperson Nr. 23	Es ist darzulegen in welchem Umfang die Grundeigentümer Kosten für die Erschliessungsstrasse übernehmen müssen.	Gemäss Bericht reduzieren sich die Bruttokosten um die Grundeigentümerbeiträge. Eine Aussage zur Höhe dieser Beträge wird nicht gemacht.	Annahme Es werden Aussagen zu den konkreten Kostenfolgen ergänzt
70.	Kenzo-nen-plan Weilerkernzo-nen, Nr. 16, Me-sikon	-	Privatperson Nr. 5	Der südseitige Anbau des Gebäudes Kat. Nr. 21 ist so zu bezeichnen, dass eine Wohnnutzung möglich bleibt (vgl. Plan Antrag Nr. 1).	Es gilt für eine geschickte Umnutzung mehr Spielraum zu erhalten.	Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll allenfalls im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.



71.	Kern-zonen-plan Nr. 10, Kyburg	-	Privatperson Nr. 7	Die Bezeichnung „Freiräume“ ist durch „Grünfläche“ zu ersetzen. Der Ausdruck für „Koordinationspunkte für Freiräume“ ist durch „Koordinationspunkte für Grünflächen“ zu ersetzen.	Die neuen Baugriffe gemäss der IVHB -Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, sind bereits in der neuen BZO gemäss dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV verwendet.	Keine Annahme In den im Kernzonenplan Nr. 10 bezeichneten «Freiräumen» sind gemäss Ziffer 3.4.4 BO auch Zufahrten und Erschliessungsflächen erlaubt (also keine Grünräume). <u>Anpassung</u> in Planlegende: «wichtige Freiräume» statt nur «Freiräume» (Abgleich mit BO)
72.	Kern-zonen-plan Nr. 10, Kyburg	-	Privatperson Nr. 24	Parzelle KY37: Baubereich für neue Hauptgebäude definieren.	Sind auf dieser Parzelle nur Hauptgebäude in Form von Ersatzneubauten möglich? In Zeiten des zunehmenden Bevölkerungswachstums sollte man meinen, dass eine optimale Verdichtung anzustreben sei. Stattdessen wird wertvolles Bauland verschwendet?	Keine Annahme Auf dieser Parzelle sind keine neuen (d.h. zusätzlichen) Hauptgebäude möglich. Entsprechend braucht es keine Baubereiche für neue Hauptgebäude. Ein Um- und Ersatzbau der bestehenden Gebäude ist aber möglich.
73.	Kern-zonen-plan	-	Privatperson Nr. 15	Ky 703: Grenzbereinigung zu Grünzone (gerade Linie)	Bei Neubau für Parkplatz?	Keine Annahme Heute bestehende Grünräume werden in



Nr. 10, Kyburg					Abgleich mit dem KOB übernommen und sol- len als solche erhalten bleiben. Keine Reali- sierung von Fahrzeug- abstellplätzen.	
74.	Kern- zonen- plan Nr. 17, Bieten- holz	-	Privatperson Nr. 8 und Nr. 9	Änderung Zonengrenze unter Koordinatenpunkt 6 – 7, Begradigung / Übernahme Parzellengrenze IE 7778	Ausparzellierung erfolgte nach Planungsbeginn Weilerkernzone Siehe auch Grundlagenbericht EBP Mai 2019 S. 11 Beilage Kopie amtl. Vermessung IE 7778	Teilweise Annahme Anpassung im nord- westlichen Teil.
75.	Kern- zonen- plan Nr. 6, Unteril- lnau	-	Privatperson Nr. 19	Wir beantragen, dass die Stadt die Grundstücke IE7202 und IE5215 möglichst der angrenzenden Kernzone I resp. II zuweist.	Die beiden Grundstücke sind heute durch die Geenstrasse getrennt. Es besteht (noch?) eine Baulinie (3730 / 1961) entlang der Ge- enstrasse. Ursprünglich waren die Liegenschaften Ge- enstrasse 3 und Geenstrasse 5 (zwei Bauern- häuser, erbaut um 1850) die einzigen in der Geen und gehörten zum Kern von Unterillnau. Heute liegt die Liegenschaft Geenstrasse 3, die bis vor einigen Jahren der Stadt Illnau-Effre- tikon gehörte, in der Kernzone, die Liegen- schaft Geenstrasse 5 in der Einfamilienhaus- zone W 1, 7. Durch die sehr geringe Baumassenziffer ist das Mehrfamilienhaus Geenstrasse 5 heute über- nutzt und kann so von uns nicht wie nötig umgebaut werden (nötig wären eine energeti- sche Sanierung inkl. Neubau des Treppenhau- ses und des bestehenden Holzanbaus, in dem sich 2 der 4 Wohnungen befinden, ebenso wä- ren zusätzliche Garagenplätze nötig). Das unbebaute Grundstück ist schmal und länglich. Durch die Baulinie wird dieser Aspekt verstärkt. Daneben besteht eine Nutzungsüber- tragung zugunsten des bebauten Grundstücks Geenstrasse 5. Diese Situation macht eine Bebauung des Grundstücks 5215 sehr herausfordernd resp. fast unmöglich. Unter Berücksichtigung des	Keine Annahme Eine Umzonung in die Kernzone ist sachlich nicht gerechtfertigt. Die Aufhebung der Baulinie wird im Rah- men der laufenden Baulinienrevision ge- prüft. Gemeinsam mit der neuen Erschliessungs- verordnung könnte dies eine Reduktion der Grenzabstände er- möglichen.

Grenzabstandes wäre nur noch eine sehr ungünstige Gestaltung eines Gebäudes möglich. Ein Landabtausch ist auch kaum möglich, da alle angrenzenden Grundstücke überbaut sind.

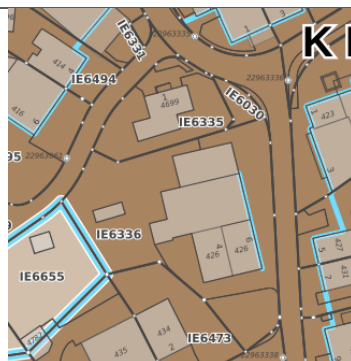
Baubehörde und Stadtentwicklungskommission haben sich bereits in einem Entwurf/erläutern den Bericht zur Umzonung geäußert und diese eher nicht begrüßt. Die Kernzone habe den Zweck den Ortskern zu erhalten. Dazu ist zu sagen, dass die Liegenschaft Geenstrasse 5 früher zum Kern gehörte und die beiden Landstücke zusammengehörten und erst durch den Kauf der Strasse durch die Stadt getrennt wurden. (der Kauf war begründet durch die nötige Durchfahrtsmöglichkeit der Kehrriichtabfuhr, die heute gar nicht mehr durchfahren kann). Weiter begründete die Baubehörde, eine Umzonung solle nicht dazu dienen, mehr Nutzung zu ermöglichen. Hier ist anzumerken, dass durch die Einführung der Wohnzohne 1,7 (früher mal 2.0) eher weniger Nutzung möglich ist. Mündlich gehört habe ich auch, dass die Grenze zwischen den Zonen möglichst gradlinig erfolgen soll, aber dies ist ja an vielen anderen Stellen auch nicht gewährleistet und macht irgendwie auch keinen Sinn, zumindest nicht die Grenze einer Kernzone.

Der Vorschlag mit der Unterbrechung der Geenstrasse tönt interessant, mindestens für die Bebaubarkeit des noch unbebauten Landstückes. Allerdings schätze ich die Chancen, dass alle Anwohner einer solchen Änderung zustimmen würden, als eher gering ein. Es fragt sich auch, ob es möglich wäre, den Strassenanteil Geenstrasse entlang unserer Grenzen wieder von der Stadt zurückzukaufen, natürlich unter Berücksichtigung einer Veloverbindung/ Fussweges und der Durchleitung diverser in der Strasse verlegter Anschlüsse.

Eine Umzonung in die Kernzone würden wir allerdings klar priorisieren gegenüber der Idee der Unterbrechung der Strasse.

				Die Grundstücke 7202 und 5215 grenzen an die Kernzone an. Das Gebäude Geenstrasse 5 wurde im Jahr 1856 errichtet und ursprünglich als Landwirtschaftsbetrieb genutzt. Es orientiert sich an den Gebäuden der angrenzenden Kernzone 1, nicht an jenen der Wohnzone. Aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Bauernhaus erscheint es uns als naheliegender, Grundstück 7202 der Kernzone I zuzuweisen. Dies würde auch dem Ortsbildschutz dienen. Das Grundstück 5215 würde dann an zwei Seiten an eine Kernzone angrenzen. Aufgrund der Lage und Geschichte dieses Grundstücks liegt ein starker Bezug zur Kernzone und insbesondere zum Grundstück 7202 (Geenstrasse 3) vor. Der Bezug zur Wohnzone erscheint eher zufällig. Auch um die Bebauung zu erleichtern, erachten wir eine Zuordnung zur Kernzone II als sinnvoll. Bleibt die Baumassenziffer für die beiden Grundstücke wie bisher bei 1.7, so wird das unüberbaute Landstück von 488 m2 weiterhin nicht oder nur äusserst erschwert bebaubar bleiben, und das bereits bestehende Mehrfamilienhaus kann nicht teilerneuert und energetisch sinnvoll renoviert werden.	
76.	Kern-zonen-plan Nr. 7, Bisikon	-	Privatperson Nr. 16	Die Mantellinie auf der Parzelle IE3783 ist aufzuheben oder zu verschieben an die Parzellengrenze zur Parzelle IE3066. Um die Zukunft des Bauernbetriebs [...] sicherzustellen, ist eine Aussiedlung an den Ortsrand geplant, um dort die Aktivitäten gebündelt fortsetzen zu können. Kann in absehbarer Zeit keine Zukunftsform des Bauernbetriebs im Rahmen einer Aussiedlung gefunden werden, steht dessen Existenz in auf dem Spiel. Im schlimmsten Fall würde der heutige Bauernbetrieb in der Ortsmitte aufgegeben werden und das Riegelhaus unternutzt dastehen. Ein wäre ein herber Identitätsverlust für die Ortsmitte Bisikon. Wie auch für die Stadt Illnau Effretikon. Um eine Aussiedlung überhaupt zu erwägen und finanzieren zu können, muss auf den Grundstücken Kuhn am Standort Ortsmitte	Keine Annahme Keine Einzelanpassungen an Fassadenbereichen und Mantellinien. Mantellinie im Bereich der Parzelle IE3783 soll Garten auf Pz. 3066 inkl. Weg freihalten.

				Handlungsspielraum geschaffen werden, welche eine sinnvolle Umnutzung des Standortes zum Wohnraum ermöglichen. Da ein Abbruch oder Verschieben des historisch wertvollen Riegelhauses nicht in Frage kommt, müssen auf dem Grundstück zusätzliche Bauflächen zur Rentabilisierung eines Wohnbauprojekts geschaffen werden. Die Verortung der Mantellinie ist dahingehend entscheidend. Die Mantellinie soll in Zukunft so gesetzt werden, dass die potenziell bebaubare Fläche auf den Grundstücken [...] so gross wie möglich gehalten wird.	
77.	Kernzonenplan Nr. 8, Ottikon	- GLP Illnau-Effretikon	Die Abgrenzung zwischen den Kernzonen I und II in Ottikon sei zu überprüfen mit dem Ziel, die Kernzone I zugunsten der Kernzone II deutlich zu verkleinern.	Die Kernzone umfasst- gemäss den Kernzonenbestimmungen - die ältesten Teile der bestehenden Bebauung, was jedoch in Ottikon heute nicht mehr Realität ist. Wo das Ortsbild bereits durch neuere Bauten verändert ist, ist deshalb die Kernzone I nicht mehr die geeignete Zone.	Keine Annahme Die Abgrenzung der Kernzonen wurde 2011 überarbeitet. Entsprechend soll keine erneute Anpassung erfolgen, insbesondere sollen keine Einzelanpassungen vorgenommen werden. Ausnahme bilden konkrete, sachgerechte Anpassungen auf Antrag.
78.	Kernzonenplan Nr. 8, Ottikon	- Privatperson Nr. 4	Die gelb eingezeichnete Teilparzelle IE 6336 soll in die Kernzone 2 eingeteilt werden. 	Das Haus Bätzibuck 1 ist bereits durch einen Neubau ersetzt und das Haus Brunnacherstr. 4 wird abgebrochen und ein Ersatzbau mit 7 Eigentumswohnungen erstellt. Für die Eigentumswohnungen ist dieser Teil der Parzelle IE 6336 nicht nutzbar und sollte daher im Sinne der Ressourcenoptimierung anderweitig genutzt werden können. Z. B. als EFH oder DEFH oder MFH mit Parzelle IE 6655.	Keine Annahme Die Kernzone II dient nicht der Schaffung zusätzlicher Ausnutzungsmöglichkeiten, sondern soll einen Übergang zwischen dem ursprünglichen Ortskern und der Landschaft bzw. der angrenzenden Bebauung sicherstellen. Der zur Umzonung beantragte Teil wurde als KI bezeichnet, da er Teil des



ursprünglichen Ortskerns ist bzw. den ursprünglichen Garten des Hauses auf Parzelle Nr.6336 umfasst.

79.	Kernzonenplan Weilerkernzonen	-	Privatperson Nr. 7	Die Bezeichnung „Bedeutende Aussenräume“ ist durch „Bedeutende Grünfläche“ zu ersetzen.	Die im Kernzonenplan 10 und in den Kernzonenplänen 14-18 verwendeten Begriffe Freiräume und Aussenräume sind in der IVHB nicht enthalten, auch im Entwurf zur BZO sind diese Begriffe nicht erläutert. So wie es scheint, wurden die Begriffe z.T. aus der bestehenden BZO übernommen. Der Begriff „Freiraum“ wird auch in Gestaltungsplänen angewendet, dort allerdings anders verwendet bzw. weitgehend umschrieben.	Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll allenfalls im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.
80.	Kernzonenplan Weilerkernzonen		Verein Nr. 1	Der Verein beantragt für die Kernzone IV folgende Anpassungen [siehe Anpassungsanträge an den Kernzonenplänen, Anträge Nr. 81-83]	Die Einführung von Kernzonen IV wird die Aussenwachen in ihrer Wahrnehmung verändern. Um die ortsspezifischen Identitäten zu erhalten, ist eine sorgfältige Planung (Einzelobjekt, Ensemble, Umgebung) notwendig. Damit dieses Ziel erreicht wird, müssen die Kernzonen-Vorschriften so definiert werden, dass eine hohe Qualität (Gebäude und Umgebungsgestaltung) eingefordert werden kann. Auch künftig muss es möglich sein, landwirtschaftliche Betriebe existenzsichernd zu erweitern. Kritisch wird es, wenn sich ein Betrieb mitten in der Kernzone IV befindet und demzufolge nur sehr eingeschränkte Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.	Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.
81.	Kernzonenplan	-	Verein Nr. 1	In den Kernzonenplänen sind die Umrandungen der Gebäude zu klären, d. h. die ortsbaulich bedeutenden Gebäudeteile sind lediglich mit einer Signatur (z. B. Punkt) zu bezeichnen.	Die sämtliche (Klein-)Anbauten einschliessende, messerscharfe Schraffur schränkt die Gestaltungsfreiheit ein. Zudem sind teilweise	Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil

	Weilerkernzonen				kritische Bautiefen zu bewältigen und es werden ungeeignete (nichtbewilligte?) Bauteile legalisiert.	der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.
82.	Kernzonenplan Weilerkernzonen	-	Verein Nr. 1	Aktive Landwirte, welche innerhalb der kommenden Jahre grössere Betriebserweiterungen planen und am Siedlungsrand situiert sind, sollen nicht der Kernzone IV zugewiesen werden.	Betriebe an der Siedlungsgrenze könnten weiterhin (angrenzend) in der Landwirtschaftszone Bauten realisieren (gemäss geltenden Gesetzen).	Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.
83.	Kernzonenplan Weilerkernzonen	-	Verein Nr. 1	Auf die explizite Ausscheidung der "besonderen Aussenräume" ist gänzlich zu verzichten.	Es ist keine planerische Vision erkennbar, schwächt aber die Umgebungsbestimmungen der übrigen Aussenraumflächen.	Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.
84.	Kernzonenplan Weilerkernzonen	-	GLP Illnau-Effretikon	Auf die Einführung von Kernzonen IV sei zu verzichten. Eventualanträge, falls dem Antrag wider Erwarten nicht stattgegeben wird a. Gebäude aktiver Landwirtschaftsbetriebe am Siedlungsrand seien in der Landwirtschaftszone zu belassen. b. Bei Gebäuden ohne Umnutzungsbeschränkung seien nur die Ursprungsgebäude für die Umnutzung freizugeben, nicht dagegen später dazugekommene Anbauten.	Für den Antrag: Die Weilerkernzonen ermöglichen mehr Wohn- und Gewerbenutzungen abseits der gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Gebiete. Dies bringt einerseits überhaupt mehr Verkehr in den ländlichen Raum, und ausserdem ist dieser Verkehr stark auf die motorisierte individuelle Mobilität ausgerichtet. Zudem werden die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen tendenziell nach ausserhalb des Siedlungsgebiets verdrängt. Insgesamt fördern so die Weilerkernzonen eine weitere Zersiedelung der offenen Landschaft, was zu vermeiden ist. Für die Eventualanträge: a. Die Weilerkernzonen schränken - ausgenommen bei Wohnbauten - die Erweiterungsmöglichkeiten für Landwirtschaftsbetriebe ein. Das verstärkt die unerwünschte Tendenz, dass aktive Betriebe in den Weilern nach aussen verdrängt	Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.

				werden. Sollen wenigstens die in den Weilern peripher liegenden aktiven Landwirtschaftsbetriebe an Ort bleiben können, sind sie in der Landwirtschaftszone zu belassen. b. Gerade auch in jüngster Zeit sind in den Weilern diverse (zum Teil unbewilligte) Anbauten entstanden. Für diese nun eine Umnutzung zu Wohnen zuzulassen, entspricht nicht dem Ziel, die historische Bausubstanz zu erhalten und stärken. Entsprechend ist die sehr präzise Darstellung der Gebäude(-teile) ohne Umnutzungsbeschränkung zu überarbeiten, d.h. die Anbauten mit einer Umnutzungsbeschränkung zu versehen. Alternativ kann die Sache im obigen Sinn textlich gefasst werden, und die betroffenen Gebäude können in den Plänen lediglich mit einer Signatur (z.B. einem Punkt) versehen werden.	
85.	Kernzonenplan Weilerkernzonen	-	Regionalplanung Winterthur und Umgebung	Die Region Winterthur und Umgebung begrüsst eine gewisse Entwicklungsmöglichkeit für die Weiler. Die vorliegenden neuen Kernzonenpläne ermöglichen jedoch in einzelnen Weilern einen deutlichen Bevölkerungszuwachs. Es ist zu hinterfragen, ob dieser Zuwachs an diesen peripheren Lagen auch aus Sicht der kommunalen Infrastrukturplanung erwünscht ist. Zudem ist für den Vorstand nicht ersichtlich, welchen Nutzen die Einzonung bestehender Landwirtschaftsbauten und Ökonomiegebäude, welche nicht umgenutzt werden können, mit sich bringt. Erfahrungsgemäss bringt die Einzonung von aktiv genutzten Landwirtschaftsbauten aufgrund der anfallenden Emissionen (beispielsweise Einhaltung FAT Richtlinie) zusätzliche Probleme für die aktiven Landwirte mit sich.	Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.
86.	Kernzonenplan	-	Privatperson Nr. 4	Die Bauern in den Weilerzonen möchten eine zusätzliche Absicherung für Lärm, Gestank, Kuhglocken und Nacht- und Sonntagsarbeiten, dass dies trotzdem noch möglich ist. Wie wollt ihr das gewährleisten? BZO, Polizeiverordnung oder wie? Gilt auch für Hobbybauern in der Kernzone I mit 3 Traktoren, 2 Pferden, 3 Guggel, 20 Hühner und 7 Eulen.	Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision

	Weilerkernzonen					und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.
87.	Kernzonenplan Weilerkernzonen	-	Privatperson Nr. 14	Gebäudeteile, die sich nicht zum Wohnen eignen, sollen nicht zur Umnutzung freigegeben werden.	Dass Gebäude, die Wohnanteile haben, für das Wohnen umgenutzt werden können, ist zu begrüssen. In der grafischen Umsetzung sind aber Gebäudeteile bezeichnet, die dafür ungeeignet sind. [Beispiele im Plan 1]	Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.
88.	Kernzonenplan Weilerkernzonen	-	Privatperson Nr. 14	Gebäude und Gebäudeteile, die baurechtlich nicht bewilligt sind sollten durch die Weilerkernzonenpläne nicht legalisiert werden.	Eine baupolizeiliche Überprüfung von mehreren Kleinbauten und Anbauten wäre sinnvoll. [Beispiele im Plan 2]	Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.
89.	Kernzonenplan Weilerkernzonen	-	Privatperson Nr. 14	In geeigneter Form ist festzuhalten, dass sich die ortsbaulich bedeutenden Gebäude(teile) auch die aktuellen Höhen miteinschliessen.	Ortsbaulich bedeutsam sind neben der Situation auch die Höhen.	Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.
90.	Kernzonenplan Weilerkernzonen	-	Verein Nr. 2	Auf die Einführung von Kernzonen IV soll verzichtet werden.	Das Schaffen von Weilerkernzonen ermöglicht zusätzliche Wohn- und Gewerbenutzungen ausserhalb der Gebiete, die mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind. Das fördert zusätzlichen Autoverkehr über Land und die Zersiedelung der Landschaft.	Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.
91.	Kernzonenplan	-	Privatperson Nr. 20	Im Weiteren noch etwas Allgemeines betreffend den Einzonungen. Ich weiss nicht, ob Ihr den Medienrummel um die Familie Hofer in Meggen mitbekommen habt.		Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision

	Weilerkernzonen			Ausgangslage: Die Gemeinde Meggen hat ein Grundstück 20 m neben einem Schweinestall eingezont. Ein Zuzüger baute nun für 6 Millionen eine Villa und beschwerte sich anschliessend über den Gestank und verlangte, dass der Schweinestall abgerissen werden müsse, da der Stall zu nahe an seiner neuen Villa stehe. Er bekam Recht, weil der Stall zu nahe an der Zonengrenze sei. Jetzt muss der Bauer, welcher seit 300 Jahren an diesem Standort Schweine hat, einen anderen Platz suchen. Die Gemeinde Meggen wird nun schwer kritisiert. Ich will den Medienrummel nicht kommentieren. Aber ich bitte Euch, dafür zu schauen, das Illnau-Effretikon nicht auch in den Medien kommt.	und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.	
92.	Kernzonenplan Weilerkernzonen, Nr. 14, Agasul	-	Privatperson Nr. 13	Agasul Luckhauserstr. 3, Kat. 5645, BA 0348: Ausbau von Waschhaus zu Wohnung (Entfernen der blauen Linie) 	In diesem Gebäude besteht bereits ein Wohnraum mit Strom, Wasser und Heizung. An Kanalisation angeschlossen.	Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.
93.	Kernzonenplan Weilerkernzonen, Nr. 16, Mesikon	-	Privatperson Nr. 5	Das Gebäude Kat. Nr. 26 ist so zu bezeichnen, dass eine Wohnnutzung möglich bleibt. Dabei ist der zu komplizierte Grundriss zu vereinfachen (vgl. Plan Antrag Nr. 2).	Im Gebäude waren schon immer eine Stickerei, eine Waschküche mit Heizung sowie Wohnräume für Bedienstete eingerichtet.	Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.
94.	Kernzonenplan	-	Privatperson Nr. 5	Die südliche Zonengrenze ist zu vereinfachen: Koordinatenpunkte 11 und 13 direkt verbinden (Punkt 12 fallen lassen) (vgl. Plan Antrag Nr. 3).		Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist

	Weilerkernzonen, Nr. 16, Mesikon				nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.	
95.	Kernzonenplan Weilerkernzonen, Nr. 16, Mesikon	-	Privatperson Nr. 5	Gebäude Kat. Nr. 16 ist so zu bezeichnen, dass darin eine Garage realisiert werden kann.	Es gilt die Fahrzeuge nach Möglichkeit in bestehenden Gebäuden zu versorgen.	Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.
96.	Kernzonenplan Weilerkernzonen, Nr. 16, Mesikon	-	Privatperson Nr. 13	Kataster IE 5416: Änderung des Zonenvorschlages im südöstlichen Teil Einrichten einer Sport und Erholungszone Ea 	Das betreffende Gebäude wird noch landwirtschaftlich genutzt. Des Weiteren sind Bauvorhaben auf diesem Grundstück geplant welche bereits als Projektstudie dem Leiter Hochbau David Gerig zugestellt wurden. Gemäss Tel. Besprechung mit Frau Vallarsa wäre für die Entwicklung eine Sport- und Erholungszone Ea am besten geeignet. 	Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.

97.	Kern- zonen- plan Weiler- kernzo- nen, Nr. 18, First	Privatperson Nr. 20	Ich möchte mit diesem Schreiben nun sicherstellen, dass [...] der Bau der Remise [an der Buechstrasse 2 in First] nach dem jetzt geltenden Recht auch in der Weilerkernzone bewilligt bleibt, auch wenn allenfalls die Remise flächenmässig etwas kleiner gebaut würde als vorgesehen (Bewilligung einer Projektänderung). Falls Sie mir das nicht bestätigen können, bitte ich Sie, mich in der Landwirtschaftszone zu belassen (Zonengrenze entlang der Grundstücksgrenze der Nachbarn). Gemäss Ueli Müller wäre das möglich, da ich am Rand der Weilerkernzone bin. Ich bitte Sie, mein Anliegen zur Kenntnis zu nehmen und mich auf dem Laufenden zu halten.		Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.
98.	Kern- zonen- plan Weiler- kernzo- nen, Nr.16, Me- sikon	Privatperson Nr. 22	Es sei im Kernzonenplan 16 Mesikon das Gebäude Vers.-Nr. 36 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE6789, GB Illnau-Effretikon, Horbenerstrasse vis-a-vis Nr. 1, als ortsbaulich bedeutendes Gebäude zu bezeichnen.	Das Grundstück Kat.-Nr. IE6789, GB Illnau-Effretikon, wird neu der Kernzone IV (Weilerkernzone), umfassend unter anderem den Weiler Mesikon, zugeteilt; die Kernzonenbestimmungen bezwecken den Erhalt der Weiler und deren Ortsbild (revZiff.3.5.1 BZO). Bei in den Weilerkernzonenplänen mit dem Vermerk "Umnutzungsbeschränkung" bezeichneten Gebäuden und Gebäudeteilen ist eine Umnutzung zu Wohnen nicht zugelassen (revZiff. 3.5.2 Abs. 1 BZO). Die Mehrzahl der bestehenden Räumlichkeiten des Gebäudes Vers.-Nr. 36 auf dem Grundstück Kat.-Nr. IE6789 ist hinsichtlich der Belichtung und der technischen Ausrüstung (Wasser-, Abwasser-, Elektro- und Internetanschlüsse etc.) für Wohn- oder gewerbliche Zwecke geeignet. Das Gebäude ist daher in objektiver Hinsicht als Wohnhaus zu qualifizieren. Es hat sodann auch das Erscheinungsbild eines Wohngebäudes. Da in aller Regel auf den Bestand zu zonieren ist, lässt sich die Umnutzungsbeschränkung für die noch nicht für Wohnzwecke geeigneten Räume nicht halten; jedenfalls ist sie unverhältnismässig. Ein Grund für eine Umnutzungsbeschränkung ist nicht ersichtlich. Da das Ge-	Kenntnisnahme. Die Einführung von Weilerkernzonen ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.

					bäude bereits als Wohngebäude in Erscheinung tritt, kommt es auch zu keinem Widerspruch zum mit der Umnutzungsbeschränkung angestrebten Zweck, d.h. der Wahrung des Charakters des Weilers Mesikon (vgl. die Erläuterung zu revZiff. 3.5.2). Ein blasser Stall liegt nicht vor. Da die anderen bestehenden und der Wohnnutzung dienenden Hauptgebäude des Weilers nicht mit einer Umnutzungsbeschränkung belegt werden, wäre eine entsprechende Festlegung für das Gebäude Vers.-Nr. 36 auch rechtsungleich. Für den angestrebten Erhalt und die Wahrung des Ortsbildes ist dieses Gebäude daher im Kernzonenplan 16 Mesikon wie die anderen Hauptgebäude als ortsbaulich bedeutendes Gebäude zu bezeichnen. [Fotodokumentation in Antrag beigelegt]	
99.	Zonenplan	Einzonung Mösli	Verein Nr. 1	Neu-Einzonung Mösli: Der Verein beantragt, dass gleichzeitig mit der Einzonung Mösli mit den betroffenen Grundeigentümern eine Vereinbarung getroffen wird, die sicherstellt, dass das Land zu moderaten Preisen verfügbar wird und der Mehrwertausgleich geregelt ist.		Kenntnisnahme. Die Einzonung des Gebiets Mösli ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll allenfalls im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.
100.	Zonenplan	Einzonung Mösli	GLP Illnau-Effretikon	Auf die Einzonung Mösli sei zu verzichten. Eventualantrag, falls dem Antrag wider Erwarten nicht stattgegeben wird: Für das neu eingezonte Gebiet sei eine Energiezone festzulegen, in der höchstens 20% des erlaubten Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden dürfen.	Für den Antrag: Die BZO soll eine Entwicklung auf rund 19'000 Einwohner*innen ermöglichen. Dies ist auch ohne Neu-Einzonung gewährleistet: Die Entwicklung der Gebiete Bahnhof-West und -Ost wird mit Bestimmtheit Wohnraum für rund 1'000 zusätzliche Personen schaffen; veranschlagt wird im kommunalen Richtplan erstaunlicherweise nur die Hälfte. Die Differenz von 500 Personen entspricht genau dem erwarteten neuen Angebot im Mösli, auf das entsprechend verzichtet werden kann. Für den Eventualantrag: Mit Neubauten wird auf Jahre hinaus bestimmt, wie viel und welche Energie für den Betrieb der Baute verbraucht wird. Entsprechend haben wir heute für ener-	Energiezone: Siehe Nr. 11 und 12 Die Einzonung des Gebiets Mösli soll allenfalls im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.

					gieeffiziente Gebäude zu sorgen, die so umweltfreundlich wie möglich - also mit erneuerbarer Energie - betrieben werden. Energiezonen eignen sich besonders in Neubaugebieten, weil so die Gebäude von Anfang an auf erneuerbare Energie ausgerichtet werden können und so die Zusatzinvestitionen in einem äusserst beschränkten Rahmen bleiben; diese werden zudem im Laufe der Zeit durch geringere Betriebskosten mehr als kompensiert.	
101.	Zonenplan	Einzonung Riet	Verein Nr. 1	Der Verein beantragt, dass gleichzeitig mit der Einzonung Riet mit den betroffenen Grundeigentümern eine Vereinbarung getroffen wird, die sicherstellt, dass das Land zu moderaten Preisen verfügbar wird und der Mehrwertausgleich geregelt ist.	Die Erweiterung der Gewerbezone „Riet“ ist vorerst nur in einem reduzierten Umfang vorgesehen, die neue Zufahrtsstrasse direkt vom Ortsrand und ab der Autobahneinfahrt entlastet das ganze angrenzende Wohnquartier. Beide Massnahmen werden vom Verein für sinnvoll erachtet.	Teilweise Annahme Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz kann die Stadt nur auf Aufzonungen eine Abgabe erheben. Auf Einzonungen wird eine Abgabe durch den Kanton erhoben. Bei den Verhandlungen mit den Grundeigentümern wird geprüft, ob die Stadt selbst Land erwerben kann.
102.	Zonenplan	Einzonung Riet	Privatperson Nr. 17	Durchführung einer Gesamtmelioration gleichzeitig zum Quartierplanverfahren	Durch Umzonungen und Strassen werden die ohnehin schon kleinen landwirtschaftlichen Parzellen noch mehr zerstückelt. Eine Gesamtmelioration ist dringend notwendig	Kenntnisnahme Eine Bereinigung der Parzellarstruktur ist aus Sicht der Stadt sinnvoll. Der Kanton (ALN, Sektion Meliorationen) will aktuell keine Melioration einleiten, da im Gebiet Riet in der Vergangenheit bereits eine solche durchgeführt wurde. Denkbar ist aber, dass entweder parallel zu einem allfälligen Quartierplanverfahren «zur Förderung der Entflechtung unterschied-

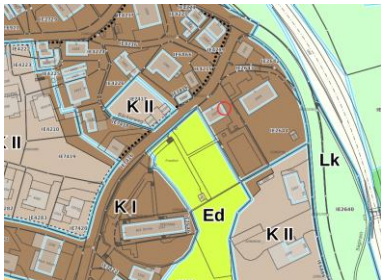
						lich nutzbarer Grundstücke eine Landumlegung nach den Vorschriften des Landwirtschaftsgesetzes durchgeführt wird» (§123a PBG) oder im Rahmen des Quartierplanverfahrens auch angrenzende Nichtbauzonen einbezogen werden (§124 PBG).
103.	Zonenplan	Einzonung Riet	Privatperson Nr. 17	Erhalt eines attraktiven Rundwanderweges für die Bevölkerung	Der Landschaftsraum Riet wird von der Bevölkerung intensiv als Naherholungsgebiet genutzt von Joggern, Wanderern, Velofahrern, Familien und Reitern	Kenntnisnahme Ergänzung in Bericht. Wird bei der Entwicklung des Gebiets berücksichtigt.
104.	Zonenplan	Einzonung Riet	Privatperson Nr. 17	Verkauf des Lands für die Einzonung Riet erfolgt erst, wenn Kaufmöglichkeit von gleichwertigem Ersatzland besteht und das Gebiet nördlich der Würgelestrasse der Erholungszone zugeteilt wird.	Ich bin Bewirtschafter [...] im Gebiet Riet. Seit 2012 bewirtschafterte ich die Flächen [...]. Durch die geplante Umzonung der Landwirtschaftsflächen zu Industriezone ist unser Landwirtschaftsbetrieb in der Existenz bedroht. Aber die Hälfte der Betriebsfläche würde wegfallen. Damit der Betrieb erhalten werden kann stelle ich folgende Voraussetzung bevor ich einem Verkauf zustimmen werde: 1. Kaufmöglichkeit von gleichwertigem Ersatzland Um die wegfallenden Flächen (voraussichtlich 1.5 ha) zu kompensieren benötigen wir Ersatzland in ähnlicher Distanz zum Betriebszentrum. Ich erwarte von der Gemeinde aktive Mithilfe bei der Suche nach potenziellen privaten Verkäufern Ideal wären z. B. Parzellen IE384, IE382, IE392, IE394, IE6633, IE400 2. Übernahme der Erholungszone [siehe Nr. 118]	Kenntnisnahme

105.	Zonenplan	Einzonung Riet	Privatperson Nr. 17	Die Reservezone (R) ist aufzuheben	Eigentümer und Bewirtschafter der Parzelle [...] sind weder jetzt noch in Zukunft bereit, diese Parzelle als Industrieland zu verkaufen. Daher ist die Voraussetzung zur Umzonung nicht gegeben.	Annahme
106.	Zonenplan	Einzonung Müsli	Regionalplanung Winterthur und Umgebung	Für die kantonale Bauzonendimensionierung ist der im konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan (KEF) festgelegte Wirkungsindikator «Saldo von Ein- und Auszonungen» («Bauzonenmanagement», aktueller Maximalwert 10 ha pro Jahr) massgebend. Die RWU setzt sich - unter Wahrung der gesamtspezifischen Interessen (d.h. unter Berücksichtigung anderer Einzonungsvorhaben in der Region) - dafür ein, dass der Kanton die Einzonung rechtzeitig freigibt.		Kenntnisnahme
107.	Zonenplan	Einzonung Riet	Regionalplanung Winterthur und Umgebung	Die für die Einzonung zwingend erforderlichen Aussagen zur Arbeitszonenbewirtschaftung (Aufgabe aus RPV und kantonalem Richtplan) durch die Region müssen bis zur Genehmigung der Einzonung vorliegen. Die RWU hat grosses Interesse an der Schaffung von Produktions-Arbeitsplätzen und begrüsst daher die Initiative des Stadtrates sehr. Wir würden es begrüssen, wenn Sie die Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes und die Festlegung der grundeigentümergebundenen Regelungen (Verordnung) möglichst zeitnah vorzunehmen. Die RWU bringt sich, analog dem regionalen Arbeitsplatzgebiet in Wiesendangen, gerne ein. Damit werden auch die im kantonalen Richtplan festgelegten Anliegen zur Einbindung der Nachbargemeinden erfüllt. Wie schon im Rahmen der Mitwirkung zur Revision der Richtplanung mehrfach angemerkt, ist der Vorstand der RWU der Meinung, dass Detailhandel und somit "Läden für Güter des täglichen Bedarfs" in allen im Richtplan bezeichneten Arbeitsplatzgebieten grundsätzlich nicht zulässig sind. Ein untergeordnetes Angebot ist jedoch aus der Sicht des Vorstandes RWU vertretbar. Das Gebiet Riet soll in die Industriezone 1 8.0 eingezont werden. Mit einer Baumassenziffer von 8 m3/m2 wird der hohen baulichen Dichte gemäss		Teilweise Annahme Die Bestimmungen zu den Verkaufsnutzungen gemäss Entwurf BZO werden als zweckmässig angesehen. In den Industriezonen I 5.0 sowie in den Industriezonen I 8.0 Vogelsang und Langhag dürfen Läden für Güter des täglichen Bedarfs eine Verkaufsfläche von höchstens 300 m² aufweisen. Aus Sicht der Stadt handelt es sich bei diesem Umfang um ein untergeordnetes Angebot. Die Stadt betrachtet die regionalen Vorgaben als umgesetzt. Die Vorgabe «primär» Produktion bzw. «sekundär» DL kann aus Sicht der Stadt planungsrechtlich nicht

				Richtplan entsprochen. Ebenso werden Handels- und Dienstleistungsbetriebe ausgeschlossen (Ziffer 6.3.1 BZO). In den Industriezonen I 5.0 sowie in der Industriezone I 8.0 Vogelsang und Langhag sind Vorschriften zu erlassen, die sicherstellen, dass die Dienstleistungsnutzungen nur einen sekundären Anteil ausmachen. Weiter sind die Vorschriften zu den Verkaufsnutzungen zu überprüfen (Umsetzung Vorgaben regionaler Richtplan).		sinnvoll umgesetzt werden. In den betroffenen Gebieten sind bereits heute DL-Betriebe angesiedelt. Weitergehende Vorschriften als heute würden die Entwicklung dieser Betriebe unnötig einschränken. Eine Regelung, wie sie die Stadt Zürich kennt, ist aus Sicht der Stadt nicht praktikabel.
108.	Zonenplan	Kyburg	Regionalplanung Winterthur und Umgebung	Den im kantonalen Ortsbild (KOB) liegenden Grünraum innerhalb der Kernzone Kyburg sichern Sie mittels einer Festlegung im Kernzonenplan. Wie in unserem Schreiben im Rahmen der Erarbeitung des KOB an das ARE, sind wir der Meinung, dass die Entschädigung aus einer allfälligen materiellen Enteignung der Kanton tragen müsste.		Kenntnisnahme
109.	Zonenplan	Kyburg	Privatperson Nr. 15	Ich sehe nicht ein, dass es keine Entschädigung gibt! Ein Neubau mit den Nachbarn Ky 13, Ky 15 und Ky 16 wäre möglich (verdichtetes Bauen).		Kenntnisnahme Es wurde eine Einigung mit den Eigentümern in Kyburg erreicht
110.	Zonenplan	Kyburg	Privatperson Nr. 15	Grundsätzlich bin ich gegen eine Zonenänderung! (Enteignung) [Einwendung betrifft Kyburg]		Kenntnisnahme Es wurde eine Einigung mit den Eigentümern in Kyburg erreicht
111.	Zonenplan	Einzo-nung Riet	Privatperson Nr. 23	Der Zusammenschluss des Rundweges im Riet ist entsprechend Richtplan via Parzellen IE399 und IE402 in Plan und BZO Bericht zu übernehmen.	Der im Richtplan vorgesehene Zusammenschluss wird in der Bau- und Zonenordnung nicht abgebildet.	Teilweise Annahme Ergänzung im Bericht. Keine Bezeichnung im Zonenplan oder im Reglement möglich. Der kommunale Richtplan mit seinen Wegen ist bei der weiteren

						Planung durch die Stadt zu beachten.
112.	Zonenplan	Einzonung Riet	Privatperson Nr. 23	Der Rundweg ist nicht durch die Industriezone zu führen. - Fussweg entlang der Parzelle IE383 - Anbindung des Aussichtspunktes Buechli	Ein Naherholungsweg welcher intensiv durch Familien mit Kindern genutzt wird, ist in der Industrie gefährlich und unattraktiv.	Siehe Nr.111
113.	Zonenplan	Einzonung Riet	Privatperson Nr. 23	Die Reservezone R [im Riet] ist aufzuheben.	Die Eigentümer der Parzelle Riet lehnen eine Einzonung als Industriezone auch in Zukunft ab, womit die Voraussetzung für die Umzonung im Bereich Riet nicht gegeben ist. Mit der Reservezone wird dazu die Melioration erschwert.	Siehe Nr. 105
114.	Zonenplan	Einzonung Riet	Privatperson Nr. 23	Die Anträge Privatperson Nr. 17 vom 29.08.19 werden gestützt: - Erholungszone nördlich der Würge- lenstrasse - Verkauf Gewerbeparzellen mit Vorbehalt - Melioration der Landwirtschaftsflächen zusammen mit der Quartierplanung		Kenntnisnahme
115.	Zonenplan	Einzonung Müsli	Verein Nr. 2	Neue Wohnzone Müsli, Effretikon Auf die Einzonung soll verzichtet werden, zu Gunsten einer Aufwertung des Grünlands.	Die Vergrößerung der Einwohnerzahl auf 19'000, wie sie mit der BZO ermöglicht werden soll, lässt sich innerhalb der bestehenden Bauzonen verwirklichen. Insbesondere schaffen die anvisierten Überbauungen von Bahnhof West und Ost neuen Wohnraum für gegen 1000 Personen. Mit dem Verzicht auf die Einzonung bleibt offener Boden erhalten. Das würde eine Chance für die Biodiversität öffnen, indem im Rahmen des Gesamtkonzepts Grünflächen-netz hier am Rand der Siedlung eine Aufwertung angestrebt werden könnte.	Kenntnisnahme. Die Einzonung des Gebiets Müsli ist nicht mehr Bestandteil der Gesamtrevision und soll im Rahmen einer separaten Teilrevision erfolgen.
116.	Zonenplan Effretikon	Weiherstrasse	Verein Nr. 1	Die Aufzonung Weiherstrasse ist an eine Pflicht zur Erarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplans zu knüpfen.	Der Verein begrüsst grundsätzlich das Bestreben das Weiherquartier aufzuwerten. Allerdings bezweifeln wir, ob eine Aufzonung allein das gewünschte Ziel erreicht und empfehlen daher für dieses Quartier einen öffentlichen Gestaltungsplan zu erarbeiten.	Keine Annahme Aufgrund der Vielzahl an Grundeigentümern wird eine Gestaltungsplanpflicht und der damit verbundene Koordinationsaufwand als hemmend für die bauliche Erneuerung angesehen.

117.	Zonenplan Effretikon	Weierstrasse	GLP Illnau-Effretikon	Für das Gebiet Weiherstrasse sei eine Wohnzone W2.2 mit Gestaltungsplanpflicht festzulegen.	Die geplante Aufzonung soll einen Impuls für eine grundsätzliche Erneuerung und damit Aufwertung des Gebiets bewirken. Dies begrüssen wir ausdrücklich. Mit dem Antrag soll das Ziel einer qualitativ hochwertigen Entwicklung gestärkt werden: Ein Gestaltungsplan ermöglicht gleich wie eine Aufzonung eine höhere Ausnutzung als mit der Regelbauweise, in dessen Rahmen kann aber die Stadt besser eine städtebauliche Qualität einfordern als mit einer blossen Aufzonung.	Siehe Nr. 116
118.	Zonenplan Effretikon	-	Privatperson Nr. 17	Bereich Nördlich Würglenstrasse: Übernahme der Erholungszone für Freizeittierhaltung gemäss kommunalen Richtplan 2016	Es besteht ein konkretes Interesse des Bewirtschafters der Bevölkerung die Landwirtschaft und Tierhaltung näher zu bringen (Erlebnisbauernhof / Schule auf dem Bauernhof). Im kommunalen Richtplan 2016 war im Gebiet nördlich der Würglenstrasse eine Erholungszone vorgesehen. Gerne würden wir auf unserem Betrieb mehr Tiere halten, z.B. Reitpferde und der Bevölkerung mehr Angebote anbieten z.B. als Erlebnisbauernhof. Dies wäre möglich in der Erholungszone für Freizeittierhaltung. Ich bitte Sie, diese wie im kommunalen Richtplan 2016 vorgesehen zu übernehmen.	Keine Annahme Die im Antrag erwähnte regionale Erholungszone wurde vom Kanton im Rahmen der Festsetzung aus dem regionalen Richtplan Winterthur und Umgebung entfernt. Sie war als Informationsinhalt im kommunaler Richtplan (Stand öffentliche Auflage vom 13.9.2016) enthalten, wurde aber in der Folge aufgrund der Streichung im regionalen Richtplan auch im kommunalen Richtplan nicht mehr dargestellt. Eine Zuweisung des Bereichs zur Erholungszone ist im Rahmen der BZO-Revision nicht möglich. Erholungszone ausserhalb des Siedlungsgebiets sind als Spezialbauzone zu betrachten (vgl. Fritsche, Bösch, Wipf, 2019, S. 165). Die Ausscheidung solcher

				Zonen ist an hohe bundes-rechtliche sowie kantonale Anforderungen geknüpft ist.
119.	Zonenplan Illnau	-	Privatperson Nr. 1	Das Grabfeld hinter der Liegenschaft Hörnlistrasse 3 ist der Friedhofszone Ed zuzuweisen.  Die Urnenwand und das Grabfeld bestehen seit rund 20 Jahren. Das Grabfeld ist noch nicht einmal zur Hälfte belegt. Die Grabesruhe einge-rechnet, wird es also noch mindestens 40 Jahre bestehen bleiben. Der Planungshorizont einer Revision der BZO ist viel kürzer, deshalb rechtfertigt sich eine korrekte Zoneneinteilung. Annahme Abgleich auch mit KOB