



BESCHLUSS

VOM 25. AUGUST 2022

GESCH.-NR. 2022-0542
BESCHLUSS-NR. 2022-166
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **16 GEMEINDEORGANISATION**
16.04 Stadtparlament (bis 2021 Grosser Gemeinderat)
16.04.23 Interpellationen

BETRIFFT **Interpellation Roman Nüssli, SVP, und Mitunterzeichnende, betreffend "Werden Kleinsiedlungen in Illnau-Effretikon aus der Bauzone gekippt?"; Beantwortung des Vorstosses; Verabschiedung zu Händen des Stadtparlamentes**

VORSTOSS

Roman Nüssli, SVP, Mitglied des Stadtparlamentes, und Mitunterzeichnende, reichen mit Schreiben vom 5. Mai 2022 nachfolgende Interpellation bei der Geschäftsleitung des Stadtparlamentes (STAPA-Geschäft-Nr. 2022/169):

Am 19. April erschien im Zürcher Oberländer der Artikel mit dem Titel «Plötzlich ist das Bauland weg». Im Artikel wird thematisiert, dass der Kanton Zürich Kleinsiedlungen aus der Bauzone kippen will. Aktuell werden 276 solche Kleinsiedlungen dahingehend überprüft, ob ihre Zuordnung zu einer Kernzone noch korrekt ist. Auch sieben Ortschaften auf dem Gemeindegebiet von Illnau-Effretikon werden aktuell überprüft.

Entgegen einer naheliegenden Annahme handelt es sich dabei nicht um die in der Beratung der BZO (Schaffung von Weilerkernzonen) oft erwähnten kleinen Weiler wie Agasul oder Bietenholz. Überprüft werden grössere Ortsteile wie Ottikon oder Bisikon, welche aktuell der Kernzone I oder II zugehören.

Ich bitte den Stadtrat folgende Fragen schriftlich zu beantworten:

1. Im Rahmen der Beratung der BZO wurde die Einführung der Weilerkernzonen zurückgestellt, da dazu noch Abklärungen beim Kanton Zürich stattfinden müssen. Die Info, dass nun auch Ortschaften wie Ottikon oder Bisikon auf die Richtigkeit ihrer Zonierung als Kernzone überprüft werden, kommt daher etwas überraschend. War auch der Stadtrat überrascht/verwundert über das Schreiben der Baudirektion des Kantons Zürichs?
2. Im Schreiben wird erwähnt, dass die Baudirektion gemäss einer Grobüberprüfung davon ausgeht, dass rund die Hälfte der 276 Kleinsiedlungen die Voraussetzungen für den Verbleib in einer Bauzone nicht erfüllen. Bei welchen der sieben überprüften Ortsteile (Billikon, Bisikon, Brünggen, Ettenhusen, Horben, Ottikon, Talmüli) sieht der Stadtrat die Gefahr, dass diese aus der Bauzone gekippt werden könnten?
3. Das Projekt «Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich» hat unter Umständen direkte Auswirkungen auf die am 7. April 2022 vom Stadtparlament verabschiedeten Zonenplänen. Das Schreiben der Baudirektion wurde am 18. März 2022 verfasst. Weshalb wurde diese Info im Rahmen der Beratung der BZO mit keinem Wort erwähnt?
4. Im Zeitungsartikel wird auch der Stadtschreiber von Illnau-Effretikon zitiert. Er befürchtet, dass eine neue Einstufung der Ortsteile als Nichtbauzonen zu überdimensionierten städtischen Infrastrukturen führen wird. Weshalb kommt er zu diesem Schluss?



BESCHLUSS

VOM 25. AUGUST 2022

GESCH.-NR. 2022-0542

BESCHLUSS-NR. 2022-166

5. Aktuell werden Baugesuche in den überprüften Ortsteilen nicht von der lokalen Baubehörde, sondern von der kantonalen Leitstelle für Baubewilligungen bewilligt. Führt dies zu Verzögerungen bei der Beurteilung von Baugesuchen? Wie viele Baugesuche aus den betroffenen Gebieten in Illnau-Effretikon sind aktuell beim Kanton pendent?

URHEBER: Roman Nüssli, SVP, Mitglied des Stadtparlamentes

MITUNTERZEICHNENDE: Simon Binder, SVP, Mitglied des Stadtparlamentes
Roland Wettstein, SVP, Mitglied des Stadtparlamentes
Ueli Kuhn, SVP, Mitglied des Stadtparlamentes
Nicole Jordan, SVP, Mitglied des Stadtparlamentes
Thomas Schumacher, SVP, Mitglied des Stadtparlamentes
René Truninger, SVP, Mitglied des Stadtparlamentes

EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG: 05.05.2022

FRIST: 05.09.2022



BESCHLUSS

VOM 25. AUGUST 2022

GESCH.-NR. 2022-0542

BESCHLUSS-NR. 2022-166

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

ANTWORTET WIE FOLGT:

ZUR FRAGE 1:

Im Rahmen der Beratung der BZO wurde die Einführung der Weilerkernzonen zurückgestellt, da dazu noch Abklärungen beim Kanton Zürich stattfinden müssen. Die Info, dass nun auch Ortschaften wie Ottikon oder Bisikon auf die Richtigkeit ihrer Zonierung als Kernzone überprüft werden, kommt daher etwas überraschend. War auch der Stadtrat überrascht/verwundert über das Schreiben der Baudirektion des Kantons Zürichs?

Ja, auch der Stadtrat war von dieser Nachricht überrascht. Er hat dem Baudirektor des Kantons Zürich seine Verwunderung mit Schreiben vom 26. April 2022 kundgetan. Zudem beantragte der Stadtrat, zumindest die Ortschaften Bisikon und Ottikon aus bauverfahrensökonomischen Gründen bereits vor Abschluss der Überprüfung aus der Liste «Weiler-Kernzonen» zu entfernen.

ZUR FRAGE 2:

Im Schreiben wird erwähnt, dass die Baudirektion gemäss einer Grobüberprüfung davon ausgeht, dass rund die Hälfte der 276 Kleinsiedlungen die Voraussetzungen für den Verbleib in einer Bauzone nicht erfüllen. Bei welchen der sieben überprüften Ortsteile (Billikon, Bisikon, Brünggen, Ettenhusen, Horben, Ottikon, Talmüli) sieht der Stadtrat die Gefahr, dass diese aus der Bauzone gekippt werden könnten?

Der Stadtrat erlaubt sich, Auszüge aus der Antwort von Regierungsrat Martin Neukom vom 16. Mai 2022 auf das Schreiben des Stadtrats vom 26. April 2022 nachfolgend aufzuführen:

«Vorbemerkung

Das Verwaltungsgericht beurteilte die aktuelle Praxis betreffend Kleinsiedlungen im Kanton Zürich als rechtswidrig. Wir sind daher verpflichtet, aktuell Baubewilligungen in Kleinsiedlungen zu beurteilen. [...]

«Kleinsiedlungen in Illnau-Effretikon

Wir verwenden den Begriff «Kleinsiedlungen» als Überbegriff für sämtliche Kleinsiedlungsformen, die heute gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets liegen. Unter die Kleinsiedlungsformen fallen grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler und andere Gebäudegruppen, die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Die Verwendung des Begriffs «Kleinsiedlung» erfolgt unabhängig von der Zonierung. [...]

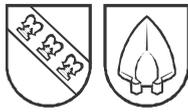
Die Kernzonen Ottikon und Bisikon liegen ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets und gelten damit gemäss der oben genannten Definition als Kleinsiedlungen.»

«Erläuterung der Anweisung bei Baubewilligungsverfahren

[...]

Diese Entwicklung in der Rechtssprechung veranlasste uns, das Projekt «Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich» zu starten, in welchem die bestehenden Kleinsiedlungen im Kanton Zürich umfassend auf ihre Zonenzugehörigkeit überprüft werden und die Thematik der Kleinsiedlungen geklärt wird. [...]

Bis zum Inkrafttreten der Übergangsregelung sind die Gemeinden verpflichtet, alle Baugesuche in sämtlichen Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets der Baudirektion zur Zustimmung zuzustellen. [...]



BESCHLUSS

VOM 25. AUGUST 2022

GESCH.-NR. 2022-0542

BESCHLUSS-NR. 2022-166

Bei Bauvorhaben in Kleinsiedlungen, die klar die Voraussetzungen einer Bauzone erfüllen, nimmt das Amt für Raumentwicklung der Baudirektion (ARE) mangels Zuständigkeit keine eigentliche inhaltliche Überprüfung der Zonenkonformität des Bauvorhabens vor, sondern beschränkt sich auf die Erteilung der formellen Zustimmung. Diese Zustimmung kann damit in vielen Fällen sehr schnell abgewickelt werden. [...]»

«Ihr Antrag auf Streichung der Kleinsiedlungen Ottikon und Bisikon aus der Weiler-Kernzonen-Liste

Aus den soeben genannten Gründen können wir Ihrem Antrag auf Streichung der Kleinsiedlungen Ottikon und Bisikon aus der Weiler-Kernzonen-Liste zum jetzigen Zeitpunkt nicht stattgeben. Wir stellen aber in Aussicht, dass ab Inkrafttreten der Übergangsregelung Baubewilligungen in grösseren aussenliegenden Ortsteilen und Ortschaften, welche die Anforderungen einer Bauzone erfüllen, der Baudirektion nicht mehr zur Zustimmung zugestellt werden müssen. In Übereinstimmung mit Ihrer Einschätzung fallen die Kernzonen Ottikon und Bisikon nach Auffassung der Baudirektion aufgrund ihrer Grösse und ihres Charakters in diese Kategorie. Für die Bauvorhaben in den Kernzonen Ottikon und Bisikon wird deshalb ab Inkrafttreten der Übergangsregelung voraussichtlich keine Zustimmung des Kantons mehr erforderlich sein.»

Am 22. August 2022 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die Übergangsordnung zu den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen in die Vernehmlassung verabschiedet. Gleichzeitig veröffentlichte sie die Objektblätter der Kleinsiedlungen. Für jede Kleinsiedlung ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets des Kantons wurde ein Objektblatt erstellt. Darin sind Angaben zur heutigen Zonierung, zur Anzahl der bewohnten Gebäude und weitere Informationen zu finden. Zudem ist im Objektblatt erfasst, zu welcher Zone die Kleinsiedlung zugeteilt ist und welche Kriterien dazu geführt haben. Erfreulicherweise ist festzuhalten, dass alle in der Stadt Illnau-Effretikon überprüften Kleinsiedlungen weiterhin der Bauzone zugeteilt bleiben. Ab der Inkraftsetzung der Übergangsregelung, voraussichtlich per 1. Januar 2023, müssen die Baugesuche aus diesen Gebieten nicht mehr der Baudirektion zur Zustimmung zugestellt werden.

ZUR FRAGE 3:

Das Projekt «Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich» hat unter Umständen direkte Auswirkungen auf die am 7. April 2022 vom Stadtparlament verabschiedeten Zonenplänen. Das Schreiben der Baudirektion wurde am 18. März 2022 verfasst. Weshalb wurde diese Info im Rahmen der Beratung der BZO mit keinem Wort erwähnt?

Nach Ansicht des Stadtrates hat das Projekt «Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich» keinen Einfluss auf die dem Stadtparlament unterbreitete Zonenplanrevision. In den fraglichen Gebieten wurde keine Anpassung der Zonenpläne beantragt oder beschlossen. Darum wies der Stadtrat das Stadtparlament nicht speziell auf das Schreiben der Baudirektion vom 18. März 2022 hin. Zudem ist zu erwähnen, dass die konkreten Auswirkungen für die Gemeinden erst anlässlich einer Präsentation am 11. April 2022 durch die Baudirektion im Detail eröffnet wurden, d.h. nach Festsetzung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung. Es bestand seitens des Stadtrates aber auch nie die Absicht, diese Information dem Parlament bewusst vorzuhalten.



BESCHLUSS

VOM 25. AUGUST 2022

GESCH.-NR. 2022-0542
BESCHLUSS-NR. 2022-166

ZUR FRAGE 4:

Im Zeitungsartikel wird auch der Stadtschreiber von Illnau-Effretikon zitiert. Er befürchtet, dass eine neue Einstufung der Ortsteile als Nichtbauzonen zu überdimensionierten städtischen Infrastrukturen führen wird. Weshalb kommt er zu diesem Schluss?

Der Stadtschreiber hat den Journalisten über verschiedene mögliche Konsequenzen für Grundeigentümer und öffentliche Hand bei einer Einstufung der Ortsteile als Nichtbauzonen orientiert. Ein Aspekt wurde im erwähnten Zeitungsartikel aufgenommen. Die Planung der öffentlichen Infrastruktur erfolgt aufgrund der Richt- und Nutzungsplanung. Sollten grössere Baugebiete zu Nichtbauzonen umklassifiziert werden, wäre es denkbar, dass bereits erstellte Infrastrukturbauten (z.B. Wasser-/Abwasseranlagen) zu gross dimensioniert wurden. Dabei dürfte es sich aber nicht um eine primäre Schwierigkeit bei der allenfalls veränderten Rechtslage handeln.

ZUR FRAGE 5:

Aktuell werden Baugesuche in den überprüften Ortsteilen nicht von der lokalen Baubehörde, sondern von der kantonalen Leitstelle für Baubewilligungen bewilligt. Führt dies zu Verzögerungen bei der Beurteilung von Baugesuchen? Wie viele Baugesuche aus den betroffenen Gebieten in Illnau-Effretikon sind aktuell beim Kanton pendent?

Die kommunale Baubehörde entscheidet nach wie vor über die Baugesuche in den betroffenen Gebieten. Es bedarf dazu jedoch der vorgängigen formellen Zustimmung durch den Kanton. Seit Eingang des Kreisschreibens ist bei der Stadt ein Gesuch eingegangen, das die Zustimmung des Kantons erforderlich macht. Bisher hat der zusätzliche Verfahrensschritt nicht zu Verzögerung bei der Beurteilung von Baugesuchen geführt.

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

1. Die vorstehende Antwort wird zu Händen des Stadtparlamentes verabschiedet.
2. Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird Stadtpräsident Marco Nuzzi bezeichnet.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (zur Weiterleitung an das Stadtparlament)
 - b. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 29.08.2022