AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR.	2024-2088
BESCHLUSS-NR.	2026-7
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 / Substantielles Protokoll**

[…]

2. Geschäft-Nr. 2026/123
Antrag des Stadtrates betreffend Zustimmung zur Teilrevision des Zonenplanes für die Umzonung des Areals Grendelbachstrasse

ANTRAG DES STADTRATES

Der Stadtrat unterbreitet dem Stadtparlament mit Beschluss (SRB-Nr. 2026-23) vom 19. Februar 2026 mittels Auszug aus dem stadträtlichen Protokoll vom 19. Februar 2026 folgenden Antrag:

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, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
   b. Abteilung Hochbau
   c. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)

Stadthaus
Märtplatz 29
Postfach
8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 16
praesidiales@ilef.ch
www.ilef.ch
facebook.com/stadtilef

Energiestadt
european energy award

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2024-2088
BESCHLUSS-NR. 2026-7

Für die detaillierten Ausführungen und den exakten Wortlaut des Weisungstextes wird auf die separaten Akten verwiesen.

BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

Die Vorberatung dieses Geschäftes fand durch die Geschäftsprüfungskommission statt. Mit ihrem Bericht vom 2. Juni 2026 unterbreitet die Geschäftsprüfungskommission dem Parlament einstimmig die Empfehlung, der Teilrevision des Zonenplanes für die Umzonung des Areals Grendelbachstrasse, datiert vom 30. Januar 2026, zuzustimmen.

PLENARDEBATTE

Verzicht auf die Durchführung einer Eintretensdebatte, da die anwendbaren Bestimmungen der parlamentarischen Geschäftsordnung (Art. 64 GeschO STAPA) eine grundsätzliche Einführungsdiskussion im vorliegenden Fall nicht zwingend vorschreiben.

REFERAT GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION
URBAN JORDAN, SVP

Urban Jordan, SVP, Mitglied des Stadtparlamentes, präsentiert den Bericht der Geschäftsprüfungskommission zur Teilrevision des Zonenplans für das Areal Grendelbachstrasse. Es handle sich um den letzten Bericht, den die Geschäftsprüfungskommission in ihrer bisherigen Zusammensetzung der letzten Amtsdauer abgeschlossen habe. Die Kommission beantrage dem Stadtparlament einstimmig, der Vorlage zuzustimmen.

Ausgangspunkt der Umzonung sei der Neubau des Werkhofs und des Feuerwehrlokals im Eselriet, der voraussichtlich 2027 in Betrieb genommen werde. Dadurch könne der bisherige Standort an der Grendelbachstrasse aufgegeben und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die Umzonung erfolge zeitlich gestaffelt, da der Betrieb am bisherigen Standort bis zur Fertigstellung des Neubaus gewährleistet bleiben müsse. Das angrenzende Grundstück mit dem Elektro- und Bildungszentrum sei nicht Bestandteil der Vorlage und verbleibe in der Zone für öffentliche Bauten.

Die Geschäftsprüfungskommission habe das Geschäft in fünf Lesungen eingehend beraten. An der dritten Lesung hätten Stadträtin Rosmarie Quadranti und Stadtplanerin Ivana Vallarsa für vertiefte Auskünfte zur Verfügung gestanden.

Ein wesentlicher Diskussionspunkt sei die Frage gewesen, ob das Grundstück im Hinblick auf künftige öffentliche Nutzungen, beispielsweise Schulhäuser oder Turnhallen, weiterhin in der Zone für öffentliche Bauten verbleiben solle. Die Kommission sei jedoch zum Schluss gekommen, dass in den bestehenden öffentlichen Bauzonen genügend andere, für solche Vorhaben besser geeignete Flächen vorhanden seien.

Mit der vorgesehenen Wohnzone W2.6 werde ein massvolles und harmonisches Wachstum ermöglicht, das sich in das angrenzende Wohnquartier einfüge. Gleichzeitig werde die kantonale Mindestbaumassenziffer von

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2024-2088
BESCHLUSS-NR. 2026-7

2.5 eingehalten. Intensiv diskutiert worden sei auch die mögliche Verdichtung. Durch den in der Bau- und Zonenordnung vorgesehenen Arealbonus könne die Baumassenziffer von 2.6 auf 3.0 erhöht werden. Die maximale Gebäudehöhe bleibe jedoch auf 15 Meter begrenzt. Eine weitergehende Erhöhung der Baumassenziffer würde deshalb lediglich eine dichtere Bebauung ermöglichen, die sich möglicherweise weniger gut ins Ortsbild einfüge.

Die Geschäftsprüfungskommission erachte die Vorlage insgesamt als ausgewogen, sorgfältig durchdacht und städtebaulich nachvollziehbar. Sie sei deshalb einstimmig zum Schluss gekommen, dem Stadtparlament die Zustimmung zur Teilrevision des Zonenplans zu beantragen.

Er ergänzt namens der SVP-Fraktion, dass auch diese der Vorlage einstimmig zustimme. Der gewinnbringende Verkauf der Liegenschaft und die Schaffung geeigneter Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung des Areals seien aus ihrer Sicht bereits wichtige Bestandteile der Finanzplanung der kommenden Jahre. Die erwarteten Einnahmen seien für den städtischen Haushalt von erheblicher Bedeutung. Eine solide und vorausschauende Finanzpolitik könne dazu beitragen, weitere Steuererhöhungen zu vermeiden.

Abschliessend appelliert er sowohl namens der Geschäftsprüfungskommission als auch der SVP-Fraktion an das Parlament, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

WEITERE VOTEN GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION
MAXIM MORSKOI, SP

Maxim Morskoi, SP, Mitglied des Stadtparlamentes, äussert sich sowohl aus der Perspektive der Geschäftsprüfungskommission als auch als Präsident der SP und weist darauf hin, dass innerhalb der SP-Fraktion nicht in allen Punkten Einigkeit bestehe.

Im Zentrum der Beratung stehe weniger die grundsätzliche Umzonung als vielmehr die künftige Zonenzuweisung. Aufgrund der kantonalen Mindestbaumassenziffer von 2.5 stelle die Wohnzone W2.6 die niedrigste mögliche Einstufung gemäss der städtischen Bau- und Zonenordnung dar. Sie entspreche zudem den angrenzenden Wohnzonen, während eine stärkere Aufzonung bei der Nachbarschaft auf Widerstand stossen könnte.

Die SP habe sich zunächst für eine höhere Ausnutzung ausgesprochen. Im Rahmen der Kommissionsberatungen sei jedoch deutlich geworden, dass bereits in der Wohnzone W2.6 durch den Arealbonus eine Erhöhung der Baumassenziffer um rund 15 % auf 3.0 möglich sei. Dadurch könne bei gleichbleibender Gebäudehöhe dichter gebaut werden, was eine höhere Ausnutzung und entsprechend weniger Freiflächen zur Folge habe.

Allerdings sei die Inanspruchnahme des Arealbonus freiwillig. Es bestehe deshalb das Risiko, dass ein künftiger Bauträger auf eine qualitativ hochwertige Gesamtüberbauung verzichte und stattdessen eine wenig ansprechende Bebauung innerhalb der regulären Zonenvorgaben realisiere. Als mögliche Alternative sei innerhalb der SP eine Gestaltungsplanpflicht intensiv diskutiert worden. Auch die Geschäftsprüfungskommission habe diese Möglichkeit erörtert, letztlich jedoch verworfen.

Er hoffe deshalb, dass das Areal unabhängig von den künftigen Eigentumsverhältnissen nachhaltig und städtebaulich hochwertig entwickelt werde. Je nach Ausnutzung könnten dort rund 60 bis 100 Wohnungen entstehen.

Grundsätzlich gehe er davon aus, dass dem Antrag des Stadtrates auf Zuweisung zur Wohnzone W2.6 zugestimmt werde. Gespannt sei er insbesondere auf die konkrete Entwicklung des Areals.

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2024-2088
BESCHLUSS-NR. 2026-7

Nachdem keine weiteren Mitglieder der Geschäftsprüfungskommission das Wort zu ergreifen wünschen, öffnet der Parlamentspräsident die Diskussion für das Gesamtparlament.

VOTEN GESAMTPARLAMENT
DOMINIK MÜHLEBACH, SP

Dominik Mühlebach, SP, Mitglied des Stadtparlamentes, erklärt, dass die SP/JUSO-Fraktion die Umzonung des Grendelbach-Areals in eine Wohnzone grundsätzlich unterstütze. Dem Antrag des Stadtrates stimme die Fraktion allerdings nur mit Vorbehalten zu. Insbesondere die vorgesehene Baumassenziffer von 2.6 und der Verzicht auf eine Gestaltungsplanpflicht seien aus ihrer Sicht unbefriedigend. Die Stadt hätte mindestens eine Baumassenziffer von 3.0 in Verbindung mit einer Gestaltungsplanpflicht anstreben sollen.

Die vorgesehene Ausnutzung liege nur knapp über der kantonal vorgeschriebenen Mindestdichte von 2.5. Dies widerspreche dem raumplanerischen Ziel, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, bestehende Nutzungsreserven auszuschöpfen und mit dem begrenzten Boden haushälterisch umzugehen. Angesichts des anhaltenden Kulturlandverlusts sei insbesondere im urbanen Raum eine konsequente Verdichtung erforderlich. Er verweist dabei auf die Ziele gemäss Art. 1 des Raumplanungsgesetzes.

Ebenso bedauert er den Verzicht auf eine Gestaltungsplanpflicht. Diese diene dazu, eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Überbauung sicherzustellen und dem Parlament eine entsprechende Kontrollfunktion zu ermöglichen. Die Erfahrungen mit grösseren Überbauungen wie Unique Living und Rütlihof (Baufeld A) zeigten allerdings, dass eine überzeugende Gestaltung selbst mit Gestaltungsplan nicht immer gelinge. Umso wichtiger sei es, dass das Parlament seine Verantwortung bei der Entwicklung solcher Areale gewissenhaft wahrnehme. Die entsprechenden Bauten prägten das Ortsbild über Jahrzehnte hinweg.

Gerade beim grossflächigen und zentrumsnahen Grendelbach-Areal mit angrenzenden Gebieten hoher baulicher Dichte erachte er eine Gestaltungsplanpflicht als sachgerecht und rechtlich vertretbar. Mit der vorliegenden Zonierung sei hingegen nicht gewährleistet, dass eine künftige Bauträgerschaft den freiwilligen Arealbonus beanspruche und eine entsprechend verdichtete, nachhaltige und städtebaulich überzeugende Überbauung realisiere.

Er räumt ein, dass eine höhere Baumassenziffer und eine Gestaltungsplanpflicht im jetzigen Verfahrensstadium kaum mehr durchzusetzen seien, ohne die gewünschte Umzonung zu gefährden. Umso mehr appelliert er an den Stadtrat, bei künftigen vergleichbaren Arealentwicklungen konsequenter auf eine angemessene bauliche Dichte, eine hochwertige Gestaltung und verbindliche planerische Instrumente hinzuwirken.

Abschliessend bekräftigt er, dass die SP/JUSO-Fraktion die Umzonung trotz ihrer Vorbehalte unterstütze und darauf hoffe, dass die künftige Bauträgerschaft zumindest den Arealbonus in Anspruch nehme.

BEAT BORNHAUSER, GLP

Beat Bornhauser, GLP, Mitglied des Stadtparlamentes, betont, dass das Parlament mit der Umzonung über die Zukunft eines rund 7’000 m² grossen Grundstücks entscheide, das der gesamten Bevölkerung gehöre. Das

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2024-2088
BESCHLUSS-NR. 2026-7

Areal befinde sich derzeit in der Zone für öffentliche Bauten. Mit einer Umzonung gehe diese Nutzungsmöglichkeit dauerhaft verloren, weshalb der Entscheid sorgfältig abgewogen werden müsse.

Ziel der Umzonung sei es, an zentraler Lage ein Stück Stadt zu entwickeln und zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Gleichzeitig stelle sich die grundsätzliche Frage, welche Strategie die Stadt im Umgang mit ihren Grundstücken verfolge. Es müsse geklärt werden, welche Flächen für öffentliche Nutzungen heute sowie in zehn oder zwanzig Jahren benötigt würden und nach welchen Kriterien über deren Erhalt oder Umzonung entschieden werde.

Illnau-Effretikon wachse, und damit steige auch der Bedarf an öffentlicher Infrastruktur, insbesondere an Schul- und Betreuungsräumen, altersgerechten Wohnformen, Kultur- und Begegnungsräumen sowie Grün- und Freiflächen. Er erinnert daran, dass trotz der gegenwärtig als ausreichend beurteilten Schulraumkapazitäten bereits über den künftigen Bedarf an einer zusätzlichen Turnhalle diskutiert worden sei. Eine zentral gelegene Zone für öffentliche Bauten lasse sich nach einer Umzonung kaum wiederherstellen.

Mit der Umzonung würden zugleich die Rahmenbedingungen für die künftige Überbauung festgelegt. Die Grünliberalen erachteten die vorgesehene Baumassenziffer von 2.6 als angemessen. Er gehe davon aus, dass der Stadtrat den langfristigen Bedarf an öffentlichen Nutzungsflächen sorgfältig geprüft habe.

In diesem Sinne unterstützten die Grünliberalen die Umzonung gemäss Antrag des Stadtrates.

Der *Parlamentspräsident* stellt fest, dass seitens des Parlamentes und des Stadtrates kein Mitglied das Wort mehr zu begehren wünscht. Folglich kann zur Beschlussfassung übergeleitet werden.

ABSTIMMUNG
zu Dispositivziffern 1 bis 3

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND NACH EINSICHT IN DEN BERICHT DER GESCHÄFTSPRÜFUNGSKOMMISSION

BESCHLIESST

GESTÜTZT AUF ART. 19 ZIFFER 2 DER GEMEINDEORDNUNG:

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. Das Begehren um Anordnung einer Urnenabstimmung über die Beschlüsse kann gestützt auf § 157 Abs. 3 lit. a des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) i.V.m. Art. 15 Ziff. 2 Gemeindeordnung von 300 Stimmberechtigten innert 60 Tagen gerechnet ab dem Tag nach der Veröffentlichung oder gestützt auf §

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
SITZUNG VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2024-2088
BESCHLUSS-NR. 2026-7

157 Abs. 3 lit. b GPR von einem Drittel der Mitglieder des Stadtparlamentes innert 14 Tagen gerechnet ab dem Tag nach der Beschlussfassung schriftlich beim Stadtrat eingereicht werden.

6. Gegen diesen Beschluss kann gestützt auf § 21a f. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon, erhoben werden.
7. Im Übrigen kann gegen diesen Beschluss gestützt auf § 19 ff. VRG wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes oder Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung innert 30 Tagen ab Publikation beim Bezirksrat Pfäffikon, Hörnlistrasse 71, 8330 Pfäffikon, schriftlich Rekurs erhoben werden.
8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
   a. Suter von Känel Wild AG, Luca Imoberdorf, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
   b. Abteilung Hochbau
   c. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)

Obgenannter Beschluss kam bei den dezidierten Abstimmungen zu den Beschlussziffern 1 bis 3 jeweils mit Einstimmigkeit zu Stande.

Für getreuen Auszug aus dem Protokoll

Stadtparlament Illnau-Effretikon

V. Fricker
Vanessa Fricker
Parlamentssekretärin

Versandt am: 02.10.2026