

Teilrevision «Umzonung Grendelbachstrasse»

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	3
2	ANHÖRUNG	6
3	KANTONALE VORPRÜFUNG	7
3.1	Zonenplan	7
3.2	Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV	7

Auftraggeberinnen

Stadt Illnau-Effretikon

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Luca Imoberdorf

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwendungsverfahren

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 RPG und § 7 PBG. Das Einwendungsverfahren ist kein Rechtsmittelverfahren.

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 17. Juli 2025 bis und mit 16. September 2025. Während dieser Auflagefrist konnten sich alle Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Es gingen zwei Schreiben mit insgesamt drei Anträgen ein. Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft.

Antrag 1.1.1

SP Illnau-Effretikon

Die Baumassenziffer ist auf 3.0 festzulegen

Die Rahmenbedingungen beim verfügbaren Bauland haben sich fundamental geändert. Bauland kann kaum noch eingezont werden. Verdichtung wird sowohl auf kantonaler wie nationaler Ebene gefordert. Eine Baumassenziffer von 2.6 scheint uns nicht mehr zeitgemäss und deckt nur knapp die Minimalanforderungen von 2.5. Vor dem Hintergrund fehlender Wohnungen und steigenden Mieten ist die Verdichtung voranzutreiben und zu ermöglichen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Eine höhere Zonierung in die W 3.0 würde eine Insellösung für ein einzelnes Grundstück und eine bevorzugte Behandlung für städtisches Grundeigentum darstellen.

Da die Grundstücksgrösse mit rund 7'000 m² eine Arealüberbauung zulässt (minimale Arealfläche 4'000 m²), darf in einer W 2.6 die Baumasse gemäss Ziff. 11.1.3 BZO ohnehin auf 3.0 angehoben werden, wenn gewisse erhöhte Anforderungen erfüllt werden. Die traufseitige Fassadenhöhe erhöht sich dann von 10.5 m auf 15.0 m, die giebelseitige Fassadenhöhe von 17.5 m auf 22.0 m und die Gebäudelänge von 45 m auf 60 m. Damit besteht ein bedeutender Anreiz, eine qualitativ hochwertige Überbauung zu erstellen. Eine darüber hinausgehende Erhöhung der Grundmasse wird aber als nicht quartierverträglich beurteilt.

Antrag 1.1.2

SP Illnau-Effretikon

Das Areal soll einer Gestaltungsplanpflicht unterliegen

Die Grösse des zur Verfügung stehenden Grundstücks sowie dessen Nähe zum Zentrum und zum Bahnhof beeinflussen massgeblich das Ortsbild, weshalb ein öffentliches Interesse gegeben ist. Die Nähe zum Grendelbach und zur Moosburg erfordern zudem eine besonders sorgfältige Einbettung in die Umgebung. Sie machen eine Gestaltungsplanpflicht nach kantonalem Recht zwingend. In unmittelbarer Nähe entstehenden zudem neue Überbauungen, welche der Gestaltungsplanpflicht unterliegen. Auch in der Vergangenheit wurden Areale in dieser Grössenordnung (auch ohne grosse Überbauungen) der Gestaltungsplanpflicht unterworfen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Der Entscheid, auf eine Gestaltungsplanpflicht zu verzichten wurde bewusst gefällt. Dies einerseits weil Gestaltungsplanverfahren aufwendig sind und andererseits mit der letzten Gesamtrevision der BZO Anreize geschaffen wurden, damit das einfachere Instrument der Arealüberbauung vermehrt angewendet wird.

Es steht aber jeder Bauherrschaft frei einen privaten Gestaltungsplan einzureichen, auch wenn das Grundstück nicht mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt ist.

Antrag 1.2.1

Nachbarschaft
(Gemeinsame Einwendung von ca.
20 Personen)

Die betroffenen Parzellen sind nicht in die Wohnzone W 2.6 einzuzonen, sondern einer Zone zuzuweisen, die sich an der Nachbarschaft orientiert (z.B. Wohnzone W 1.7 bis W 2.2 oder eine entsprechend tiefere Zonierung).

1. Unverhältnismässige Verdichtung

Die geplante Wohnzone W 2.6 erlaubt eine deutlich höhere Ausnutzung und Bauhöhe, als sie in der angrenzenden Umgebung vorgesehen ist. Unsere Grundstücke liegen in tiefer eingestuften Wohnzonen. Eine Umzonung in W 2.6 würde zu einem Missverhältnis führen und das gewachsene Quartiergefüge erheblich beeinträchtigen.

2. Beeinträchtigung des Ortsbilds und der Nachbarschaft

Höhere Bauten mit dichterem Überbauung sind nicht mit der bestehenden, kleinteiligen Bebauungsstruktur, vor allem nicht mit derjenigen der historischen Kernzone, vereinbar. Es drohen Verschattung, Verlust an Wohnqualität, stärkere Verkehrsbelastung sowie ein Eingriff in die ortsübliche Massstäblichkeit.

3. Planerische Grundsätze

Gemäss Raumplanungsgesetz (Art. 3 RPG) ist bei der Festlegung von Bauzonen auf eine angemessene Abstufung, die Schonung des Orts- und Landschaftsbilds sowie die Interessen der Nachbarschaft Rücksicht zu nehmen. Diese Grundsätze werden mit der vorgesehenen Umzonung nicht erfüllt.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Der regionale Richtplan bezeichnet das Planungsgebiet als Gebiet mit hoher baulicher Dichte. Für diese Gebiete gilt eine minimale Dichte von $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (vgl. Kapitel 2.5.3 regionaler Richtplan). Die definierte Zone W 2.6 entspricht somit in etwa der Minimalanforderung gemäss Richtplan. Eine Zonierung als W 1.7 oder W 2.2 wie vorgeschlagen würde damit den übergeordneten Anforderungen nicht gerecht und somit vom Kanton nicht genehmigt werden.

Zudem wurde bei der geplanten Zonierung sehr wohl die angrenzende Zonierung berücksichtigt. Westlich der Grendelbachstrasse grenzt direkt eine bereits bestehende Wohnzone W 2.6 an das Areal an. Hier gilt eine traufseitige Fassadenhöhe von 10.5 m und eine giebelseitige Fassadenhöhe von 17.5 m. Der nördliche Teil des Areals (Elektro-Bildungs-Zentrum) verbleibt zudem in der Ö III, wo gar eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 14 m zulässig ist. Südlich des Areals liegen zwei kleinere Kernzonen (K I und K II). Diese grenzen jedoch heute bereits an die westlich der Grendelbachstrasse gelegene W 2.6 an. Östlich des Grendelbachs liegt zwar eine Wohnzone W 1.3, diese steht aber trotz der Nähe aufgrund der starken Trennung durch Bach und intensiver Bepflanzung sowie separater Erschliessung nur in geringem Zusammenhang mit dem Planungsareal.

2 ANHÖRUNG

Nachbargemeinden und RWU

Die Nachbargemeinden (Winterthur, Zell, Weisslingen, Russikon, Fehlaltorf, Volketswil und Lindau) sowie der Zweckverband Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) wurden zur Anhörung eingeladen.

Seitens der Nachbargemeinden wurden keine Einwände vorgebracht. Die RWU hat am 5. November 2025 Stellung zur Vorlage genommen.

Antrag 2.1

RWU

Die Stadt hat sich entschieden, die Zweckbindung «Öffentliche Nutzung» aufzugeben. Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass angesichts der wachsenden Bevölkerungszahl neue Bedürfnisse entstehen können, die innerhalb des heutigen Siedlungsgebietes befriedigt werden müssen. Eine Aufgabe potenzieller Reserveflächen sollte daher gut überlegt sein.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Planung der öffentlichen Nutzungen ist auf die nächsten 25 Jahre ausgelegt. Die bestehenden Anlagen in der Zone für öffentliche Bauten weisen genügend Reserven auf, um die möglichen Entwicklungen aufzufangen. Dies wurde im Rahmen der städtischen Schulraumplanung und Immobilienstrategie verifiziert.

3 KANTONALE VORPRÜFUNG

Der private Gestaltungsplan wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 17.4.2025 dazu Stellung genommen.

3.1 Zonenplan

Antrag 3.1.1

Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP; LS 701.12)

Wir stellen fest, dass die Vorgaben der VDNP grösstenteils umgesetzt wurden. Auch wenn es sich vorliegend nicht um eine Gesamtrevision handelt, sind die Vorgaben der VDNP Genehmigungsvoraussetzung und entsprechend einzuhalten (§ 2 Abs. 1 VDNP).

Bei der Überarbeitung ist zu berücksichtigen, dass in der Beschriftung die Zonenbezeichnung mit der jeweiligen Nutzungsziffer (AZ, ÜZ oder BMZ) aufzuführen ist.

→ Die Darstellung des Zonenplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3.2 Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Antrag 3.2.1

2.4 Weitere Grundlagen

Entlang des Perimeters der geplanten Umzonung «Grendelbachstrasse» von der Zone für öffentliche Bauten Ö III in die Wohnzone W 2.6 fliesst der Grändelbach, öffentliches Gewässer Nr. 7442.

→ Im erläuternden Bericht ist in Kapitel 2.4 (Öffentliches Gewässer) die Angabe der Gewässernummer zu aktualisieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 3.2.2

Schutz vor Naturgefahren

Im Umzonungsgebiet «Grendelbachstrasse» bestehen eine geringe Gefährdung und eine Restgefährdung durch Hochwasser (gelbe und gelb-weiße Bereiche gemäss Gefahrenkarte vom 6. Juni 2019). Die bestehenden Gefährdungen durch Hochwasser sind bei der Planung und Projektierung von Bauten und Anlagen im Umzonungsgebiet zu berücksichtigen.

Ob die in Kapitel 2.4 des erläuternden Berichts im Absatz «Naturgefahren (...)» erwähnte Hochwasserschutzmassnahme (Anhebung des Terrains entlang des Grendelbachwegs) möglich ist, ist in den nachfolgenden Verfahren zu prüfen.

Unter anderem wird nachzuweisen sein, dass es durch die geplanten baulichen Hochwasserschutzmassnahmen nicht zu einer Mehrgefährdung Dritter kommt. Weiter gelten allfällige Terrainanpassungen im Gewässerraum als Anlagen (vgl. die weiter untenstehenden Ausführungen). In Kapitel 2.4 des erläuternden Berichts ist die Aussage «(...) Anhebung des Terrains entlang des Grendelbachwegs denkbar» dahingehend zu präzisieren, dass es sich um eine «noch zu prüfende Idee einer Hochwasserschutzmassnahme» handelt.

Im erläuternden Bericht ist im Absatz «Naturgefahren (...)» in Kapitel 2.4 die unzutreffende Aussage «ist kein Hochwasserschutznachweis erforderlich» zu korrigieren und die mit den vorliegenden Unterlagen nicht belegte Aussage «welche einen positiven Einfluss auf das Hochwasserrisiko haben wird» bezüglich der Revitalisierung des Grändelbachs wegzulassen. Weiter sind im Absatz «Gewässerräume (...)» in Kapitel 6.2 die mit den vorliegenden Unterlagen nicht belegte Aussage «Die geplante Revitalisierung des Grendelbachs wird das Hochwasserrisiko zudem weiter senken.» und die unzutreffende Aussage «Es kommt erst bei Extremereignissen zu Ausuferungen.» wegzulassen.

Ferner besteht im Umzonungsgebiet «Grendelbachstrasse» eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss (<http://geo.zh.ch/maps>, Karte «Naturgefahren: Oberflächenabfluss»). Die Befunde der Oberflächenabflusskarte sind gemäss Norm SIA 261/1:2020 bei der Planung von Bauten und Anlagen in diesem Gebiet zu berücksichtigen.

→ Die vorgenannte Abbildung und sämtliche vorgenannten Angaben und Aussagen im erläuternden Bericht sind wie beschrieben zu überarbeiten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Bei gewöhnlichen Objekten in gelben oder gelb-weißen Gefährdungszonen genügt eine Selbstdeklaration der Schadenverhütungsmassnahmen. Bei Sonderrisikobjekten ist in jedem Fall - auch in gelben oder gelb-weißen Gefahrenbereichen - ein Gebäudeschutznachweis zu erbringen. Die Aussage, dass kein Hochwasserschutznachweis erforderlich ist, sofern das Bauvolumen kleiner als 10'000 m³ und es sich nicht um Sonderrisikoobjekt handelt, ist nach Ansicht der Stadt korrekt.

Auf die Nennung möglicher Hochwasserschutzmassnahmen wird verzichtet und die Erwähnung einer Terrainerhöhung als denkbare Massnahme wird weggelassen. Es ist derzeit unklar, ob bzw. wann eine Revitalisierung des Grendelbaches im Abschnitt Wissenzaum, direkt Oberstrom der betroffenen Parzelle erfolgen kann. Genaue Aussagen über die Hochwassersituation nach einer Revitalisierung können im jetzigen Planstand nicht gemacht werden. Die Aussagen zur möglichen Reduktion des Hochwasserrisikos und zur Ausuferung bei Extremereignissen werden daher weggelassen.

Der Hinweis zum Oberflächenabfluss wird ergänzt.

Antrag 3.2.3

Schutz vor Naturgefahren: Allgemeines

Zahlreiche Bauten und Anlagen im Gemeindegebiet sind von Naturgefahren betroffen (gemäss der Gefahrenkarte vom 6. Juni 2019 (südwestlicher Teil des Gemeindegebiets) und gemäss der Gefahrenkarte vom 19. Dezember 2014 (nordöstlicher Teil des Gemeindegebiets)).

Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz [WWG], Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans). Entsprechend ist die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern. Die Bestimmung kann wie folgt lauten: «Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.»

Der Hochwasserschutz ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (Art. 3 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau, § 22 Abs. 3 WWG, § 9 Abs. 1 Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei [HWSchV]). Deshalb ist zu prüfen, ob den Gefährdungen mit planungsrechtlichen Massnahmen begegnet werden kann. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. In diesem Fall ist eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen (§ 9 Abs. 2 HWSchV). Diese kann wie folgt lauten: «Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.»

→ Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision oder spätestens mit der nächsten umfassenderen Revision der Bau- und Zonenordnung sind eine Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte und eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen.

Entscheidung

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Stadt plant eine Teilrevision der BZO zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung. Sofern die Teilrevision zu Stande kommt, wird die genannte Bestimmung im Rahmen dieser aufgenommen. Ansonsten geschieht dies spätestens mit der nächsten umfassenden Revision.

Antrag 3.2.4 Gewässerraum

Der östliche Randbereich des Umzonnungsgebiets «Grendelbachstrasse» liegt im rechtskräftigen Gewässerraum des Grändelbachs (vgl. <http://geo.zh.ch/maps>, Karte «Öffentliche Oberflächengewässer, Gewässerraum (...»). In den nachfolgenden Verfahren ist zu beachten, dass der Gewässerraum von ober- und unterirdischen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten ist (vgl. Art. 41c Gewässerschutzverordnung [GSchV]). Terrainveränderungen gelten als Anlagen.

Für die Zulässigkeit von Wegen an Gewässern verweisen wir auf das Faktenblatt «Wege im Gewässerraum» (AWEL, 2020, www.gewaesserraum.zh.ch). Das Faktenblatt fasst die rechtlichen Rahmenbedingungen und die Anforderungen aus der Bewilligungspraxis zusammen und dient als Hilfestellung für die Planung von Velowegen sowie Fuss- und Wanderwegen entlang von Gewässern. Verbreiterungen oder Anpassungen bestehender Wege – auch Änderungen des Oberflächenbelags – innerhalb des Gewässerraums bedürfen einer Bewilligung des AWEL.

Im Absatz «Öffentliche Gewässer» in Kapitel 2.4 des erläuternden Berichts ist die Aussage «Ein Neubau eines befestigten (geteerten) Wegs (...) Bewilligungsfähigkeit ist nicht sicher.» im folgenden Sinne zu präzisieren: «Innerhalb des Gewässerraums sind bei neuen oder angepassten Wegen grundsätzlich nur unbefestigte Beläge (z.B. wassergebundene Naturbeläge) erlaubt. Mögliche Ausnahmen sind im Einzelfall zu prüfen.».

Weiter sind im erläuternden Bericht im Absatz «Öffentliche Gewässer» in Kapitel 2.4 und im Absatz «Gewässerräume (...)» in Kapitel 6.2 die veralteten Angaben und die veraltete Abbildung zum Gewässerraum anzupassen.

→ Die vorgenannte Abbildung und sämtliche vorgenannten Angaben und Aussagen im erläuternden Bericht sind wie beschrieben zu überarbeiten.

Um Abweichungen zum erläuternden Bericht zu vermeiden, empfehlen wir, die Angaben und Aussagen in der informativen Beilage «Auslegung (...)», HOLINGER AG, 10. März 2023» gemäss der vorliegenden wasserbaulichen Stellungnahme zu überprüfen und wo erforderlich anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Antrag 3.2.5

6 Auswirkungen der Teilrevision

In Kapitel 6.1 wird festgehalten, dass die Gesamtschau über die Entwicklung im Rahmen der Erarbeitung des Leitbilds Stadtentwicklung wie auch anlässlich Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung erfolgte und die vorgesehene Teilrevision diesen Vorstellungen entspricht. Unbesehen hiervon ist in der vorliegenden Teilrevision der Bedarf an zusätzlichen Wohnzonen wie auch der Nachweis der hinreichenden Flächen für Zonen für öffentliche Bauten detaillierter aufzuzeigen.

→ Der erläuternde Bericht ist im Sinne der Erwägungen zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Zum Nachweis des Bedarfs an zusätzlichen Wohnzonen wird auf die kantonale Statistik der Leerwohnungszahlen verwiesen (<https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/leerwohnungen.html>). Kantonswweit liegt die Ziffer bei 0.48 %, in der der Region Winterthur und Umgebung bei 0.40 %. Es besteht damit in der Region nachweislich Bedarf an zusätzlichem Wohnraum an gut erschlossener Lage.

Der Bedarf an Flächen in der Zone für öffentliche Bauten lässt sich über die städtische Schulraumplanung und die Immobilienstrategie ableiten. Es ist genügend Reservefläche vorhanden. Kapitel 6.1 des Erläuternden Berichts wird dahingehend ergänzt.

Antrag 3.2.6

6.3 Verkehr

Gemäss Erläuterungsbericht erwartet die Stadt Illnau-Effretikon gegenüber der Nutzung als Werkhof und Feuerwehrgebäude eine gewisse Verkehrsentlastung, da die Zufahrt für Werksfahrzeuge und die Feuerwehrfahrzeuge entfällt. Ein Nachweis diesbezüglich, basierend auf Annahmen zur geplanten Wohnnutzung und deren Verkehrsaufkommen, liegt jedoch nicht vor. Ebenfalls nicht enthalten sind Ausführungen zur angestrebten Mobilität der neuen Überbaumungsmöglichkeit im Sinne der kommunalen und regionalen Mobilitätsziele sowie des Zielbilds des Agglomerationsprogramms.

Mindestens der Arealüberbauungsbonus ist aus unserer Sicht an klare Vorgaben zur autoreduzierten Mobilität zu knüpfen. Das einzuzonende Areal liegt im unmittelbaren Bahnhofsumfeld und ist somit sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Nur so wird es der Stadt Effretikon gelingen, die Ziele der übergeordneten Richtplanung sowie des kantonalen und regionalen Gesamtverkehrskonzepts und des Agglomerationsprogramms zu erreichen.

→ Die verkehrlichen Folgen der geplanten Umzonung sind im erläuternden Bericht aufzuzeigen und deren Konformität mit den Richtplänen über alle Stufen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr ist darzulegen.

→ *Der Umzonung des Areals an der Grendelbachstrasse kann zugestimmt werden, wenn die Abwicklung des entstehenden Verkehrs richtplankonform über alle Ebenen und im Sinne des Agglomerationsprogramms in der BZO gesichert ist.*

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Mit der Gesamtrevision der BZO (am 12.7.2023 von der Baudirektion genehmigt) wurden die Anforderungen an Arealüberbauungen auf dem gesamten Stadtgebiet überprüft und neu geregelt. Eine eigene Regelung für eine mögliche Inanspruchnahme einer Arealüberbauung für ein einzelnes Grundstück ist nicht üblich und im Rahmen einer BZO-Teilrevision nicht praktikabel. Die Stadt legt in der BZO keine Bestimmungen einzelgrundstückweise fest.

Die Auflage, dass mit der Umzonung die Konformität mit den Richtplänen über alle Stufen (kommunal, regional, kantonal) zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr darzulegen sind, ist nicht verhältnismässig. Es handelt sich um ein Grundstück für eine Wohnüberbauung mit potenziell 60 bis 70 Wohnungen im ÖV-Reduktionsgebiet B. Gemäss BZO ergibt das rund 50 bis 60 Pflichtabstellplätze für Bewohnende und Besuchende. Über ein Mobilitätskonzept kann diese Anzahl im Rahmen der BZO immer reduziert werden, unabhängig davon, ob eine Arealüberbauung realisiert wird oder nicht (Ziff. 10.1.4 Autoarme Nutzungen, BZO).

Heute sind auf im Gebäude 12 Feuerwehrfahrzeuge und 12 Werkhof-fahrzeuge abgestellt. Rund um das Gebäude bestehen zudem 30 Autoabstellplätze für Einsatzkräfte und Mitarbeitende. Das Areal bietet somit aktuell Platz für insgesamt 54 Fahrzeuge, welche zu allen Tages- und Nachtzeiten bewegt werden. Die Anzahl Abstellplätze wird in Zukunft somit ähnlich gross wie heute sein, der Störungsgrad wird aber durch die veränderte Nutzung abnehmen.

Antrag 3.2.7

6.4 Kantonale Mehrwertabgabe

Die beabsichtigte Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone, stellt einen Tatbestand dar, der dem kantonalen Mehrwertausgleich unterliegt. Der kantonale Mehrwertausgleich ist davon betroffen und eine Abgabe wird fällig.

Im Bericht gemäss Art. 47 RPV wird dies aufgezeigt. Wir stellen fest, dass die Ausführungen zum Mehrwertausgleich insgesamt korrekt und verständlich sind.

Auch wurden die betroffenen Flächen in eMWA eingepflegt und zur Bearbeitung an den Kanton weitergeleitet. Eine Prognose liegt vor. Im erläuternden Bericht ist für die Gesamtprognose ein Platzhalter eingefügt.

→ Das Datum der öffentlichen Auflage ist der kantonalen Verfahrensstelle Mehrwertausgleich frühzeitig anzuzeigen, damit die Prognosebriefe termingerecht versendet werden können.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Die Mehrwertprognose wurde anlässlich der öffentlichen Auflage bereits im Erläuterungsbericht ergänzt. Die öffentliche Auflage ist bereits erfolgt.