



BESCHLUSS

VOM 09. MÄRZ 2023

GESCH.-NR. 2019-0361
 BESCHLUSS-NR. 2023-52
 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);
 Teilweise Nichtgenehmigung der Baudirektion des Kantons Zürich; Anhörung und
 Stellungnahme Stadt**

AUSGANGSLAGE

Am 7. April 2022 setzte das Stadtparlament die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) fest (STAPA-Beschluss-Nr. 2022-118). Dabei wurden an der stadträtlichen Vorlage einzelne Änderungen vorgenommen. Nach Ablauf der gesetzlichen Fristen wurden die Unterlagen am 7. Juni 2022 dem Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (ARE), zur Genehmigung überwiesen. Sie stehen dort seither in Bearbeitung.

Mit Schreiben vom 17. Februar 2023 stellt das ARE dem Stadtrat den Entwurf der Baudirektionsverfügung «Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung» zur Anhörung innert Monatsfrist zu.

TEILWEISE NICHTGENEHMIGUNG VOM 17. FEBRUAR 2023

ANTWORTEN DES STADTRATES

Die untenstehende Tabelle listet die kantonalen Beanstandungen samt Begründungen auf; die stadträtliche Stellungnahme wird in der jeweils in der letzten Spalte abgebildet.

SEITE ZIFF.	NICHT GENEHMIGUNGSFÄHIGE BESTANDTEILE	BEGRÜNDUNG KANTON	ANTWORT STADTRAT
S. 5	Die Einzonung Usterstrasse im Ortsteil Illnau von der Reservezone R in die Wohnzone W 2.2	Land kann nur dann einer Bauzone zugewiesen werden, wenn dies auch bei konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gerechtfertigt erscheint (vgl. Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG). Der Ortsteil Illnau verfügt noch über genügend Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs.	Im kantonalen Richtplan wird das Areal als Siedlungsgebiet bezeichnet. Die kommunale Einzonung liegt im Anordnungsspielraum der Stadt. Die Nichtgenehmigung durch den Kanton Zürich stellt einen illegitimen Eingriff in die Gemeindeautonomie dar.



BESCHLUSS

VOM 09. MÄRZ 2023

GESCH.-NR. 2019-0361
BESCHLUSS-NR. 2023-52

SEITE NICHT GENEHMI-
ZIFF. GUNGSFÄHIGE BE-
STANDTEILE

BEGRÜNDUNG KANTON

ANTWORT STADTRAT

S. 6 Die Erhöhung der
Ziff. maximal zulässigen
3.2.3 Glasfläche von
Dachflächenfenstern
von bis anhin 0.75
m² auf 1.00 m² in
der Kernzone I.

Da bereits bei der Anzahl zulässiger Dachflächenfenster – bis anhin waren nur einzelne gestattet – ein grösserer Spielraum gewährt wird, ist aus Sicht Ortsbildschutz eine weitergehende Erhöhung des Glaslichts der Dachflächenfenster, welche doppelt so gross ist wie jene im Ortsbild von Oberillnau, nicht genehmigungsfähig.

In grossen Teilen der Kernzonen I ist die Dachlandschaft mehrheitlich nach wie vor geschlossen und intakt. Eine Erhöhung sowohl der Anzahl und als auch der Grösse von Dachflächenfenstern würde die Dachlandschaft stark verändern.

S. 6 Die Bestimmungen
der Industriezone I
5.0 Mülau sind an
den regionalen
Richtplanung anzu-
passen (Ausschluss
von Dienstleistun-
gen und Detailhan-
del)

Gemäss Regionalem Richtplan ist das Gebiet Mülau ausschliesslich der Produktion vorbehalten. Das heisst, es ist weder Dienstleistung noch Detailhandel gestattet.

Die Begründung der Stadt, dass für das Gebiet hinsichtlich dessen Nutzweise der rechtskräftige private Gestaltungsplan «Mülau» (RRB Nr. 737 vom 10. März 1993) massgebend sei und die Grundeigentümerin das zwischenzeitlich stillgelegte Spinnereiareal auf dessen Grundlage zu transformieren beabsichtige, würde sich weiterhin Abweichungen zu den Zielsetzungen im regionalen Richtplan

Aus Sicht der Stadt bringt die Einzonung jene Vorteile, wonach der Strassenraum besser gefasst wird und ein harmonischer Abschluss zum Siedlungsrand entsteht. Die Einzonung führt nur zu einer kleinen Kapazitätserhöhung. Vielmehr soll damit eine erwünschte verkehrsberuhigende Wirkung im Bereich des Ortseingangs von Illnau erzielt werden.

Folgende zwei Gemeinden haben ebenfalls grössere Dimensionen in ihrer Bauordnung verankert:

Weisslingen 0.9 m²
Hochfelden 0.9 m²

Während in der Kernzone III (Kyburg) sowie in der Kernzone I in Oberillnau aufgrund übergeordneter Bestimmungen Dachflächenfenster maximal 0.5 m² Glasfläche umfassen dürfen, besteht in allen anderen Kernzonen I ein gewisser Handlungsspielraum für die Gemeinden. Zu Gunsten eines zeitgemässeren Wohnens mit mehr Tageslicht- und Wärmeeinfall soll die Limite etwas angehoben werden.

Die Vorgabe des Kantons, wonach in der BZO der entsprechende Eintrag vorgenommen werden müsse, deckt sich nicht mit der bisherigen Realität. Dieser Umstand wird sich auch in den nächsten Jahrzehnten nicht ändern. Vielmehr steht die Frage im Vordergrund, bei der nächsten Revision des Richtplanes den dortigen Eintrag anzupassen.

In der kantonalen Verfügung (vgl. S. 2) ist festgehalten, wonach mit der Gesamtrevision die BZO der ehemaligen Gemeinde Kyburg



BESCHLUSS

VOM 09. MÄRZ 2023

GESCH.-NR. 2019-0361

BESCHLUSS-NR. 2023-52

SEITE NICHT GENEHMI-
ZIFF. GUNGSFÄHIGE BE-
STANDTEILE

BEGRÜNDUNG KANTON

ANTWORT STADTRAT

ergeben. Ein entsprechendes Baugesuch wurde offensichtlich bereits eingereicht.

Da die Zuweisung des Gebiets anlässlich der Gesamtrevision des regionalen Richtplans indes neueren Datums ist (RRB Nr. 1070/2016 vom 9. November 2016), bedarf es unbeschadet des rechtskräftigen privaten Gestaltungsplans einer Nachführung der Grundordnung im Gebiet Mülau. Gemäss § 16 PBG haben Planungen unterer Stufe diejenigen der oberen Stufen, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen.

In der Industriezone I 5.0 Mülau wird die Zulässigkeit von Handels- und Dienstleistungsbetrieben (Ziff. 6.3.1 BZO) sowie Verkaufsflächen von Läden und Gütern des täglichen Bedarfs (Ziff. 6.3.3 BZO) nicht genehmigt. In der BZO sind die Ziffern anzupassen. Im Zonenplan ist die Industriezone I 5.0 Mülau im Sinne der VDNP nachzuführen und einer Industriezone ohne Handels- und Dienstleistungsgewerbe zuzuweisen.

aufgehoben wird, dass aber Gestaltungspläne auf Gebiet der ehemaligen politischen Gemeinde Kyburg von dieser Aufhebung nicht betroffen seien. Somit verfügt nach Ansicht des Stadtrates der private Gestaltungsplan «Mülau» nach wie vor über Gültigkeit.

Als die Spinnerei im Jahre 2016 ihren Betrieb aufgeben musste, war es der Besitzerin Hermann Bühler AG ein Anliegen, die Transformation des Gebietes unter Beizug von Stadt und Kanton (Bernard Capeder, ARE) voranzutreiben. Auf Basis des Gestaltungsplanes, welcher eine Mischnutzung mit Wohnen und Gewerbe zulässt, wurde 2017 ein Projektwettbewerb durchgeführt. Daran anschliessend wurden Teilprojekte ausgearbeitet. 2018 wurden die ersten Baubewilligungen für die Umnutzung der alten Hallen gesprochen. Verschiedene Gewerbebetriebe haben sich darin einquartiert. Das grösste Vorhaben betrifft die Umnutzung des alten denkmalgeschützten Spinnereigebäudes mit dem Einbau von 89 Wohnungen und gewerblichen Nutzungen. 2019 wurde das entsprechende Baugesuch eingereicht; 2020 wurde die Baubewilligung erteilt. Das Projekt befindet sich im Bau.

Der Richtplaneintrag erfolgte vor dem Hintergrund, dass auf dem Areal eine Spinnerei mit 140 Mitarbeitenden betrieben wird. Dieser Zustand gehört leider der Vergangenheit an; in der Folge sollte der Richtplaneintrag geändert werden.



BESCHLUSS

VOM 09. MÄRZ 2023

GESCH.-NR. 2019-0361

BESCHLUSS-NR. 2023-52

SEITE ZIFF.	NICHT GENEHMIGUNGSFÄHIGE BE- STANDTEILE	BEGRÜNDUNG KANTON	ANTWORT STADTRAT
S. 7	Darstellung und Planformat sind bei den Kernzonenplänen 4 Oberillnau und 8 Ottikon fehlerhaft.	Einzelne Grundstücke am Planrand sind nicht korrekt abgebildet, insbesondere fehlt die Kennzeichnung, ob es sich um ortsbaulich bedeutende oder übrige Gebäude und Gebäudeteile handelt. Dies bedarf der Präzisierung. Die Kernzonenpläne 4 Oberillnau und 8 Ottikon können wie vorliegend nicht genehmigt werden.	Die Stadt wird die genannten Ergänzungspläne bereinigen und erneut zur Genehmigung einreichen. Da kein Anordnungsspielraum besteht, erfolgen die Anpassungen im Rahmen der Kompetenzdelegation des Stadtparlamentes an den Stadtrat.
S. 7	Zonenpläne und Kernzonenpläne	Die Titelblätter der Zonenpläne wie auch der Kernzonenpläne entsprechen nicht den Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)	Die Stadt wird die Korrekturen im Rahmen der Kompetenzdelegation des Stadtparlamentes an den Stadtrat vornehmen.
S. 7	Redaktionelle Fehler	Einzelne Begriffe stimmen nicht mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) überein. An einer anderen Stelle ist die Strichdicke nicht korrekt abgebildet. Die Bereinigung bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.	Die Stadt wird die Fehler im Rahmen der Kompetenzdelegation des Stadtparlamentes an den Stadtrat bereinigen.
S. 9	Baureife	Aufgrund der vorliegenden Nichtgenehmigung, die einer zwingend notwendigen Nachfolgeregelung bedarf, mangelt es den betroffenen Grundstückes gemäss Dispositiv III an der planungsrechtlichen Baureife (§ 234 PBG).	Die mangelnde Baureife kann nach Ansicht des Stadtrates nicht für alle von Dispositiv III. betroffenen Gebiete derart absolut gelten. Die Baudirektion wird ersucht, diese unmittelbare Konsequenz der teilweisen Nichtgenehmigung differenzierter zu erwägen.

STELLUNGNAHME DES STADTRATES

Der Stadtrat dankt dem ARE für die Möglichkeit zur Stellungnahme und bittet darum, die vorstehend aufgeführten Argumente wohlwollend zu prüfen. Insbesondere ist es dem Stadtrat ein grosses Anliegen, dass für die unbestrittenen Teile der Gesamtrevision der BZO die Genehmigung unverzüglich erteilt wird.



BESCHLUSS

VOM 09. MÄRZ 2023

GESCH.-NR. 2019-0361

BESCHLUSS-NR. 2023-52

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

1. Der Entwurf der Verfügung «Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung», vom Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung, dat. 17. Februar 2023, wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Antworten zum Entwurf der Baudirektionsverfügung gemäss den Erwägungen werden genehmigt und zu Händen der kantonalen Baudirektion verabschiedet.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Kanton Zürich, Baudirektion, Amt für Raumentwicklung ARE, Alexandra Lüscher, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
 - b. Ernst Basler + Partner AG, Lukas Beck / Jonas Hunziker, Mühlebachstrasse 11, 8032 Zürich
 - c. Geschäftsleitung Stadtparlament
 - d. Baubehörde
 - e. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpräsident



Marco Steiner
Stadtschreiber-Stv.

Versandt am: 13.03.2023