

Teilrevision «Umzonung Grendelbachstrasse»

ERLÄUTERNDER BERICHT

gemäss Art. 47 RPV und § 7 PBG



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Umfang der Teilrevision	4
	2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN	5
	2.1 Kanton Zürich	5
	2.2 Region Winterthur und Umgebung	5
	2.3 Stadt	6
	2.4 Weitere Grundlagen	7
	3 ZIELE DER REVISION	12
	4 BAUORDNUNG	12
	5 ANPASSUNG ZONENPLAN	12
	6 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION	13
	6.1 Gesamtschau Entwicklung	13
	6.2 Landschaft und Umwelt	14
	6.3 Verkehr	15
	6.4 Kantonale Mehrwertabgabe	15
	6.5 Fazit	16
	7 MITWIRKUNG	17
	8 SCHLUSSBEMERKUNG	18

Beilagen	<ul style="list-style-type: none">• Auslegeordnung zu den Themenbereichen Boden, Abfall, Grundwasser, Naturgefahren, Gewässerraum und Revitalisierung, HOLINGER AG, 10. März 2023• Strategische Schulraumplanung Illnau-Effretikon – Ergebnisbericht, EBP Schweiz AG, 21. Januar 2025• Portfoliostrategie Finanzvermögen, Stadt Illnau-Effretikon, 28. Juni 2025
-----------------	--

Auftraggeberin Stadt Illnau-Effretikon

Bearbeitung SUTER • VON KÄNEL • WILD
Luca Imoberdorf

Titelbild Orthofoto, Quelle: gis.zh.ch

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Entwicklung Illnau-Effretikon

Aus Illnau-Effretikon ist in den letzten Jahrzehnten eine lebendige Kleinstadt geworden. Aufgrund ihrer hervorragenden Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und ihrer regionalen Funktionen wird die Stadt auch zukünftig weiterwachsen. Es gilt dieses Wachstum qualitativ und nachhaltig zu gestalten und innerhalb der Siedlung vorhandene Potenziale auszuschöpfen.

Neuer Standort Werkhof

Der bestehende Werkhof mit Feuerwehrlokal der Stadt Illnau-Effretikon befindet sich heute an der Grendelbachstrasse. Die Lage und Erschliessung im Wohngebiet sind jedoch aufgrund der betrieblichen Emissionen suboptimal. Gleichzeitig bestehen angesichts der beengten Platzverhältnisse keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr.

Aufgrund der unbefriedigenden Situation soll der Werkhof und das Feuerwehrlokal ins Eselriet an den Siedlungsrand zwischen Illnau und Effretikon verschoben werden. Das entsprechende Areal wurde dafür bereits 2017 eingezont. Die Bevölkerung von Illnau-Effretikon hat dem 39 Millionen teuren Neubau im März 2024 zugestimmt, die Inbetriebnahme ist für Ende 2026 / Anfang 2027 geplant. Anschliessend kann das Areal an der Grendelbachstrasse einer neuen Nutzung zugeführt werden.

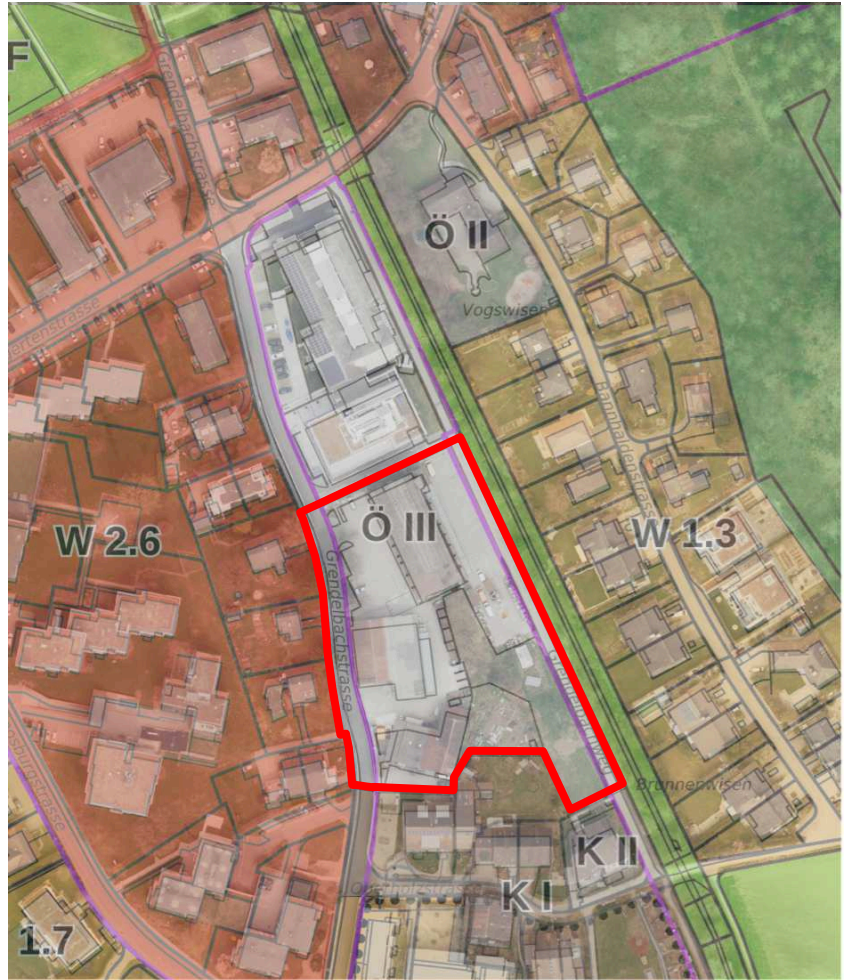
Eckwerte Areal Grendelbachstrasse

Das Areal Grendelbachstrasse umfasst rund 7'000 m² und liegt heute in der Zone Ö III. Die bestehenden Gebäude wurden zwischen 1931 und 1985 erstellt und mehrfach den Nutzungen entsprechend angepasst.

Das Areal grenzt im Norden an das ebenfalls in der Zone Ö III liegende Elektro-Bildungs-Zentrum (EBZ) und im Osten unmittelbar an den Grendelbach. Ansonsten wird das Areal von Wohn- und Kernzonen (W 1.3/2.6 und K I/II) umschlossen.

Sämtliche Bauten auf dem Areal sind nicht inventarisiert und stehen ihrem jeweiligen Alter entsprechend am Ende ihres Lebenszyklus. Aufgrund der absehbaren Umnutzung des Areals erfolgt die gesamte Bewirtschaftung seit rund zehn Jahren auf Abbruch.

Übersicht Areal mit Perimeter (rot)



Umzonung Grendelbachstrasse

Gleichzeitig zur Einzonung Eselriet war 2016/2017 auch bereits die Umzonung des künftig frei werdenden Areals an der Grendelbachstrasse in eine Wohnzone geplant. Da die Werkhof- und Feuerwehrrnutzung aber bis zur Fertigstellung des Neubaus am Ort bestehen bleibt, wurde die Vorlage zurückgestellt und soll nun mit Baubeginn im Eselriet wieder aufgenommen werden.

1.2 Umfang der Teilrevision

Umzonungsvorlage

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Teilrevision Zonenplan
- Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Mitwirkungsbericht

An der Bauordnung müssen keine Anpassungen vorgenommen werden, da eine Zuordnung zu einer bestehenden Wohnzone vorgesehen ist.

2 ÜBERGEORDNETE VORGABEN

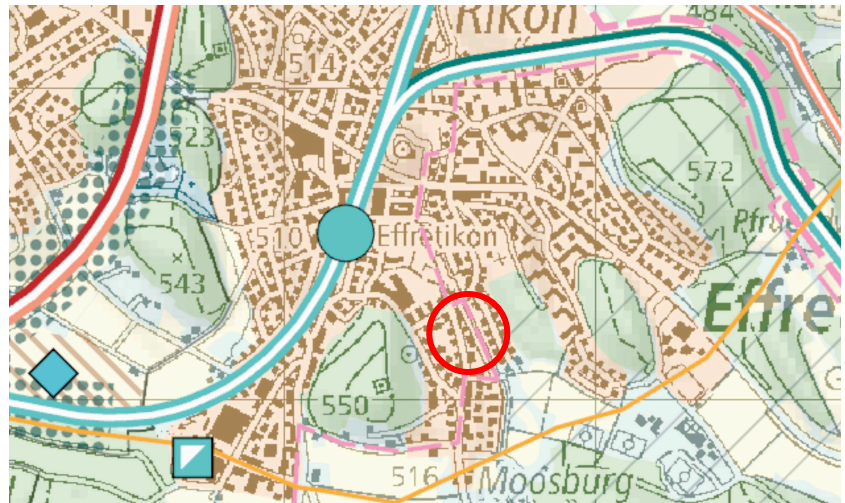
2.1 Kanton Zürich

Kantonaler Richtplan (Stand Teilrevison 2023)

Der kantonale Richtplan weist das Planungsgebiet als Siedlungsgebiet aus. Östlich des Areals verläuft eine bestehende Gastransportleitung (≤ 5 bar).

Kantonaler Richtplan mit Perimeter (rot)

- Siedlungsgebiet
- Schutzwürdiges Ortsbild
- Übriges Landwirtschaftsgebiet
- Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
- Übriges Gebiet
- Landschafts-Förderungsgebiet
- Landschafts-Schutzgebiet
- Wald
- Gewässer



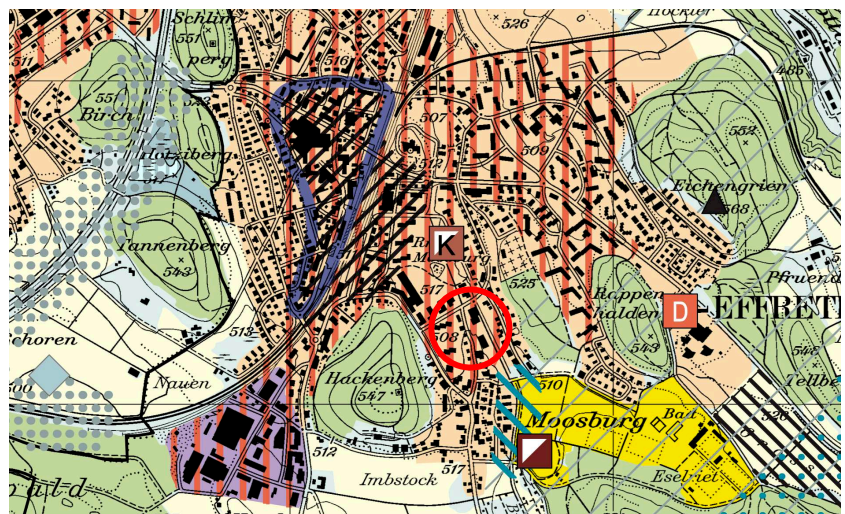
2.2 Region Winterthur und Umgebung

Regionaler Richtplan (Stand Teilrevison 2022)

Der regionale Richtplan Winterthur und Umgebung sieht in Gebieten an zentralen Lagen, die sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind, eine hohe bauliche Dichte vor. Dies betrifft auch Effretikon als Nebenzentrum. Als hoch gilt eine minimale bauliche Dichte von $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ BMZ. Es ist eine Umzonung in die Wohnzone mit einer Baumassenziffer von $2.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ vorgesehen, womit den regionalen Dichtevorgaben entsprochen wird.

Karte Siedlung und Landschaft
 mit Perimeter (rot)

- | | |
|---|--|
| <p>Regional
bestehend geplant</p> <ul style="list-style-type: none"> | <p>Siedlung</p> <ul style="list-style-type: none"> Siedlungsgebiet Zentrumsgebiet Schutzwürdiges Ortsbild Arbeitsplatzgebiet Hohe bauliche Dichte Niedrige bauliche Dichte Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung |
|---|--|



2.3 Stadt

Leitbild Stadtentwicklung

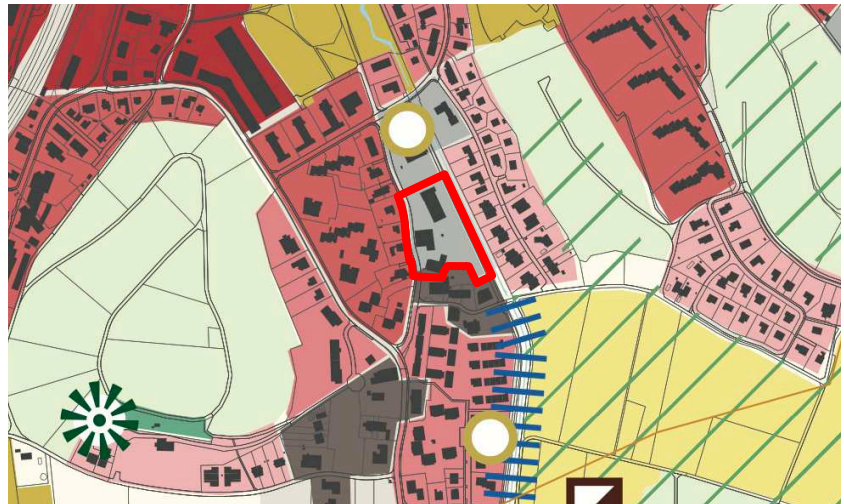
Das Leitbild Stadtentwicklung 2015 sah im Bereich Grendelbach für das betroffene Areal noch keine bauliche Veränderung gegenüber dem Bestand vor. Dabei wurde allerdings davon ausgegangen, dass der bestehende Werkhof am heutigen Standort bestehen bleibt. Für das Umfeld der Grendelbachstrasse ist eine Veränderung gegenüber dem Bestand von +50 % erwünscht. Der Ausbaugrad des Umfeldes beträgt heute rund 60-70 %, bei einer Zunahme um +50 % des Bestandes würde folglich ein Vollausbau gemäss der heutigen Zonierung erreicht. Die umliegende Zonierung W 2.6 entspricht somit im Vollausbau genau den Zielvorstellung gemäss Leitbild.

Kommunaler Richtplan

Im kommunalen Richtplan ist der heutige Standort des Werkhofs und der Feuerwehr als Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen verzeichnet. Im Richtplantext (Seite 45) sowie im Erläuternden Bericht (Seite 35) ist jedoch bereits festgehalten, dass das Gebiet nach Erstellung des Ersatzstandorts Eselriet aufzuheben und in eine Wohnzone umzuzonen ist. Mit der vorliegenden Teilrevision wird dies vollzogen.

Teilplan Siedlung, Landschaft, Ver- und Entsorgung, Öffentliche Bauten und Anlagen mit Perimeter (rot)

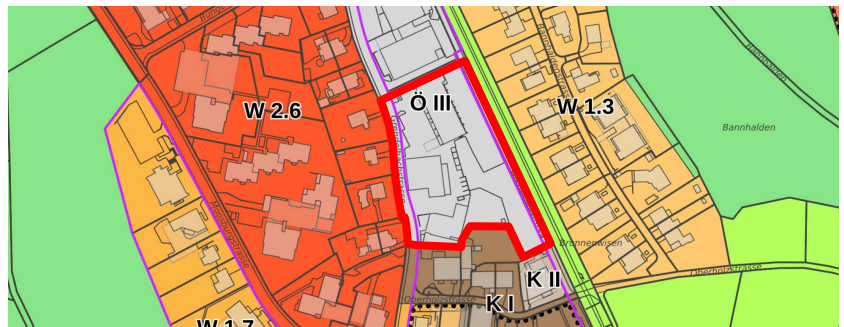
-  Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Ortskerne und Weiler
-  Weilerkernzonen prüfen
-  Arbeitsplatzgebiet
-  Gebiet für Siedlungserweiterung (Arbeiten)
- Wohn- und Mischgebiete**
-  Sehr hohe Dichte (> 4.5 BMZ)
-  Hohe Dichte (2.5 - 4.5 BMZ)
-  Mittlere Dichte (1.6 - 2.5 BMZ)
-  Niedrige Dichte (< 1.6 BMZ)



Kommunale Nutzungsplanung

Das Planungsgebiet (Werkhofareal plus angrenzende Strassen) ist aktuell der Zone für öffentliche Bauten Ö III zugeteilt. Die vorgesehene Wohnnutzung ist heute somit nicht zulässig.

Zonenplan mit Perimeter (rot)



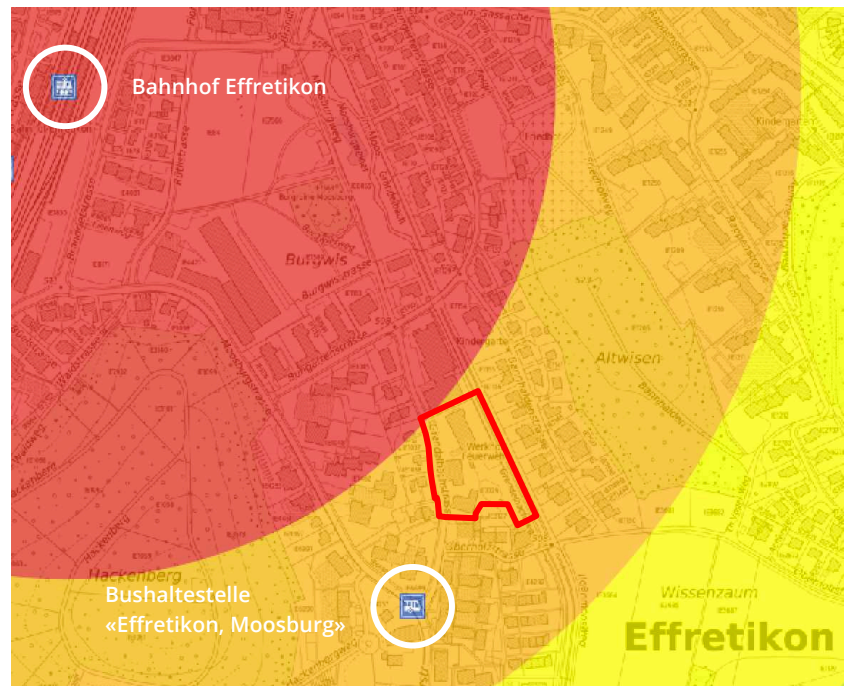
2.4 Weitere Grundlagen

Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr

Der Bahnhof Effretikon liegt rund 500 m entfernt und ist damit in weniger als 10 Minuten zu Fuss erreichbar. Zusätzlich liegt die Bushaltestelle «Effretikon, Moosburg» etwa 150 m entfernt.

Das Areal weist damit eine ÖV-Güteklasse B (gut) auf. Das Areal eignet sich somit gut für eine Wohnnutzung.

ÖV-Güteklassen mit Perimeter (rot)



Klima

Die voranschreitende Klimaveränderung bewirkt zunehmende Temperaturen und eine stärkere Wärmebelastung. Die Wärmebelastung für die Bevölkerung ist insbesondere im Bereich von dichter Bebauung und einer Vielzahl von versiegelten Flächen erheblich. Die aktuelle Situation präsentiert sich im Gebiet der Umzonung sowie der näheren Umgebung wie folgt:

Tagessituation

Das Gebiet ist tagsüber während einer sommerlichen Schönwetterphase sehr stark überwärmt. Im Vergleich zum kantonalen Mittel hat das Gebiet durchschnittlich viele Hitzetage pro Jahr. An solchen Tagen steigt das Thermometer über 30°C. Grünräume sind gut erreichbar.

Nachtsituation

Das Gebiet ist nachts nicht überwärmt und weist im Vergleich zum kantonalen Mittel durchschnittlich viele Tropennächte pro Jahr auf. Während solchen Nächten fällt das Thermometer nicht unter 20°C.

Durchlüftung

Das Gebiet befindet sich in einem Einwirkungsbereich von nächtlicher kalter Luft.

Ausschnitt aus der Planhinweiskarte des Klimamodells mit Perimeter (rot)

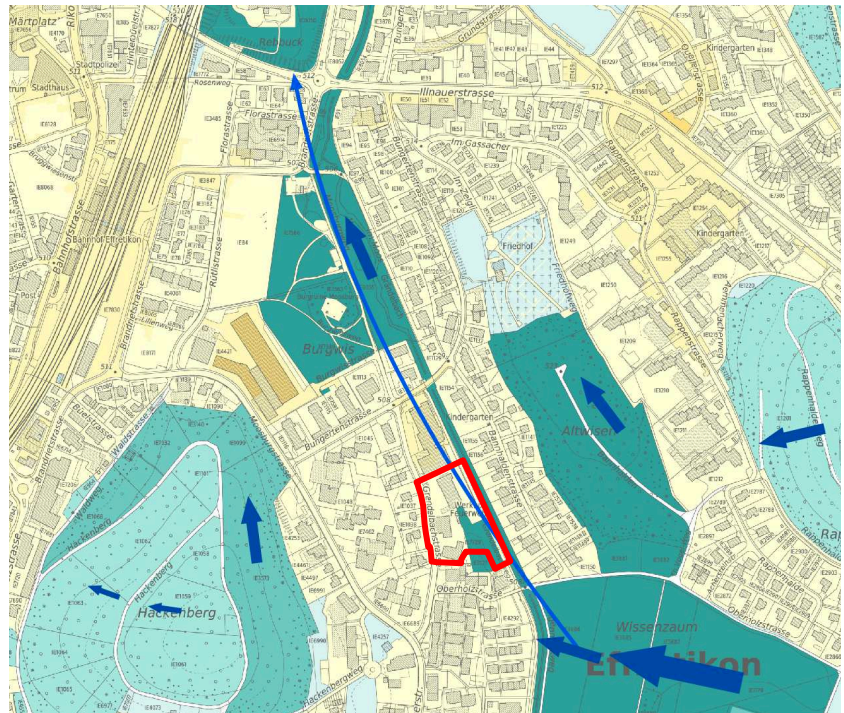
Überwärmung im Siedlungsraum, 4 Uhr
 keine
 schwach
 mässig
 hoch

Bioklimatische Bedeutung von Grünfläche, 4 Uhr
 gering
 mittel
 hoch
 sehr hoch

Kaltluftleitbahnen
 Kaltluftleitbahn

Hauptströmungsrichtung der Kaltluft innerhalb von Grünflächen
 klein
 mittel
 gross

Empfehlungen



Die Teilrevision hat keinen direkten Einfluss auf das Lokalklima. Aufgrund der starken Wärmebelastung am Tag wird jedoch empfohlen, das Areal künftig stärker zu begrünen und lokale Massnahmen umzusetzen. Trotz der schwachen Wärmebelastung in der Nacht wird ausserdem empfohlen, die Grünraumversorgung zu erhalten resp. zu verbessern und Massnahmen zur Verbesserung der Auskühlung zu prüfen. Aufgrund der Lage in einem Einwirkungsbereich von nächtlicher Luft soll bei der künftigen Planung die Durchlüftungssituation berücksichtigt werden. Es sollen verstärkt durchströmbare Freiflächen geschaffen und Gebäuderiegel vermieden werden, vor allem solche quer zur Windrichtung.

Ergänzend werden bei der Arealentwicklung die folgenden allgemeinen Massnahmen empfohlen:

- Kaltluftzirkulation sicherstellen
- Unterbauung von Freiflächen reduzieren
- Fassaden beschatten
- Freiräume durch Gebäude beschatten

Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Es besteht derzeit kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS). Der Kanton Zürich hat 2025 jedoch begonnen, PFAS-Verdachtsflächen in den Kataster aufzunehmen. Ein Schwerpunkt sind Standorte, an denen Löschschaum eingesetzt wurde (Unfallstandorte, Betriebsstandorte, Übungsgelände). Da das Areal des Werkhofs bisher auch von der Feuerwehr genutzt wurde, ist es somit möglich, dass es künftig in den KbS aufgenommen wird. Es steht zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch kein konkreter Verdacht im Raum, der zu einer altlastenrechtlichen Verpflichtung führen würde.

Störfallvorsorge

Das Areal befindet sich gemäss Risikokataster nicht in der Nähe einer störfallrelevanten Anlage resp. ausserhalb der Wirkdistanz von potenziellen Störfällen.

Öffentliche Gewässer

Im Bereich des Areals Grendelbachstrasse verläuft der Grendelbach (öffentliches Gewässer Nr. 7442). Dieser ist als künstlich/naturfremd klassiert. Im Rahmen der Revitalisierungsplanung wird der Nutzen einer Revitalisierung als mittel eingestuft.

Der Gewässerraum für den Grendelbach wurde im Januar 2025 festgesetzt. Der festgelegte Gewässerraum liegt innerhalb der rechtskräftigen Gewässerabstandslinien. Diese sollen im Rahmen einer späteren Teilrevision der Nutzungsplanung aufgehoben werden (SRB 2022-247).

Der Gewässerraum misst 15.2 m (beidseitiger Gewässerraum), was einem Abstand von 7.6 m zur Bachachse entspricht. Der Abstand der Parzellengrenze der Parzelle IE7729 zur Gewässerachse beträgt durchgehend mehr als 11.0 m, weshalb auf dem Areal keine Einschränkungen aufgrund des Gewässerraums bestehen. Der angrenzende Grendelbachweg (Parzelle IE6672) kommt teils in den Gewässerraum zu liegen. Im Rahmen einer Arealüberbauung ist eine Neugestaltung des Wegs als unbefestigter Unterhaltsweg/Fussweg am Rande des Gewässerraums denkbar. Der Weg ist im Bestand aber grundsätzlich geschützt und kann, insofern keine baulichen Massnahmen am Weg innerhalb des Gewässerraums vorgesehen sind, so bestehen bleiben. 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.

Übersicht Gewässerraum- und -abstandslinie mit Perimeter (rot)



Gewässerraum
(in Kraft)



Gewässerabstandslinie
(in Kraft)

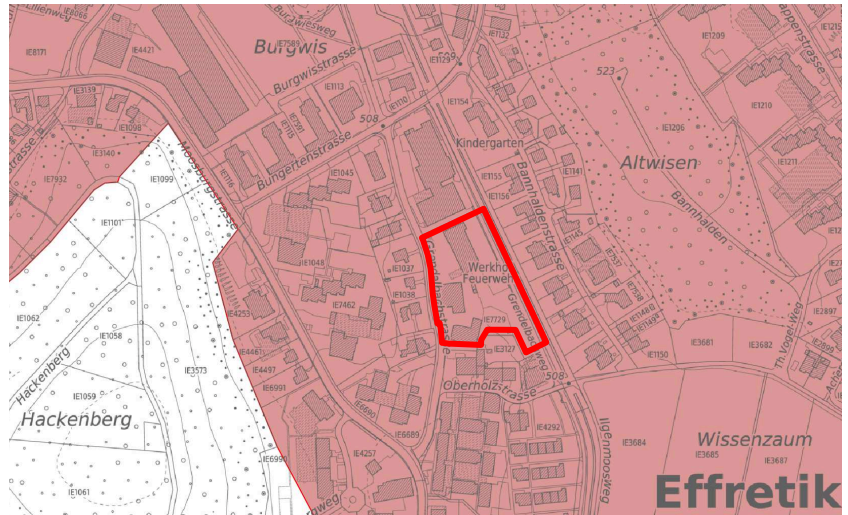


Grundwasser

Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich Au. Für Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel (z.B. Pfahlfundationen, Untergeschosse) ist demnach eine wasser- und gewässerrechtliche Bewilligung erforderlich.

Gewässerschutzkarte mit Perimeter (rot)

 Gewässerschutzbereich Au



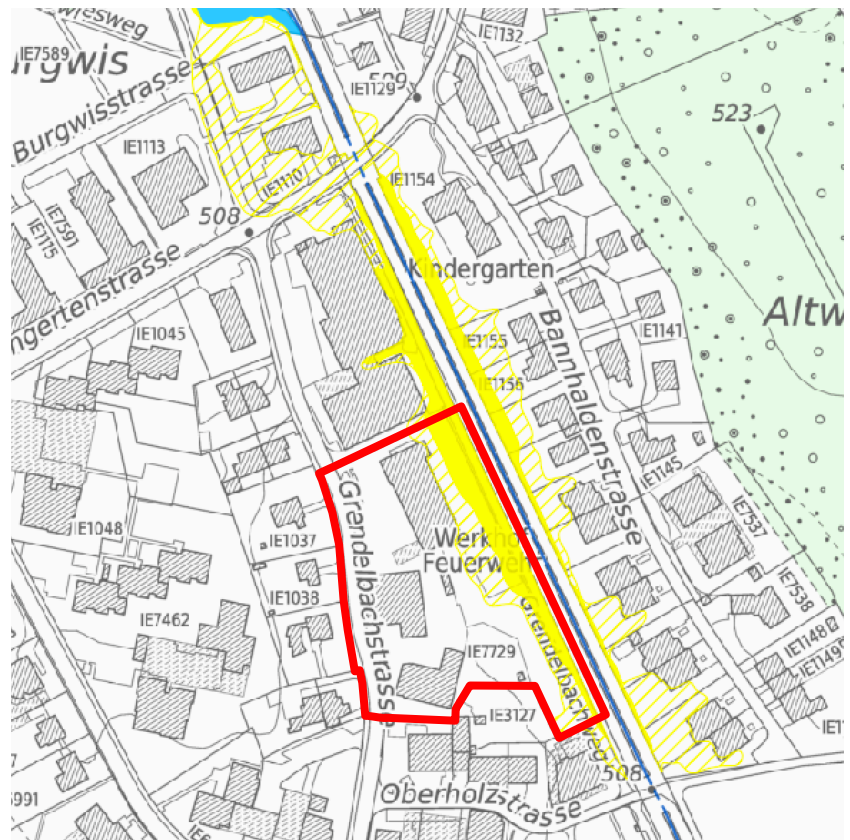
Naturgefahren

Hochwasser

Entlang des Grendelbachs besteht eine Restgefährdung bis geringe Gefährdung durch Hochwasser (gelb-weiße und gelbe Bereiche gemäss Gefahrenkarte unten). Die bestehenden Gefährdungen durch Hochwasser sind bei der Planung und Projektierung von Bauten und Anlagen im Umzungsgebiet zu berücksichtigen.

Naturgefahrenkarte mit Perimeter (rot)

 mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
 geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
 Restgefährdung (Hinweisbereich)



Aktuelle Hochwassergefährdung

Im Oberlauf des Grendelbachs war lange Zeit das Hochwasserrückhaltebecken «Wissenzaum» in Planung.

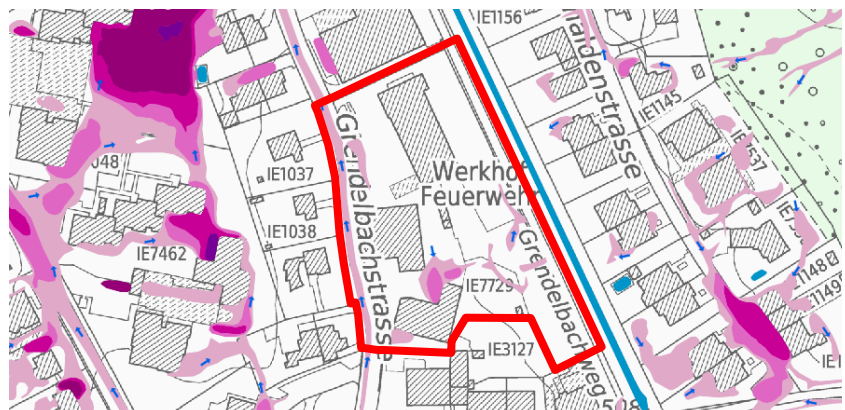
Mit der letzten Revision der Gefahrenkarte und der darauf aufbauenden Massnahmenplanung Naturgefahren hat sich das Gefährdungsbild und der Handlungsbedarf aus Sicht Hochwasserschutz am Grendelbach jedoch relativiert. Im Betrachtungsperimeter kommt es erst ab einem HQ300 zu Ausuferungen, welche gemäss Gefahrenkarte die Gebäude auf der Parzelle IE7729 nicht betreffen. Erst im Extremereignis kommt es zu Ausuferungen, welche den Werkhof und die Feuerwehr betreffen. Es wurde daher entschieden, das ehemals geplante Hochwasserrückhaltebecken «Wissenzaum» nicht mehr zu realisieren. Derzeit ist zudem eine Revitalisierung des Grendelbachs geplant.

Sollten auf Areal künftig Bauten geplant werden, die als Sonderrisikoobjekte einzustufen sind (z.B. aufgrund eines Gebäudevolumens über 10'000 m³) ist ein Objektschutznachweis bei der Baueingabe miteinzureichen. Bleiben die Gebäudevolumen aber kleiner als 10'000 m³ und sind sie aufgrund der Nutzung nicht als Sonderrisikoobjekt einzustufen (z.B. KiTa, Schule) ist kein Hochwasserschutz nachweis erforderlich. Ein Objektschutzkonzept kann aber auch auf Eigeninitiative in der Planung integriert werden. Dies ist insbesondere dann sinnvoll, wenn mit einfachen Massnahmen auch der Schutz vor einem HQ300 oder einem Extremereignis gewährleistet werden kann. Mögliche Hochwasserschutzmassnahmen sind in den nachfolgenden Verfahren vertieft zu prüfen.

Oberflächenabfluss

Im Umzonungsgebiet besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss (bis zu 0.25 m Fliesstiefe). Die Befunde der Oberflächenabflusskarte sind gemäss Norm SIA 261/1:2020 bei der Planung von Bauten und Anlagen in diesem Gebiet zu berücksichtigen.

Naturgefahrenkarte Oberflächenabfluss mit Perimeter (rot)



Siedlungsentwässerung

Gemäss § 8 der kantonalen Verordnung über den Gewässerschutz ist bei Änderungen des Bauzonenplanes gleichzeitig die Entwässerungsplanung anzupassen. Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung für das Gebiet Grendelbachstrasse ist demnach bei der nächsten Überarbeitung des generellen Entwässerungsplans (GEP) zu berücksichtigen.

3 ZIELE DER REVISION

Nachfolgenutzung des Areal entsprechend dem Umfeld

Ziel der Umzonung des nicht mehr länger für die heutige Nutzung benötigten Areals ist die Ermöglichung einer Wohnnutzung, welche dem bestehenden Umfeld entspricht und welche entsprechend der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sowie den Vorgaben (regionaler Richtplan, Leitbild Standortentwicklung) eine hohe Dichte zulässt.

Der Bedarf an Flächen für öffentliche Bauten und Anlagen wurde bereits 2017 mit der Einzonung «Eselriet» im Umfang von rund 14'000 m² ausgeglichen. Die Umzonung «Grendelbachstrasse» ist somit die konsequente Folge der vollzogenen Einzonung «Eselriet».

4 BAUORDNUNG

Kein Anpassungsbedarf

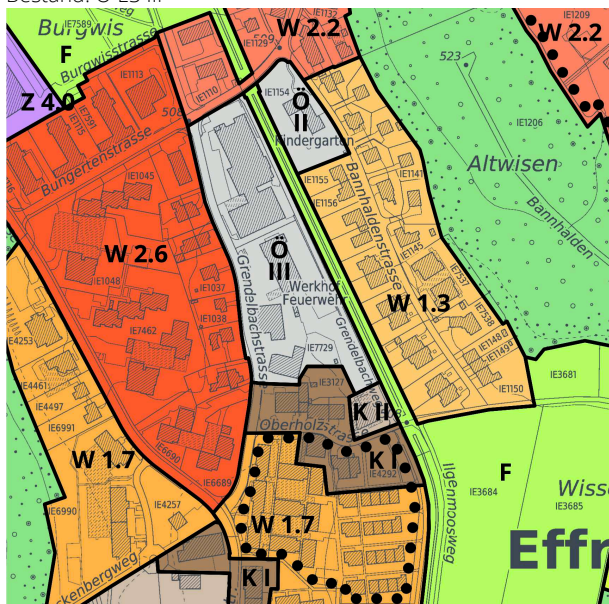
Ziffer 5 der Bauordnung umfasst mit der Wohnzone W 2.6 bereits eine geeignete Zone für das Areal.

5 ANPASSUNG ZONENPLAN

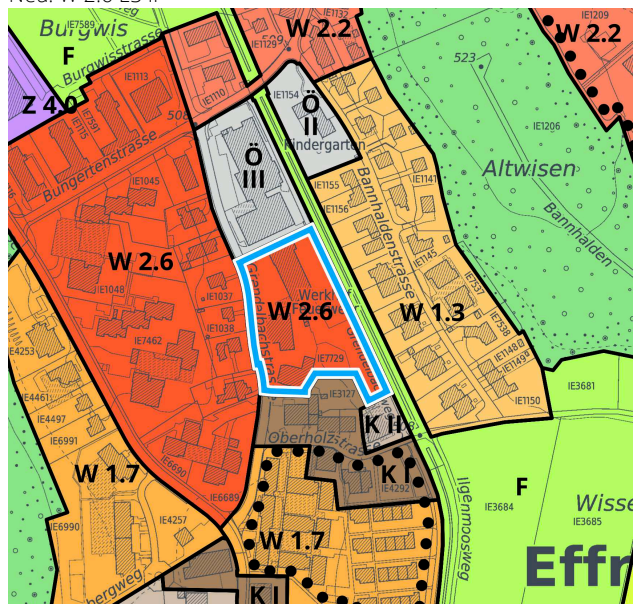
Anpassung Zonenplan

Die Vorlage sieht die Umzonung des Grundstücks Kat.Nr. IE 7729 (6'811 m²) vor. Zudem wird im Sinne einer zusammenhängenden Zonierung ein Teil des Grundstücks Kat. Nr. IE 6672 (Grendelbachweg) sowie der des Grundstücks Kat.-Nr. IE 3146 (Grendelbachstrasse) mit einer Fläche von 1'565 m² (Total 8'376 m²) von der Zone für öffentliche Bauten in die Wohnzone W 2.6 umgezont.

Bestand: Ö ES III



Neu: W 2.6 ES II



6 AUSWIRKUNGEN DER TEILREVISION

6.1 Gesamtschau Entwicklung

Gesamtschau

Die Gesamtschau über die ganze Entwicklung der Stadt Illnau-Effretikon wurde im Rahmen der Erarbeitung des Leitbildes Stadtentwicklung sowie der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung gemacht. Die vorgesehene Umzonung entspricht den Vorstellungen. Sie folgt dem Grundsatz einer baulichen Verdichtung an gut erschlossener Lage.

Aufgrund der Leerwohnungsziffer von 0.40 % in der Region Winterthur und Umgebung besteht ein nachweislicher Bedarf an zusätzlichem Wohnraum.

Gleichzeitig hat die Stadt im Rahmen der Schulraumplanung und Immobilienstrategie (siehe Beilagen) den Bedarf an Flächen in der Zone für öffentliche Bauten überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass für die nächsten 25 Jahre genügend Reserveflächen zur Verfügung stehen.

Die Schulraumplanung zeigt zwar im Einzugsgebiet Eselriet künftig gewisse Flächendefizite. Sie berücksichtigt aber nicht die geplante Erweiterung des Primarschulhauses Eselriet. Für die Kindergartenstufe ist zudem städtisches Land im Bereich des Baufelds C (Masterplan Bahnhof Ost) vorgesehen.

Als Ersatzfläche für den heute auf dem Areal beheimateten Werkhof und das Feuerwehrlokal wurde 2017 ein Areal im Eselriet eingezont.

Einwohnerpotenzial

Die Umzonung ermöglicht bei einem Ausbaugrad von 90 % eine Ansiedlung von rund 85 Einwohnern. Bei Vollausbau und unter Inanspruchnahme des Arealbonus ist von 100 bis 120 Einwohnern auszugehen.

Gemäss dem kommunalen Richtplan kann durch Inanspruchnahme der Reserven in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen bis 2030 Platz für knapp 2'000 zusätzliche Einwohner geschaffen werden (ohne Einzonung Müsli). Durch die Umzonung im Bereich der Grendelbachstrasse steigt die Kapazität somit um ca. 4 %.

Die Stadt Illnau-Effretikon zählt heute 17'679 Einwohner (Stand 31. Dezember 2023). Die vorhandenen Kapazitäten in den bestehenden Bauzonen und die möglichen künftigen Kapazitäten ermöglichen daher die von der Region RWU vorgesehene Ansiedlung von rund 19'000 Einwohnern.

6.2 Landschaft und Umwelt

Landschaft und Ortsbild

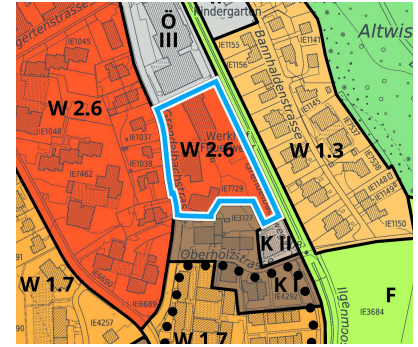
Die Umzonung hat kaum Auswirkungen auf die Landschaft oder das Ortsbild. Unmittelbar neben dem Areal des heutigen Werkhofs befindet sich die Kernzone Moosburg an der Oberholzstrasse. Eine Bebauung im Sinne der Wohnzone 2.6 wird jedoch als verträglich beurteilt.

Hinweis: Die Fläche (Kat. Nr. IE 6673) in der Kernzone II ist zwischenzeitlich überbaut.

Kernzonenplan



Ausschnitt neuer Zonenplan



Gewässerräume/Uferstreifen, Hochwasserschutz

Das Areal liegt am Grendelbach. Die davon ausgehende Hochwassergefährdung und der diesbezügliche Handlungsbedarf haben sich mit der letzten Revision der Gefahrenkarte relativiert. Es besteht jedoch aktuell weiterhin eine Gefährdung durch Hochwasser und Oberflächenabfluss, welche in der weiteren Projektierung zu berücksichtigen ist.

Der rechtskräftige Gewässerraum wirkt sich nicht auf das Areal aus.

Wasserversorgung und Siedlungs-entwässerung

Es werden keine nennenswerten Auswirkungen auf die Wasserversorgung und -entsorgung erwartet.

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP.

Für den Brandschutz, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Für die Siedlungsentswässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich.

Lärm

Es besteht keine massgebliche Lärmbelastung.

6.3 Verkehr

Verkehrsmenge und Erschliessung

Die künftige Wohnüberbauung wird etwa 50 bis 60 Wohnungen aufweisen. Gemäss BZO ergibt das 35 bis 42 Pflichtabstellplätze für Bewohnende und 6 bis 7 für Besuchende (ÖV-Reduktionsgebiet B). Davon werden etwa 100 bis 120 Fahrten pro Tag ausgehen. Über ein Mobilitätskonzept kann die Anzahl Autoabstellplätze weiter 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 Werkhoffahrzeuge abgestellt. Rund um das Gebäude bestehen zudem 30 Autoabstellplätze. Das Areal bietet somit aktuell Platz für insgesamt 54 Fahrzeuge, welche zu allen Tages- und Nachtzeiten bewegt werden. Die Anzahl Abstellplätze wird sich somit künftig reduzieren.

Aufgrund der Umzonung sind somit keine nennenswerten Auswirkungen auf die Verkehrsmenge zu erwarten.

6.4 Kantonale Mehrwertabgabe

Kantonaler Mehrwertausgleich – Einzonungen

Eine Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone wird abgabetechnisch wie eine Einzonung behandelt (§ 2 MAG). Daher wird vorliegend die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Kantonaler Mehrwertausgleich - Abgabesatz

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einer Freigrenze des Mehrwertes von Fr. 30'000.–.

Disclaimer

Die vom Kanton ermittelte Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.

Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.– liegen.

Prognose kantonaler Mehrwert

Der ermittelte kantonale Mehrwert der Planungsmassnahme beträgt gesamthaft Fr. 6'695'213.–. Bei einem Abgabesatz von 20 % entspricht dies einer rechnerischen Mehrwertabgabe von insgesamt Fr. 1'339'043.–.

Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Vorgaben der Handlungsräume des kantonalen ROK



Ausschnitt aus der Karte Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

Vorgaben überkommunale Richtpläne

Vorgaben kommunaler Richtplan

Auswirkungen auf den Ausbaugrad/Bauvolumen

Gesamtschau und Ausschöpfung anderer Möglichkeiten

6.5 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Das Siedlungsgebiet von Effretikon ist dem Handlungsraum «urbane Wohnlandschaft» zugeordnet. Hier und in den Stadtlandschaften soll der überwiegende Anteil des zukünftigen Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstums stattfinden.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird mit der Teilrevision entsprochen:

- In der urbanen Wohnlandschaft steht die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund.
- Die Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen. Dazu werden Potenziale in einer bereits überbauten Bauzone genutzt.

Die vorliegende Revision ist mit dem kantonalen und regionalen Richtplan abgestimmt. Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Gemeinde erfüllt.

Neben den übergeordneten Zielen werden mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung auch die im kommunalen Richtplan formulierten Ziele erfüllt.

Das in der neuen Wohnzone zulässige Bauvolumen beläuft sich auf $2.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$. In der bestehenden Zone für öffentliche Bauten besteht keine Festlegung zum maximalen Bauvolumen.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung wurde eine Gesamtschau gemacht, welche auch mit der Bevölkerung reflektiert und auf eine ausgewogene Basis gestellt wurde. Die Richtplanung berücksichtigt die geplante Umzonung bereits, in der Nutzungsplanung wird diese nun als Konsequenz der Einzonung «Eselriet» vollzogen.

7 MITWIRKUNG

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wird vom Stadtrat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet.

Die öffentliche Auflage gemäss Art. 7 PBG erfolgt während 60 Tagen. Während der Frist der öffentlichen Auflage kann die Bevölkerung zur Planungsvorlage Stellung nehmen und Änderungsanträge einreichen.

Anhörung

Ebenfalls werden die Nachbargemeinden sowie die Region Winterthur und Umgebung (RWU) über die Auflage der Teilrevision informiert.

Kantonale Vorprüfung

Die Vorlage wurde bereits 2016 dem ARE erstmals zur Vorprüfung unterbreitet. Damals wurde festgehalten, dass eine Genehmigung der Teilrevision in Aussicht gestellt werden kann.

Aufgrund der langen Dauer zwischen der ersten Vorprüfung und der öffentlichen Auflage wird die Planung dem ARE zu einer nochmaligen Vorprüfung unterbreitet.

Bericht zur Mitwirkung

Über das Ergebnis der kantonalen Vorprüfung sowie der öffentlichen Auflage und Anhörung gibt der separate Bericht zu den Einwendungen (Mitwirkungsbericht) Auskunft. In diesem Bericht werden sowohl die berücksichtigten als auch die nicht berücksichtigten Anliegen aufgeführt. Gemäss § 7 PBG sind die nicht berücksichtigten Einwendungen in einem Bericht zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Wo der Gemeinderat sich den eingereichten Änderungsanträgen anschliessen kann, wird die Nutzungsplanung entsprechend angepasst.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

8 SCHLUSSBEMERKUNG

Umzonung ist recht- und zweckmässig

Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Umzonung des heutigen Werkhofareals an der Grendelbachstrasse nach Erstellung des Neubaus für den Werkhof und die Feuerwehr im Eselriet zweckmässig und rechtmässig ist.