



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JANUAR 2022

GESCH.-NR. 2019-0361

BESCHLUSS-NR. SR 2021-75

BESCHLUSS-NR. KOMM

IDG-STATUS 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

Antrag des Stadtrates betreffend Festsetzung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO)

ANTRAG DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Stadtparlament einstimmig, die Gesamtrevision der Bau und Zonenordnung (22. April 2021), mit folgenden Bestandteilen festzusetzen:
 - Bau- und Zonenordnung
 - Zonenpläne Effretikon, Illnau und Kyburg, 1:5'000
 - Kernzonenpläne Nr. 1-13, 1:2'000
 - Ergänzungsplan Hochhausgebiet, 1:2'000
2. Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Stadtparlament bezüglich der in Ziff. 1 genannten Bestandteile die folgenden Änderungen:
 - **Privater Änderungsantrag vom 26. Juli 2021 betr. Umzonung des Grundstücks IE3734 (Usterstrasse, Illnau) von der Reservezone in die Wohnzone**

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt **einstimmig**, den privaten Änderungsantrag gutzuheissen und die entlang der «Usterstrasse», Illnau, verlaufende Reservezone, bestehend aus dem Grundstück IE3734 und Teilen des Grundstücks IE7601, der Wohnzone W 2.2 zuzuschlagen.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JANUAR 2022

GESCH.-NR. SR 2019-0361
BESCHLUSS-NR. SR 2021-75
GESCH.-NR. STAPA 2021/129
BESCHLUSS-NR. KOMM.

– **Glasfläche Dachflächenfenster in Kernzone I**

Eine **Mehrheit** der Geschäftsprüfungskommission schlägt vor, Art. 3.2.3 BZO folgendermassen zu ändern:

[...] In allen anderen Kernzonen I sind Dachflächenfenster bis zu maximal ~~0.75~~ **1.00** m² Glasfläche gestattet. Deren Anzahl und Anordnung ist auf die Dachfläche, Dachform und die Sichtbarkeit des Dachs anzupassen. Sorgfältig gestaltete Lichtbänder können zugelassen werden und dürfen das maximale Mass der Dachflächenfenster übersteigen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

– **Grünflächenziffer in Wohnzonen**

Eine **Minderheit** der Geschäftsprüfungskommission schlägt vor, die Tabelle in Art. 5.1.1 BZO folgendermassen zu ergänzen:

Grünflächenziffer (min.): W 1.3: 40 %; W 1.7: 40 %, W 2.2: 40 %, W 2.6: 40 %, W 3.0: 40 %

– **Aufhebung der Verkaufsflächenbegrenzung in Industriezonen**

Eine **Minderheit** der Geschäftsprüfungskommission schlägt vor, Art. 6.3.3 BZO folgendermassen zu ändern:

In den Industriezonen I 5.0 «Am Dorfbach», «Geen» und «Längg» sowie in den Industriezonen I 8.0 «Vogelsang» und «Langhag» dürfen Läden für Güter des täglichen Bedarfs eine Verkaufsfläche von höchstens 300 m² aufweisen. In der Industriezone I 8.0 «Riet» sind Läden für Güter des täglichen Bedarfs nicht zulässig.

– **Spiel- und Ruheflächen**

Die Geschäftsprüfungskommission schlägt **einstimmig** vor, Art. 9.6.1 BZO folgendermassen zu ergänzen:

Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen von 4 und mehr Wohnungen sind an geeigneter Lage Spiel- und Ruheflächen **für alle Altersstufen** vorzusehen. **Spielflächen haben den Bedürfnissen von Kindern unterschiedlicher Altersklassen sowie dem Erfordernis eines ausgewogenen Spielangebots ausreichend Rechnung zu tragen.**

– **Abstellplätze für Personenwagen**

Eine **Minderheit** der Geschäftsprüfungskommission schlägt vor, Art. 10.1 BZO (Seite 45/46) folgendermassen anzupassen:

Berechnungsweise des Normbedarfs Abstellplätze für Bewohner:
1 PP / 90 m² jedoch mindestens 1 PP / Wohnung,
anstelle 1 PP / 100 m² mBGF.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JANUAR 2022

GESCH.-NR. SR 2019-0361
BESCHLUSS-NR. SR 2021-75
GESCH.-NR. STAPA 2021/129
BESCHLUSS-NR. KOMM.

- Berechnungsweise des Normbedarfs Abstellplätze für Besucher und Kunden:
1 PP / 3 Wohnungen und 1 PP pro 3 Reihe-EFH
anstelle 1 PP / 4 Wohnungen und 1 PP pro 3 Reihe-EFH.

- Die Reduktionsfaktoren sind für Bewohner auf folgende Werte anzupassen:
70 % (Gebiet A), 80 % (Gebiet B), 90 % (Gebiet C).

Die Reduktionsfaktoren sind für Besucher und Kunden auf folgende Werte anzupassen:
60 % (Gebiet A), 70 % (Gebiet B), 80 % (Gebiet C).

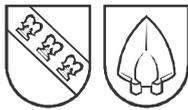
- **Parkplatzbegrünung**

Eine **Mehrheit** der Geschäftsprüfungskommission schlägt vor, einen Art. 10.1.7 BZO zu ergänzen:

10.1.7 Parkplatzbegrünung

Oberirdische Parkplätze sind, wo dies angesichts der Zonierung, Lage und Umgebung zweckmässig ist, durch eine angemessene Anzahl ortsübliche Bäume, Büsche, Blühstreifen oder andere vergleichbare Grünflächen zu gestalten. Die versiegelte Fläche ist zu minimieren.

3. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (zur Weitleitung an Stadtparlament und Öffentlichkeit)



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JANUAR 2022

GESCH.-NR. SR 2019-0361
BESCHLUSS-NR. SR 2021-75
GESCH.-NR. STAPA 2021/129
BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEGRÜNDUNG

AUSGANGSLAGE

Der kommunale Richtplan wurde am 25. November 2018 per Volksentscheid festgesetzt. Gestützt darauf hat die Ortsplanungskommission (OPK) eine Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung, namentlich der Bau- und Zonenordnung (BZO), erarbeitet. Der Entwurf der BZO der OPK wurde in diesem Verfahren öffentlich aufgelegt und der Baudirektion des Kantons Zürich zweimal zur Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfungen hat die OPK die BZO mehrfach überarbeitet. Mit Beschluss bzw. Antrag vom 22. April 2021 beantragt der Stadtrat dem Stadtparlament, die BZO in vorliegender Form festzusetzen.

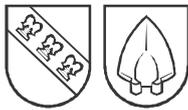
Die nun vorliegende Gesamtrevision der BZO wurde in einem über mehrere Jahre umfassenden Zeitraum erarbeitet und beinhaltet gemäss Stadtrat grundsätzlich nur Bestandteile, die aus kantonomer Sicht genehmigungsreif und -fähig sind. Eine ausführliche Dokumentation zur Revision der BZO findet sich im Beschlussesantrag des Stadtrates sowie im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV.

VORGEHEN

Die Geschäftsprüfungskommission stützt sich zur Beurteilung des Geschäfts auf die folgenden Akten:

- Antrag des Stadtrates vom 22. April 2021;
- Bau- und Zonenordnung, Beantragte Fassung des Stadtrates zur Beurteilung durch das Stadtparlament (ehemals Grosser Gemeinderat) vom 22. April 2021;
- Zonenpläne Effretikon, Illnau und Kyburg, 1:5'000;
- Kernzonenpläne Nrn. 1 bis 13, 1:2'000;
- Ergänzungsplan Hochhausgebiet, 1:2'000;
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV;
- Dokumentation Einwendungen kantonale Vorprüfungen vom 22. April 2020 und 14. April 2021
- Privater Änderungsantrag vom 26. Juli 2021
- Beantwortung diverser Ergänzungsfragen durch den Stadtrat.

An mehreren Sitzungen hat sich die Geschäftsprüfungskommission mit den vorliegenden umfang- und detailreichen Dokumenten auseinandergesetzt. Der Stadtrat hat das Geschäft anlässlich einer Sitzung präsentiert und in der Folge auch ausführliche und informative Antworten zu den Fragen erteilt. Zusätzlich hat die Geschäftsprüfungskommission inhaltlich wertvolle fachliche Unterstützung von der Stadtplanerin und den Fachexperten, die bereits in der OPK am Entwurf der BZO mitgewirkt hatten, erhalten. Ergänzend zum stadträtlichen Antrag resultierten dabei einige Diskussionspunkte und Feststellungen, die im Folgenden ausgeführt werden.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JANUAR 2022

GESCH.-NR. SR 2019-0361
BESCHLUSS-NR. SR 2021-75
GESCH.-NR. STAPA 2021/129
BESCHLUSS-NR. KOMM.

ALLGEMEINE BEURTEILUNG

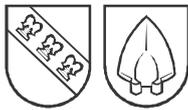
Die wichtigsten Neuerungen, welche sich durch die revidierte BZO ergeben, sind:

- Zur inneren Verdichtung werden verschiedene Gebiete in Effretikon (Gebiete «Weiherstrasse», «Schlimpergstrasse», «Hinterbuelstrasse», «Hagenacher», «Moosburg», «Zelgli», «Vordere Rappenstrasse» und «Wattbuck») und in Illnau («Grund», «Hagenwies») aufgezont.
- Im Zentrum von Effretikon, im Gebiet zwischen den Bahngeleisen und Bahnhof-/Rikonerstrasse, ist neuer Bau von Hochhäusern (mit Höhe über 25 m) zulässig.
- In Zentrumszonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie in Wohnzonen ab Baumassenziffer 2.2 wurde ein Erdgeschossbonus eingeführt, welcher überhohe Erdgeschosse fördern soll.
- Bei Arealüberbauungen wird der Bonus für einige Zonen erhöht, die minimal erforderliche Arealgrösse halbiert und die zulässigen Gebäudelängen vergrössert. Der Arealüberbauungsbonus kann dadurch einfacher, d. h. auch auf kleineren Parzellen, in Anspruch genommen werden.
- Das Gebiet Riet wird (aufgrund fehlender schriftlicher Absichtserklärungen der Grundeigentümer) nur teilweise in die Industriezone I 8.0 eingezont.
- Die bisherige Bau- und Zonenordnung der Stadt wird mit der bisherigen Bau- und Zonenordnung Kyburg zusammengeführt, was insbesondere im Bereich der Kernzonen aufgrund des Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und des Kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) Änderungen und Spezialfälle hervorruft.
- In einigen Fällen wurden die Zonengrenzen an die Parzellengrenzen angepasst, um künftige Schwierigkeiten im Baubewilligungsverfahren zu verhindern.
- Schliesslich wurden Baubegriffe und Messweisen in der Bauordnung der schweizweit eingeführten Harmonisierung angepasst.

Eine allfällige Einzonung des Gebietes «Müsli» sowie die Einführung von Weilerkernzonen werden aus dem vorliegenden Geschäft ausgeklammert und allenfalls mit späteren Teilrevisionen in die Bau- und Zonenordnung integriert. Dies, weil einerseits im Gebiet «Müsli» aufgrund der Nähe zur Erdgasleitung im Gebiet «Girhalde» ein erhöhtes Störfallrisiko besteht und dies aus Sicht des Bundesamtes für Energie weitere Abklärungen erfordert und andererseits beim Kanton Zürich rechtliche Unklarheiten in Bezug auf die Behandlung von Weilerkernzonen bestehen.

Die Geschäftsprüfungskommission befürwortet im Grundsatz die mit der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung angestrebten Ziele, nämlich

- eine qualitätsvolle und hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen,
- die aufeinander abgestimmte Siedlungs- und Verkehrsentwicklung sowie
- die Schaffung baulicher Entwicklungsmöglichkeiten und
- die Sicherung einer hochwertigen Zentrumsentwicklung.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JANUAR 2022

GESCH.-NR. SR 2019-0361
BESCHLUSS-NR. SR 2021-75
GESCH.-NR. STAPA 2021/129
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Die dafür beantragten Änderungen bzgl. Aufzonungen, Hochhauszonen, Erdgeschossbonus und Arealüberbauungen sowie die weiteren Anpassungen der Bau- und Zonenordnung in diesem Zusammenhang sind nach Beurteilung der Geschäftsprüfungskommission massvoll und wohlüberlegt. Insgesamt bietet die Gesamtrevision gute Voraussetzungen für eine gezielte innere Verdichtung auf dem Stadtgebiet und schafft einen deutlichen Anreiz für Modernisierung und Erneuerung. Insbesondere im Zentrum von Effretikon wird in den nächsten Jahren eine deutliche Verdichtung sichtbar werden, nicht zuletzt durch die Einführung einer Hochhauszone, in welcher künftig auch Gebäudehöhen über 25 m erlaubt sind.

Der Geschäftsprüfungskommission ist es ein Anliegen, dass die Stadt zeitnah eine moderne und zukunftsgerichtete Bau- und Zonenordnung erhält. Mehr- bzw. Minderheiten der Kommission beantragen dem Stadtparlament deshalb grundsätzlich die Festsetzung der Bau- und Zonenordnung. Aus der Vorberatung der Geschäftsprüfungskommission resultieren sieben Änderungsanträge, welche aber das Gesamtkonzept der neuen Bau- und Zonenordnung nicht in Frage stellen sollen.

Die Änderungsanträge werden im Folgenden vorgestellt und begründet:

PRIVATER ÄNDERUNGSANTRAG VOM 26. JULI 2021 BETR. UMZONUNG DES GRUNDSTÜCKS IE3734 (USTERSTRASSE, ILLNAU) VON DER RESERVEZONE IN DIE WOHNZONE

ANTRAG

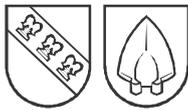
Die Geschäftsprüfungskommission beantragt einstimmig, den privaten Änderungsantrag gutzuheissen und die entlang der Usterstrasse, Illnau, verlaufende Reservezone, bestehend aus dem Grundstück IE3734 und Teilen des Grundstücks IE7601, der Wohnzone W 2.2 zuzuschlagen.

BEGRÜNDUNG

Diese Umzonung war im ersten Entwurf zur Bau- und Zonenordnung des Stadtrates bzw. der Ortsplanungskommission noch enthalten. Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens begründete der Stadtrat die Einzonung damit, dass der Strassenraum besser gefasst werde und ein harmonischer Abschluss zum Siedlungsrand geschaffen werden solle, der vorgesehenen Einzonung im Gebiet Usterstrasse nur eine untergeordnete Kapazitätserhöhung zukomme und damit vielmehr eine verkehrsberuhigende Wirkung im Bereich des Ortseingangs zu Illnau erzielt werden könne.

Die Baudirektion des Kantons Zürich erachtete diese Umzonung jedoch in ihrem Vorprüfungsbericht nicht für genehmigungsfähig, weil die massgebenden Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II aufgrund des Strassenlärms überschritten seien, der Ortsteil Illnau noch über genügend Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs verfüge und weil weder aufgrund der topografischen Lage noch der Ausgestaltung der angrenzenden Vorgärten zu erwarten sei, dass mit einer Einzonung des Gebietes Usterstrasse, eine verkehrsberuhigte Wirkung erreicht werden könne. In der Folge wurde die Einzonung aus der vorliegenden Version der Bau- und Zonenordnung gestrichen.

Der Eigentümer der Parzelle hat mit dem Stadtrat daraufhin nochmals Kontakt aufgenommen. Da dieser die Vorlage allerdings bereits dem Stadtparlament weitergeleitet hatte, verwies er den Gesuchstellenden an die vorberatende Geschäftsprüfungskommission.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JANUAR 2022

GESCH.-NR. SR 2019-0361
BESCHLUSS-NR. SR 2021-75
GESCH.-NR. STAPA 2021/129
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Der Eigentümer macht beliebt, in der festzusetzenden Bau- und Zonenordnung das Grundstück IE3734 von der Reservezone in die Wohnzone umzuzonen, damit ihm die gerichtliche Beurteilung der ablehnenden kantonalen Haltung offenstehe.

Die Geschäftsprüfungskommission hat sich bereit erklärt, dem Ersuchen stattzugeben und es in ihre Beratung aufzunehmen.

Aus Sicht der Geschäftsprüfungskommission sprechen keine zwingenden Gründe gegen die Einzonung der Parzelle, insbesondere wurde bereits die gegenüberliegende Strassenseite überbaut und es könnte durch die Überbauung der Parzelle ein guter Abschluss des Siedlungsrandes geschaffen werden. Wenn der Kanton Zürich im Genehmigungsverfahren bzgl. der revidierten Bau- und Zonenordnung an seiner ablehnenden Haltung festhält, so steht dem Grundeigentümer bei parlamentarischer Annahme des Änderungsantrags der Geschäftsprüfungskommission der Weg einer gerichtlichen Überprüfung offen.

Die Kommission möchte in diesem Fall die Beurteilung der Zulässigkeit einer Einzonung, insbesondere die Frage, ob die massgebenden Planungswerte eingehalten wurden und ob in Illnau noch genügend innere Nutzungsreserven bestehen, bei Bedarf der Judikative überlassen.

Aus diesem Grund beantragt die Geschäftsprüfungskommission dem Stadtparlament einstimmig, den privaten Änderungsantrag gutzuheissen und die entlang der Usterstrasse, Illnau, verlaufende Reservezone, bestehend aus dem Grundstück IE3734 und Teilen des Grundstücks IE7601, der Wohnzone W 2.2 zuzuschlagen.

GLASFLÄCHE DACHFLÄCHENFENSTER IN KERNZONE I

ANTRAG

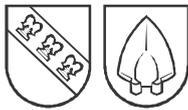
Eine Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission schlägt vor, Art. 3.2.3 BZO folgendermassen zu ändern:

[...]

In allen anderen Kernzonen I sind Dachflächenfenster bis zu maximal ~~0.75~~ **1.00 m²** Glasfläche gestattet. Deren Anzahl und Anordnung ist auf die Dachfläche, Dachform und die Sichtbarkeit des Dachs anzupassen. Sorgfältig gestaltete Lichtbänder können zugelassen werden und dürfen das maximale Mass der Dachflächenfenster übersteigen, wenn eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

BEGRÜNDUNG DER MEHRHEIT

Etwas grössere Dachfenster erhöhen den Licht-, und Wärmeeinfall in den darunterliegenden Räumen, steigern zudem die Lichtqualität und sparen Energie. Die Erfahrungen mit «Homeoffice» in der jüngeren Vergangenheit führen dazu, dass Räume unter dem Dach vermehrt als private Arbeitsplätze umgebaut und genutzt werden. Natürliches Licht gilt gemeinhin als gesünder als Kunstlicht. Deshalb ist nicht einzusehen, weshalb die Dachfensterflächen übermässig limitiert werden sollen. Während in der Kernzone III sowie in der Kernzone I des überkommunalen Ortsbildes Oberillnau aufgrund übergeordneter Bestimmungen einzelne Dachflächenfenster nur bis maximal 0.5 m² Glasfläche gestattet sind, besteht in allen anderen Kernzonen I gewisser Handlungsspielraum, der zu Gunsten eines zeitgemässeren Wohnens ausgelegt werden soll.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JANUAR 2022

GESCH.-NR. SR 2019-0361
BESCHLUSS-NR. SR 2021-75
GESCH.-NR. STAPA 2021/129
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Die Zeiten und damit die Ansprüche an den Wohnraum wandeln sich: Die neue Tageslicht-Norm DIN EN 17037 (Stand 2019) empfiehlt eine Mindest-Fensterfläche von 20 % der Raumfläche. Ein durchschnittlicher 15 m² Dachstock-Raum würde hierzu also drei Dachfenster à 1 m² bedürfen, während gemäss stadträtlichem Antrag vier Dachfenster verbaut werden müssten. Die Kommissions-Mehrheit erachtet die beantragte Variante als ästhetischer, energetisch günstiger (weniger undichte Fugen, weniger Hindernisse für Photovoltaik-Anlagen) sowie deutlich preiswerter.

BEGRÜNDUNG DER MINDERHEIT

Die vorgeschlagene Grösse von 0.75 m² Glasfläche ist bereits Teil eines Kompromisses der Ortsplanungskommission. Bislang waren nur «einzelne» Dachflächenfenster gestattet. Neu wird diese Einschränkung gestrichen und die Gestaltungsvorgaben für Dachflächenfenster werden geringfügig dahingehend gelockert, wonach deren Anzahl und Anordnung auf die Dachfläche, Dachform und die Sichtbarkeit des Dachs anzupassen ist. Zudem können künftig auch Lichtbänder gestattet werden. Eine Minderheit erachtet dies als guten Kompromiss vor dem Hintergrund des Ortsbildschutzes, der in der Kernzone I nicht vernachlässigt werden darf. Der Änderungsantrag der Mehrheit ist deshalb abzulehnen.

GRÜNFLÄCHENZIFFER IN WOHNZONEN

ANTRAG

Eine Minderheit der Geschäftsprüfungskommission schlägt vor, die Tabelle in Art. 5.1.1 BZO folgendermassen zu ergänzen:

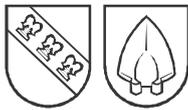
Grünflächenziffer (min.):

W 1.3: 40%; W 1.7: 40%, W 2.2: 40%, W 2.6: 40%, W 3.0: 40%

BEGRÜNDUNG DER MINDERHEIT

§ 257 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) ermöglicht es den Gemeinden, in ihrer Bau- und Zonenordnung eine Grünflächenziffer festzusetzen. Diese beschreibt das Verhältnis zwischen Grünfläche und Grundstücksfläche. Als anrechenbare Grünflächen gelten die natürlichen und bepflanzten Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen.

Die Wohnzonen von Illnau-Effretikon verfügen heute gemäss den Berechnungen des Stadtrates über relativ hohe Grünflächenanteile (ca. 40-50 %). Solche Grünflächen mit vielfältigen Arten von Bepflanzungen bringen ein Stück Natur in den städtischen Raum, verbessern das Stadtklima und die Wohnqualität der Bevölkerung. Versiegelte Bodenflächen verhindern hingegen das Versickern von Regenwasser und verursachen eine zusätzliche Erwärmung des Mikroklimas in der Stadt. Um die negativen Auswirkungen der Klimaerwärmung, insbesondere die Hitzebelastung, zu verringern, braucht Illnau-Effretikon auch weiterhin zahlreiche Bäume und Grünflächen innerhalb der Wohngebiete.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JANUAR 2022

GESCH.-NR. SR 2019-0361
BESCHLUSS-NR. SR 2021-75
GESCH.-NR. STAPA 2021/129
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Eine Reduktion des Grünflächenanteils ist vor allem dort zu erwarten, wo eine bauliche Verdichtung erfolgt. Mit der revidierten Bau- und Zonenordnung werden zahlreiche Gebiete innerhalb von Wohnzonen aufgezont («Weierstrasse», «Schlimpergstrasse», «Hinterbuelstrasse», «Hagenacher», «Moosburg», «Zelgli», «Rappenstrasse», «Wattbuck», «Grund» und «Hagenwies»). Durch die damit angestrebte Verdichtung stehen viele Grünräume von ökologischem Wert unter Druck. Die Festsetzung von Grünflächenziffern innerhalb der Wohnzonen würde diese Gefahr begrenzen. Auf Anfrage der Geschäftsprüfungskommission sind der Stadtrat und die Experten von Ernst Basler + Partner zum Schluss gekommen, dass eine Grünflächenziffer von 20-40 % die Bebaubarkeit der Grundstücke in den Wohnzonen unserer Stadt nicht einschränkt. Die zulässige Baumasse könne weiterhin realisiert werden, wenn die Gebäude die zulässige Höhe ausnutzen und nicht in die Breite gebaut werden.

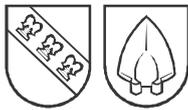
Mit einer Grünflächenziffer soll in Illnau-Effretikon ein gewisses Minimum fixiert werden, das nicht unterschritten werden darf, damit die Grünflächen unserer Stadt auch bei einer gewünschten Verdichtung erhalten werden können. Zudem soll ein Anreiz geschaffen werden, Gebäude tendenziell in die Höhe zu bauen, um die Grünfläche in der Stadt zu erhalten. Dem Verdichtungsgedanken der Bau- und Zonenordnung wird damit nicht widersprochen; insbesondere wird in den Zentrumszonen zu Lasten von Gestaltungsplänen auf eine Grünflächenziffer verzichtet. Die vorgeschlagene Grünflächenziffer von 40 % führt zu einer verhältnismässigen Erhaltung eines Mindestmasses an Grünfläche.

BEGRÜNDUNG DER MEHRHEIT

In der Ortsplanungskommission herrschte Konsens darüber, auf die Einführung einer Grünflächenziffer zu verzichten. Investoren in Wohnliegenschaften möchten immer ein attraktives Produkt erstellen, um eine möglichst hohe und stabile Rendite ohne häufige Mieterwechsel zu erzielen. Mieterinnen, Mieter und Wohneigentümerinnen, Wohneigentümer verfügen über Präferenzen für angenehm gestaltete Grünflächen, was den Investoren sehr wohl bewusst ist. Eine Festlegung einer bestimmten Grünflächenziffer ist daher unnötig, da kein Bauherr Neubauten ohne gefällige Grünflächen erstellt. Eine Grünflächenziffer von 40 % über alle Bauzonen schränkt Bauherrschaften überdies unnötig ein, wenn verdichtet gebaut werden soll. Gleichzeitig regt sich bereits jetzt Widerstand gegen Hochhauszonen. Eine vorgeschriebene Grünflächenziffer von 40 % schreckt potentielle Investoren ab. Insbesondere hohe Gebäude erlauben einen weiten Blick in die grüne Natur, und verfügen oft über sinnvolle gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss. Diese Situation reduziert die Notwendigkeit von «grossen grünen Vorgärten im Parterre» deutlich. Eine starre Minimal-Quote würde im Einzelfall sinnvolle Abwägungen einer effektiv benötigten Grünfläche nicht mehr gestatten.

Gemäss dem Erläuternden Bericht (Kap. 6.1.1, Seite 88) würde bereits eine Grünflächenziffer von 30 % die gewünschte bauliche Verdichtung verunmöglichen. Daher ist es sinnvoll, auf die Einführung einer Grünflächenziffer zu verzichten.

Illnau-Effretikon verfügt heute über ausreichende Grünflächen in den Wohngebieten. Zudem sind die bebauten Zentren räumlich sehr klein und von ausgedehnten grünen Erholungsräumen umringt. Auch wenn in einer kleinräumlichen, sehr lokalen Wohnsituation im Einzelfall in Zukunft aufgrund der baulichen Verdichtung weniger als 40 % Grünfläche vorhanden wäre, können die Bewohner und Bewohnerinnen grüne Erholungszonen mit wenigen Schritten erreichen. Eine flächendeckende und undifferenzierte minimale Quote für den Grünflächenanteil auf jedem Grundstück erscheint deshalb als unverhältnismässige Einschränkung, die zudem der gewünschten Verdichtung, die letztendlich der Schonung der natürlichen Ressourcen dienen soll, zuwiderlaufen würde. Vereinzelt Grundstücke mit tiefem Grünflächenanteil sind letztendlich der Preis für eine starke Verdichtung des Bauvolumens innerhalb weniger, räumlich klar begrenzter Zentren. Im Umkehrschluss



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JANUAR 2022

GESCH.-NR. SR 2019-0361
BESCHLUSS-NR. SR 2021-75
GESCH.-NR. STAPA 2021/129
BESCHLUSS-NR. KOMM.

hätte die Verhinderung verdichteten Bauens mittels utopischer Grünflächenziffern den Verlust weiterer Grünflächen in der Landschaft zur Folge.

AUFHEBUNG DER VERKAUFSFLÄCHENBEGRENZUNG IN INDUSTRIEZONEN

ANTRAG

Eine Minderheit der Geschäftsprüfungskommission schlägt vor, Art. 6.3.3 BZO folgendermassen zu ändern:

In den Industriezonen I 5.0 «Am Dorfbach», «Geen» und «Längg», sowie in den Industriezonen I 8.0 «Vogelsang» und «Langhag» dürfen Läden für Güter des täglichen Bedarfs eine Verkaufsfläche von höchstens 300 m² aufweisen. In der Industriezone I 8.0 «Riet» sind Läden für Güter des täglichen Bedarfs nicht zulässig.

BEGRÜNDUNG DER MINDERHEIT

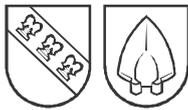
Bereits im Richtplan wurde die Begrenzung für Läden des täglichen Gebrauchs verankert und zwar für «Langhag», «Riet», «Vogelsang», «Am Dorfbach», «Geen» und «Längg». Keine explizite Begrenzung wurde für «Oberkempttal», «Mülau» und «Neumüli» definiert. Auf diese zusätzliche Einschränkung der planerischen Freiheiten ist zu verzichten.

Die Minderheit verwehrt sich explizit gegen eine «Lex Aldi/Lidl». Eine Bevorzugung anderer Detaillisten ist sachlich nicht nachvollziehbar. Wird die Ansiedlung von Discounter-Betrieben auf Stadtgebiet verhindert, erhöht dies den Druck auf mobile Einwohnerinnen und Einwohnerinnen, ihre Besorgungen auswärts zu tätigen.

Die Minderheit teilt den Wunsch nach attraktiven Einkaufsmöglichkeiten in den Zentren, sieht hierzu allerdings auch eine ausreichende Anbindung des motorisierten Individualverkehrs als zwingende Bedingung. Wenn dem Zugangsverkehr zu viele Hürden in den Weg gestellt werden und das Parkplatzangebot in den Zentren beschränkt wird, weicht die Nachfrage unweigerlich in die peripheren, nach US-amerikanischem Vorbild gestalteten Läden aus. Dies geschieht auch dann, wenn sich diese Läden ausserhalb des Stadtgebietes von Illnau-Effretikon befinden. Die Existenz und die weitere Ausbreitung peripherer Einkaufsflächen sollte deshalb auch als Konsequenz einer unattraktiven Parkplatz- und Verkehrspolitik in den Zentren gesehen werden.

BEGRÜNDUNG DER MEHRHEIT

Die neue Bau- und Zonenordnung bezweckt eine Verdichtung im Zentrum. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Attraktivität der Zentren für die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt gesteigert werden soll. Der Beschränkungsartikel für Industriezonen verfolgt eben dieses Ziel. Grossverteiler, auch Aldi und Lidl, sollen im Zentrum der Stadt Fuss fassen. Die Industriezone soll dagegen vornehmlich dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung stehen. Grössere Detailhändler oder Einkaufszentren in der Peripherie entziehen dem Zentrum Kundschaft und wirken der angestrebten Stärkung der Zentren entgegen. Zudem würde ein erhöhtes Verkehrsaufkommen generiert und mehr Menschen dazu animiert, ihre Einkäufe mit dem Auto zu tätigen. Das ist für eine umweltbewusste Stadt nicht wünschenswert.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JANUAR 2022

GESCH.-NR. SR 2019-0361
BESCHLUSS-NR. SR 2021-75
GESCH.-NR. STAPA 2021/129
BESCHLUSS-NR. KOMM.

SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN

ANTRAG

Die Geschäftsprüfungskommission schlägt einstimmig vor, Art. 9.6.1 BZO folgendermassen zu ergänzen:

Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen von 4 und mehr Wohnungen sind an geeigneter Lage Spiel- und Ruheflächen **für alle Altersstufen** vorzusehen. **Spielflächen haben den Bedürfnissen von Kindern unterschiedlicher Altersklassen sowie dem Erfordernis eines ausgewogenen Spielangebots ausreichend Rechnung zu tragen.**

BEGRÜNDUNG

Es zeigt sich in Illnau wie in Effretikon, dass beim Bau von Mehrfamilienhäusern in den vergangenen Jahren nur das nötigste an Kinderspielplätzen erstellt wurde (einzelner Sandkasten oder einzelne Wipptiere, sehr kurze Rutschbahn, etc.). Diese Elemente sind für Kinder teilweise unattraktiv ausgestattet, mangelhaft unterhalten oder gar verlottert. Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen sollen die Spiel- und Ruheflächen sinnvoll ausgestaltet bzw. erweitert werden. Im Vordergrund steht ein ausgewogenes und bedürfnisgerechtes Spielangebot.

ABSTELLPLÄTZE FÜR PERSONENWAGEN

ANTRAG

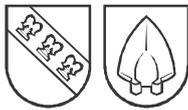
Eine Minderheit der Geschäftsprüfungskommission schlägt vor, Art. 10.1 BZO (Seiten 45/46) folgendermassen anzupassen:

Berechnungsweise des Normbedarfs Abstellplätze für Bewohner:
1 PP / 90 m² jedoch mindestens 1 PP / Wohnung,
anstelle 1 PP / 100 m² mBGF.

Berechnungsweise des Normbedarfs Abstellplätze für Besucher und Kunden:
1 PP / 3 Wohnungen und 1 PP pro 3 Reihen-EFH
anstelle 1 PP / 4 Wohnungen und 1 PP pro 3 Reihen-EFH.

Die Reduktionsfaktoren sind für Bewohner auf folgende Werte anzupassen:
70 % (Gebiet A), 80 % (Gebiet B), 90 % (Gebiet C).

Die Reduktionsfaktoren sind für Besucher und Kunden auf folgende Werte anzupassen:
60 % (Gebiet A), 70 % (Gebiet B), 80 % (Gebiet C).



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JANUAR 2022

GESCH.-NR. SR 2019-0361
BESCHLUSS-NR. SR 2021-75
GESCH.-NR. STAPA 2021/129
BESCHLUSS-NR. KOMM.

BEGRÜNDUNG MINDERHEIT

Die sogenannte «Harmonisierung der Messweisen und Begrifflichkeiten» führt zu einer versteckten Reduktion der im Minimum zu erstellenden Parkplätze. Neu wird die massgebliche Bruttogeschossfläche (mBGF) und nicht mehr die Nutzfläche (NF) herangezogen, um den Normbedarf an Parkplätzen (PP) zu berechnen.

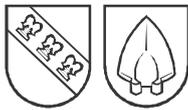
Tendenziell werden ausserdem heutzutage wieder flächenmässig kleinere Neubauwohnungen erstellt, was bereits zu einer passiven Reduktion des Normbedarfs führt. Wenn Liegenschaften in einem Baugebiet mit einer Güteklasse A bezüglich Erschliessung mit ÖV liegen, resultiert eine Reduktion des Normbedarfs um 44 % (Beispiel im Erläuternden Bericht Seite 48).

Die Bevölkerungsbefragung zeigte, dass sich ein grosser Teil der Einwohnerinnen und Einwohner von Illnau-Effretikon darüber beklagt, dass auf der Strasse geparkte Autos durch den Winterdienst zugepflügt werden. Dieses Problem wird sich noch verschärfen. Falls der Normbedarf weiter reduziert würde, stünden in Zukunft noch mehr Autos auf der Strasse, bzw. auf jenen Parkplätzen, welche von der öffentlichen Hand finanziert wurden. Dem möchte die Kommissions-Minderheit entgegenwirken und die Reduktion des Normbedarfs mit diesem Antrag auf ca. 20 % beschränken.

Falls eine weitere Reduktion der Anzahl Parkplätze aus bestimmten Gründen nötig sein sollte, hat die Bauherrschaft immer noch die Möglichkeit, besondere Verhältnisse (Art. 10.1.3) oder eine auto-arme Nutzung (Art. 10.1.4) zum Beispiel mit einem Mobilitätskonzept nachzuweisen.

BEGRÜNDUNG MEHRHEIT

Art. 10.1 legt den Normbedarf an zu erstellenden Parkplätzen fest. Der Normbedarf wiederum bezeichnet die Anzahl Parkplätze für Wohnungen, Geschäfte und Betriebe, die verpflichtend erstellt werden müssen. Es macht Sinn, diesen Normbedarf nicht zu hoch anzusetzen, denn sonst werden Eigenheim-Besitzer und Investoren gezwungen, zu viele überflüssige Abstellplätze zu erstellen. Mehr Parkplätze als im Normbedarf festgesetzt, dürfen erstellt werden, falls Investoren oder Eigenheim-Besitzer dies möchten. Weniger können aber nur in begründeten Ausnahmen erstellt werden. Ebenso trägt die vorgeschlagene Reduktion des Normbedarfs in den Zentren von Illnau und Effretikon der guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr Rechnung. Es gibt hier keinen Grund, den Normbedarf an diesen Stellen zu erhöhen.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JANUAR 2022

GESCH.-NR. SR 2019-0361
BESCHLUSS-NR. SR 2021-75
GESCH.-NR. STAPA 2021/129
BESCHLUSS-NR. KOMM.

PARKPLATZBEGRÜNUNG

ANTRAG

Eine Mehrheit der Geschäftsprüfungskommission schlägt vor, einen Art. 10.1.7 BZO zu ergänzen:

10.1.7 Parkplatzbegrünung

Oberirdische Parkplätze sind, wo dies angesichts der Zonierung, Lage und Umgebung zweckmässig ist, durch eine angemessene Anzahl ortsübliche Bäume, Büsche, Blühstreifen oder andere vergleichbare Grünflächen zu gestalten. Die versiegelte Fläche ist zu minimieren.

BEGRÜNDUNG MEHRHEIT

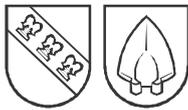
Grünräume üben ganz prinzipiell einen positiven Effekt auf den Menschen aus. Dazu erfüllen Grünflächen auch in der Stadt eine immer wichtigere Funktion für Natur und Umwelt. Mit dem Klimawandel steht die gewünschte Verdichtung auch in Illnau-Effretikon vor der Herausforderung, der damit verbundenen Erhöhung der Temperaturen und dem damit einhergehenden Verlust der Biodiversität entgegenzuwirken. Dabei können Grünflächen direkt zur Schadstoffreduktion beitragen, die Luftverschmutzung wird vermindert und von den Pflanzen wird Sauerstoff produziert. Auch Kraftfahrzeug (KFZ)-Abstellflächen können dabei einen nicht zu unterschätzenden Beitrag leisten, wenn sie entsprechend gestaltet werden. Zusätzlich werden Grünflächen im urbanen Raum immer mehr zu wichtigen Rückzugsflächen für heimische Tier- und Pflanzenarten.

Es gilt zu verhindern, dass die Bodenversiegelung und der Flächenverbrauch auch durch den Bau von Verkehrsflächen und Parkplätzen zu sehr zunimmt. Als Alternativen zu asphaltierten PKW- und Fahrradabstellplätzen können diese auch an Hitzetagen für die Nutzerinnen und Nutzer attraktiv sein und sogar Starkregenereignisse abfedern. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen auf KFZ-Abstellflächen können aufgrund ihrer Konstruktion und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten Niederschläge direkt auf der Fläche aufnehmen und somit durch verringerte Oberflächenabflüssen die Kanalisation entlasten.

Der Klimawandel fordert in vielen verschiedenen Bereichen ein Umdenken, und zwar bereits in der Planung und auch bei der Gestaltung kommunaler Grünflächen, um diese den neuen Bedingungen anzupassen. Eine entsprechende Begrünung von PKW- und Fahrradabstellflächen stellt, zusammen mit der Minimierung der versiegelten Flächen, eine mit geringem Aufwand mögliche Verbesserung als weiterer Puzzlestein im Bestreben dar, die negativen Effekte des Klimawandels etwas abfedern zu können.

BEGRÜNDUNG MINDERHEIT

Die Klimaerwärmung ist Realität. Die von der Mehrheit erhofften Effekte bezüglich Klima- und Luftqualitätsverbesserung durch optimal bepflanzte Parkplätze sind aufgrund des verschwindend kleinen Anteils von Parkplatzumrandungen und mit Asphalt oder Platten versiegelten Parkplätzen an der gesamten Grünfläche auf dem Stadtgebiet von Illnau-Effretikon wohl eher Wunschdenken. Die erhofften Effekte wären nur innerhalb grosser zusammenhängend bebauter Gebiete (sog. Mega-Cities, z. B. Tokio) zu beobachten. Illnau-Effretikon wird auch in Zukunft sehr weit von einer derartigen urbanen und grossflächigen Konzentration ohne ausreichende Bepflanzung, bzw. Begrünung, entfernt bleiben. Es bestehen in unserer Stadt bereits ausserordentlich grosse Rückzugsräume für heimische Tier- und Pflanzenarten.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 4. JANUAR 2022

GESCH.-NR. SR 2019-0361
BESCHLUSS-NR. SR 2021-75
GESCH.-NR. STAPA 2021/129
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Die Eigentümerschaften zur Schaffung solcher Räume neben und auf jedem Parkplatz zusätzlich zu verpflichten, ist nicht verhältnismässig.

Es soll den Investoren überlassen werden, wie genau die Grünräume um neu erstellte Gebäude herum attraktiv gestaltet werden sollen. Es wird von den Antragstellern zudem auch nicht plausibel dargelegt, wieso ein Busch oder Baum neben einem Parkplatz in jedem Fall besser positioniert sein soll, wie wenn die gleichen Pflanzen in einem gewissen Abstand zum Parkplatz entfernt angeordnet sind. Für die optimale, situationsgerechte Gestaltung der Umgebung inklusive der Parkplätze sollen weiterhin Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten und nicht Mitglieder des Stadtparlamentes zuständig sein.

Auch die im Argumentarium der Mehrheit angedeutete Überschwemmungsproblematik existiert in dieser Form in Illnau-Effretikon nicht und kann durch die Planung ausreichender Entwässerungsleistung auch bei neuen Überbauungen problemlos entschärft werden. Es soll den Investoren innerhalb der bereits geltenden sehr zahlreichen Vorschriften freigestellt bleiben, wie die Parkplatzräume zu gestalten sind und wie Regenwasser optimal und kosteneffizient gesammelt und abgeleitet werden soll.

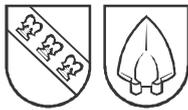
Illnau-Effretikon verfügt heute über keinerlei Probleme bezüglich Luftqualität. Die Problematik der Luftverschmutzung wird im Übrigen aufgrund des technischen Fortschrittes, der verschärften Energiegesetze sowie der Elektrifizierung des motorisierten Individualverkehrs mittels nachhaltiger Energie von bereits sehr tiefem Niveau weiter abnehmen.

Den Investoren dürfen keinesfalls Kosten zur Bekämpfung von de facto nicht existenten Problemen auferlegt werden. Auf Ebene der Gesamtwirtschaft würden solche Vorschriften eine unverantwortbare Verschwendung wertvollen Kapitals am falschen Ort auslösen. Insbesondere in einem globalen Kontext, in dem die erheblichen Probleme des Klimawandels mit grossen Investitionen angegangen werden müssen, erscheinen Strategie und Argumente der Antragsteller absurd, denn die dafür benötigten finanziellen Mittel könnten zweifelsohne an anderer Stelle wesentlich effektiver zur Linderung von Nachteilen aus der Klimaerwärmung eingesetzt werden.

WÜRDIGUNG DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Geschäftsprüfungskommission bedankt sich beim Stadtrat, den involvierten Stellen der Stadtverwaltung, den Fachexperten und bei der Ortplanungskommission für die aufwändige und sorgfältige Auseinandersetzung mit dieser komplexen Thematik und die ihrer Ansicht nach gelungene Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung. Der Geschäftsprüfungskommission ist es ein Anliegen, dass die Stadt zeitnah eine moderne und zukunftsgerichtete Bau- und Zonenordnung erhält, weshalb sie dem Stadtparlament die Festsetzung beantragt und gestützt auf Mehr- bzw. Minderheitsanträge sieben Änderungsanträge stellt, welche das Gesamtkonzept der neuen Bau- und Zonenordnung nicht infrage stellen sollen.

Die Geschäftsprüfungskommission begrüsst ausdrücklich die Verdichtung der Zentren, die in der Stadt angestrebt wird, und blickt zuversichtlich auf die Umsetzung der neuen Bau- und Zonenordnung in der Praxis.



KOMMISSIONSBERICHT VOM 4. JANUAR 2022

GESCH.-NR. SR 2019-0361
BESCHLUSS-NR. SR 2021-75
GESCH.-NR. STAPA 2021/129
BESCHLUSS-NR. KOMM.

Stadtparlament Illnau-Effretikon
Geschäftsprüfungskommission

David Gavin
Präsident

Simon Binder
Aktuar

Versandt am: 20.01.2022