



Teilrevision Nutzungsplanung

Einzonung Eselriet

Bericht zu den Einwendungen

Vom Grossen Gemeinderat festgesetzt am

Namens des Grossen Gemeinderates,

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Inhalt	1. Öffentliche Auflage	3
	2. Bericht zu den Einwendungen	4
	2.1 Zurückstellung Teilrevision	4
	2.2 Ausgangslage offenlegen	5
	2.3 Verfahren	6
	2.4 Standortevaluation	8
	2.5 Schulraumplanung und -reserve	10
	2.6 Einordnung und Lage	11

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Reto Wild, Projektleitung
Anita Suter, Sachbearbeitung

1. Öffentliche Auflage

Einwendungen

Die Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurde während 60 Tagen, vom **9. Juni 2017 bis 8. August 2017**, öffentlich aufgelegt.

Während der Dauer der öffentlichen Auflage gingen 5 Schreiben mit 10 unterschiedlichen Einwendungen ein.

Sämtliche Stellungnahmen und Einwendungen wurden eingehend geprüft. Es zeigte sich, dass alle Einwendungen weitgehend eine vergleichbare Thematik aufweisen. Sämtliche Einwendungen stellen infrage, ob der Zeitpunkt der Teilrevision richtig sei, bzw. ob nicht zuerst grundsätzliche Fragestellungen zum Vorhaben geklärt werden müssten.

Zu den Einwendungen wird mit dem vorliegenden Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

Weitere Überlegungen und Fristverlängerung des Kaufvertrags nach der öffentlichen Auflage

Aufgrund der Einwendungen und im Sinne der besseren Erläuterung des Vorhabens Mehrzweckanlage für den Werkhof, die Wertstoffsammelstelle und die Feuerwehr fanden in der Folge mehrere Projektgruppensitzungen statt, an welchen das Vorhaben weiter vertieft geprüft wurde.

Die Frist für den Kaufvertrag mit der Grundeigentümerschaft wurde verlängert um mehr Zeit für weitere Überlegungen zu haben.

Es wurde zudem ein erläuternder Bericht verfasst, welcher die Vorgeschichte, den Bedarf, die geprüften Varianten und die Kostenschätzung umfasst. Der Bericht „Neubau Mehrzweckanlage“ liegt mit Datum vom 22.2.2018 vor.

2. Bericht zu den Einwendungen

2.1 Zurückstellung Teilrevision

Einwendung 1.1

Es sei zu prüfen, ob es nicht zweckmässig und politisch opportun wäre, eine grundsätzliche Diskussion im Grossen Gemeinderat über den geplanten Neubau im Eselriet sowie die Behandlung des kommunalen Richtplanes bzw. die Gesamtrevision der BZO abzuwarten.

Einwendungen 2.0, 4.0, 3.2

Die Teilrevisionsvorlage Einzonung Eselriet sei zurückzustellen, bis die Ausgangslage geklärt sei.

Einwendung 5.1.2

Die Teilrevisionsvorlage Einzonung Eselriet sei zurückzustellen, bis die Standortevaluationsergebnisse durch die politischen Gremien (u.a. Parlament) beurteilt wurden.

Erwägungen

Aus Sicht des Stadtrates ist die Ausgangslage betreffend Machbarkeit und Standortevaluation genügend geklärt, um mit einem Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung in die Vorprüfung gehen zu können.

Es erscheint unzweckmässig, die Planung für einen Neubau einer Mehrzweckanlage für den Werkhof, die Abfallsammelstelle und die Feuerwehr voranzutreiben, solange nicht klar ist, ob diese im Eselriet gebaut werden kann. Vor den weiteren Konkretisierungen der Planung der Anlage muss daher die planungsrechtliche Situation des Eselriets geklärt sein.

Die vorliegende Einzonungsvorlage stellt nun eine weitgehend gesicherte planungsrechtliche Grundlage dar, welche zusammen mit den bisherigen Entwürfen für einen allfälligen Neubau einer Mehrzweckanlage die Basis für die politische Debatte bildet. Aufgrund der Einwendungen wurde durch das Hochbauamt zusätzlich ein erläuternder Bericht zum Neubau Mehrzweckanlage verfasst, welcher ebenfalls als Basis für die Debatte im Parlament dient.

Beschluss

Die Einwendung ist weitgehend erfüllt. Eine politische Debatte soll auf den nun vorliegenden, weitgehend gesicherten planungsrechtlichen Grundlagen geführt werden können.

Einwendungen 2.8, 4.1, 5.3

Die Auswertung der Einwendungen zum kommunalen Richtplan sei abzuwarten, bevor die Bau- und Zonenordnung im Hinblick auf eine allfällige Einzonung im Eselriet isoliert teilrevidiert wird.

Erwägungen

Die Einwendungen zum kommunalen Richtplan sind eingegangen. Die Auflage fand vom 30. September 2016 bis am 29. November 2016 statt. Die Auswertung ist inzwischen ebenfalls erfolgt, wurde am 13. Juli 2017 zuhanden des Grossen Gemeinderates verabschiedet und kann auf der Homepage der Stadt eingesehen werden.

Es gingen vier Einwendungen zum Eselriet ein, welche zum einen den Bedarfsnachweis und zum andern den Erhalt als Reserve für eine allfällige Schulraumerweiterung fordern. Alle Einwendungen sind nicht zur Annahme vorgesehen. Entsprechend der Schulraumplanung ist die Reserve für die Schule nicht notwendig. Ein Bedarf der Schule kann auf dem Schulhausareal umgesetzt werden.

Beschluss

Die Einwendung ist grundsätzlich weitgehend erfüllt.

2.2 Ausgangslage offenlegen

Einwendungen 2.1, 4.2

Die Machbarkeitsstudie zum Werkhof, die Standortevaluation, der kantonale Vorprüfungsbericht zur Einzonungsvorlage Eselriet, Studien über die Auswirkungen einer barrierefreien Verbindung Effretikoner-/Kemppttalstrasse und der befristete Kaufvertrag zum Landkauf (inkl. Zeitpunkt, wann der Stadtrat diesen abgeschlossen hat) seien gegenüber dem Parlament und der Öffentlichkeit offenzulegen.

Erwägungen

Zum barrierefreien Übergang in Illnau bzw. zum Ersatz durch eine neue Verbindung beim Grausel liegt eine Studie aus dem Jahr 1994 vor. Diese ist nach wie vor über einen entsprechenden Richtplaneintrag im Verkehrsplan gesichert. Neuere Studien liegen nicht vor.

Die anderen erwähnten Unterlagen und Studien können auf der Stadtverwaltung durch die Öffentlichkeit und das Parlament eingesehen werden.

Der befristete Kaufvertrag zum Landkauf wurde im Juli 2013 abgeschlossen. 2017 wurde die Frist für den Kaufvertrag verlängert um mehr zeitlichen Spielraum für die Planung, das Verfahren und politische Debatten zu haben.

Beschluss

Das Anliegen ist erfüllt.

Einwendungen 2.2, 4.3

Erwägungen

Es sei zu begründen, weshalb die Einzonungsvorlage und damit eine BZO-Teilrevision 2017/18 dringlich sein soll.

Die Gesamtrevision wird frühestens im Jahr 2019 festgesetzt werden können. Es besteht jedoch relativ dringlicher Bedarf nach einer Lösung für den heutigen Werkhof und das Feuerwehrgebäude. An den bestehenden Anlagen stehen Sanierungen an. Es besteht somit die Gefahr eines Investitionsstaus auf der bestehenden Anlage.

Um die Planung für eine Mehrzweckanlage mit Werkhof, Abfallsammelstelle und Feuerwehr voranzutreiben und weiter mit dem Standort Eselriet planen zu können, bedarf es einer planungsrechtlich gesicherten Situation (eingezonte Fläche).

Inhaltlich handelt es sich bei der Einzonung des Eselriets in die Zone für öffentliche Bauten um ein Thema, welches losgelöst von der Gesamtrevision behandelt werden sollte. Um zeitnah einen möglichen Standort für eine Mehrzweckanlage zu erhalten und eine Lösungsoption für den Werkhof zu schaffen, hat der Stadtrat daher beschlossen, die Einzonung des Eselriets vorzuziehen.

Ausserdem bestand zum Beginn der vorliegenden Planung das Risiko, dass der zeitlich befristete Kaufvertrag für den Kauf des Grundstücks abläuft, ohne dass die Stadt das Grundstück als Zone für öffentliche Bauten kaufen kann. Die Frist des zeitlich befristeten Kaufvertrages konnte 2017 jedoch bis 2023 verlängert werden.

Beschluss

Mit den Erwägungen liegt die gewünschte Begründung vor.

2.3 Verfahren

Einwendungen 2.3, 4.4

Erwägungen

Es sei darzulegen, weshalb die Einzonungsvorlage der parlamentarischen Grundsatzdebatte über mögliche Werkhof-Optionen (Sanierung, Ersatzneubau am bisherigen Standort, Neubau an alternativem Standort etc.) vorgezogen wird.

Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass aus sachlicher Sicht ein Neubau an einem neuen Standort erhebliche Vorteile hat. Die Standortevaluation hat darüber hinaus ergeben, dass sich der Standort Eselriet am besten für das Vorhaben eignet.

Das Parlament kann sich allerdings nicht für den Standort Eselriet entscheiden, wenn dieser nicht zur Verfügung steht, weil er erstens nicht in der Bauzone für öffentliche Bauten liegt und weil er sich zweitens nicht im Eigentum der Gemeinde befindet. Die Abklärungen und das Mitwirkungsverfahren zur Einzonung wurden daher in die Wege geleitet.

Vor der Festsetzung und vor der Genehmigung kann die parlamentarische Grundsatzdebatte nun auf Basis einer weitgehend geklärten planungsrechtlichen Grundlage geführt werden.

Beschluss

Mit den Erwägungen wird das Vorgehen begründet.

Einwendung 2.4

Es sei aufzuzeigen, welchen Nutzen die Einzonung und der Landkauf auf Vorrat für die Bevölkerung hat, falls sich das Parlament und die Stimmbevölkerung gegen einen Werkhof-Neubau am Standort Eselriet aussprechen.

Erwägungen

Die Reservezone im Eselriet ist eine der wenigen Flächen, welche noch für öffentliche Zwecke zur Verfügung stehen würde, wenn sie eingezont und durch die Stadt erworben würde.

Die Stadt kann jedoch keine Flächen einzonen, wenn sie dem Kanton gegenüber nicht belegen kann, dass ein Bedarf für die Flächen besteht. Mit dem Erfordernis für eine Lösung für den heutigen Werkhof kann ein solcher Bedarf für die Einzonung belegt und die Fläche in die Zone für öffentliche Bauten überführt werden. Wird kein Bedarf für die Fläche ausgewiesen und die Fläche in der Reservezone belassen, besteht ein gewisses Risiko, dass die Fläche früher oder später nicht mehr für eine Einzonung zur Verfügung steht, da sie mangels Bedarf der Stadt durch den Kanton aus dem Siedlungsgebiet entlassen wird.

Sie könnte auch für andere öffentliche Zwecke (z.B. Schule) verwendet werden, wenn das Parlament und die Stimmbevölkerung den Neubau für die Mehrzweckanlage für den Werkhof, Abfallsammelstelle und Feuerwehr nicht befürworten.

Hinweis zum Richtplanverfahren:

Um hierzu nicht den kommunalen Richtplan anpassen zu müssen, wird empfohlen, den Richtplaneintrag zum Werkhof Eselriet mit dem Zweck "oder anderen öffentlichen Nutzungen" zu ergänzen. Dies kann nicht mit der vorliegenden Vorlage bewältigt werden. Dazu ist ein Abänderungsantrag im Rahmen der Festsetzung des kommunalen Richtplanes durch den GGR erforderlich. Ohne die Ergänzung im kommunalen Richtplan könnte für eine andere Nutzung (Schule etc.) eine Revision des kommunalen Richtplanes erforderlich werden.

Beschluss

Mit den Erwägungen wird der Nutzen aufgezeigt.

Einwendungen 2.5, 4.5

Es sei nachzuweisen, dass eine Einzonung rechtsbeständig ist auch für den Fall, dass kein Neubau für den Werkhof/Feuerwehr/Hauptsammelstelle im Eselriet erstellt wird.

Erwägungen

Die Einzonungsvorlage sieht eine Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten vor. In der Bauordnung wird keine Spezifizierung vorgenommen, dass hier nur die Nutzung Werkhof/Sammelstelle/Feuerwehr sein darf.

Aufgrund der Zonierung und der Bauordnung sind auch andere öffentliche Bauten denkbar, wenn der Werkhof nicht erstellt werden soll und das Eselriet der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen ist (siehe auch Hinweis zum Richtplanverfahren, Einwendung 2.4).

Beschluss

Die Rechtsbeständigkeit ist gegeben.

2.4 Standortevaluation

Einwendungen 2.6, 4.6

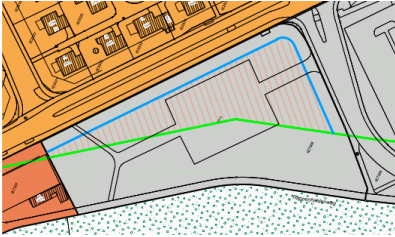
Es seien nochmals alternative Standorte unvoreingenommen zu prüfen und dabei auch Optionen einzubeziehen, die nicht zwingend eine Zusammenlegung von Werkhof, Feuerwehr und Hauptsammelstelle an einem einzigen Ort voraussetzen.

Einwendung 5.1.1

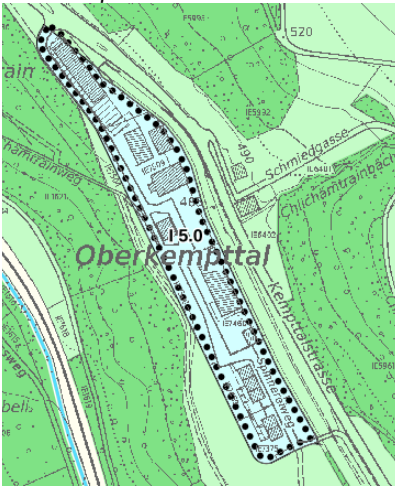
Es sei nach weiteren alternativen Standorte (z.B. Oberkempttal, ehem. Zirkuswiese beim Eselriet) in ganz Illnau-Effretikon zu suchen. Dabei seien Kooperationen mit anderen Gemeinden zu prüfen und es sei zu begründen, warum der Bestand der Feuerwehr vergrössert werden muss.

Erwägungen

Waldabstand und Strassenabstand Festwiese:



Oberkempttal:



Im Rahmen der Standortevaluation wurden in einem ersten Schritt Flächen gesucht, welche eine genügende Grösse aufweisen und grundsätzlich zur Verfügung stehen. Voraussetzung für eine Einzonung ist darüber hinaus die Lage im kantonalen Siedlungsgebiet.

Die Zirkuswiese/Festwiese beim Eselriet eignet sich aufgrund der Lage (angrenzend an Wohngebiet), des erforderlichen Waldabstandes und von der Grösse her nicht. Die Mehrzweckanlage mit Werkhof, Feuerwehr und Hauptsammelstelle weist einen Flächenbedarf auf der ein Raumprogramm mit rund 6'100 m² unterbringen kann. Die theoretische bebaubare Fläche auf der Festwiese umfasst rund 2'900 m² und hat zudem eine ungeeignete Form wie nebenstehende Abbildung zeigt.

Im Oberkempttal steht keine geeignete, genügend grosse Fläche zur Verfügung. Die in der Bauzone gelegenen Flächen sind überbaut. Die Lage im Oberkempttal ist für die Feuerwehr auch problematisch, weil die Ausrückzeiten nicht in alle Richtungen sichergestellt sind.

Im Bereich zwischen Oberkempttal und Illnau liegen keine Flächen im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan. Eine Einzonung von Flächen dürfte hier kaum möglich sein. Aufgrund des Gewässerraumes/Uferbereiches der Kempt, eines allenfalls erforderlichen Waldabstandes und Wegabstandes zum Veloweg sind im Bereich zwischen Oberkempttal und Illnau ausserdem kaum Parzellen vorhanden, welche eine genügend grosse überbaubare Fläche aufweisen.

Eine Kooperation betreffend Feuerwehr mit anderen Gemeinden besteht bereits (Feuerwehr Effretikon-Lindau). Weisslingen übernimmt ausserdem die Sicherung der Randgebiete im ehemaligen Gemeindegebiet Kyburg. Eine Vergrösserung des Abdeckungsgebietes für die Versorgung wird als nicht zweckmässig erachtet, da ansonsten die Distanzen grösser werden und somit das Einhalten der Ausrückzeiten erschwert wird.

Im zweiten Schritt der Standortevaluation wurden an den denkbaren, zur Verfügung stehenden Standorten die Varianten der Zusammenlegung von Werkhof, Feuerwehr und Sammelstelle (Mehrzweckanlage) sowie auch Lösungen ohne Zusammenlegung oder mit einer Teilzusammenlegung geprüft.

Die Zentralisierung hat sich gemäss Machbarkeitsstudie als geeignetste Lösung erwiesen. Der Stadtrat hat sich daher ebenfalls für eine Zentralisierung ausgesprochen.

Auf der Grundlage einer Zentralisierung und des damit verbundenen Flächenbedarfes werden keine weiteren denkbaren Standorte gesehen, welche sich für eine erneute Standortevaluation eignen könnten.

Bereits heute besteht der Fahrzeugbestand aus 14 Feuerwehrfahrzeugen (davon 4 in Illnau) und 3 Zivilschutzfahrzeugen. Nicht die Anzahl Fahrzeuge, sondern die Anzahl Fahrgassen für die Fahrzeuge muss vergrössert werden. Heute bestehen 8 Fahrgassen. Dies bedeutet, dass die Fahrzeuge bei einem Einsatz nur nacheinander ausrücken können. Ausserdem müssen je nach Einsatz bis zu drei Fahrzeuge weggestellt werden, um den erforderlichen Anhänger zu erreichen. Dies hat erhebliche Konsequenzen für die Ausrückzeiten, sodass eine Vergrösserung der Anzahl Fahrgassen von heute 8 auf 16 erforderlich ist.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.5 Schulraumplanung und -reserve

Einwendung 2.7

Es sei eine langfristige Schulraumplanung vorzulegen, welche aufzeigt, wie sich im Eselriet der Schulraumbedarf aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums (inkl. Neueinzonungen Müsli, Girhalde und Buechli) entwickeln wird.

Erwägungen

Es liegt eine Schulraumplanung von 2010 vor. Diese wurde aufgrund der Schülerstatistiken 2017–2022 im Juli 2017 aktualisiert. Sie berücksichtigt die Neueinzonung Müsli und die angedachten Aufzonungen gemäss kommunalem Richtplan. Eine Einzonung der Girhalde ist im kommunalen Richtplan nicht vorgesehen.

Die Schule weist bis 2022 im Eselriet keinen Erweiterungsbedarf aus. Langfristig kann keine Aussage gemacht werden. Auf dem Areal der Schule selber sind jedoch noch Reserven vorhanden.

Beschluss

Die Einwendung ist ohne Änderungen erfüllt.

Einwendungen 3.1.1, 5.2

Auf die Einzonung Eselriet sei zugunsten einer langfristigen Reserve für die Schulraumentwicklung zu verzichten.

Erwägungen

Siehe auch Erwägungen zu Einwendung 2.7

Das Belassen in der Reservezone kann dazu führen, dass die Fläche nicht mehr eingezont werden kann. Das Belassen in der Reservezone sichert keine Reserven. Eine Einzonung in die Zone für öffentliche Bauten sichert hingegen eine Fläche für öffentliche Nutzungen. Sollte die Mehrzweckanlage für Werkhof, Abfallsammelstelle und Feuerwehr nicht erstellt werden können, würde hier eine Reservefläche für andere öffentliche Nutzungen bestehen. Durch ein Berücksichtigen der Einwendung kann daher das Anliegen der Einwendung nicht erfüllt werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.6 Einordnung und Lage

Einwendung 3.1.2

Es sei verfehlt, an dieser Lage, welche dem Siedlungskörper von Effretikon eine erste Identität gibt, Zwecknutzungen wie Abfallsammelstelle, Werkhof und Feuerwehr anzuordnen. Auf die Einzonung Eselriet für Nutzungen wie den Werkhof/Abfallsammelstelle sei zu verzichten.

Erwägungen

Die Stadtentwicklungskommission hat die Vorlage beraten. Die landschaftlichen Auswirkungen und die Siedlungsrand- bzw. Siedlungseingangssituation wurden dabei ebenfalls thematisiert.

Die heutige Reservezone Eselriet ist jedoch die einzige grössere Fläche, welche für eine öffentliche Nutzung wie die Mehrzweckanlage für Werkhof, Sammelstelle und Feuerwehr denkbar ist.

Trotz der Nutzung muss der Bau nicht störend in Erscheinung treten. Für die Erscheinung ist weniger die Nutzung als vielmehr die Gestaltung massgebend.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.