



BESCHLUSS

VOM 20. FEBRUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2088
BESCHLUSS-NR. 2025-41
IDG-STATUS öffentlich

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

BETRIFFT **Teilrevision Zonenplan - Umzonung Grendelbachstrasse;
Entwurf; Verabschiedung zur Vorprüfung an den Kanton und anschliessend zur öffentlichen Auflage sowie zur Anhörung der Nachbargemeinden**

AUSGANGSLAGE

Der Unterhaltsbetrieb, der Forstbetrieb und die Feuerwehr werden im Jahre 2027 ihre Lokalität an der Grendelbachstrasse verlassen und ins neue Feuerwehr- und Werkgebäude ziehen. Heute befinden sich die Räumlichkeiten mitten im Siedlungsgebiet, wo keine Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Im Jahre 2018 wurde daher ein Grundstück im Umfang von 13'700 m² im Gebiet Eselriet von der Reservezone in die Zone für Öffentliche Bauten Ö III eingezont (GGRB-Nr. 2018-5). Am 4. März 2024 hat das Stimmvolk dem 39 Millionen Kredit für den Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude im Gebiet Eselriet zugestimmt.

UMZONUNG AREAL GRENDELBACHSTRASSE

Das Areal Grendelbachstrasse umfasst 6'800 m² und liegt in der Zone für Öffentliche Bauten Ö III. Es grenzt an das ebenfalls in der Zone Ö III liegende Elektro-Bildungs-Zentrum (EBZ) und an den Grendelbach und wird ansonsten von Wohn- und Kernzonen umschlossen. Die konsequente planerische Folge des Wegzuges des Werkhofes mit Feuerwehrlokal ins Gebiet Eselriet ist die Umzonung der freiwerdenden Fläche an der Grendelbachstrasse in eine Wohnzone.

Eine dem Umfeld angepasste Dichte ist die Wohnzone W 2.6 (Baumassenziffer (BMZ) 2.6 m³/m²). Da das Grundstück mehr als 4'000 m² misst, besteht gemäss Ziff. 11.1 der Bau- und Zonenordnung (BZO; IE 400.01.01) die Möglichkeit, dass bei Erfüllung von erhöhten Anforderungen der Arealbonus in Anspruch genommen wird. Dann würde die BMZ 3.0 betragen und das Grundstück würde Wohnraum für ca. 100 – 120 Personen bieten.

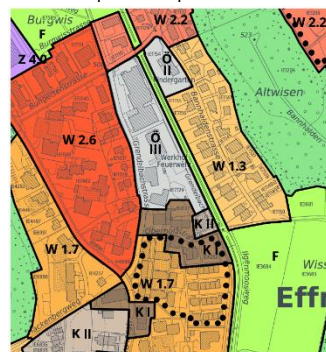


Abbildung 1: Bestand

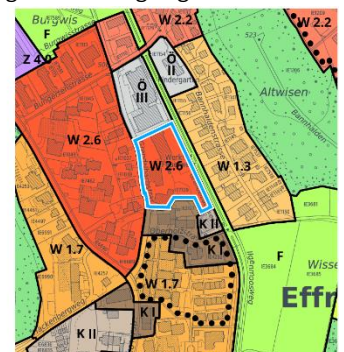


Abbildung 2: Umzonung



BESCHLUSS

VOM 20. FEBRUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2088

BESCHLUSS-NR. 2025-41

BESTANDTEILE DER TEILREVISION

Die Abteilung Hochbau hat die Suter von Känel Wild AG, Zürich, mit der Planung der Umzonung betraut. Diese bearbeitete bereits die eingangs erwähnte Einzonung im Gebiet Eselriet und ist mit den planerischen und rechtlichen Gegebenheiten bestens vertraut.

Die Bestandteile der «Teilrevision Grendelbachstrasse» sind folgende:

- Zonenplan 1 : 1000 vom 30. Januar 2025
- Erläuternde Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 30. Januar 2025
- Beilage Holinger: Auslegeordnung zu Themenbereichen Boden, Abfall, Grundwasser, Naturgefahren, Gewässerraum und Revitalisierung vom 10. März 2023

INHALTE DER TEILREVISION

ZONENPLAN

Im Zonenplan 1 : 1000 ist die Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W 2.6.0 in Form einer «Vorher-Nachher»-Darstellung farblich abgebildet.

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV UND § 7 PBG.

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) steht die Stadt in der Pflicht, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber zu erstatten, wie die Nutzungsplanänderung die Ziele und Grundsätze der übergeordneten Planung berücksichtigt und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt. In Kapitel 6, Auswirkungen der Teilrevision, wird dargelegt, dass das städtische Vorhaben die übergeordneten Regeln einhält und dass die Umzonung Grendelbachstrasse zweck- und rechtmässig ist.

Der Mitwirkungsbericht gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) ist ab Seite 16 vorgesehen. Es ist gesetzlich vorgeschrieben, wonach die nach- und nebengeordnete Planungsträger (Nachbargemeinden sowie Regionalplanung Winterthur und Umgebung) anzuhören und die Pläne während 60 Tagen öffentlich aufzulegen sind. Mögliche Einwendungen sind entweder in die Revision einzuarbeiten oder es ist zu begründen, weshalb nicht darauf eingegangen wird.

BERICHT HOLINGER AG: AUSLEGEORDNUNG ZU UMWELTTHEMEN

Mit Datum vom 10. März 2023 liegt ein Bericht des Ingenieurbüros Holinger AG, Winterthur, vor. Auftraggebende waren die städtischen Verwaltungsbereiche Hochbau / Immobilien und Tiefbau / Umwelt. Für die Objektstrategie Areal Grendelbach wurde eine Auslegeordnung zu Umweltthemen eingeholt:

Da das Areal von der Feuerwehr genutzt wurde, könnten Altlasten vorhanden sein. Es besteht aber keine Pflicht für eine Untersuchung, da kein konkreter Verdacht besteht. Auch ist keine Beurteilung der hydrogeologischen Bedingungen notwendig, da diese mit einem Neubauprojekt ohnehin erforderlich werden.



BESCHLUSS

VOM 20. FEBRUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2088

BESCHLUSS-NR. 2025-41

Mit der Revision der Gefahrenkarte hat sich das Gefährdungsbild am Grendelbach relativiert; der Handlungsdruck bezüglich Hochwasserschutz ist kaum von Bedeutung.

Bei der Erstellung des Berichtes war der Gewässerraum noch nicht festgesetzt. Seit dem 28. Januar 2025 ist dieser nun rechtskräftig. Da er mit 9.1 m zur Gewässerachse festgelegt wurde und die Grundstücksgrenze 11.0 m Abstand aufweist, erschliessen sich dadurch keine Einschränkungen. Empfehlenden Charakter hat die Aussage, wonach als längerfristiges Ziel die ökologische Aufwertung des Grendelbachs angegangen werden könnte.

Aufgrund des Berichts lässt sich schlussfolgern, dass keine kritischen Aspekte bestehen, die einer Umzonung entgegenstehen würden.

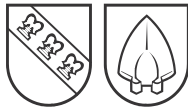
KANTONALE MEHRWERTABGABE

Die Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone wird abgabetechnisch wie eine Einzonung behandelt (§ 2 Mehrwertausgleichsgesetz MAG). Daher wird vorliegend die kantonale Mehrwertabgabe fällig. Dies hat Einfluss auf den Genehmigungsprozess. Seit der Einführung des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG; LS 700.9) und der dazugehörigen Verordnung (MAV; LS 700.91) per 1. Januar 2021 gilt: Bevor die öffentliche Auflage erfolgen kann, muss die entsprechende kantonale Fachstelle zuerst eine Mehrwertprognose erstellen, welche dann als Bestandteil in den erläuternden Bericht aufgenommen wird. Die Prognose erfolgt im Rahmen der ordentlichen Vorprüfung durch den Kanton.

NÄCHSTE SCHRITTE

Der Stadtrat verabschiedet den Entwurf der «Teilrevision Zonenplan Grendelbachstrasse» vom 30. Januar 2025 zur Vorprüfung an den Kanton Zürich.

Sobald der Vorprüfungsbericht inklusive der Mehrwertprognose vorliegt, kann die Vorlage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) und § 11 Abs. 5 der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) zu Händen der öffentlichen Auflage, der Anhörung der Nachbargemeinden und der Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) weiterbearbeitet werden. Das Datum der amtlichen Publikation wird dem Kanton mitgeteilt. In der Phase der öffentlichen Auflage können sich alle zur Vorlage äussern. Ebenso erhält die Stadt als Grundeigentümerin die Möglichkeit, den Kanton auf besondere Umstände hinzuweisen, wenn sie die Mehrwertprognose nicht anerkennen möchte. Im weiteren Verlauf durchläuft die Teilrevision des Zonenplanes die üblichen Schritte mit Festsetzung durch das Stadtparlament und Genehmigung durch den Kanton, unter Berücksichtigung der zusätzlichen Schritte in Bezug auf die Mehrwertangabe gemäss der kantonalen Prozessübersicht vom 10. Juni 2021.



BESCHLUSS

VOM 20. FEBRUAR 2025

GESCH.-NR. 2024-2088

BESCHLUSS-NR. 2025-41

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

1. Der Entwurf der Teilrevision «Umzonung Grendelbachstrasse», dat. 30. Januar 2025, wird der Baudirektion zur Vorprüfung unterbreitet.
2. Sobald der Vorprüfungsbericht inklusive der Mehrwertprognose vorliegt, wird die Abteilung Hochbau beauftragt, die Unterlagen gemäss § 7 PBG (LS 700.1) und § 11 Abs. 5 MAV zu veröffentlichen und zur Anhörung an die Nachbargemeinden und die RWU weiterzuleiten.
3. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, den Stadtrat über die Mehrwertprognose zu informieren, damit er bei Bedarf gemäss § 13 MAV den Kanton auf besondere Umstände hinweisen kann, die eine individuelle Schätzung rechtfertigen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (hochladen, inkl. Beilagen, auf <https://katasterprozesse.zh.ch/> durch Abteilung Hochbau)
 - b. Suter von Känel Wild, Luca Imoberdorf, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - c. Stadtrat Ressort Tiefbau
 - d. Stadträtin Ressort Hochbau
 - e. Leiter Tiefbau
 - f. Leiterin Immobilien
 - g. Stadtplanerin

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 24.02.2025