



BESCHLUSS

VOM 20. FEBRUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2467
BESCHLUSS-NR. 2025-34
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.00 Raumordnung
06.00.04 Kommunale Planung
06.00.04.00 Allgemeines

BETRIFFT **Ortsplanungsrevision Abrechnung;
Genehmigung der Kreditabrechnung und Bewilligung des Nachtragskredits; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Stadtparlamentes**

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die Ortsplanungsrevision umfasste die beiden Phasen «kommunale Richtplanung» sowie «Nutzungsplanung» und dauerte von 2015 bis 2024; dazu wurden mehrere Kredite in der Höhe von insgesamt Fr. 545'000.- genehmigt. Die Gesamtkosten belaufen sich auf Fr. 552'406.15. Dem Stadtparlament wird in der Folge ein Nachtragskredit von Fr. 7'406.15 zu Genehmigung beantragt.

Die Kreditabrechnung zeigt folgendes Bild:

Gesamtausgaben gemäss Abrechnung vom 6. Februar 2025	Fr.	552'406.15
Ausgaben 2015 – 2018 HRM1 (Projekt-Nr. 400.5810.61)	Fr.	384'535.50
Ausgaben 2019 – 2024 HRM2 (Projekt-Nr. 4020.5290.005)	Fr.	167'870.65
Total genehmigte Kredite	Fr.	545'000.00
Kreditbewilligung Stadtparlament vom 17. Dezember 2015	Fr.	400'000.00
1. Zusatzkredit Stadtratskompetenz vom 6. April 2017	Fr.	70'000.00
Bewilligung gebundene Ausgaben vom 30. Januar 2020	Fr.	30'000.00
2. Zusatzkredit Stadtratskompetenz vom 30. Januar 2020	Fr.	40'000.00
Bewilligung gebundene Ausgaben vom 22. Februar 2024	Fr.	5'000.00
Beantragter Nachtragskredit	Fr.	7'406.15



BESCHLUSS

VOM 20. FEBRUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2467

BESCHLUSS-NR. 2025-34

AUSGANGSLAGE

An der Sitzung vom 17. Dezember 2015 hatte das Stadtparlament (damals Grosser Gemeinderat) für die Gesamtrevision der Ortsplanung, inklusive des Gebiets der ehemaligen Gemeinde Kyburg, einen Kredit von Fr. 400'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto Nr. 400.5810.61 (HRM1) Gesamtrevision Ortsplanung, bewilligt (GGR-Geschäft-Nr. 2015/055). Für die Begleitung der Planungsarbeiten wurde eine Ortsplanungskommission eingesetzt, die aus 13 stimmberechtigten Mitgliedern bestand. Die Zusammensetzung teilte sich in fünf Mitglieder des Stadtparlamentes und acht Mitglieder der Stadtplanungskommission (damals Stadtentwicklungskommission). Ferner waren eine nicht stimmberechtigte Person des ehemaligen Gemeinderates von Kyburg und zwei Mitarbeitende aus der Stadtverwaltung in der Kommission vertreten. Die externe Begleitung des Prozesses wurde durch das Planungsbüro Ernst Basler + Partner AG, Zürich wahrgenommen, welches den Auftrag via eine Submission erhielt.

ERSTER ZUSATZKREDIT

Auf Grund der überdurchschnittlich grossen Beteiligung beim Einwendungsverfahren stieg der Aufwand beim Planungsbüro und bei der Kommission. Zudem überarbeitete der Kanton Zürich seine Praxis im Umgang mit Weilerzonen (damals Weilerkernzonen). Daher entschied der Stadtrat auf Antrag der Ortsplanungskommission, deren Einführung zu prüfen. Dazu genehmigte der Stadtrat am 6. April 2017 einen Zusatzkredit von Fr. 70'000.- unter Anrechnung an seine Finanzkompetenz (SRB-Nr. 2017-64).

ZWEITER ZUSATZKREDIT UND GEBUNDENE AUSGABE

Im Oktober 2019 beschloss der Kantonsrat das neue Mehrwertausgleichsgesetz und verpflichtete die Gemeinden, eine kommunale Regelung einzuführen. Hierfür genehmigte der Stadtrat am 30. Januar 2020 einen Zusatzkredit von Fr. 30'000.- als gebundene Ausgabe zu Lasten Projekt-Nr. 4020.5290.005 Gesamtrevision Ortsplanung (inzwischen hatte die Stadt das Rechnungslegungsmodell von HRM1 auf HRM2 umgestellt). Weitere Fr. 40'000.- sprach er unter Anrechnung an seine Finanzkompetenz für verschiedene weitere Aufwendungen, denn mittlerweile dauerte die Planung deutlich länger und verursachte mehr Arbeit als anzunehmen war (SRB-Nr. 2020-11).

GEBUNDENE AUSGABE BESCHWERDE ANS VERWALTUNGSGERICHT

Für den Beizug einer externen Rechtsberatung für die Beschwerdeschrift ans Verwaltungsgericht wurden am 22. Februar 2024 gebundene Ausgaben von Fr. 5'000.- bewilligt (SRB-Nr. 2024-33).



BESCHLUSS

VOM 20. FEBRUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2467

BESCHLUSS-NR. 2025-34

GRÜNDE FÜR DIE GESAMTREVISION

Die Inhalte der damals gültigen kommunalen Richt- und Nutzungsplanung stammten mehrheitlich aus dem Jahre 1997 (mit Ausnahme einer Teilrevision im Jahre 2010). Seither hatte sich auf dem Stadtgebiet einiges verändert. Nach längerer Stagnation war höchstens ein langsamer Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen, denn ein grosser Teil der Baulandreserven war überbaut und es bestand kein Erweiterungspotenzial. Die Einzonung neuer Siedlungsgebiete war spätestens seit der Kulturlandinitiative im Jahr 2012 kaum mehr möglich; zur Erreichung der inneren Verdichtung zielte man darauf, bestehende Quartiere an zentraler Lage umzustrukturieren. Die Eingemeindung von Kyburg machte das Zusammenlegen der Bau- und Zonenordnung (BZO; IE 400.01.01) notwendig. In den Weilern, die sich in der Landwirtschaftszone befinden, wurde zum Teil die Forderung nach Umnutzung von Gebäuden laut. Es bestand folglich eine Fülle von Themen, bei welchen Handlungsbedarf im Sinne von Neuregulierungen bestand. Dabei war den Akteuren bewusst, dass einige damals noch unbekannte Faktoren den Aufwand für den Prozess beeinflussen würden – dass bis zur Rechtskraft der letzten Revisionsbestandteile neun Jahre vergehen würden, erwies sich dann in diesem Masse doch als unerwartet.

PHASE 1:

GESAMTREVISION KOMMUNALE RICHTPLANUNG 2016 – 2020

VORBEREITUNG

Die Ortsplanungskommission nahm Anfang 2016 ihre Arbeit auf. Ihr Ziel war es, die Planung innerhalb der laufenden Legislatur, bis im Sommer 2018 abzuschliessen. Umfang, Komplexität und schlussendlich der politische Diskurs führten dazu, dass die Festsetzung des kommunalen Richtplanes erst im Jahr 2020 erfolgen konnte.

An insgesamt zwölf Sitzungen, von Januar 2016 bis März 2017, widmete sich die Ortsplanungskommission der ersten Prozessphase, der Überarbeitung des kommunalen Richtplanes. Um eine breite Mitwirkung der Bevölkerung zu erreichen, wurden zwei Informationsveranstaltungen und zwei thematische Workshops durchgeführt. Ferner organisierte der Verein Forum21 acht Quartierbegehungen. Im Rahmen des gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (LS 700.1; PBG) durchgeführten Einwendungsverfahrens gingen rund 120 Einwendungen mit etwa 500 Einzelanträgen von Privaten, verschiedenen Ortsparteien und Vereinen ein. Die kantonale Baudirektion verfasste ihren Vorprüfungsbericht mit mehreren Beanstandungen. Die Ortsplanungskommission prüfte die Einwendungen und liess sie fallweise in die Gesamtrevision einfließen. Sämtliche Einwendungen wurden in einem separaten Bericht zusammengefasst; sofern sie im kommunalen Richtplan nicht berücksichtigt wurden, formulierte die Kommission eine entsprechende Begründung für diesen Entscheid.

STADTPARLAMENT, FAKULTATIVES REFERENDUM UND GENEHMIGUNG DURCH KANTON

Am 13. Juli 2017 hiess der Stadtrat die Revision des Kommunalen Richtplans gut und unterbreitete sie dem Stadtparlament. Dass sich das Geschäft als komplex erwies, zeigte sich an der Bearbeitungsdauer durch die vorberatende Kommission. Nahezu ein Jahr nach der Antragstellung durch den Stadtrat, am 14. Juni 2018, setzte das Stadtparlament den revidierten kommunalen Richtplan mit 18 : 14 Stimmen fest. Gegenüber dem stadträtlichen Antrag wurden verschiedene Änderungen vorgenommen. Darauf ergriffen 14 Mitglieder des Stadtparlamentes das fakultative Referendum.



BESCHLUSS

VOM 20. FEBRUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2467

BESCHLUSS-NR. 2025-34

Damit musste die Vorlage durch die Stimmberechtigten an der Urne entschieden werden. Der Stadtrat machte von seinem Recht Gebrauch, den Stimmberechtigten seine ursprüngliche Vorlage ebenfalls vorzulegen.

Am 25. November 2018 stimmten 59.5 % des Souveräns für die Vorlage des Stadtrates. Ein Jahr später, am 12. Januar 2020, verfügte die Baudirektion eine teilweise Nichtgenehmigung. Die nicht genehmigten Teile betrafen untergeordnete Festlegungen, so dass die nicht bestrittenen Richtplanbestandteile am 26. März 2020 in Rechtskraft erwachsen konnten.

PHASE 2:

GESAMTREVISION BAU- UND ZONENORDNUNG 2017 – 2024

VORBEREITUNG

Nachdem die Ortsplanungskommission im März 2017 ihren Auftrag für den Richtplan erfüllt hatte, führte sie ihre Arbeit für die zweite Phase, die Gesamtrevision der BZO weiter. Da diese auf die Richtplanung aufbaut und sich Verzögerungen abzeichneten, musste die Kommissionsarbeit in den Jahren 2017 und 2018 für mehrere Monate pausieren.

Nach 14 weiteren Kommissionssitzungen durchlief der Entwurf der BZO im Juni 2019 die öffentliche Auflage und die kantonale Vorprüfung. 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 weiteren Verzögerungen und machten drei weitere Kommissionssitzungen erforderlich.

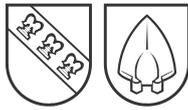
Die kantonalen Auflagen zu den Einzonungsgebieten erwiesen sich als sehr hürdevoll. Aufgrund dessen wurde das neue Arbeitsplatzgebiet «Riet» reduziert und die Einzonung «Müsli» musste vorderhand vollständig zurückgestellt werden. Ferner bestand eine Rechtsunsicherheit in Bezug auf die Weilerzonen. Vor diesem Hintergrund konnte deren Einführung nicht vollzogen werden.

DRINGLICHE TEILREVISIONEN

Als Folge davon wurden aufgrund der Dringlichkeit zwei Teilrevisionen vorgezogen, die das Stadtparlament mit Beschluss vom 4. Februar 2021 festsetzte (GGRB-Nr. 2021-77 zur Mehrwertabgabe und GGRB-Nr. 2021-79 zum Lärmschutz).

STADTPARLAMENT UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Schlussendlich unterbreitete der Stadtrat am 22. April 2021 dem Stadtparlament eine Gesamtrevision der BZO, die neben der Zusammenführung der Regelwerke für die Stadtgebiete von Illnau-Effretikon und der ehemaligen Gemeinde Kyburg eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung mit innerer Verdichtung gewährleisten soll. Es wurden Aufzonungen getätigt, Anreize für mehr Ausnutzung geschaffen bzw. die Anforderungen an einen Arealbonus reduziert und mit entsprechenden Bestimmungen nahe dem Bahnhof Effretikon der Bau von Hochhäusern ermöglicht.



BESCHLUSS

VOM 20. FEBRUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2467

BESCHLUSS-NR. 2025-34

Die Kernzonenvorschriften wurden tendenziell flexibler ausformuliert. Um dem veränderten Mobilitätsverhalten angemessen begegnen zu können, wurden die Berechnungsgrundlagen zu den Autoabstellplätzen angepasst und neue Bestimmungen für Motorrad- und Fahrradabstellplätze eingeführt. Schlussendlich wurden die neuen Begriffe und Messweisen gemäss des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der allgemeinen Bauverordnung (ABV) eingeführt.

Die Prüfung durch das Stadtparlament beanspruchte ein Jahr. Am 7. April 2022 stimmte es der Vorlage mit einzelnen Änderungen zu (STAPAB-Nr. 2022-118), nämlich:

- ein Grundstück an der Usterstrasse in Illnau soll eingezont werden (der Kanton Zürich hatte diesen Vorschlag in seiner Vorprüfung zuvor abgewiesen)
- die Grösse von Dachflächenfenstern in der Kernzone I soll neu 1.0 m² messen dürfen, statt wie bisher 0.75 m²
- die Formulierung für Spiel- und Ruheflächen soll präzisiert werden, damit den Bedürfnissen von Kindern unterschiedlicher Altersklassen entsprochen wird
- Vorkehrungen für Ladeinfrastrukturen für die Elektromobilität sollen bereits ab vier Abstellplätzen, statt ab sechs eingefordert werden.

TEILWEISE NICHTGENEHMIGUNG DURCH KANTON

Mit Schreiben vom 17. Februar 2023 stellte das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich dem Stadtrat den Entwurf der Baudirektionsverfügung mit einer teilweisen Nichtgenehmigung der Revisionsvorlage zur Anhörung zu. Nach einem Schriftenwechsel verfügte die Baudirektion am 12. Juli 2023, 15 Monate nach der Festsetzung durch das Stadtparlament, eine teilweise Nichtgenehmigung zur Gesamtrevision der BZO. Es wurden drei Punkte beanstandet, nämlich:

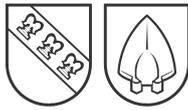
- die Einzonung des Grundstücks an der Usterstrasse in Illnau wurde nicht genehmigt
- die Vergrösserung der Dachflächenfenster in der Kernzone I wurde abgewiesen
- die definierte Nutzweise für die Industriezone Mülau im Sennhof inkl. Dienstleistung und Detailhandel wurde nicht zugelassen.

REKURSVERFAHREN

Gegen die kantonale Verfügung erhob der Stadtrat am 11. August 2023 einen vorsorglichen Rekurs, welchen das Stadtparlament am 7. September 2023 bestätigte (STAPAB-Nr. 2023-30). Ebenso wehrte sich der private Grundeigentümer des zur Einzonung vorgesehenen Grundstücks an der Usterstrasse in Illnau vor dem Baurekursgericht.

Am 7. Februar 2024 hiess das Baurekursgericht den Antrag der Stadt zu den grösseren Dachflächenfenstern gut. Bei den beiden anderen Themen Einzonung entlang Usterstrasse in Illnau und Mülau gab es dem Kanton recht.

Die Stadt verzichtete auf einen Weiterzug ans Verwaltungsgericht (STAPAB-Nr. 2024-47). Der private Grundeigentümer an der Usterstrasse in Illnau zog seinen Fall jedoch weiter. Auch die zweite gerichtliche Instanz wies seine Beschwerde zurück. Keine Partei erhob dagegen Beschwerde beim Bundesgericht.



BESCHLUSS

VOM 20. FEBRUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2467

BESCHLUSS-NR. 2025-34

INKRAFTTRETEN

Am 20. Oktober 2023 traten die nicht bestrittenen Teile der Revision in Kraft. Diese Inkraftsetzung stellte einen wichtigen Moment im Baubewilligungsverfahren dar, da zahlreiche Gesuchstellende schon länger auf die neu erlassene BZO warteten. Auch die Neuregelung der Mehrwertabgabe war an diesen Stichtag gekoppelt.

Mit dem Entscheid des Baurekursgerichtes dürfen seit dem 30. Mai 2024 in der Kernzone I grössere Dachflächenfenster eingebaut werden. Die kantonale Verfügung zu den eingeschränkten Nutzungen in der Industriezone Mülau wurde gleichzeitig rechtskräftig.

Das letzte offene Thema war die Einzonung an der Usterstrasse. Durch die Abweisung des Rekurses durch das Baurekursgericht und der Beschwerde durch das Verwaltungsgericht wurde die Nichtgenehmigung dieser Einzonung am 14. November 2024 publiziert und erwuchs damit in Rechtskraft.

Seither steht den Gesuchstellenden, der Baubehörde und der Verwaltung eine vollends rechtskräftige Bau- und Zonenordnung zur Verfügung.

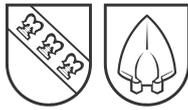
ANTRAG DES STADTRATES

Der Stadtrat ersucht das Stadtparlament, die Kreditabrechnung und den Nachtragskredit von Fr. 7'406.15 für die Mehrkosten zu genehmigen.

BEILAGEN ZUHANDEN DER VORBERATENDEN KOMMISSION

Der vorberatenden Kommission des Stadtparlamentes werden folgende Aktenstücke übermittelt:

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Buchhaltungsnachweis	11.02.2025	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	GGR-Beschluss Kreditbewilligung (2015/055)	17.12.2015	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Stadtratsbeschluss, SRB-Nr. 2017-64; 1. Zusatzkredit	06.04.2017	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Stadtratsbeschluss, SRB-Nr. 2020-11, 2. Zusatzkredit und gebundene Ausgaben	30.01.2020	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Stadtratsbeschluss, SRB-Nr. 2024-33, gebundene Ausgaben Rechtsmittelverfahren	22.02.2024	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



BESCHLUSS

VOM 20. FEBRUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2467

BESCHLUSS-NR. 2025-34

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

1. Dem Stadtparlament wird beantragt:
 1. Die Abrechnung der Ortsplanungsrevision mit Ausgaben von Fr. 552'406.15 zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4020.5290.005, Anlagen-Nr. 10817, mit Mehrkosten von Fr. 7'406.15 gegenüber den bewilligten Krediten von Fr. 545'000.- wird genehmigt.
 2. Für die Mehrkosten wird ein Nachtragskredit von Fr. 7'406.15 bewilligt.
 3. Gegen diesen Beschluss ist das fakultative Referendum ausgeschlossen.
 4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Finanzen
 - b. Stadtplanerin
 - c. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)
2. Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Stadtparlamentes verabschiedet.
3. Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird Stadtpräsident Marco Nuzzi bezeichnet.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (zur Weiterleitung an das Stadtparlament)
 - b. Abteilung Hochbau
 - c. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 24.02.2025