

ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. STAPA 2026/123
BESCHLUSS-NR. STAPA
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG 19. Februar 2026
VORBERATUNG GPK Geschäftsprüfungskommission
FRIST BERATUNG KOMMISSION
BERATUNG STADTPARLAMENT

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

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung zur Teilrevision des Zonenplanes für die Umzonung des Areals Grendelbachstrasse**

GESCH.-NR. SR 2024-2088
BESCHLUSS-NR. SR 2026-23
VOM 19.02.2026
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Hochbau
REFERENT Stadträtin Rosmarie Quadranti

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Zonenplan 1 : 5000	30.01.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Erläuternde Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1)	30.01.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Beilage Holinger: Auslegeordnung zu Themenreichen Boden, Abfall, Grundwasser, Naturgefahren, Gewässerraum und Revitalisierung	10.03.2023 28.01.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Bericht zu den Einwendungen	30.01.2026	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN
DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. 2024-2088
BESCHLUSS-NR. 2026-23
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 Areal Grendelbachstrasse;
Zustimmung; Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Stadtparlamentes**

BESCHLUSSESANTRAG

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART. 19 ZIFFER 2 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Die Teilrevision Umzonung Grendelbachstrasse, datiert 30. Januar 2026, wird festgesetzt.
2. Vom Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV und dem Bericht zu den Einwendungen, beide datiert 30. Januar 2026, wird Kenntnis genommen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Suter von Känel Wild AG, Luca Imoberdorf, Förllibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - b. Abteilung Hochbau
 - c. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)

ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. FEBRUAR 2026

GESCH.-NR. 2024-2088
BESCHLUSS-NR. SR 2026-23
GESCH.-NR. STAPA 2026/123

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Feuerwehr- und Werkgebäude befindet sich heute an der Grendelbachstrasse in Effretikon inmitten eines Wohnquartiers. Im Jahre 2027 werden die Betriebe ihre neuen Räumlichkeiten im Gebiet Eselriet in Effretikon beziehen. Anschliessend kann das Areal an der Grendelbachstrasse einer neuen Nutzung zugeführt werden. Da genügend Reserven für öffentliche Nutzungen im restlichen Stadtgebiet vorhanden sind, soll das Grundstück an der Grendelbachstrasse von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W 2.6 umgezont werden. Diese Zuteilung entspricht den umliegenden Nutzungszonen am besten.

Während der vom 17. Juli bis 16. September 2025 erfolgten Anhörung und öffentliche Auflage sind verschiedene Einwendungen eingegangen. Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat einen ausführlichen Vorprüfungsbericht verfasst. Die Umzonungsvorlage ist das Ergebnis dieses Planungsprozesses und wird dem Stadtparlament zur Festsetzung unterbreitet.

AUSGANGSLAGE

Die Betriebe von Feuerwehr sowie Unterhalts- und Forstbetrieb werden im Jahr 2027 ihre Lokalität an der Grendelbachstrasse verlassen und ins neue Feuerwehr- und Werkgebäude im Gebiet Eselriet, Effretikon, ziehen. Heute befinden sich die Räumlichkeiten mitten im Wohngebiet. Es bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten. Darum wurde im Jahre 2018 ein Grundstück mit 13'700 m² im Gebiet Eselriet, Effretikon, von der Reservezone in die Zone für Öffentliche Bauten Ö III eingezont (GGRB-Nr. 2018-5). Bereits in jener Vorlage wurde die Absicht formuliert, das freiwerdende Areal an der Grendelbachstrasse später dem Zonenplan der Umgebung anzugleichen und es einer Wohnzone zuzuteilen.

UMZONUNG AREAL GRENDELBACHSTRASSE

Das Areal Grendelbachstrasse umfasst 6'811 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; es wird ansonsten von Wohn- und Kernzonen umschlossen. Die konsequente planerische Folge des Wegzugs des Werkhofs mit Feuerwehrlokal ins Gebiet Eselriet ist die Umzonung der freiwerdenden Fläche an der Grendelbachstrasse in eine Wohnzone.

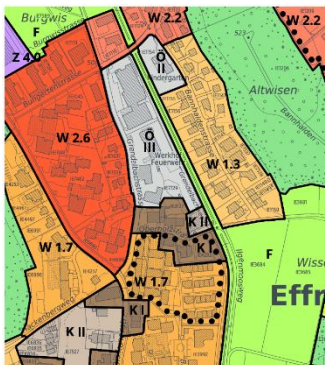


Abbildung 1:
Bestand

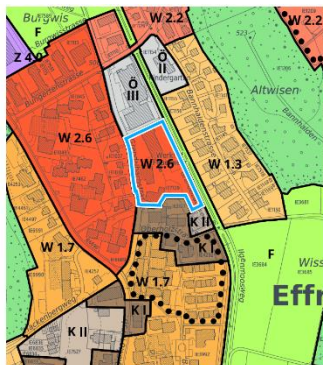


Abbildung 2:
Umzonung

Eine dem Umfeld angepasste Dichte stellt die Wohnzone W 2.6 (Baumassenziffer (BMZ) 2.6 m³/m²) dar. Da das Grundstück mehr als 4'000 m² umfasst, 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. Das Grundstück hätte das Potenzial zur Unterbringung von ca. 60 – 70 Wohnungen.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. FEBRUAR 2026

GESCH.-NR. 2024-2088
BESCHLUSS-NR. SR 2026-23
GESCH.-NR. STAPA 2026/123

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, Effretikon, im Jahre 2018 und konnte auf den damaligen Grundlagen weiterarbeiten.

Die Bestandteile der «Teilrevision Umzonung Grendelbachstrasse» sind folgende:

- Zonenplan 1 : 5000 vom 30. Januar 2026
- Erläuternde Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) vom 30. Januar 2026
- Beilage Holinger: Auslegeordnung zu Themenbereichen Boden, Abfall, Grundwasser, Naturgefahren, Gewässerraum und Revitalisierung vom 10. März 2023, rev. 28. Januar 2026
- Bericht zu den Einwendungen vom 30. Januar 2026

INHALTE DER TEILREVISION

ZONENPLAN

Im Zonenplan 1 : 5000 ist die Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W 2.6 in Form einer «Vorher-Nachher»-Darstellung farblich abgebildet.

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

Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) hat die Stadt 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 Rechnung trägt.

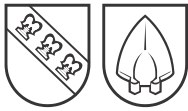
Mit der Umzonung in die Wohnzone W 2.6 erfüllt die Stadt die kantonalen Vorgaben, wonach das Siedlungsgebiet von Effretikon dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugeordnet ist. Hier soll zukünftig das Wachstum nach innen stattfinden. Daher muss eine minimale bauliche Dichte von 2.5 m³/m² erfüllt werden. Im Bericht wird dargelegt, dass die Auswirkungen der Teilrevision die übergeordneten Regeln einhalten und dass die Umzonung Grendelbachstrasse zweck- und rechtmässig ist.

KANTONALE MEHRWERTPROGNOSE

Mit der Umzonung von einer Zone für Öffentliche Bauten in eine andere Bauzone wird eine kantonale Mehrwertabgabe fällig (§ 2 lit. b. Mehrwertausgleichsgesetz, MAG, LS 700.9). Die Berechnung erfolgt nach dem kantonalen Landpreismodell. Der Abgabesatz beträgt 20 % auf den Mehrwert. Für die Umzonung des Areals an der Grendelbachstrasse wurde die Abgabe zu Lasten der Stadt und zu Gunsten des Kantons auf Fr. 1'339'043.- berechnet.

AUSLEGEORDNUNG ZU UMWELTTHEMEN

Für die Objektstrategie zum Areal an der Grendelbachstrasse wurde eine Auslegeordnung zu Umweltthemen eingeholt. Mit Datum vom 10. März 2023, rev. 28. Januar 2026, liegt ein Bericht des Ingenieurbüros Holinger AG, Winterthur, vor.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 19. FEBRUAR 2026

GESCH.-NR. 2024-2088
BESCHLUSS-NR. SR 2026-23
GESCH.-NR. STAPA 2026/123

Da das Areal von der Feuerwehr genutzt wurde, kann das Vorhandensein von perer- und polyfluorierten Alkylsubstanzen (PFAS) nicht ausgeschlossen werden. Es steht zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch kein konkreter Verdacht im Raum, der zu einer altlastenrechtlichen Verpflichtung führen würde. Auch ist keine Beurteilung der hydrogeologischen Bedingungen notwendig, da diese mit einem Neubauprojekt ohnehin erforderlich wird.

Mit der Revision der Gefahrenkarte hat sich das Gefährdungsbild am Grendelbach relativiert und der Handlungsdruck für den Hochwasserschutz ist kaum von Bedeutung. Auch ist weiter südlich im Wissenzaum eine Revitalisierung des Grendelbachs geplant, was das Hochwasserrisiko weiter senkt.

Der seit dem 28. Januar 2025 rechtskräftig festgelegte Gewässerraum von 7.6 m ab der Gewässerachse betrifft das Areal nicht, da die Grundstücksgrenze ca. 11.0 m von der Gewässerachse entfernt liegt.

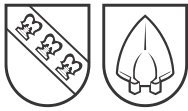
Aufgrund des Berichts lässt sich schlussfolgern, dass es keine kritischen Umweltaspekte gibt, die einer Umzonung entgegenstehen würden.

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN – ZUSAMMENFASSUNG

Es ist planungsrechtlich vorgegeben, dass die Stadt eine Anhörung durchführt und die Pläne während 60 Tagen öffentlich auflegt. Mögliche Einwendungen sind entweder in die Revision einzuarbeiten oder es ist zu begründen, warum nicht darauf eingegangen wird. Sämtliche Themen werden im separaten Bericht zu den Einwendungen vom 30. Januar 2026 dokumentiert und der Umgang damit erläutert.

Nachfolgend eine Zusammenfassung der Themen:

- Aus der Nachbarschaft ging eine gemeinsame Einwendung von 25 Personen ein, die eine tiefere Dichte fordern, z.B. eine Wohnzone W 1.7 oder W 2.2. Von den politischen Parteien hat sich die SP Illnau-Effretikon / Lindau zur Vorlage geäußert. Sie wünscht eine höhere Dichte, nämlich eine solche von W 3.0. Da sowohl eine tiefere als auch eine höhere Zonierung eine nicht dem Umfeld angepasste Insellösung für ein einzelnes Grundstück ergeben würde, wird die vorgesehene Wohnzone W 2.6 beibehalten.
- Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) hat darauf hingewiesen, dass auch nach der Umzonung genügend Reserveflächen in den Zonen für Öffentliche Bauten vorhanden sein sollen. Denselben Vorbehalt hat das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) in seinem Vorprüfungsbericht formuliert. Da die Stadt parallel zur städtebaulichen Entwicklung eine vorausschauende Schulraumplanung betreibt und mittels ihrer Immobilienstrategie die anstehenden Raumbedürfnisse und Flächenpotenziale im Blickfeld hat, ist ersichtlich, dass genügend Reserven vorhanden sind und das Areal an der Grendelbachstrasse für zusätzlichen Wohnraum freigegeben werden kann.
- Das ARE wünscht Angaben zu den verkehrlichen Auswirkungen einer Wohnnutzung gegenüber dem heutigen Werk- und Feuerwehrverkehr. Diese wird sich positiv auf das Wohnquartier auswirken. Die Anzahl von 50 – 60 Parkplätzen für zukünftige Bewohnende und Besuchende ist vergleichbar mit der heutigen Anzahl von 24 Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr und der Unterhaltsbetriebe sowie 30 Autoparkplätzen für die Einsatzkräfte und Mitarbeitenden. Die Lärmemissionen der Fahrzeuge für die Wohnnutzung werden aber geringer sein.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 19. FEBRUAR 2026

GESCH.-NR. 2024-2088
BESCHLUSS-NR. SR 2026-23
GESCH.-NR. STAPA 2026/123

ÜBERWEISUNG DER VORLAGE AN DAS STADTPARLAMENT

Die Vorlage wurde sorgfältig erarbeitet und die verschiedenen Aspekte wohlüberlegt abgewogen. Der Stadtrat ist überzeugt, dass er mit der «Teilrevision Umzonung Grendelbachstrasse» einen weiteren Schritt im Sinne der zukunftsgerichteten Stadtentwicklung vollzieht und unterbreitet sie zur Festsetzung an das Stadtparlament.

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 26.02.2026