

## BESCHLUSS

VOM 22. FEBRUAR 2024

GESCH.-NR. 2021-0954  
BESCHLUSS-NR. 2024-34  
IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**  
**06.00 Raumordnung**  
**06.00.04 Kommunale Planung**  
**06.00.04.02 Zonenplanung**

BETRIFFT **Nachgelagerte Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO);  
Grundsatzentscheid zum weiteren Vorgehen**

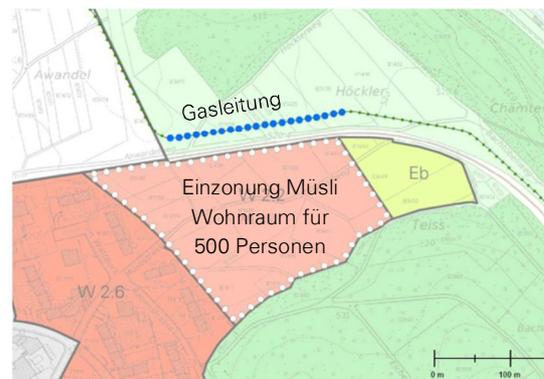
## AUSGANGSLAGE

Am 25. März 2021 fällte der Stadtrat den Grundsatzentscheid, dass die Einzonung des Gebiets Müsli in Effretikon sowie die Einführung von fünf Weilerzonen (frühere Bezeichnung Weilerkernzonen) aus der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) herausgelöst werden (SRB-Nr. 2021-61). Dieser Entscheid war notwendig, da der Erarbeitungsprozess der BZO bereits ungeplant lange andauerte und ein zeitlicher Druck bestand. Einerseits bestand eine Anhäufung von Baugesuchen, die nach neuer BZO beurteilt werden sollten, andererseits sollte vermieden werden, dass sich die Bearbeitung des Geschäftes über die laufende Legislaturperiode 2018 – 2022 hinauszieht. Beim Gebiet Müsli waren die kantonalen Auflagen nicht innert nützlicher Frist lösbar und bei den Weilerzonen herrschte Rechtsunsicherheit. Deshalb wurde die Planung mit der Absicht gesplittet, die aufgeschobenen Revisionsbestandteile nach Rechtskraft der Hauptvorlage weiterzuverfolgen.

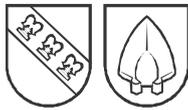
Die Baudirektion hat am 12. Juli 2023 eine teilweise Nichtgenehmigung der Gesamtrevision der BZO verfügt. Am 20. Oktober 2023 wurde der unbestrittene Teil der Revisionsvorlage rechtskräftig. Die kantonale Verfügung über die nichtgenehmigten Teile der Gesamtrevision hat die Stadt beim Baurekursgericht angefochten (SRB-Nr. 2023-160). Das Rekursverfahren ist hängig. Nach dem grossmehrheitlichen Inkrafttreten der Gesamtrevision kann nun über das weitere Vorgehen mit den nachgelagerten Revisionsbestandteilen entschieden werden.

## EINZONUNG GEBIET MÜSLI, EFFRETIKON

Ob das Gebiet Müsli im Umfang von 44'500 m<sup>2</sup> bald in die in Aussicht genommene Wohnzone W2.2 eingezont und damit zusätzlicher Wohnraum für gut 500 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden soll, ist in erster Linie ein politischer Entscheid auf kommunaler Ebene. Die notwendigen Abklärungen zu den damaligen kantonalen Auflagen konnten inzwischen getätigt werden.



Einzonung Müsli und Erdgashochdruckleitung  
Verfasser: ebp AG



### **BESCHLUSS**

VOM 22. FEBRUAR 2024

GESCH.-NR. 2021-0954

BESCHLUSS-NR. 2024-34

Die Baudirektion hatte gemäss Vorprüfungsbericht vom 28. September 2020 verlangt, dass für die Einzonung des Gebietes wegen einer nahegelegenen Erdgashochdruckleitung die Einschätzung des Bundesamtes für Energie (BFE) einzuholen sei. Mit Vorliegen der Bewertung des BFE vom 25. Januar 2021 wurde festgestellt, dass die Risiken im oberen Toleranzbereich liegen und die Möglichkeit einer Einzonung nicht ausgeschlossen wird. Es musste jedoch eine vertiefte Störfallrisikoanalyse zusammen mit der Betreiberin der Leitung, der Erdgas Ostschweiz AG (EGO), erstellt und daraus Massnahmen abgeleitet werden.

Die Risikoanalyse liegt mit Datum vom 20. Mai 2021 vor. Aus dem Bericht können folgende Erkenntnisse abgeleitet werden:

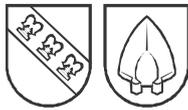
- Die Erdgashochdruckleitung ist auf 70 bar konzessioniert, wird aber von der EGO dauerhaft mit einem Druck von maximal 50 bar betrieben. Dies wird auch in Zukunft der Fall sein und darf bei den Berechnungen berücksichtigt werden.
- Mit dem Anbringen von Druckverteilterplatten über einem Leitungsabschnitt von rund 200 m wird die Risikoobergrenze gemäss BFE eingehalten. Diese Massnahme löst einmalige Investition von ca. Fr. 180'000.- (Planung und Ausführung) und jährliche wiederkehrende Überwachungskosten von ca. Fr. 5'000.- aus. Die EGO gehen davon aus, dass die Kostentragungspflicht bei der Stadt liegt, da sie die Einzonung vornimmt. Es könnte auch die Position vertreten werden, dass die Verursacherin des Risikos, nämlich die EGO, kostenpflichtig würden. Die rechtlichen Abklärungen müssten im nächsten Schritt getätigt werden.

Neben der Auflage zur Störfallabklärung verlangte der Kanton Zürich den schriftlichen Nachweis über die Verfügbarkeit der gesamten Fläche (Verträge zwischen Stadt und Grundbesitzenden). Hier hat der Stadtrat an seiner eingangs erwähnten Sitzung vom 25. März 2021 entschieden, dass mit dem Einbezug der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zugewartet wird, bis klar ist, ob eine Einzonung im Umfeld der Erdgashochdruckleitung möglich ist. Sollte sich der Stadtrat in dieser Grundsatzdiskussion für die Einzonung des Gebiets Müsli entscheiden, würde die Verwaltung im nächsten Schritt sämtliche Eigentümerinnen und Eigentümer konsultieren. Aus früheren Gesprächen ist bekannt, dass die Grundbesitzenden im Gebiet mit einer Einzonung mehrheitlich einverstanden sind. Somit liegt die Entscheidung beim Stadtrat bzw. Stadtparlament, wie bald sie das Baulandpotenzial für einen Zuwachs von gut 500 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohner in Effretikon wünschen.

### **EINFÜHRUNG WEILERZONEN – BEGRIFFSERKLÄRUNG**

Zum Thema Weilerzonen bedarf es einer Klärung der Begriffe, die in den verschiedenen Dokumenten unterschiedlich verwendet werden und in den letzten Jahren Änderungen erfahren haben.

Die Baudirektion verwendet den Begriff «Kleinsiedlungen» als Überbegriff für sämtliche Kleinsiedlungsformen und unterscheidet dabei zwischen verschiedenen Kategorien. Der anfänglich verwendete Begriff «Weilerkernzone» wird zukünftig nicht mehr angeführt und durch die Bezeichnung «Weilerzone» ersetzt.



### BESCHLUSS

VOM 22. FEBRUAR 2024

GESCH.-NR. 2021-0954

BESCHLUSS-NR. 2024-34

Betroffene Ortsteile auf Stadtgebiet	Billikon (Seite Kyburg) Bisikon, Brünggen, Ettenhusen, Ottikon, Talmüli	Geplant: Agasul, Bietenholz, First, Horben, Mesikon	Billikon (Seite Illnau-Effretikon), Kemleten, Luckhusen
Bezeichnungen 2022 in der Vorlage zur BZO-Gesamtrevision und im kant. Richtplan	Kernzone	Weilerkernzone	Landwirtschaftszone
Bezeichnungen 2023 im kantonalen Schlussbericht zur Überprüfung Kleinsiedlungen	Kleinsiedlungen in der Bauzone	Kleinsiedlungen in der Weilerzone	Kleinsiedlungen in der Landwirtschaftszone
Bezeichnungen 2024 in Vernehmlassungsunterlagen zur PBG-Revision	Grössere aussenliegende Ortsteile	Weilerzonen	Kleinere Gebäudegruppen

### EINFÜHRUNG WEILERZONEN – STAND DER ERKENNTNISSE

Zur Kleinsiedlungsthematik nahm der Kanton in der Vergangenheit bezüglich seiner Haltung einige Richtungswechsel vor. Gemäss neusten Erkenntnissen ist die Einführung der Weilerzonen bei den fünf Ortsteilen Agasul, Bietenholz, First, Horben und Mesikon erst wieder durchführbar, wenn die notwendigen Grundlagen im kantonalen Richtplan sowie im Planungs- und Baugesetz (PBG) rechtmässig vorliegen. Bis Mitte März 2024 laufen die Vernehmlassungen zur Richtplan-Teilrevision und zur PBG-Revision «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen». Für den Stadtrat besteht derzeit kein Handlungsspielraum in dieser Sache, weil mit der Rechtskraft dieser Vorlagen erst in ein paar Jahren gerechnet werden kann.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage der BZO im Jahre 2019 formulierte der Stadtrat, dass er mit der Einführung der Weilerzonen das Ziel der Erhaltung der Weiler verfolgt, indem er massvolle Ausbauten von bestimmten Gebäuden zulassen möchte. Im ersten Vorprüfungsbericht urteilte der Kanton, dass mit diesem Vorhaben die von Bund und Kanton vorgegebenen Anforderungen erfüllt seien. In seinem zweiten Vorprüfungsbericht im Jahre 2020 informierte der Kanton entgegen der ersten Vorprüfung, dass die Weilerzonen juristisch als Bauzonen betrachtet werden mit der Folge, dass grössere Abstände zwischen Tierhaltungsbetrieben und bewohnten Gebäuden eingehalten werden müssen und allenfalls eine Mehrwertabgabe fällig wird. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der potenziellen Weilerzonen wurden bis anhin anders informiert. Wegen dieser Rechtsunsicherheit und den weitreichenden Folgen für die Betroffenen wurde die Thematik aus dem Hauptgeschäft der BZO-Revision ausgeklammert.

Im März 2022 informierte der Kanton die Gemeinden, dass die kantonale Praxis mit der Zuordnung von Kleinsiedlungen in Kernzonen bundesrechtswidrig sei und er eine Überprüfung von 300 Kleinsiedlungen durchführen werde. Während dieser Prüfzeit sei nicht mehr die Gemeinde, sondern der Kanton für sämtliche Baubewilligungen in diesen Gebieten zuständig. Diese Ankündigung stiess in grossen Teilen des Kantons auf Unverständnis. Auch der Stadtrat war überrascht, da sogar die Ortschaften Bisikon und Ottikon betroffen waren. Ferner wollte der Kanton die Ortsteile Billikon (Seite Kyburg), Brünggen, Ettenhusen und Talmüli, welche alle einer Kernzone zuteilt sind, auf ihre Rechtmässigkeit überprüfen. Aufgrund des städtischen Einwendungsschreiben im April 2022 wurden vom Kanton alle erwähnten Ortsteile wieder aus der Prüfliste entfernt.



### BESCHLUSS

VOM 22. FEBRUAR 2024

GESCH.-NR. 2021-0954

BESCHLUSS-NR. 2024-34

Im März 2023 erliess der Regierungsrat die Verordnung über Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) (RRB Nr. 274/2023), welche die kommunalen BZOs übersteuern sollte. Aufgrund verschiedener Rekurse ist der Zeitpunkt des Inkrafttretens aber ungewiss. Im gegenwärtig gültigen kantonalen PBG fehlt eine bundesrechtskonforme Definition für eine Weilerzone im Sinne einer Nicht-Bauzone, wie sie auch die Stadt für ihre fünf Weiler anstrebt. Die momentan laufenden Richtplan- und PBG-Revisionen beinhalten diese Neuerung im Sinne der Stadt. Die Ortsteile Agasul, Bietenholz, First, Horben und Mesikon werden namentlich im Richtplantext aufgeführt und auf der Karte mit dem Symbol für Weiler vermerkt. Auf dieser Basis kann die Stadt später die Zuweisung zu einer Weilerzone beantragen. Bis die kantonalen Grundlagen aber rechtsgültig vorliegen, bleibt der Stadt keine andere Möglichkeit als abzuwarten.

#### PRIVATER ANTRAG AUF EINZONUNG IN BISIKON

Im Rahmen dieses Grundsatzentscheids wird der Stadtrat gebeten, Stellung zu einem privaten Einzonungsgesuch zu nehmen, welches seit Juni 2022 bei der Stadtplanerin pendent ist.

Die Grundeigentümer stellen den Antrag, dass ein Teil ihres Grundstücks IE7056 in Bisikon, welches heute der Landwirtschaftszone zugeteilt ist, in die Kernzone II einzont wird. Sie begründen ihr Anliegen damit, dass das Land seit mindestens 50 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich als Fruchtfolgefläche genutzt wird, seit 1978 nicht mehr dem landwirtschaftlichen Entschuldungsgesetz sowie seit 2004 auch nicht mehr dem Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht unterstellt ist. Gut 2'000 m<sup>2</sup> entfallen heute auf eine Wiese und gut 1'600 m<sup>2</sup> auf eine Gartenanlage. Die Gesuchsteller wünschen die Einzonung der 2'000 m<sup>2</sup> grossen Wiese. Im Gegenzug sind sie bereit, die Gartenanlage zurückzubauen und als Fruchtfolgefläche aufzuwerten.



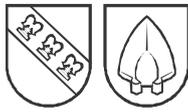
WebGis Stadt Illnau-Effretikon, Luftbild 2022

Da die Grundeigentümer in Illnau-Effretikon aufgewachsen, heute aber nicht mehr hier wohnhaft sind, wünschen sie, dass sie die Möglichkeit für den Bau eines Doppelfamilienhauses erhalten, um in Bisikon den Lebensabend zu verbringen. Für die Stadt werden die positiven finanziellen Auswirkungen von ca. 0.5 Mio. Franken als Summe von ergänzender Vermögensnachbesteuerung und Mehrwertabgabe genannt. Hier gilt es anzumerken, dass letztere bei einer Einzonung von Landwirtschaftszone zu Bauland vom Kanton vereinnahmt würde.

### STELLUNGNAHMEN DES STADTRATES

#### EINZONUNG GEBIET «MÜSLI»

Beim Gebiet «Müsli» sind die Chancen intakt, dass eine Einzonung bald vollzogen werden könnte. Die Problematik mit der Erdgashochdruckleitung scheint lösbar und die Grundbesitzenden haben bereits früher Bereitschaft zu einer Einzonung signalisiert. Bei der Überbauung einer grünen Wiese ist mit einem Schubhaften Zuwachs der Bevölkerung zu rechnen. Vorliegend kann von einem neuen Wohngebiet mit 500 Personen ausgegangen werden, davon ca. 50 – 75 Schülerinnen und Schüler. Wegen der aktuellen Bautätigkeit im Zentrum von Effretikon und weiteren Gebieten, die in den nächsten Jahren überbaut werden könnten, besteht derzeit kein Druck nach einer Bauzonenerweiterung. Die Grundsatzfrage in Bezug auf die Einzonung des Gebiets «Müsli» ist in der aktuellen Situation verfrüht und soll im Zusammenhang mit einer nächsten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung diskutiert werden.



### **BESCHLUSS**

VOM 22. FEBRUAR 2024

GESCH.-NR. 2021-0954

BESCHLUSS-NR. 2024-34

#### EINFÜHRUNG WEILERZONEN

Der Stadtrat hat damals, jetzt und wird voraussichtlich auch in der Zukunft ein und dasselbe Ziel verfolgen, nämlich den massvollen Ausbau von bestehenden Gebäuden in den Weilern zu ermöglichen und damit deren Bestand zu stärken und zu sichern. Der Kanton Zürich hat in den letzten Jahren mit wechselnden Informationen einige Unsicherheiten bei Politik, Verwaltung und den privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern verursacht.

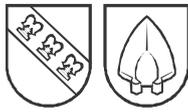
Sollten jedoch die aktuell vorliegenden Richtplan- und PBG-Revisionen in den nächsten Jahren rechtskräftig werden, entsprechen sie inhaltlich dem langjährigen Bestreben des Stadtrates und er kann in einigen Jahren die Einführung der Weilerzonen wie vorgehabt vollziehen bzw. dem Stadtparlament beantragen. Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sollen mit einem separaten Brief über die Lage informiert werden.

#### PRIVATER ANTRAG AUF EINZONUNG IN BISIKON

Die Überlegungen der Gesuchsteller sind nachvollziehbar. Allerdings entsprechen sie in erster Linie Partikularinteressen und widersprechen den Vorgaben von Bund (Raumplanungsgesetz), Kanton (Richtplan und PBG) und den städtischen Zielen (Leitbild Stadtentwicklung 2015 und weitere). Es ist davon auszugehen, dass der Kanton diese Einzonung nicht genehmigen würde. Zudem bestehen viele ähnlich gelagerte Interessen zur Erweiterung von Bauzonen, die ebenfalls nicht berücksichtigt werden können.

### **DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU BESCHLIESST:**

1. Die Einzonung des Gebietes «Müsli» in Effretikon wird vorläufig nicht weiterverfolgt. Das Geschäft wird bei der nächsten Teilrevision der Bau- und Zonenordnung nochmals beurteilt. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer brieflich zu informieren.
2. Mit der Einführung der Weilerzonen wird zugewartet, bis die dafür notwendigen gesetzlichen Grundlagen rechtskräftig sind. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer brieflich zu informieren.
3. Das Gesuch für die Einzonung eines Teils des Grundstücks IE7056, Bisikon, wird abgelehnt. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, die Grundeigentümerschaft brieflich zu informieren.



### BESCHLUSS

VOM 22. FEBRUAR 2024

GESCH.-NR. 2021-0954

BESCHLUSS-NR. 2024-34

4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Lukas Beck, ebp AG, Zürich, [lukas.beck@ebp.ch](mailto:lukas.beck@ebp.ch)
  - b. Stadtplanungskommission via CMI
  - c. Baubehörde via CMI
  - d. Stadträtin Ressort Hochbau
  - e. Stadtplanerin

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 26.02.2024