

## ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR.GGR 176/17  
BESCHLUSS-NR. GGR  
IDG-STATUS öffentlich  
EINGANG RATSBÜRO 20. Dezember 2017  
VORBERATUNG GPK Geschäftsprüfungskommission  
FRIST ABSCHIED  
BERATUNG GGR

SIGNATUR **04 BAUPLANUNG**  
**04.05 Nutzungsplanung**  
**04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr**  
**(s. Anhang 1)**

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates zur Genehmigung des privaten Gestaltungsplans  
Hagen Süd-West**

---

GESCH.-NR. SR 2016-1891  
BESCHLUSS-NR. SR 2017-250  
VOM 20.12.2017  
IDG-STATUS öffentlich  
ZUST. RESSORT Hochbau  
REFERENT Fürst Reinhard

### AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	Privater Gestaltungsplan Hagen Süd-West, Illnau, Situationsplan 1:500	13.10.2017	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Privater Gestaltungsplan Hagen Süd-West, Illnau, Vorschriften	13.10.2017	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Privater Gestaltungsplan Hagen Süd-West, Illnau, Planungsbericht	13.10.2017	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Privater Gestaltungsplan Hagen Süd-West, Illnau, städtebaulicher Vertrag	13.12.2017	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



## ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN  
DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR. 2016-1891  
BESCHLUSS-NR. 2017-250  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **04** **BAUPLANUNG**  
**04.05** **Nutzungsplanung**  
**04.05.20** **Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr**  
**(s. Anhang 1)**

BETRIFFT **Privater Gestaltungsplan Hagen Süd-West;**  
**Genehmigung und Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Grossen Gemeinderates**

---

## BESCHLUSSESANTRAG

### DER GROSSE GEMEINDERAT

AUF ANTRAG DES STADTRATES  
UND GESTÜTZT AUF § 24 ABS. 2 ZIFF.. 3 DER GEMEINDEORDNUNG

### BESCHLIESST:

1. Der Private Gestaltungsplan über das Gebiet „Hagen Süd-West, Illnau“, bestehend aus dem Übersichtsplan 1:500, den Vorschriften und dem Planungsbericht (Art. 47 RPV), datiert 13. Oktober 2017, wird genehmigt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, allfälligen aus dem Genehmigungs- oder Rekursverfahren zwingend notwendigen Änderungen am Privaten Gestaltungsplan in eigener Zuständigkeit zuzustimmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zumachen.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. FIT Planungs AG, Generalunternehmung, Zollikerstrasse 62, 8702 Zollikon
  - b. MXB Architektur, Max Baur, Eichstutz 7, 8634 Hombrechtikon
  - c. ewp AG, Rikonerstrasse 4, 8307 Effretikon
  - d. Stadtpräsident
  - e. Stadtrat Ressort Hochbau
  - f. Abteilung Hochbau
  - g. Abteilung Tiefbau
  - h. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (dreifach)



## BESCHLUSS

VOM 06. OKTOBER 2016

GESCH.-NR. 2016-1891

BESCHLUSS-NR. 2016-155

### DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Gestaltungsplanpflichtgebiet „Hagen Süd-West“ liegt am westlichen Siedlungsrand von Illnau. Die Planung für eine neue Wohnüberbauung in diesem Gebiet ist seit Ende 2014 im Gange. Über mehrere Planungsschritte hat die Grundeigentümerin FIT Planungs AG, Zollikon, einen Privaten Gestaltungsplan erarbeitet und der Stadt zur Zustimmung unterbreitet. Da der Private Gestaltungsplan Abweichungen von den Vorschriften der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) vorsieht, ist der Grosse Gemeinderat für dessen Genehmigung zuständig.

Parallel zum Privaten Gestaltungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag ausgehandelt. Dieser ist nicht Gegenstand der Vorlage an den Grossen Gemeinderat, da die Kompetenz für den Vertragsabschluss beim Stadtrat liegt. Er wird dem Grossen Gemeinderat zusammen mit der Gestaltungsplanvorlage zur Information weitergeleitet.

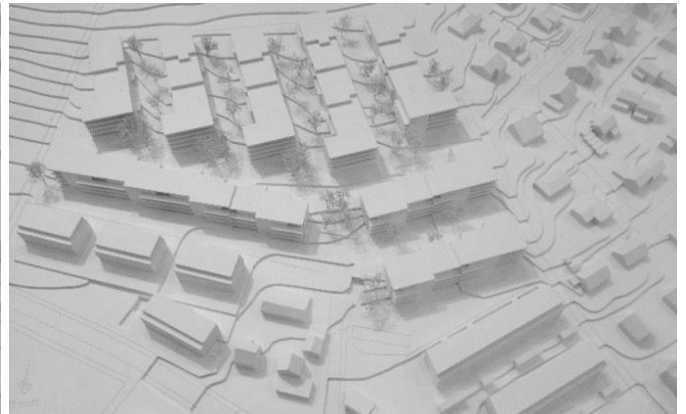
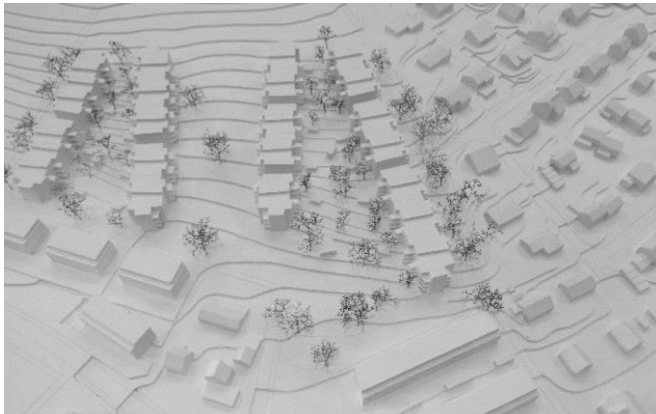
Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dem Privaten Gestaltungsplan „Hagen Süd-West, Illnau“ zuzustimmen. Er ist davon überzeugt, dass sich das gut gelegene Grundstück in Illnau für diese qualitativ hochstehende, relativ dichte Wohnbebauung eignet. Damit wird im Sinne der haushälterischen Bodennutzung eine verdichtete Bauweise gesichert, welche sich gleichzeitig durch besonders gut gestaltete Bauten und Freiräume in die umliegende Landschaft einbettet. Ebenso werden alle anderen erhöhten Anforderungen in den Bereichen Gestaltung, Nutzweise, Umwelt, etc. erfüllt, so dass die geplante Gesamtüberbauung mit ca. 150 bis 160 Wohnungen eine ortsbaulich überzeugende, ökonomisch und ökologisch fortschrittliche Siedlung darstellt.

### AUSGANGSLAGE

Die Planung für eine neue Wohnüberbauung im Gebiet Hagen Süd-West, Illnau, ist seit Ende 2014 im Gange. Die private Grundeigentümerin FIT Planungs AG, Zollikon, hatte mit Unterstützung von Max Baur, MXB Architektur, Hombrechtikon, und in Koordination mit Vertretern des Stadtrates und der Verwaltung einen Studienauftrag mit vier eingeladenen Planerteams durchgeführt. Am 17. Dezember 2015 genehmigte der Stadtrat das überarbeitete Siegerprojekt des Teams Zach + Zünd Architekten GmbH / Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH als Basis für den Privaten Gestaltungsplan Hagen Süd-West, Illnau.

In den darauffolgenden Monaten erarbeitete die ewp AG, Effretikon, im Auftrag der Grundeigentümerin den Entwurf eines Privaten Gestaltungsplans. In verschiedenen Planungsschritten wurde die Vorlage mit der städtischen Arbeitsgruppe, bestehend aus Stadtpräsident, Stadtrat Ressort Hochbau, Stadtgenieur und Stadtarchitektin sowie dem externen Berater Alwin Suter, Suter von Känel Wild AG, besprochen und bereinigt.

AUSZUG BEURTEILUNGSBERICHT PRIVATER STUDIENAUFTRAG „HAGEN SÜD-WEST ILLNAU“ VOM 13. JULI 2015





### BESCHLUSS

VOM 06. OKTOBER 2016

GESCH.-NR. 2016-1891  
BESCHLUSS-NR. 2016-155

#### SIEGERPROJEKT

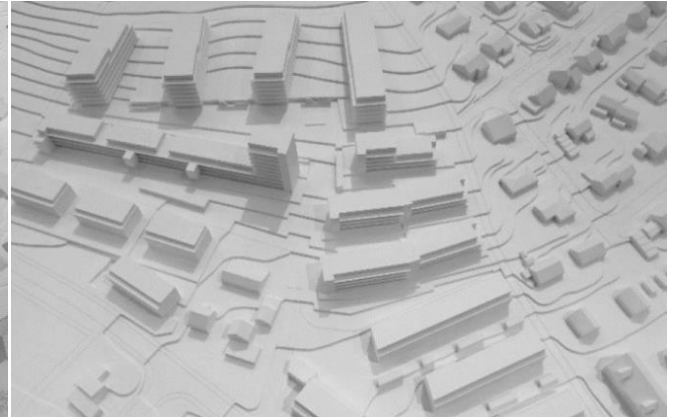
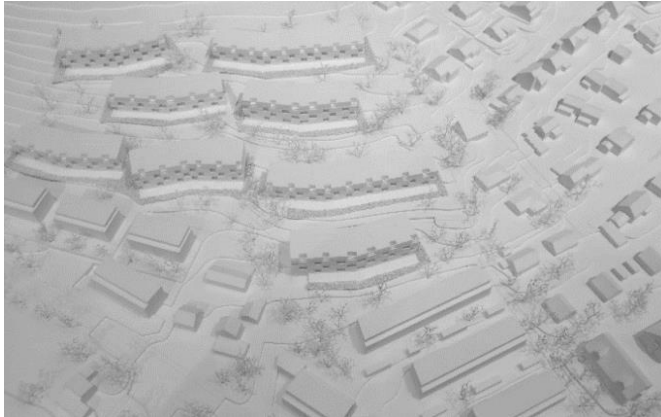
Zach + Zünd Architekten GmbH BSA SIA, Zürich  
Müller Illien Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

**Baumassenziffer 2.44 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**

#### PROJEKT

Prof. Ueli Zbinden Architekt ETH BSA SIA, Zürich  
Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich

**Baumassenziffer 3.19 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**



#### PROJEKT

Atelier WW Architekten SIA AG, Zürich  
Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur

**Baumassenziffer 2.56 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**

#### PROJEKT

Frei & Ehrensperger GmbH, Architekten BSA, Zürich  
Von Pechmann Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

**Baumassenziffer 3.40 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>**

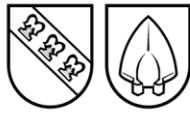
### GESTALTUNGSPLANENTWURF: ÖFFENTLICHE AUFLAGE UND VORPRÜFUNG DURCH KANTON

Am 23. Juni 2016 gab der Stadtrat den Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Hagen Süd-West, Illnau, gemäss § 7 des Planungs- Baugesetzes (LS 700.1; PBG) zu Händen der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger und der öffentlichen Auflage frei und überwies ihn der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung. Der Stadtrat beauftragte die Stadtentwicklungskommission, die Unterlagen zu beurteilen und dem Stadtrat nach Ablauf der öffentlichen Auflage eine Empfehlung abzugeben. Der Entwurf des Privaten Gestaltungsplans Hagen Süd-West, Illnau, lag während den Monaten Juli und August 2016 für 60 Tage öffentlich auf.

#### PETITION DER IG MANHAGEN

Anfang Juli 2016 wurde dem Stadtrat eine Petition, umfassend rund 1'200 Unterschriften, übergeben. Diese wurde von der „IG Manhagen“ initiiert. Diese forderte ein Projekt, das sich an die gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) halte, den ländlich-dörflichen Charakter von Illnau erhalte, sich respektvoll an das angrenzende Wohnquartier anbinde, sich optimal in die Umgebung einfüge und die vorhandene Infrastruktur wie z.B. Verkehrserschliessung nicht überlaste. Ferner mögen lagegerechte und grosszügige Wohnungen, inklusive einem Angebot an Alterswohnungen mit hochwertigem Ausbaustandard, geschaffen werden.

Zusammen mit den weiteren Eingaben aus dem Einwendungsprozess übermittelte der Stadtrat den Petitionstext der privaten Grundeigentümerin. Der Stadtrat stellte fest, dass die Petition eine grosse Beachtung gefunden hatte und von vergleichsweise vielen Personen unterzeichnet worden war.



### BESCHLUSS

VOM 06. OKTOBER 2016

GESCH.-NR. 2016-1891

BESCHLUSS-NR. 2016-155

#### ANHÖRUNG DER NACH- UND NEBENGEORDNETEN PLANUNGSTRÄGER

Die nach- und nebengeordneten Planungsträger betreffen die sieben Nachbargemeinden sowie die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU). Die Nachbargemeinden nahmen den Gestaltungsplanentwurf zur Kenntnis und erhoben dagegen keine Einwendungen. Der Vorstand der Regionalen Planungsgruppe Winterthur und Umgebung RWU stellte fest, dass der Gestaltungsplan dem regionalen Richtplan nicht widerspricht. Für eine Bebauung am Siedlungsrand wurde die vorgesehene Dichte aber als eher hoch beurteilt.

#### EINWENDUNGEN AUF GRUND DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

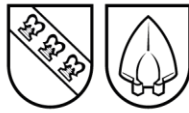
Innert der Auflagefrist gingen 85 Einwendungen ein. Diese kritisierten insbesondere eine ungenügende Einordnung der geplanten Überbauung in die Umgebung, die grosse Abweichung von der Bau- und Zonenordnung (Dichte, Gebäudelänge, Gebäudehöhe) sowie eine ungenügende Infrastruktur (Verkehrerschliessung, Verzicht auf oberirdische Parkplätze, Schule, Läden). Der Stadtrat stellte fest, dass vergleichsweise viele Einwendungen eingegangen waren.

#### STELLUNGNAHME DER STADTENTWICKLUNGSKOMMISSION ZU HANDEN DES STADTRATES

An ihrer Sitzung vom 7. September 2016 befasste sich die Stadtentwicklungskommission unter fachlicher Begleitung von Alwin Suter mit dem Geschäft. In ihrer Stellungnahme an den Stadtrat hielt sie fest, dass der Planungsablauf und das ausgewählte Richtprojekt nach wie vor als gut beurteilt werden. Eine relativ dichte Bauweise an diesem Ort sei richtig und das Projekt verfüge über verschiedene überzeugende Qualitäten. Neue Quartiere müssen auch aufgrund der übergeordneten Raumplanung deutlich dichter bebaut werden als bestehende ländliche Wohnquartiere. Eher kritisch betrachtet wurde die Projektentwicklung nach dem Studienauftrag. Dies betraf insbesondere die im Entwurf des Gestaltungsplans vorgesehene weitere Erhöhung der Baumassenziffer auf  $2.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Die Stadtentwicklungskommission empfahl zudem, die zulässige Gebäudehöhe zu reduzieren. Die Durchgrünung, der Freiraum und die Durchsicht zwischen den Bauten seien unbedingt beizubehalten. Die oberirdischen Besucherparkplätze sollten möglichst kompakt im Bereich des Baubereichs E angeordnet werden.

#### VORPRÜFUNG DER KANTONALEN BAUDIREKTION

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 22. September 2016 würdigte den Entwurf des Privaten Gestaltungsplans in verschiedener Hinsicht. Gesamthaft wurde die Vorlage als qualitativ hochwertig beurteilt und das gewählte Konzept mit den konzentrierten Zeilenbauten und grosszügigen Aussenräumen überzeugte den Kanton aus ortsbaulicher Sicht. Kritisiert wurde hingegen die Massstäblichkeit der Bauten im Übergang von der Siedlungsgrenze zur offenen Landschaft (Baufeld A) sowie zur bestehenden Siedlungsstruktur (Baufeld D). An diesen Lagen wirkten die Bauvolumen zu gross und zu geschlossen. Gesamthaft wurde die Erhöhung der Baumasse von  $1.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$  (respektive  $1.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$  im Falle einer Arealüberbauung) auf  $2.9 \text{ m}^3/\text{m}^2$  als zu stark beurteilt. Der Kanton empfahl an dieser Lage (in Anlehnung an den regionalen Richtplan) einen maximalen Wert von  $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Auch seien die Gebäudehöhen zu reduzieren, respektive wurde im gleichen Zug auch eine Korrektur der BZO angeregt, damit sich der Gestaltungsplan und die BZO in diesem Punkt nicht zu stark unterscheiden. In Bezug auf die Tiefgarageneinfahrt wurde ein Lärmgutachten verlangt sowie empfohlen, dass die Einfahrt zur Tiefgarage möglichst nahe an der Bisikonerstrasse anzuordnen sei. Der Kanton empfahl der Stadt, bei der Revision der BZO die Parkplatzbestimmungen der kantonalen Parkplatzwegleitung anzupassen. Wegen den Auflagen des Kantons, die Baumassenziffer und die Gebäudehöhen zu verkleinern, forderte er eine Überarbeitung des Richtprojektes und eine erneute Eingabe beim Kanton für eine Vorprüfung.



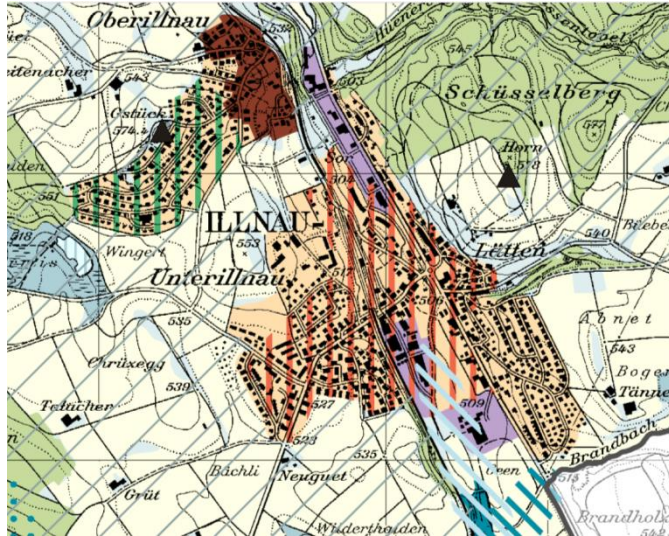
## BESCHLUSS

VOM 06. OKTOBER 2016

GESCH.-NR. 2016-1891

BESCHLUSS-NR. 2016-155

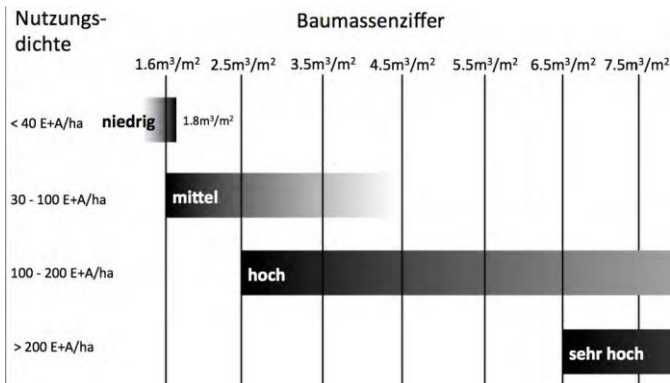
AUSSCHNITT AUS DEM RECHTGÜLTIGEM REGIONALEN RICHTPLAN WINTERTHUR UND UMGEBUNG  
FESTGESETZT VOM REGIERUNGSRAT AM 9. NOVEMBER 2016 (RRB NR. 1071/2016)



### ERLÄUTERUNGEN ZU DEN GEBIETSBEZEICHNUNGEN

In der Richtplankarte sind Gebiete mit hoher baulicher Dichte und solche mit niedriger baulicher Dichte gekennzeichnet. Das Gebiet Hagen Süd-West, Illnau, ist der mittleren Dichte zugeteilt. Dies betrifft Gebiete, die weder bewusst in einer niederen Dichte überbaut werden sollen, noch über eine besonders gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verfügen. Diese Gebiete werden in der Richtplankarte nicht speziell bezeichnet.

Kantonal bestehend geplant	Regional bestehend geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
		Arbeitsplatzgebiet
		Hohe bauliche Dichte
		Niedrige bauliche Dichte



### ERLÄUTERUNGEN ZU DEN DICHTESTUFEN:

#### Niedrig:

Die Baumassenziffer von 1.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> kann unterschritten, jedoch nur bis max. 1.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> überschritten werden.

#### Mittel:

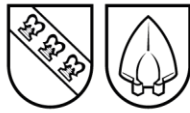
Die gesetzlich vorgeschriebene minimale bauliche Dichte von 1.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> darf nicht unterschritten werden.

#### Hoch:

Es gilt eine minimale bauliche Dichte von 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### Sehr hoch:

Es gilt eine minimale bauliche Dichte von 6.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.



## BESCHLUSS

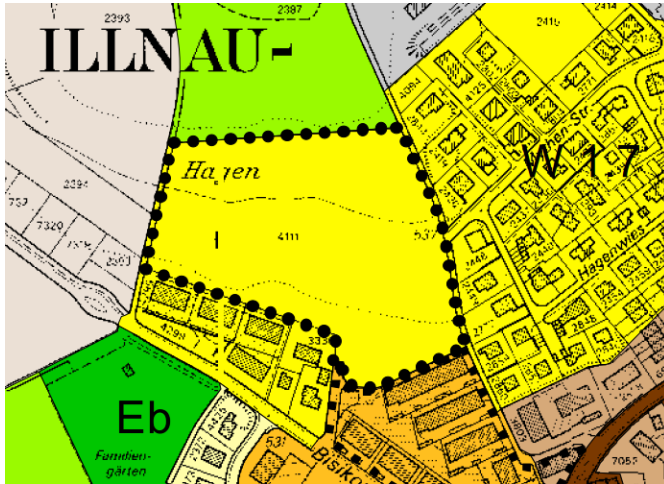
VOM 06. OKTOBER 2016

GESCH.-NR. 2016-1891

BESCHLUSS-NR. 2016-155

AUSSCHNITT RECHTSGÜLTIGER KOMMUNALER ZONENPLAN

FESTGESETZT VOM GROSSEN GEMEINDERAT AM 17. JUNI 2010, GENEHMIGT VON DER BAUDIREKTION AM 28. FEB. 2011



Das Gebiet Hagen Süd-West befindet sich in der Wohnzone W 1.7 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

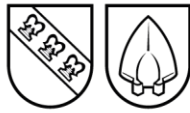
### STELLUNGNAHME DES STADTRATES ZU HANDEN DER GRUNDEIGENTÜMERIN

Der Stadtrat würdigte in seiner Stellungnahme an die Grundeigentümerin vom 6. Oktober 2016 (SRB-Nr. 2016-155), dass sie über einen Studienauftrag ein qualifiziertes Planerteam mit einem überzeugenden Projekt ausserkoren hatte. Der Stadtrat hatte dieses Vorgehen begrüsst und war bereit, das Projekt politisch und fachlich zu begleiten. Im Studienauftrag obsiegte der Projektvorschlag des Planerteams Zach + Zünd Architekten / Müller Illien Landschaftsarchitekten. Die vier in die Topografie eingebetteten Gebäudezeilen, welche sich mit den landschaftlichen Elementen verzahnen, fanden neben der Zustimmung der Jury auch jene der Stadtentwicklungskommission und des Stadtrates. Im Vergleich zu den anderen Projektbeiträgen lag das Projekt bezüglich Dichte mit  $2.44 \text{ m}^3/\text{m}^2$  im unteren Bereich.

Dass die Grundeigentümerin das Projekt nach dem Studienauftrag aus wirtschaftlichen Überlegungen verdichten wollte, konnte der Stadtrat in einer ersten Beurteilung nachvollziehen. Das Planerteam hatte dann auch, weiterhin der Grundidee mit den vier Häuserzeilen in grosszügigen Grünflächen folgend, die Baumassenerhöhung mit Aufstockungen erreicht. Diese führte zu bis fünfgeschossigen Gebäuden. Dadurch trat die Siedlung nun optisch deutlich stärker in Erscheinung. An dieser Stelle setzten die gewichtigen Kritikpunkte von Fachleuten und Privatpersonen ein. So sehr das Projekt, welches der Studienauftrag hervorgebracht hatte zu überzeugen vermochte, war mit der erfolgten Überarbeitung der Rückhalt von fachlicher und politischer Seite deutlich geschwunden.

Der Stadtrat war davon überzeugt, dass sich das gut gelegene Grundstück in Illnau für eine qualitativ hochstehende, relativ dichte Wohnbebauung eignet. Das dem Gestaltungsplanentwurf zu Grunde liegende Bauungskonzept sei aber bezüglich Baumasse und Höhe zu reduzieren. Der Anspruch der Petitionäre und von einzelnen Einwendenden, dass sich der Gestaltungsplan an die Grundordnung der BZO mit einer Baumassenziffer von 1.7, respektive  $1.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$  nach Arealüberbauung halten solle, teilte der Stadtrat jedoch nicht. Mit dem raren Bauland sollte haushälterisch umgegangen werden.

So schätzte der Stadtrat die Kritik aus der Bevölkerung als massiv ein; daher war es ihm ein Anliegen, die private Grundeigentümerin auf das bestehende Spannungsfeld hinzuweisen. Der Stadtrat empfahl – in Analogie zum kantonalen Vorprüfungsentscheid – vor allem auch die Übergangssituation zur Landwirtschaftszone und zu den benachbarten Bauten im Osten nochmals zu prüfen und das Projekt den Empfehlungen folgend zu überarbeiten. Die Dichte sollte maximal  $2.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  betragen; auf das 5. Stockwerk sei zu verzichten. Die gegenüber dem Gestaltungsplanentwurf verlangte Herabsetzung der Baumasse könne beispielsweise dazu genutzt werden, qualitativ hochwertige altersgerechte Wohnungen anzubieten, wie sie verschiedentlich verlangt



## BESCHLUSS

VOM 06. OKTOBER 2016

GESCH.-NR. 2016-1891

BESCHLUSS-NR. 2016-155

wurden. Die von der Stadt geforderten Gegenleistungen für die Baumassenerhöhung hatten nach wie vor Gültigkeit.

## RICHTPROJEKT: ÜBERARBEITUNG AUF GRUND DES EINWENDUNGSVERFAHRENS

### STELLUNGNAHME DER STADTENTWICKLUNGSKOMMISSION

Am 31. Januar 2017 stellte die private Grundeigentümerin das aufgrund des Einwendungsverfahrens überarbeitete Richtprojekt vom 9. Dezember 2016 der Stadtentwicklungskommission vor. Es wurde auf eine Baumassenziffer von  $2.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  verkleinert, die Geschossigkeit auf drei bis vier Stockwerke reduziert und die Durchlässigkeit bei den langgezogenen Baukörpern angepasst.

Die Stadtentwicklungskommission konstatierte, dass die von Kanton und Stadtrat kritisierten Punkte in die Überarbeitung eingeflossen waren und stellte dem überarbeiteten Projekt ein gutes Zeugnis aus.

### STELLUNGNAHME DES KANTONS

Die überarbeitete Version des Gestaltungsplans wurde mit den Vertretern des Kantons besprochen. Die Rückmeldung dazu war positiv. Insbesondere wurde anerkannt, dass neben der geforderten Reduktion von Baumasse und Gebäudehöhe auch nachgewiesen wurde, dass mit der Verkehrserschliessung die Bestimmungen des Lärmschutzes eingehalten werden.



Situationsplan des Richtprojekts, Zach + Zünd Architekten / Müller Illien Landschaftsarchitekten vom 9. Dezember 2016



Reduktion der Gebäudehöhen und Baumasse beim Baufeld C (oben) und Baufeld D (unten). Orange dargestellt ist die Reduktion



## BESCHLUSS

VOM 06. OKTOBER 2016

GESCH.-NR. 2016-1891

BESCHLUSS-NR. 2016-155

## DEFINITIVER PRIVATER GESTALTUNGSPLAN HAGEN SÜD-WEST, ILLNAU, VOM 13. OKTOBER 2017

Auf das überarbeitete Richtprojekt aufbauend wurde der Private Gestaltungsplan Hagen Süd-West, Illnau, ebenfalls überarbeitet und der Stadt mit Datum vom 13. Oktober 2017 zur Genehmigung eingereicht.



Situationsplan

Definitiver Privater Gestaltungsplan Hagen Süd-West, Illnau, vom 13. Oktober 2017

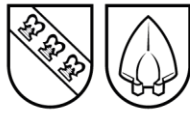
### ZIELE UND INHALT DES GESTALTUNGSPLANES

#### ALLGEMEINES

Die FIT Planungs AG als Grundeigentümerin beabsichtigt, auf dem Grundstück eine Gesamtüberbauung mit ca. 150 bis 160 Wohnungen zu realisieren, welche ortsbaulich überzeugt und ökonomisch und ökologisch fortschrittlich ist. Neben der hochwertigen Architektur soll mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine im Sinne der haushälterischen Bodennutzung verdichtete Bauweise gesichert werden, die sich gleichzeitig durch besonders gut gestaltete Freiräume in die umliegende Landschaft einbettet. Bauten, Anlagen und Freiraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Es soll ein attraktives und lebendiges Quartier entstehen, indem sowohl hochwertige Eigentumswohnungen als auch attraktive Mietwohnungen erstellt werden sollen. Die beiden Innenhöfe (Anger) zwischen den Gebäudezeilen sind als gemeinschaftlicher Freiraum angelegt. Zudem bietet der vorgeschriebene Gemeinschaftsraum Gelegenheit zum Austausch und Kontakt zwischen den Bewohnenden. Trotz Verdichtung bleibt genügend Grünraum im Siedlungsgebiet erhalten und eine hohe Wohnqualität wird gewährleistet.

In den Vorschriften sind die baurechtlich relevanten Festlegungen beschrieben, welche die eigentliche Bauordnung innerhalb des Gestaltungsplangebietes bildet. Wo im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften der kommunalen BZO sowie des kantonalen PBGs.



### BESCHLUSS

VOM 06. OKTOBER 2016

GESCH.-NR. 2016-1891

BESCHLUSS-NR. 2016-155

#### NUTZWEISE

Im Gestaltungsplangebiet ist in den vier Baufeldern A – D vorrangig eine Wohnnutzung vorgesehen. Analog zur BZO sind auch Büros, Praxen, Ateliers sowie nicht störende Betriebe, die im Wesen mit der Wohnzone vereinbar sind, zulässig. Im Gebäude des Baufelds E wird eine Nutzung als multifunktionaler Gemeinschaftsraum verbindlich festgeschrieben. Neben der Funktion als Quartiertreffpunkt soll der Gemeinschaftsraum auch für private Anlässe oder Vereinsfeste genutzt werden können.

#### DICHTE / GESCHOSSE / GEBÄUDEHÖHE

Gemäss der geltenden kommunalen Bau- und Zonenordnung ist in der Wohnzone W 1.7 eine Baumassenziffer von  $1.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$  und nach Arealüberbauung eine Baumassenziffer von  $1.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$  möglich. Das dem Gestaltungsplan zugrunde liegende Richtprojekt zeigt auf, dass mit der gewählten Gebäudeanordnung eine Dichte von  $2.4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  ortsbaulich verträglich ist.

Abgestimmt auf die Lage und Nutzung der Wohnbauten sind drei bis vier Vollgeschosse vorgesehen, respektive gelten beim Gemeinschaftsraum die BZO-gemässen Bestimmungen. An den südlichen Enden der Gebäude in den Baufeldern A und D sowie bei sämtlichen Baufeldern an den nördlichen Gebäudeenden sind höchstens drei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 11.5 m zulässig. Damit wird ein sanfter Übergang am Siedlungsrand und zu den angrenzenden Wohnbauten erreicht und die gemäss BZO mögliche Gesamthöhe von 12.5 m (7.5 m Gebäudehöhe + 5 m Firsthöhe = 12.5 m Gesamthöhe) sogar um 1 m unterschritten. Örtlich werden Gebäudehöhen bis zu 14.5 m zugelassen. Diese sind nötig, um die Baumasse zu konzentrieren und die Freiräume offen zu halten. Die maximale Gebäudehöhe im Gestaltungsplan kann wegen der Flachdachpflicht und dem Verbot von Dach- und Attikageschossen mit der maximalen Gesamthöhe der BZO verglichen werden. So wird die nach BZO mögliche Gesamthöhe bei den Bauten im Gestaltungsplan örtlich lediglich um 2 m überschritten.

#### GESTALTUNG / ETAPPIERUNG

Im Situationsplan werden die Baufelder als Doppelzeilen in der Falllinie des Hangs ausgeschieden. Die besondere Stellung der Baufelder fördert die landschaftliche Einbettung der Überbauung und führt zu Aufenthalts- und Begegnungsräumen zwischen den Zeilen. Mindestens 70 % der Wohnungen sind durchgehend Ost-West zu konzipieren. Die Ausrichtung der Wohnungen auf die inneren und äusseren Freiräume bietet eine vielseitige Belichtung und Aussicht, was zu einer zusätzlichen Steigerung der Wohnqualität führt.

Im Interesse der Retention, des ökologischen Ausgleichs und einem verbesserten Mikroklima sind alle Flachdächer extensiv zu begrünen. Daneben dürfen auch Dachterrassen und Solaranlagen erstellt werden. Das Bau- feld E wird von der Flachdachpflicht ausgenommen. Dadurch kann beim für eine gemeinschaftliche Nutzung geplanten Gebäude auch ein Schrägdach erstellt werden.

Ziel ist es, das Gestaltungsplangebiet möglichst gleichzeitig zu überbauen. Gleichwohl kann die Überbauung in zwei Etappen erfolgen.

#### AUSSENRAUM

Ausserhalb der Doppelzeilen werden die bestehenden Grünflächen erhalten oder wiederhergestellt. Dieser äussere Freiraum soll als Wiesenlandschaft, Spielwiese oder Schlittelhang weiterhin der Naherholung dienen. Mit Ausnahme von Wegen sind auf diesen Flächen jegliche Bauten und Anlagen untersagt. Im Sinne einer ökologischen Aufwertung sind innerhalb der äusseren Freiräume je Bereich mindestens 20 einheimische, standortgerechte Hochstamm-bäume zu pflanzen (z.B. Obstbäume). Mit den Hochstamm-bäumen soll der Übergang von der Überbauung zum äusseren Freiraum und zur benachbarten Siedlung aufgewertet werden.

Der Aussenraum, der sich durch die Lage innerhalb der Doppelzeilen ergibt, wird als innerer Freiraum bezeichnet. Die inneren Freiräume dienen als Zugang zu den Gebäuden und als gemeinschaftlich nutzbarer Begeg-



## BESCHLUSS

VOM 06. OKTOBER 2016

GESCH.-NR. 2016-1891

BESCHLUSS-NR. 2016-155

nungsraum. Gleichwohl können die Flächen auch als private Aussenräume genutzt werden. Zur verstärkten Wahrnehmung eines Spiel- und Begegnungsraums müssen innerhalb der beiden inneren Freiräume mindestens je 50 niederstämmige Bäume oder Grosssträucher gepflanzt werden.

### KINDERSPIELPLÄTZE / FREIZEITFLÄCHEN / PFLANZGÄRTEN

Im Gestaltungsplangebiet sind Kinderspielplätze an geeigneter Stelle zu erstellen. Die BZO schreibt vor, dass in den Wohnzonen die Spiel- und Ruheflächen sowie Pflanzgärten mindestens 20 % der massgeblichen Grundstückfläche betragen müssen. Bei einem 2.6 ha grossen Gebiet sind somit 5'200 m<sup>2</sup> für Kinderspielplätze, Freizeitflächen und Pflanzgärten vorzusehen. Dies wird mit dem vorliegenden Richtprojekt, trotz der verdichteten Bauweise, mit mindestens 7'000 m<sup>2</sup> Spiel- und Erholungsflächen deutlich erfüllt. Ein Kinderspielplatz ist im Bereich des Gemeinschaftsraums (Baufeld E) geplant.

### PARKIERUNG / ERSCHLIESSUNG

Für die Zu- und Wegfahrt des Gestaltungsplangebiets kann die bestehende Erschliessungsstrasse ab der Bisikonerstrasse verwendet werden. Die Strasse dient bereits heute als Zu- und Wegfahrt zu einer Tiefgarage mit 107 Abstellplätzen für die benachbarten Siedlung „Hagen Süd“ mit ca. 90 Wohneinheiten. Mit der Neubebauung von Hagen Süd-West mit ca. 150 bis 160 Wohnungen werden insgesamt 240 bis 250 Wohnungen erschlossen. Mit einer Fahrbahnbreite von 5 m und einem Trottoir von 2 m Breite erfüllt die Zufahrt die Anforderungen einer Erschliessungsstrasse, die bis zu 300 Wohneinheiten erschliessen dürfte.

Wendemöglichkeiten sind direkt auf dem Grundstück angeordnet und sind insbesondere für die Kehrrichtabfuhr, aber auch für Lastwagen von Umzugsunternehmen notwendig. Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind grundsätzlich in der Tiefgarage anzuordnen. Die Rampe für die Tiefgaragenzufahrt muss in das Gebäude im Baufeld E integriert werden. Damit wird eine gute ortsbauliche Gestaltung sowie Vermeidung von Lärmemissionen erreicht. Die Errichtung von oberirdischen Besucherparkplätzen ist nur im Bereich beim Baufeld E zulässig. Im Richtprojekt sind 194 Parkplätze in der Tiefgarage und 16 Aussenparkplätze, somit insgesamt 210 Parkplätze vorgesehen.

### WEGNETZ

Der im Situationsplan eingezeichnete öffentliche Fuss- und Veloweg (1 gemäss Plan Seite 11) entspricht den Zielsetzungen der Stadt, eine öffentliche Fuss- und Fahrradverbindung von der Mythenstrasse zur Erschliessungsstrasse an der Bisikonerstrasse auszubilden. Im Grundbuch wird mit dem Bauprojekt ein entsprechendes Wegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit eingetragen. Damit die Verbindung sowohl als Veloweg als auch von Zügelautos oder Notfallfahrzeugen (z.B. Feuerwehr) genutzt werden kann, muss sie mindestens 3.5 m breit sein. Im Gegensatz zum Fuss- und Veloweg sind die übrigen öffentlichen Fusswege (2) naturnah und unbefestigt zu gestalten. Zwecks der öffentlichen Nutzung ist auch hier ein entsprechendes Wegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit im Grundbuch eintragen zu lassen.

Die siedlungsinternen Wege dienen der Erschliessung der Gebäude und stellen die Verbindung zwischen den Bauten, den Innenbereichen und den äusseren Freiräumen sicher. Die Zugänge zu den Gebäuden sind gemäss Behindertengleichstellungsgesetz behindertengerecht bzw. hindernisfrei auszuführen.

## BESCHLUSS

VOM 06. OKTOBER 2016

GESCH.-NR. 2016-1891

BESCHLUSS-NR. 2016-155

### UMWELT

Es gelten hohe energetische Anforderungen. Gemäss dem Leitbild „Energie Zukunft Illnau-Effretikon 2008 bis 2050“ soll das Energieverbrauchmodell der 2000-Watt-Gesellschaft angestrebt werden. Bei der Erfüllung von Minergie-P beim Wärmebedarf von Neubauten (entspricht 3 l Erdöl pro m<sup>2</sup> und Jahr) kann von einer 2000-Watt-Kompatibilität gesprochen werden. Dies bedeutet, dass im Gestaltungsplangebiet gemäss den Vorgaben des Minergie-A oder -P Standards gebaut werden muss (d.h. Minergie-Zusatzanforderungen für Beleuchtung, hocheffiziente Haushaltgeräte sowie Umwälzpumpen, Abdeckungen des Wärmebedarfs mit 100 % erneuerbarer Energie oder Abwärme). Folglich sind die energetischen Anforderungen gemäss dem Leitbild „Energie Zukunft Illnau-Effretikon 2008 bis 2050“ erfüllt.

Für die Kehrrichtentsorgung sind Unterflur-Kehrrechtsammelstellen vorgeschrieben, welche ordentlich wirken, hygienisch sind und wenig Lärm- und Geruchsemissionen verursachen.

Bei der Ausgestaltung von Beleuchtungen im Aussenraum sind diese so zu wählen, dass übermässige Lichtimmissionen vermieden werden. Ferner sind für das Gestaltungsplangebiet die „Anforderungen ökologischer Ausgleich Illnau-Effretikon“ verbindlich.

### PRIVATRECHTLICHE VEREINBARUNGEN

Die Eigentümerin gewährt der Stadt zugunsten der Öffentlichkeit ein uneingeschränktes und unentgeltliches Fuss- und Fahrwegrecht für Fussgänger und Fahrräder. Die Eigentümerin erstellt den Weg und ist für den baulichen Unterhalt zuständig. Der betriebliche Unterhalt (Reinigung, Beleuchtung und Winterdienst) wird von der Stadt wahrgenommen. Zudem wird der Stadt, zugunsten der Öffentlichkeit, ein Nutzrecht für den Gemeinschaftsraum und den Spielplatz zugesprochen.

Die Eigentümerin verpflichtet sich, nach der Realisierung der Überbauung Hagen Süd-West die Zufahrtstrasse in einem neuwertigen Zustand der Stadt zu übergeben. Ausserdem ist gemäss Gestaltungsplan ein städtebaulicher Vertrag mit Bestimmungen zum Mehrwertausgleich zu erarbeiten.



### PRIVATRECHTLICHE VEREINBARUNGEN

#### LEGENDE

#### bestehende Dienstbarkeiten:

- Fuss- und Fahrwegrecht
- Durchleitungs- und Anschlussrecht für Werkleitungen

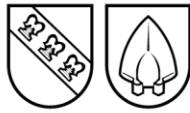
#### neue Dienstbarkeiten:

- öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht für Velos
- öffentliches Fusswegrecht
- ↕ Fahrwegrecht für Fahrmanöver als Wendemöglichkeit
- \* öffentliches Nutzungsrecht

#### Informativ:

- Perimeter
- Baubereiche





## BESCHLUSS

VOM 06. OKTOBER 2016

GESCH.-NR. 2016-1891

BESCHLUSS-NR. 2016-155

## STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Parallel zum Privaten Gestaltungsplan Hagen Süd-West, Illnau, wurde aufgrund der städtischen Übergangsregelungen zum Mehrwertausgleich ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der FIT Planungs AG, Zollikon und der Stadt ausgehandelt. Dieser Städtebauliche Vertrag ist jedoch nicht Gegenstand der Vorlage an den Grossen Gemeinderat, da die Kompetenz für den Vertragsabschluss beim Stadtrat liegt. Der städtebauliche Vertrag wird dem Grossen Gemeinderat zusammen mit der Gestaltungsplanvorlage zur Information zugestellt.

Da mit dem Gestaltungsplan auf dem Grundstück eine Mehrausnutzung (Erhöhung der zulässigen Dichte) vorgesehen ist, wird mit dem Städtebaulichen Vertrag der Mehrwertausgleich geregelt, welchen die Grundeigentümerin an die Stadt zu leisten hat.

### MEHRWERTAUSGLEICH

Die Grundeigentümerin zieht aus der Ausnutzungserhöhung mittels Gestaltungsplan und der daraus folgenden Aufwertung des Grundstücks einen finanziellen Mehrwert. Der Mehrwert wird wie folgt ausgeglichen:

- Hochwertige Entwicklung des Areals (Wettbewerb, Einbezug der Stadt)
- Erstellung von öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen
- Erstellung und Unterhalt eines Mehrzweckraums, der von der Öffentlichkeit genutzt werden darf
- Abgeltung eines Infrastrukturbeitrags

### INFRASTRUKTURBEITRAG

Aus der Mehrdichte folgt eine Mehrbelastung der Infrastruktur, weshalb ein Beitrag an die Stadt geleistet wird. Dieser wird nachfolgend mit Infrastrukturbeitrag bezeichnet.

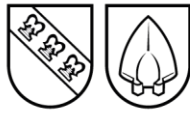
### BEMESSUNG MEHRWERTAUSGLEICH UND INFRASTRUKTURBEITRAG

Vor der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans ist auf dem Grundstück eine Ausnutzung von 1.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (mit Arealüberbauungsbonus) zulässig. Mit dem Gestaltungsplan wird die Ausnutzung auf 2.4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erhöht. Der an die Stadt zu leistende Ausgleich beträgt 20 % des Mehrwerts. Im vorliegenden Fall wurde auf Grund von Berechnungen der Zürcher Kantonalbank (ZKB) ein Mehrwert von Fr. 5'100'000.- ermittelt, was einen Mehrwertausgleich von Fr. 1'020'000.- ergibt. Der Infrastrukturbeitrag resultiert aus der Differenz des Mehrwertausgleichs und der Mehrleistungen (Nutzungs- und Fahrwegrechte, etc.).

Der Infrastrukturbeitrag wird wie folgt ermittelt:

<b>Mehrwertausgleich</b>	<b>Fr.</b>	<b>1'020'000.-</b>
Abzüglich Mehrleistungen gegenüber Arealüberbauung (abgerundet)	Fr.	150'000.-
- Fuss- und Fahrwegrechte	Fr.	56'700.-
- öffentlich nutzbarer Mehrzweckraum	Fr.	98'000.-
<b>Infrastrukturbeitrag</b>	<b>Fr.</b>	<b>870'000.-</b>

Der Infrastrukturbeitrag wird mit der Baufreigabe oder bei Veräusserung des Grundstücks fällig. Bei Veräusserung eines Teils des Grundstücks wird der Infrastrukturbeitrag anteilig fällig. Bei Eigentumswechsel durch Erbgang, Erbvorbezug oder Schenkung tritt die Fälligkeit nicht ein, d.h. erst mit Baufreigabe.



### BESCHLUSS

VOM 06. OKTOBER 2016

GESCH.-NR. 2016-1891  
BESCHLUSS-NR. 2016-155

### WEITERES VORGEHEN / GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Nach der Verabschiedung des Privaten Gestaltungsplanes durch den Stadtrat wird für die Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat mit einer Bearbeitungsfrist von drei bis vier Monaten gerechnet. Anschliessend wird die Vorlage mit einer Referendumsfrist von 30 Tagen publiziert. Verstreicht diese Frist, ohne dass ein Rechtsmittel ergriffen wird, ist mit der Genehmigung durch die Baudirektion und der Inkraftsetzung durch den Stadtrat innert zwei bis drei Monaten zu rechnen. Im Falle eines Referendums ist eine zusätzliche Dauer von ca. sechs Monaten für die Urnenabstimmung einzurechnen.

Bezüglich dem Anspruch der Petitionäre der IG Manhagen sowie von einzelnen Einwendenden, dass sich der Gestaltungsplan an die Grundordnung der BZO mit einer Baumassenziffer von 1.7, respektive 1.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> nach Arealüberbauung halten sollte, wird auf den aktuellen Baurekursgerichtsentscheid BRGE II Nrn. 0029/2017 und 0030/2017 vom 7. März 2017 in BEZ 2017 Nr. 14, verwiesen. Demnach ist zu vermuten, dass der Private Gestaltungsplan im Falle eines Rekurses diesbezüglich vom Baurekursgericht gestützt würde.

### EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Da der Private Gestaltungsplan Abweichungen von den Vorschriften der Bau- und Zonenordnung vorsieht, ist der Grosse Gemeinderat für dessen Genehmigung zuständig.

Der Stadtrat ist davon überzeugt, dass sich das gut gelegene Grundstück in Illnau für eine qualitativ hochstehende, relativ dichte Wohnbebauung eignet und stimmt dem vorliegenden Gestaltungsplan zu. Damit wird im Sinne der haushälterischen Bodennutzung eine verdichtete Bauweise gesichert, welche sich gleichzeitig durch besonders gut gestaltete Bauten und Freiräume in die umliegende Landschaft einbettet. Ebenso werden alle anderen erhöhten Anforderungen in den Bereichen Gestaltung, Nutzweise, Umwelt, etc. erfüllt, so dass die geplante Gesamtüberbauung mit ca. 150 bis 160 Wohnungen eine ortsbaulich überzeugende, ökonomisch und ökologisch fortschrittliche Siedlung darstellt.

Der Stadtrat beantragt deshalb dem Grossen Gemeinderat, dem Privaten Gestaltungsplan „Hagen Süd-West, Illnau“ zuzustimmen.

### Stadtrat Illnau-Effretikon



Ueli Müller  
Stadtpräsident



Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 21.12.2017