



## BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2019-0361  
BESCHLUSS-NR. 2024-86  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**  
**06.00 Raumordnung**  
**06.00.04 Kommunale Planung**  
**06.00.04.02 Zonenplanung**

BETRIFFT **Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO);  
Inkraftsetzung von Ziff. 3.2.3 BZO - Bestimmung zu Dachflächenfenstern in der Kernzone I**

---

## AUSGANGSLAGE

Zu der durch das Stadtparlament Illnau-Effretikon am 7. April 2022 festgesetzten Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) (STAPAB-Nr. 2022-118) erteilte die kantonale Baudirektion am 12. Juli 2023 eine teilweise Nichtgenehmigung (Nr. KS-0170/23). Der Kanton Zürich beurteilte das Vorhaben einer Einzonung in Illnau, eine Bestimmung zur Industriezone Mülau sowie das Mass von Dachflächenfenstern in der Kernzone I abschlägig. Bei letzterem hatte die Stadt in Ziff. 3.2.3 der revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) im Abschnitt zur Dachgestaltung in der Kernzone I eine Erhöhung von bisher 0.75 m<sup>2</sup> auf neu 1.00 m<sup>2</sup> Glasfläche festgesetzt. Von dieser Regelung nicht betroffen war das überkommunale Ortsbild Oberillnau, wo maximal 0.5 m<sup>2</sup> Glasfläche zulässig ist.

## REKURS BEIM BAUREKURSGERICHT

Mit Beschluss vom 13. Juli 2023 reichte der Stadtrat einen vorsorglichen Rekurs beim Baurekursgericht gegen die nichtgenehmigten Bestandteile in der kantonalen Verfügung ein (SRB-Nr. 2023-160). Das Stadtparlament entschied am 7. September 2023, am vorsorglichen Rekurs festzuhalten (STAPAB-Nr. 2023-30).

Mit Entscheid vom 7. Februar 2024 hat das Baurekursgericht den Rekurs gegen die Nichtgenehmigung der Einzonung in Illnau sowie die Nichtgenehmigung der Bestimmungen zur Industriezone Mülau abgewiesen. Der Rekurs gegen die von der Baudirektion nicht genehmigte Erhöhung des Masses von 0.75 m<sup>2</sup> auf 1.00 m<sup>2</sup> für Dachflächenfenster in der Kernzone I gemäss Ziff. 3.2.3 BZO wurde hingegen gutgeheissen.

## KEINE BESCHWERDE BEIM VERWALTUNGSGERICHT

Das Stadtparlament hat am 7. März 2024 darauf verzichtet, den Entscheid des Baurekursgerichtes ans Verwaltungsgericht weiterzuziehen (STAPAB-Nr. 2024-47). Ebenso hat die Baudirektion das Urteil des Baurekursgerichtes nicht angefochten. Damit wird die Bestimmung gemäss Ziff. 3.2.3 BZO, wonach Dachflächenfenster in der Kernzone I bis zu 1.00 m<sup>2</sup> Glasfläche aufweisen dürfen, rechtskräftig.



### BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2019-0361

BESCHLUSS-NR. 2024-86

Die beiden anderen nicht bewilligten Bestimmungen können noch nicht in Rechtskraft erwachsen. Die von der Nicht-Einzonung betroffene private Grundeigentümerschaft hat gegen das Urteil des Baurekursgerichtes beim Verwaltungsgericht Beschwerde eingereicht. Der Ausgang des Verfahrens ist noch offen. Für die Bestimmungen der Industriezone Mülau muss die Stadt eine neue Formulierung festlegen (Nachfolgeregelung). Diese Angelegenheit ist derzeit pendent. Mit der Inkraftsetzung von Ziffer 3.2.3 BZO kann aber die Beurteilung von Baugesuchen in der Kernzone I nach der neuen BZO erfolgen.

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS PRÄSIDIALES

#### BESCHLIESST:

1. Das Mass von 1.00 m<sup>2</sup> für die Glasfläche von Dachflächenfenstern in der Kernzone I gemäss Ziff. 3.2.3 der revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO) wird per 17. Mai 2024 in Kraft gesetzt.
2. Die Abteilung Hochbau wird mit der amtlichen Publikation und der Nachführung der massgebenden Grundlagen beauftragt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. EBP Schweiz AG, Jonas Hunziker
  - b. Gossweiler Ingenieure AG, ÖREB-KBO, Stefan Struchen
  - c. Baubehörde
  - d. Abteilung Hochbau
  - e. Geschäftsleitung des Stadtparlamentes (gemäss STAPAB-Nr. 2024-47)

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 14.05.2024