BESCHLUSS
VOM 22. APRIL 2021

GESCH.-NR.	2019-0361
BESCHLUSS-NR.	2021-75
IDG-STATUS	zeitlich befristet nicht öffentlich

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

BETRIFFT **Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO);**
Festsetzung; Verabschiedung der Vorlage zu Handen des Grossen Gemeinderates

---

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Mit Volksentscheid vom 28. November 2018 und der Genehmigung durch den Kanton Zürich am 12. Januar 2020 konnte die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans zum Abschluss gebracht werden. Inzwischen hat die Ortsplanungskommission (OPK) ihre Arbeit weitergeführt und die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung, namentlich der Bau- und Zonenordnung (BZO; IE 400.01.01), erarbeitet.

Der Entwurf der Bau- und Zonenordnung durchlief im Jahre 2019 mit der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung das gesetzlich vorgesehen Einwendungsverfahren. Auf dringende Empfehlung des Kantons Zürich wurde im Jahr 2020 eine zweite Vorprüfung durchgeführt. Besonders die Inhalte der beiden kantonalen Vorprüfungsberichte führten zu umfangreichen Abklärungen und damit einhergehenden zeitlichen Verzögerungen. Als Folge davon wurden aufgrund der Dringlichkeit zwei Teilrevisionen vorgezogen, welche der Grosse Gemeinderat mit Beschluss vom 4. Februar 2021 festgesetzt hat (GGR-Geschäft-Nr. 2020/099 mit GGRB-Nr. 2021-77, zur Mehrwertabgabe und GGR-Geschäft-Nr. 2020/104 mit GGRB-Nr. 2021-79, Lärmschutz).

Die kantonalen Auflagen zu den Einzonungsgebieten erweisen sich als sehr hürdevoll. Aufgrund dessen wird das neue Arbeitsplatzgebiet «Riet» reduziert und die Einzonung «Müsli» muss vorderhand vollständig zurückgestellt werden. Ferner besteht eine Rechtsunsicherheit zwischen den Gesetzgebungen von Bund und Kanton in Bezug auf die Weilerkernzonen. Vor diesem Hintergrund kann deren Einführung zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollzogen werden.

Die vorliegende Gesamtrevision soll neben der Zusammenführung der verschiedenen Regelwerke für die ehemaligen Stadt- bzw. Gemeindegebiete von Illnau-Effretikon und Kyburg besonders eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung mit Fokus auf die innere Verdichtung gewährleisten. Dazu werden Aufzonungen getätigt und Anreize wie beispielsweise ein neuer Erdgeschossbonus geschaffen, die Anforderungen an einen Arealbonus reduziert und nahe dem Bahnhof Effretikon der Bau von Hochhäusern ermöglicht. Die Kernzonenvorschriften werden tendenziell etwas flexibler ausformuliert. Um dem veränderten Mobilitätsverhalten angemessen begegnen zu können, werden die Berechnungsgrundlagen zu den Autoabstellplätzen angepasst und neue Bestimmungen für Motorrad- und Fahrradabstellplätze eingeführt. Schlussendlich werden die neuen Begriffe und Messweisen gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) und der allgemeinen Bauverordnung (ABV) eingeführt

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

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

und zahlreiche redaktionelle Korrekturen eingebracht, die der Lesbarkeit und dem besseren Verständnis dienen.

Die nun vorliegende Gesamtrevision der BZO wurde in einem über mehrere Jahre umspannenden Zeitraum erarbeitet, beinhaltet grundsätzlich nur Bestandteile, die aus kantonaler Sicht genehmigungsreif und –fähig sind und bildet eine solide zukünftige Grundlage für das Baubewilligungsverfahren. Sobald für die zurückgestellten Revisionsbestandteile die erforderlichen Nachweise erbracht werden können und die zuständigen Instanzen den Vorlagen zustimmen, werden diese in einer späteren Teilrevision der BZO behandelt.

AUSGANGSLAGE

ABSCHLUSS KOMMUNALE RICHTPLANUNG

Die Gesamtrevision der kommunalen Ortsplanung gliedert sich in die zwei Phasen der Richtplanung und der Nutzungsplanung. Für deren Festsetzung ist der Grosse Gemeinderat zuständig. Das Planwerk bedarf der Genehmigung durch den Kanton Zürich. Nachdem der kommunale Richtplan aufgrund eines ergriffenen Referendums am 25. November 2018 per Volksentscheid festgesetzt werden konnte, genehmigte der Kanton am 12. Januar 2020 den kommunalen Richtplan.

ERARBEITUNGSPROZESS GESAMTREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG

ENTWURF GESAMTREVISION KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG (BAU- UND ZONENORDNUNG)

Nach der Volksabstimmung zum kommunalen Richtplan hat die Ortsplanungskommission (OPK) ihre Arbeit weitergeführt und die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung in Angriff genommen. Der entsprechende Entwurf der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO; IE 400.01.01) lag Mitte 2019 vor und wurde gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) vom 14. Juni bis 30. August 2019 öffentlich aufgelegt, den Nachbargemeinden und dem Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) zur Anhörung unterbreitet sowie dem Kanton zur Vorprüfung übermittelt. Zudem fanden im Juni 2019 zwei Informationsveranstaltungen für die interessierte Bevölkerung statt.

EINWENDUNGEN AUS DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

Im Rahmen des Einwendungsverfahrens sind von zahlreichen Grundeigentümern, Ortsparteien, Vereinen sowie der RWU insgesamt 119 Einzelanliegen eingebracht worden. Ein Teil dieser Anliegen konnte in die Gesamtrevision der BZO aufgenommen werden. Gemäss § 7 PBG sind nicht oder nur teilweise aufgenommene Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren, die Ablehnung ist zu begründen. Der Umgang mit einzelnen Einwendungen kann dem Anhang des Erläuternden Berichts nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) entnommen werden.

ERSTER KANTONALER VORPRÜFUNGSBERICHT

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

BESCHLUSS
VOM 22. APRIL 2021

GESCH.-NR. 2019-0361
BESCHLUSS-NR. 2021-75

Andererseits enthielt der Vorprüfungsbericht insgesamt 84 Änderungsanträge, wovon mehrere Punkte Fragen aufwarfen, insbesondere die grundlegenden Punkte zu den Kernzonenbestimmungen und die Auflagen in Bezug auf die Einführung einzelner Weilerkernzonen. Um die Genehmigungsfähigkeit der Vorlage sicherzustellen, fanden Gespräche mit dem Amt für Raumentwicklung (ARE) statt. Im Nachgang wurden die kantonalen Auflagen in die Gesamtrevision der BZO eingearbeitet.

ZWEITER KANTONALER VORPRÜFUNGSBERICHT

Am 14. Mai 2020 verabschiedete der Stadtrat die überarbeiteten Unterlagen erneut zu Handen der kantonalen Baudirektion. Mit Datum vom 28. September 2020 traf der zweite kantonale Vorprüfungsbericht bei der Stadt ein. Dieser enthielt mit 74 Änderungsanträgen zahlreiche, teilweise neue Auflagen, die erneut umfangreiche Abklärungen auslösten. Auf den Seiten 95 – 97 des Erläuternden Berichts werden die kantonalen Auflagen zusammengefasst.

AUSWIRKUNGEN DES ZWEITEN KANTONALEN VORPRÜFUNGSBERICHTS

Durch den zweiten Vorprüfungsbericht des Kantons Zürich führten insbesondere die Auflagen zu den Einzonungen sowie neue Aspekte in Bezug auf die Weilerkernzonen zu erheblichen Aufwendungen und konnten teilweise bis heute noch nicht abschliessend erfüllt werden.

VORGEZOGENE TEILREVISIONEN

Da eine gewisse Dringlichkeit für die Einführung von Regelungen für die Mehrwertabgabe sowie die Lärmschutzbestimmungen bei Arealüberbauungen bestand, wurden zwei Teilrevisionen vorgezogen. Mit Beschluss vom 4. Februar 2021 hat der Grosse Gemeinderat beide Vorlagen festgesetzt (GGRB-Nr. 2021-77 und 2021-79). Die abschliessende Genehmigung durch die Baudirektion ist noch ausstehend.

NACHGELAGERTE TEILREVISIONEN

Die geplante Einzonung im Gebiet «Müsli» bewirkt aufgrund der Nähe zur Erdgasleitung im Gebiet «Girhalde» ein erhöhtes Störfallrisiko. Gemäss Vorgaben des Bundesamtes für Energie (BFE) sind deshalb zusätzliche Abklärungen zu treffen und konkrete Massnahmen zu formulieren. Die entsprechenden Untersuchungen sind im Gange. Um die Gesamtrevision der BZO nicht weiter zu verzögern, wird die Einzonung im Gebiet «Müsli» aus der vorliegende Fassung herausgelöst und gegebenenfalls im Rahmen einer separaten, nachgelagerten Teilrevision angegangen.

Die Einführung der Weilerkernzonen wurde auf Basis von umfangreichen Abklärungen und Begehungen beschlossen. Ziel ist es, eine bessere Nutzung und damit den Erhalt des bestehenden Gebäudebestands zu ermöglichen. Im Rahmen der zweiten Vorprüfung hat die Baudirektion des Kantons Zürich den Weilerkernzonen neu den Status einer Bauzone verliehen, was zur Folge hätte, dass grössere Abstände zwischen Tierhaltungsbetrieben und bewohnten Gebäuden einzuhalten wären und die Grundeigentümer eine kantonale Mehrwertabgabe leisten müssten. Zur Klärung der juristischen Unklarheiten hat der Kanton im November 2020 ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben, welches bis heute noch nicht vorliegt. Aufgrund dieser rechtlichen Unsicherheiten mit allenfalls weitreichenden Folgen für die Grundeigentümer muss die Einführung der Weilerkernzonen ebenfalls zurückgestellt werden.

BESCHLUSS
VOM 22. APRIL 2021

GESCH.-NR. 2019-0361
BESCHLUSS-NR. 2021-75

BESTANDTEILE DER VORLIEGENDEN GESAMTREVISION

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

Somit besteht die überarbeitete BZO aus folgenden Bestandteilen:

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

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

ZIELE DER GESAMTREVISION

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

Mit der Gesamtrevision werden folgende Ziele verfolgt:

– Eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung ermöglichen
– Die hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen fördern
– Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung aufeinander abstimmen
– Neue bauliche Entwicklungsmöglichkeiten schaffen (v.a. in Effretikon)
– Hochwertige Zentrumsentwicklungen sichern

Neben diesen inhaltlichen Zielen werden folgende formalen Ziele verfolgt:

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

BESCHLUSS
VOM 22. APRIL 2021

GESCH.-NR. 2019-0361
BESCHLUSS-NR. 2021-75

WICHTIGSTE ÄNDERUNGEN IN DER BAUORDNUNG

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

ANPASSUNGEN AUFGRUND NEUER BEGRIFFE UND MESSWEISEN

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

Bediente man sich früher beispielsweise der Begriffe «Gebäudehöhe» und «Gesamthöhe» (als Summe von Gebäudehöhe und Firsthöhe), heissen die Bezeichnungen neu «Traufseitige Fassadenhöhe» und «Giebelseitige Fassadenhöhe». Dabei weichen die Messpunkte von den früher vorgegebenen Schnittpunkten ab mit der Folge, dass Gebäude zukünftig geringfügig höher gestaltet werden können. Aufgrund der neuen Begriffe ergeben sich zudem weitere Änderungen, die insbesondere im Baubewilligungsverfahren von Bedeutung sind.

KERNZONENBESTIMMUNGEN

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

- Ziffer 3.1 beinhaltet gemeinsame Kernzonenbestimmungen. Spezifizierungen sind in den Vorschriften zu den einzelnen Kernzonen zu finden.
- Ziffer 3.2 bezeichnet die Kernzone I und umfasst alle bisherigen Kernzonen I von Illnau-Effretikon. Inhaltlich werden bei der Dachgestaltung geringfügige Lockerungen zur Anzahl der Dachflächenfenster vorgenommen sowie sorgfältig gestaltete Lichtbänder ermöglicht.
- Ziffer 3.3 umfasst die Kernzone II, welche sowohl sämtliche bisherigen Kernzonen II von Illnau-Effretikon als auch die Kernzonen 2 von Kyburg beinhaltet. Im Rahmen der Harmonisierung wird der grosse Grenzabstand auf 6 m festgesetzt. Für das ehemalige Gemeindegebiet von Kyburg bedeutet das keine Änderung, für Illnau-Effretikon entspricht dies einer Reduktion von 10 m auf 6 m und vereinfacht die Baumöglichkeiten. In Bezug auf einzelne Themen wie etwa die Dachgestaltung werden die Bestimmungen deutlich flexibler ausgestaltet.
- Ziffer 3.4 bezeichnet die Kernzone III, welche die bisherige Kernzone 1 von Kyburg beinhaltet. Eine Harmonisierung mit der Kernzone I von Illnau-Effretikon ist in diesem Spezialfall nicht möglich. Für den Ortsteil Kyburg ist das Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) und das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) massgebend. Aus diesem Grund weist der Kernzonenplan für Kyburg (Ergänzungsplan Nr. 10) einige Spezialitäten auf. Neue Hauptgebäude dürfen nur noch in den dafür bezeichneten und mit Koordinaten festgelegten Bereichen erstellt werden. Ferner dürfen die Zonen mit der Bezeichnung «wichtige Freiräume» aus archäologischen Gründen nicht bebaut werden. Zur Sicherung dieser Zonen wurden zwischen dem Kanton und den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge ausgehandelt. Die Besitzer verzichten auf eine Bebauung und erhalten dafür Entschädigungszahlungen, wobei der Kanton anteilmässig 90 % und die Stadt 10 % zu tragen haben. Zudem sind Unterniveaugaragen nur direkt unterhalb von Hauptgebäuden sowie in den im Kernzonenplan besonders gekennzeichneten Baubereichen für Unterniveaugaragen gestattet.

BESCHLUSS
VOM 22. APRIL 2021

GESCH.-NR. 2019-0361
BESCHLUSS-NR. 2021-75

ZENTRUMSZONEN

In Zentrumszonen wird ein sogenannter Erdgeschossbonus eingeführt. Attraktive öffentliche Räume in Zentrumslagen zeichnen sich 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 überhohen Erdgeschosse wird in den Zentrumszonen neu ein Baumassenbonus eingeführt. Die zusätzliche Baumasse, die für die Vergrösserung der Geschosshöhe notwendig ist, wird damit zumindest teilweise durch den gewährten Baumassenbonus aufgewogen.

Im Zentrum Effretikon Bahnhof West wird neu ein Gebiet für Hochhäuser bezeichnet. Dies ermöglicht es im Spickel zwischen Rikoner-, Bahnhof- und Illnauerstrasse sowie den Bahngeleisen Hochhäuser, sprich Gebäude von über 25 m Fassadenhöhe zu realisieren. Der dazu nötige Ergänzungsplan ist Teil der Revisionsvorlage. Die entsprechende Regelung ist in der Bauordnung unter Ziffer 9.4 der Allgemeinen Bauvorschriften abgebildet.

WOHNZONEN UND WOHNZONEN MIT GEWERBEERLEICHTERUNG

Zur Förderung der Verdichtung zentral gelegener Gebiete werden verschiedene Aufzonungen in Wohnzonen vorgenommen. Die Aufzählung der Gebiete folgt weiter hinten im Kapitel zu den Anpassungen am Zonenplan.

In der Wohnzone W 3.0 und der Wohn- und Gewerbezone WG 3.2 wird der grosse Grenzabstand von 12 m auf 10 m reduziert. Bei allen andern Wohnzonen und solchen mit Gewerbeerleichterung besteht heute bereits ein grosser Grenzabstand von 10 m. Damit wird ermöglicht, dass bauliche Reserven auf kleineren Parzellen besser ausgenützt werden. Zudem wird in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung analog zur Zentrumszone ein Erdgeschossbonus für überhohe Erdgeschosse eingeführt. Ab Wohnzone W 2.2 und höher kommt auch der Bonus für die Realisierung eines Hochparterres oder für die Realisierung von Nebenräumen im Erdgeschoss zur Geltung, mit dem Ziel, die Wohnqualität bei Mehrfamilienhäusern zu steigern.

INDUSTRIEZONEN

Zwecks Harmonisierung der Zonen der ehemaligen Gebiete von Illnau-Effretikon und Kyburg wird das Gebiet «Mülau» neu der Industriezone I 5.0 zugeteilt. Für den grössten Teil des Gebiets besteht ein privater Gestaltungsplan (GP), der bereits gegenüber der bestehenden Grundordnung Abweichungen bezüglich Art und Mass der Nutzung vorsieht. Die Zuteilung zur Industriezone I 5.0 übt auf die baurechtlichen Bestimmungen im GP-Perimeter keine unmittelbare Wirkung aus.

EINZONUNG GEBIET «RIET»

Im kantonalen Richtplan wird das Gebiet «Riet» als Siedlungsgebiet für Arbeitsnutzungen ausgeschieden. Im Rahmen des kommunalen Richtplanes wurde beschlossen, dieses Gebiet einer Arbeitsplatzzone zuzuteilen. Der nächste Schritt ist die Verankerung der Einzonung in der BZO. Gemäss kantonaler Auflage muss auf regionaler und lokaler Ebene der Bedarf nach Gewerbebauland nachgewiesen werden. Mit Unterstützung der RWU und dem städtischen Wirtschaftsförderer kann der entsprechende Bedarf belegt werden. Eine weitere zwingende Voraussetzung für eine Einzonungsgenehmigung durch den Kanton ist die Einwilligung der betroffenen Grundeigentümer (verbindliche schriftliche Absichtserklärung). Mit den Grundeigentümern wurden mehrere sehr intensive Gespräche geführt. Der entsprechende Nachweis kann jedoch nur für eine begrenzte zusammenhängende Fläche im Umfang von gut 14'000 m^2 erbracht werden. Dieses Gebiet, welches direkt an das Gebiet Langhag anschliesst, wird der Industriezone I 8 zugeteilt. In dieser neuen Zone sind gemäss kantonalen Vorgaben Dienstleistungs- und Handelsbetriebe sowie Läden des täglichen Gebrauchs ausgeschlossen, sie ist dem produzierenden Gewerbe vorbehalten. Wegen der Reduktion der Einzonungsfläche braucht es keine neue Erschliessung. Die Grösse und (Höhen-)Lage der neu eingezonten Fläche erlaubt, für die Verkehrs- und Lei-

tungserschliessung den Anschluss an die bestehende Infrastruktur im Langhag. Auf eine neue Erschliessungsstrasse quer durch die verbleibende Landwirtschaftszone kann verzichtet werden.

ZONEN FÜR ÖFFENTLICHEN BAUTEN UND ANLAGEN

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

ERHOLUNGSZONEN

An den Bestimmungen für die Erholungszonen werden Anpassung an die neuen Baubegriffe sowie die Zuteilung neuer Lärmempfindlichkeitsstufen auf Grund kantonaler Vorgaben vorgenommen. Zudem werden zwei neue Erholungszonen eingeführt (Ee Moosburg und Ef Modellflugplatz First). Damit wird die planungsrechtliche Grundlage für den Erhalt und die Erneuerung der bereits darauf befindlichen Bauten und Anlagen geschaffen.

ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

An den allgemeinen Bauvorschriften werden Anpassungen an die neuen Baubegriffe und redaktionelle Präzisierungen vorgenommen. Weitere Änderungen an den allgemeinen Bauvorschriften werden in den nachfolgenden Abschnitten themenspezifisch abgehandelt.

BAUMSCHUTZ UND BEGRÜNUNG

Der Ergänzungsplan Naturwerte wird aufgehoben. Die Naturwerte gemäss Ergänzungsplan sind identisch mit der Verordnung zum Schutz der kommunalen Naturschutzobjekte (SVO; IE 900.01.07). Ergänzungen oder die Aufhebung des Schutzes von Naturschutzobjekten hatten in Vergangenheit jeweils zur Folge, dass sowohl die BZO als auch die SVO angepasst werden mussten. Mit der Aufhebung des Naturwerteplans ist die Bestimmung unter der bisherigen Ziffer der BZO hinfällig. Am Schutzstatus der betroffenen Objekte ändert sich nichts, da sie über die SVO rechtsgenügend geschützt sind. In der BZO soll aber weiterhin der Verweis auf die geschützten Naturwerte enthalten sein.

ALTERNATIVE ENERGIESYSTEME

Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) und der Raumplanungsverordnung (RPV) wurde die Erstellung von Solaranlagen erleichtert – unter bestimmten Voraussetzungen besteht nur noch eine Meldepflicht statt einer Bewilligungspflicht. Die bisherige Regelung in der BZO zu alternativen Energiesystemen wird ersatzlos gestrichen, da die Anforderungen abschliessend durch das RPG und die RPV definiert werden. Für Solaranlagen in Kernzonen gilt zwar immer noch eine Bewilligungspflicht, aber auch hier werden die Anforderungen gelockert. So sind beispielsweise Aufdachanlagen bei guter Einordnung bewilligungsfähig.

ABSTELLPLÄTZE

Neu werden sämtliche Bestimmungen zu den Abstellplätzen in Ziffer 10 zusammengefasst. Die bisherigen Abstellplatzvorgaben stammen aus den 1990er Jahren. Seither haben sich die Mobilitätsverhältnisse stark verändert. Im Vergleich zu anderen Gemeinden im Kanton Zürich, die bezüglich Grösse und Lage mit Illnau-Effretikon vergleichbar sind, hat sich gezeigt, dass die Anzahl zu erstellender Pflichtparkplätze in Illnau-Effretikon relativ hoch ist, respektive die möglichen Reduktionsfaktoren für Gebiete mit guter ÖV-Erschliessung gering sind. Deshalb werden die Abstellplatzbestimmungen angepasst. Ergänzend wird eine neue Bestimmung zur Förderung der Elektromobilität aufgenommen.

BESCHLUSS
VOM 22. APRIL 2021

GESCH.-NR. 2019-0361
BESCHLUSS-NR. 2021-75

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

AREALÜBERBAUUNG

Die vorgezogene Teilrevision zu den Lärmschutzbestimmungen wurde durch den Grossen Gemeinderat bereits festgesetzt und wird in die vorliegende Fassung der Gesamtrevision integriert.

Zur Förderung einer qualitätsvollen Verdichtung sind Arealüberbauungen in allen Wohnzonen und Zentrumszonen zugelassen. Der Arealüberbauungsbonus wird für die Wohnzonen W 2.2, W 2.6 und W 3.0 erhöht, die minimale Arealgrösse von 8'000 m^2 auf 4'000 m^2 herabgesetzt und die zulässigen Gebäudelängen werden vergrössert. Der Arealüberbauungsbonus kann dadurch einfacher, d. h. auch auf kleineren Parzellen in Anspruch genommen werden. Der Anreiz, eine Arealüberbauung zu realisieren, wird grösser.

MEHRWERTAUSGLEICH

Die vorgezogene Teilrevision zum Mehrwertausgleich wurde durch den Grossen Gemeinderat bereits festgesetzt und wird in die vorliegende Fassung der Gesamtrevision integriert.

WICHTIGSTE ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN UND DEN ERGÄNZUNGSPLÄNEN

Aufgrund der neuen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP), welche genaue Vorgaben zu Farben, Schraffuren, Strichwahl etc. macht, sind sämtliche Pläne überarbeitet worden. Die inhaltlichen Änderungen werden nachfolgend aufgezählt:

ANPASSUNG DER ZONENGRENZEN AN PARZELLENGRENZEN

Die Bauzonengrenzen gemäss rechtskräftiger BZO verlaufen in vielen Bereichen nicht entlang der Parzellengrenzen. Dies führte in der Vergangenheit zu Schwierigkeiten im Baubewilligungsverfahren. Im Rahmen der Gesamtrevision werden die Bauzonengrenzen bereinigt und soweit möglich in Übereinstimmung mit den Parzellengrenzen gebracht. Im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV sind ab Seite 52 alle Korrekturen einzeln dargestellt.

AUFZONUNGEN

Mit dem Ziel der inneren Verdichtung werden Aufzonungen in verschiedenen Wohnzonen vorgenommen. Nachfolgend eine entsprechende Auflistung, welche auch detailliert im Bericht ab Seite 66 aufgeführt sind:

Effretikon

–	Gebiet Weiherstrasse	von W 2.2	in W 2.6
–	Gebiet Schlimpergstrasse	von W 2.2	in W 2.6
–	Gebiet Hinterbüelstrasse	von W 2.2	in W 3.0
–	Gebiet Hagenacher	von W 2.6	in W 3.0
–	Gebiet Moosburg	von W 2.6	in W 3.0
–	Gebiet Zelgli	von W 1.7	in W 2.2

BESCHLUSS
VOM 22. APRIL 2021

GESCH.-NR. 2019-0361
BESCHLUSS-NR. 2021-75

–	Vordere Rappenstrasse	von W 2.2	in W 2.6
–	Gebiet Wattbuck	von W 2.2	in W 2.6

Illnau

–	Grund	von W 1.7	in W 2.2
–	Hagenwies	von W 1.7	in W 2.2

ERGÄNZUNGSPLÄNE

Für das ehemalige Gebiet von Illnau-Effretikon bestehen neun Kernzonenpläne und für das Gebiet von Kyburg deren vier. Die Kernzonenpläne werden einheitlich dargestellt. Ferner wird der neue Ergänzungsplan Hochhausgebiete eingeführt und der Naturwerteplan aufgehoben.

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Die Inhalte der vorliegenden Gesamtrevision der BZO wurden über mehrere Jahre sehr vertieft durch die OPK erarbeitet und durch den Kanton Zürich vorgeprüft. Sie bilden die Grundlage für die bauliche Entwicklung im Sinne der gewünschten inneren Verdichtung, die ein massvolles Bevölkerungswachstum ermöglicht. Die neue Bau- und Zonenordnung dient als solide Basis für das Baubewilligungsverfahren im gesamten Stadtgebiet, inklusive der ehemaligen Gemeinde Kyburg.

Jene Teile, für die noch Nachweise erbracht werden müssen (Gebiet «Müsli» und Weilerkernzonen), werden weiterbearbeitet. Sofern die Auflagen erfüllt werden können und die zuständigen Instanzen der Vorlage dannzumal zustimmen, werden diese Themen mit einer nachgelagerten Teilrevision dem Grossen Gemeinderat unterbreitet. Der Stadtrat bedauert, dass mit den Grundeigentümern keine Einigung für die gesamte Einzonung des Gewerbegebiets «Riet» erzielt werden konnte. Dies wird die angestrebte Schaffung von neuen Arbeitsplätzen in Illnau-Effretikon erschweren.

BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Grossen Gemeinderates werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	Bauordnung	22.4.2021	☒	☒
2	Bauordnung (synoptisch)	22.4.2021	☒	☒
3	Zonenpläne Effretikon, Illnau und Kyburg, 1:5'000	22.4.2021	☒	☒
4	Ergänzungspläne Kernzonen Nrn. 1 – 13, 1:2'000	22.4.2021	☒	☒
5	Ergänzungsplan Hochhausgebiet, 1:2'000	22.4.2021	☒	☒
6	Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV	22.4.2021	☒	☒
7	Dokumentation Einwendungen 1. Kant. Vorprüfung	22.4.2020	☒	☒
8	Dokumentation Einwendungen 2. Kant. Vorprüfung	12.2.2021	☒	☒

Stadt Illnau-Effretikon

STADTRAT

BESCHLUSS
VOM 22. APRIL 2021

GESCH.-NR. 2019-0361
BESCHLUSS-NR. 2021-75

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

1. Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt:
   1. Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung, dat. 22. April 2021, wird mit folgenden Bestandteilen festgesetzt:
      - Bau- und Zonenordnung
      - Zonenpläne Effretikon, Illnau und Kyburg, 1:5'000
      - Kernzonenpläne Nrn. 1-13, 1:2'000
      - Ergänzungsplan Hochhausgebiet, 1:2'000
   2. Vom Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV wird Kenntnis genommen.
   3. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
   4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
   5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
      a. Ernst Basler + Partner AG, Lukas Beck, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
      b. Ortsplanungskommission (c/o Sekretariat Hoch-/Tiefbau via Axioma)
      c. Stadtpräsident
      d. Stadtrat Ressort Hochbau
      e. Abteilung Hochbau
      f. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)

2. Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Handen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
3. Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird Stadtpräsident Ueli Müller bezeichnet.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
   b. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 26.04.2021