

KOMMISSIONSBERICHT

VOM 02. JUNI 2026

GESCH.-NR. 2024-2088

BESCHLUSS-NR. SR 2026-23

BESCHLUSS-NR. KOMM

IDG-STATUS öffentlich

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

ANTRAG DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

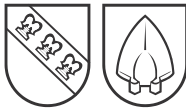
ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

DIE GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

NACH EINSICHTNAHME UND IN KENNTNIS DES ANTRAGES DES STADTRATES

BESCHLIESST:

1. Die Geschäftsprüfungskommission beantragt dem Stadtparlament einstimmig, der Teilrevision des Zonenplanes für die Umzonung des Areals Grendelbachstrasse, datiert vom 30. Januar 2026, zuzustimmen.
2. Mitteilung an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 02. JUNI 2026

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

BEGRÜNDUNG

HERGANG DES GESCHÄFTES

Der Betrieb des neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes, das derzeit im Gebiet Eselriet in Effretikon erstellt wird, kann voraussichtlich im Jahr 2027 aufgenommen werden. Dadurch wird es möglich, das bisherige Werkhofareal an der Grendelbachstrasse, das sich inmitten eines Wohnquartiers befindet, in eine Wohnzone umzuzonen.

Da der Betrieb des Werkhofs und des Feuerwehrlokals während der Bauzeit des neuen Gebäudes weiterhin am bisherigen Standort aufrechterhalten werden muss, konnte die Umzonung nicht gleichzeitig mit der Einzonung des neuen Standorts im Eselriet erfolgen.

Das angrenzende Grundstück, auf dem sich das Elektro-Bildungs-Zentrum befindet, verbleibt in der Zone für öffentliche Bauten (ÖIII).

VORGEHEN DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Geschäftsprüfungskommission behandelte das Geschäft in fünf Lesungen. An der dritten Lesung waren Stadträtin Rosmarie Quadranti, Ressort Hochbau, und Stadtplanerin Ivana Vallarsa für eine ausführliche Vorstellung des Geschäftes an der Sitzung anwesend. Die Geschäftsprüfungskommission klärte die Möglichkeiten und den Rahmen der Umzonung detailliert ab.

DISKUSSIONEN UND ARGUMENTE

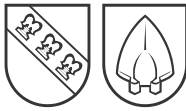
Gemäss den Ausführungen von Stadträtin Rosmarie Quadranti besteht kein Bedarf, das Areal in der Zone für öffentliche Bauten zu belassen. Für die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt, insbesondere für Schulhäuser und Turnhallen, stehen ausreichend Flächen in den bestehenden öffentlichen Zonen zur Verfügung.

Die Baumassenziffer wurde in der Geschäftsprüfungskommission ausführlich diskutiert. Die Stadt strebt eine Wohnzone W2.6 an. Diese kann mittels Arealbonus gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) auf eine Baumassenziffer von 3.0 erhöht werden. Bei einer Erhöhung der Baumassenziffer auf 3.0 beziehungsweise 3.4 mit Arealbonus würde die maximal zulässige Gebäudehöhe von 15.0 Metern unverändert bleiben, was zu einer dichteren Bauweise führen würde.

Mit der Zone W2.6 fügt sich die neue Wohnzone in die bereits nordwestlich angrenzende Wohnzone ein und entspricht der angestrebten städtebaulichen Entwicklung. Zudem liegt die vorgesehene Dichte über der vom Kanton geforderten Mindestbaumassenziffer von W2.5.

FAZIT

Die Geschäftsprüfungskommission kommt zum Schluss, dass die von der Stadt vorgenommenen Vorabklärungen zur Eingliederung des Grundstücks an der Grendelbachstrasse in die Wohnzone W2.6 ausgewogen und nachvollziehbar sind. Sie geht davon aus, dass ein künftiger Investor die Möglichkeit des Arealbonus nutzen und dadurch eine Baumassenziffer von 3.0 erreichen wird.



KOMMISSIONSBERICHT

VOM 02. JUNI 2026

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

Insgesamt überzeugen die Argumente und Ausführungen der Stadt die Geschäftsprüfungskommission. Sie empfiehlt daher einstimmig, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Stadtparlament Illnau-Effretikon
Geschäftsprüfungskommission

Beat Bornhauser
Präsident

Annina Annaheim
Aktuarin

Versandt am: 25.06.2026