

ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR. GGR 2018/010
BESCHLUSS-NR. GGR
IDG-STATUS öffentlich
EINGANG RATSBÜRO 8. November 2018
VORBERATUNG GPK Geschäftsprüfungskommission
FRIST ABSCHIED
BERATUNG GGR

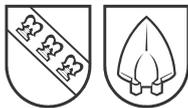
SIGNATUR **04 BAUPLANUNG**
04.05 Nutzungsplanung
04.05.20 Teilbauordnungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften in eD chr
(s. Anhang 1)

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung des privaten Gestaltungsplans Hagen Süd-West (zweite Fassung)**

GESCH.-NR. SR 2018-1819
BESCHLUSS-NR. SR 2018-211
VOM 08.11.2018
IDG-STATUS öffentlich
ZUST. RESSORT Hochbau
REFERENT Nuzzi Marco

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN GGR	AKTEN KOMMISSION
1	Privater Gestaltungsplan Hagen Süd-West, Illnau, Situationsplan 1:500	30.10.2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Privater Gestaltungsplan Hagen Süd-West, Illnau, Vorschriften	30.10.2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Privater Gestaltungsplan Hagen Süd-West, Illnau, Planungsbericht	30.10.2018	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Privater Gestaltungsplan Hagen Süd-West, Illnau, städtebaulicher Vertrag	01.11.2018	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>



ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN

DES GROSSEN GEMEINDERATES

GESCH.-NR. 2018-1819

BESCHLUSS-NR. 2018-211

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; zweite Fassung;
Zustimmung und Verabschiedung der Vorlage zu Händen des Grossen Gemeinderates**

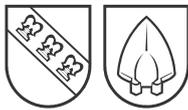
BESCHLUSSESANTRAG

DER GROSSE GEMEINDERAT

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

BESCHLIESST:

- 1st 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 30. Oktober 2018, wird genehmigt.
- 2nd 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 zu machen.
- 3rd Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
- 4th 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)



ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. NOVEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1819
BESCHLUSS-NR. SR 2018-211
GESCH.-NR. GGR 2018/010

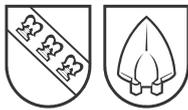
DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

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. Mit Beschluss vom 20. Dezember 2017 (SR-Beschluss 2017-250) verabschiedete der Stadtrat die damalige erste Fassung des privaten Gestaltungsplans zuhanden des Grossen Gemeinderates.

Nachdem die Geschäftsprüfungskommission kommuniziert hatte, dass sie dem Parlament die Ablehnung des Geschäfts beantragen werde, hat die Grundeigentümerin die Vorlage zur Überarbeitung zurückgezogen (SR-Beschluss 2018-126). Mit der nun vorliegenden zweiten Fassung des überarbeiteten privaten Gestaltungsplans wurde den Empfehlungen der Geschäftsprüfungskommission gefolgt: die Baumasse wurde von 2.4 m³/m² auf 2.2 m³/m² reduziert und die Gebäudehöhen gegen Norden, Osten und Süden auf drei Geschosse begrenzt. Ferner wurde in der Verlängerung der Mythenstrasse beim Gebäude ein zusätzlicher Durchgang von 10 m Breite festgelegt.

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. Aufgrund der geringeren Baumasse fällt die Mehrwertabgabe kleiner aus als bei der ersten Fassung. Der Vertrag wird dem Grossen Gemeinderat zur Information weitergeleitet.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, dem überarbeiteten Privaten Gestaltungsplan „Hagen Süd-West, Illnau“ in der zweiten Fassung vom 30. Oktober 2018 zuzustimmen. Er ist davon überzeugt, dass sich das gut gelegene Grundstück in Illnau für diese qualitativ hochstehende Wohnbebauung eignet. Damit wird im Sinne der haushälterischen Bodennutzung eine etwas dichtere 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. 130 bis 140 Wohnungen eine ortsbaulich überzeugende, ökonomisch und ökologisch fortschrittliche Siedlung darstellt.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. NOVEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1819
BESCHLUSS-NR. SR 2018-211
GESCH.-NR. GGR 2018/010

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 in Koordination mit der Stadt einen Studienauftrag durchgeführt und das Siegerprojekt der Zach + Zünd Architekten und Müller Illien Landschaftsarchitekten aus Zürich als Basis für den Privaten Gestaltungsplan erkoren. Der durch die ewp AG, Effretikon, erarbeitete Entwurf des Privaten Gestaltungsplans wurde in den Monaten Juli und August 2016 gemäss § 7 des Planungsbaugesetzes (LS 700.1; PBG) öffentlich aufgelegt und der kantonalen Baudirektion zur Vorprüfung überwiesen.

Die Kritikpunkte in den Einwendungen und im kantonalen Vorprüfungsbericht sowie in der im gleichen Zeitraum eingereichten Petition der „IG Manhagen“ zielten allesamt in dieselbe Richtung. Es wurden insbesondere die Baumasse von 2.9 m³/m² als zu massiv und die stellenweise bis zu fünfgeschossigen Gebäude als zu hoch beurteilt. Gemäss Bau- und Zonenordnung wäre eine Dichte von 1.7 m³/m² (respektive 1.8 m³/m² im Falle einer Arealüberbauung) zulässig. Der Gestaltungsplan in der ersten Fassung mit Datum vom 13. Oktober 2017 wurde dahingehend überarbeitet, dass die Baumasse 2.4 m³/m² betrug und die Gebäudekörper maximal vier Geschosse aufwiesen.

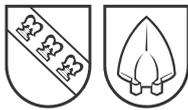
Mit Beschluss und Antrag vom 20. Dezember 2017 (SRB-Nr. 2017-250) verabschiedete der Stadtrat die damalige erste Fassung des privaten Gestaltungsplans zu Händen des Grossen Gemeinderates, worauf die Vorlage der Geschäftsprüfungskommission zur parlamentarischen Vorberatung zugewiesen wurde.

Nach der Prüfung der Unterlagen hatte die Geschäftsprüfungskommission in Aussicht genommen, dem Parlament die Ablehnung des privaten Gestaltungsplanes zu beantragen und empfahl der Grundeigentümerin, den Gestaltungsplan anzupassen. Als Eckwerte für eine positive Beurteilung des Gestaltungsplanes wurden eine Baumassenziffer von maximal 2.2 m³/m² und eine Gebäudehöhe an den Randgebieten von höchstens drei Geschossen empfohlen. So entschied sich die FIT Planungs AG für eine erneute Überarbeitung des Gestaltungsplans, worauf der Antrag an den Grossen Gemeinderat zur Genehmigung des privaten Gestaltungsplanes „Hagen Süd-West, Illnau“ per Stadtratsbeschluss vom 28. Juni 2018 zurückgezogen wurde (SR-Beschluss 2018-126).

Am 30. August 2018 stellte die Bauherrschaft mit ihren Planern das überarbeitete Richtprojekt Vertretern der IG Manhagen und der Geschäftsprüfungskommission sowie Vertretern von Stadtrat und Verwaltung vor. Das redimensionierte Projekt wurde von den Sitzungsteilnehmern für gut befunden.

DEFINITIVER PRIVATER GESTALTUNGSPLAN HAGEN SÜD-WEST, ILLNAU, VOM 8. OKTOBER 2018

Auf das überarbeitete Richtprojekt aufbauend wurde der Private Gestaltungsplan Hagen Süd-West, Illnau, ebenfalls überarbeitet und der Stadt in der neuen zweiten Fassung mit Datum vom 30. Oktober 2018 zur Zustimmung eingereicht. Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1 : 500 und den Bestimmungen. Zudem wurde ein Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) erstellt, welcher auch den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG beinhaltet.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. NOVEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1819
BESCHLUSS-NR. SR 2018-211
GESCH.-NR. GGR 2018/010

ZIELE UND INHALT DES GESTALTUNGSPLANES

ALLGEMEINES

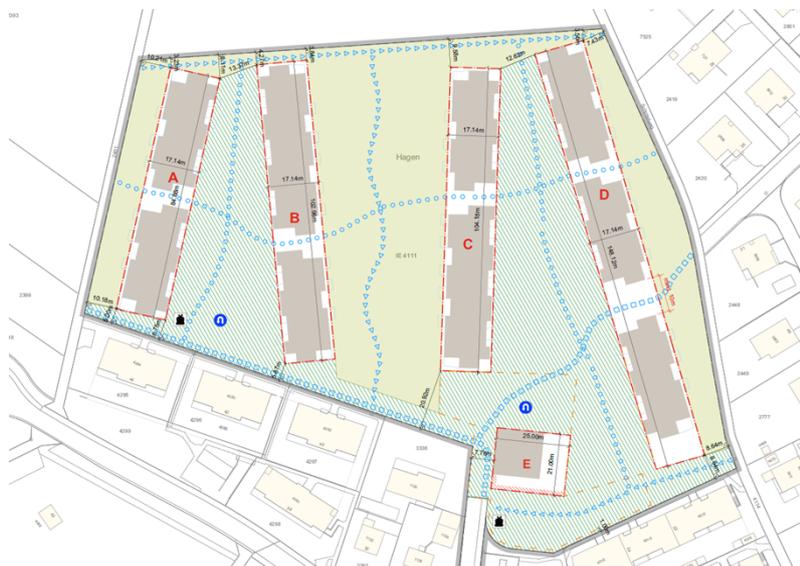
Die FIT Planungs AG als Grundeigentümerin beabsichtigt, auf dem Grundstück eine Gesamtüberbauung mit ca. 130 bis 140 Wohnungen zu realisieren, welche ortsbaulich überzeugt und ökonomisch und ökologisch fortschrittlich ist. Neben der hochwertigen Architektur soll mit dem vorliegenden Gestaltungsplan eine im Sinne der haushälterischen Bodennutzung dichtere 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 etwas dichterer Bauweise 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 Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

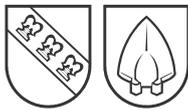
NUTZWEISE

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.



Situationsplan, Baufelder A – E

Die vier längsgerichteten Baufelder haben je mindestens einen 5 m breiten, gebäudehohen Durchgang freizuhalten. Zusätzlich ist in Baufeld D in Verlängerung der Mythenstrasse ein Durchgang von mindestens 10 m auszubilden.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. NOVEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1819
BESCHLUSS-NR. SR 2018-211
GESCH.-NR. GGR 2018/010

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 $2.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ortsbaulich verträglich ist. Dies entspricht einer Erhöhung von 22 % zur Grundordnung. Die benachbarte Siedlung „Hagen Süd“ kann hierfür als Vergleich herbeigezogen werden. Nach heutiger Berechnungsart weist sie ebenfalls eine Dichte von ca. $2.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf. Über einen Privaten Gestaltungsplan wurde damals vor 25 Jahren die Dichte zur Grundordnung gar um 34 % erhöht.

Abgestimmt auf die Lage und Nutzung der Wohnbauten sind drei bis vier Vollgeschosse vorgesehen, respektive gelten beim Gemeinschaftsraum die BZO-gemässen Bestimmungen. Für das gesamte Baufeld D entlang dem Schlittelweg, respektive zum Wohnquartier Hagenwies sind höchstens drei Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 11.5 m zulässig. Dasselbe gilt für die südlichen Enden der Wohnhäuser Richtung Wohnbebauung an der Bisikonerstrasse und für die nördlichen Enden der Gebäude in Richtung Sekundarschulhaus Hagen. Damit wird ein sanfter Übergang zu den angrenzenden Quartieren und zum Freiraum erreicht. Die gemäss BZO mögliche Gesamthöhe von 12.5 m (7.5 m Gebäudehöhe + 5 m Firsthöhe = 12.5 m Gesamthöhe) wird in diesen Bereichen sogar um 1 m unterschritten.



Schema Gebäudehöhen

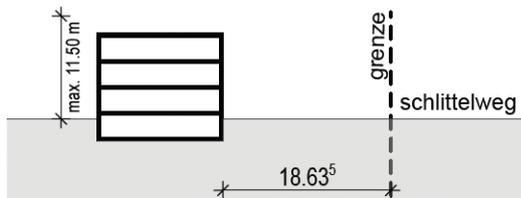
Gelb = max. 3 Geschosse / max. 11.5 m Gebäudehöhe

Violett = max. 4 Geschosse / max. 14.5 m Gebäudehöhe

Auch werden die Gebäude im Baufeld D mit bedeutend mehr Abstand (7.43 m bis 18.63 m) zum Schlittelweg ausgebildet, anstelle der gemäss § 265 PBG erlaubten 3.5 m. Alle vier längsgerichteten Baufelder haben eine mindestens 5 m breite, gebäudehohe Wegverbindung freizuhalten. Zusätzlich ist in Baufeld D in Verlängerung der Mythenstrasse ein zusätzlicher Durchgang von mindestens 10 m auszubilden.

ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. NOVEMBER 2018

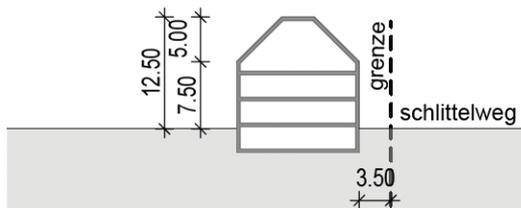
GESCH.-NR. 2018-1819
BESCHLUSS-NR. SR 2018-211
GESCH.-NR. GGR 2018/010



Schemaschnitte Baufeld D

Gestaltungsplan

Im Gestaltungsplan ist vorgeschrieben, dass im Baufeld D eine maximale Gebäudehöhe von 11,5 m erlaubt ist. Der Abstand zum Schlittelweg misst an der schmalsten Stelle 7,43 m und an der weitesten Stelle 18,63 m



Regelbauweise gemäss BZO und PBG

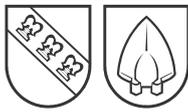
Gemäss Regelbauweise nach BZO ist eine Gebäudehöhe von 12,5 m (7,5 m Gebäudehöhe + 5 m Firsthöhe = 12,5 m Gesamthöhe) erlaubt und gemäss § 265 PBG darf der Abstand zum Schlittelweg 3,5 m betragen.



Visualisierung Schlittelweg



Visualisierung Mythenstrasse



ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. NOVEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1819
BESCHLUSS-NR. SR 2018-211
GESCH.-NR. GGR 2018/010

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 Gebäudezeilen. 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 eines verbesserten Mikroklimas 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 Hochstammbäume zu pflanzen (z.B. Obstbäume). Mit den Hochstammbäumen 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 (Anger) bezeichnet. Die inneren Freiräume dienen als Zugang zu den Gebäuden und als gemeinschaftlich nutzbarer Begegnungsraum. 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.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. NOVEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1819
BESCHLUSS-NR. SR 2018-211
GESCH.-NR. GGR 2018/010



Visualisierung Innerer Freiraum (Anger)

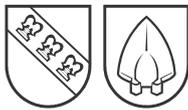
KINDERSPIELPLÄTZE / FREIZEITFLÄCHEN / PFLANZGÄRTEN

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 m² für Kinderspielplätze, Freizeitflächen und Pflanzgärten vorzusehen. Dies wird mit dem vorliegenden Richtprojekt, trotz der verdichteten Bauweise, mit mindestens 7'000 m² Spiel- und Erholungsflächen deutlich erfüllt. Ein Kinderspielplatz ist im Bereich des Gemeinschaftsraums (Baufeld E) geplant.

PARKIERUNG / ERSCHLISSUNG

Für die Zu- und Wegfahrt des Gestaltungsplangebiets kann die bestehende Erschliessungsstrasse ab der Biskonerstrasse 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. 130 bis 140 Wohnungen werden insgesamt 220 bis 230 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 die 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.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. NOVEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1819
BESCHLUSS-NR. SR 2018-211
GESCH.-NR. GGR 2018/010

WEGNETZ

Der im Situationsplan eingezeichnete öffentliche Fuss- und Veloweg entspricht den Zielsetzungen der Stadt, eine öffentliche Fuss- und Fahrradverbindung von der Mythenstrasse zur Erschliessungstrasse an der Bisikonstrasse 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 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.

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 m² 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, hoch-effiziente Einbaugeräte 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 Lichtmissionen vermieden werden. Ferner sind für das Gestaltungsplangebiet die „Anforderungen ökologischer Ausgleich Illnau-Effretikon“ verbindlich.

PRIVATRECHTLICHE VEREINBARUNGEN

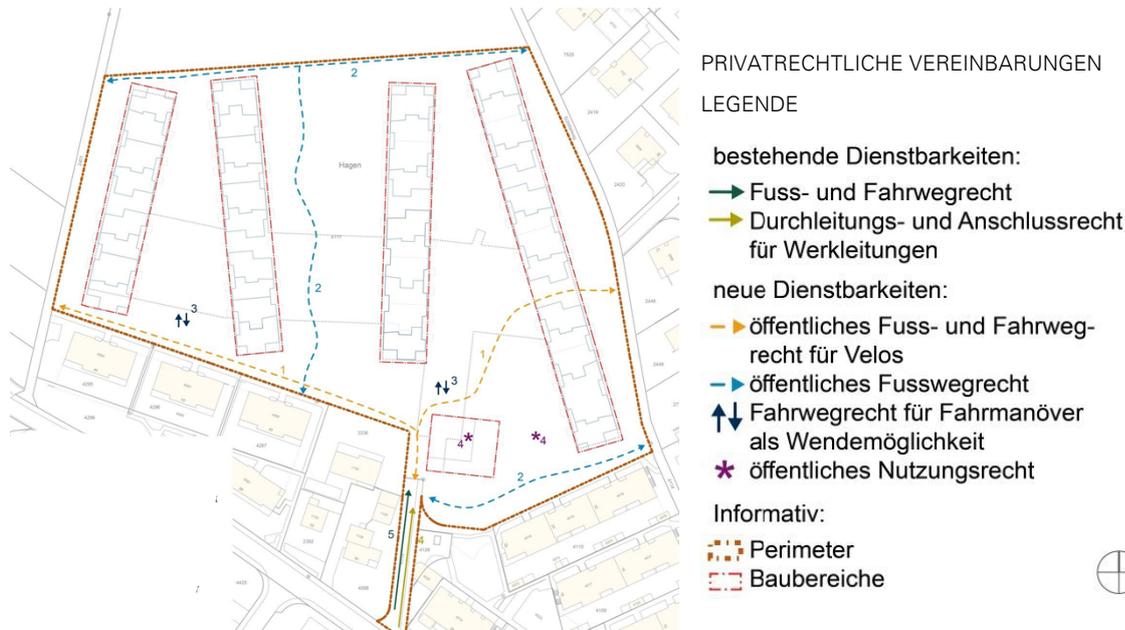
Die Eigentümerin gewährt der Stadt zugunsten der Öffentlichkeit ein uneingeschränktes und unentgeltliches Fuss- und Fahrwegrecht für Fussgänger und Fahrräder. Die Eigentümerin erstellt den Weg und ist für den baulichen Unterhalt zuständig. Der betriebliche Unterhalt (Reinigung, Beleuchtung und Winterdienst) 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 vorzulegen.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. NOVEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1819
BESCHLUSS-NR. SR 2018-211
GESCH.-NR. GGR 2018/010



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. Er wird dem Grossen Gemeinderat zur Information unterbreitet.

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.

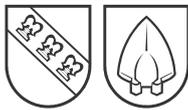
MEHRWERTAUSGLEICH

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.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. NOVEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1819
BESCHLUSS-NR. SR 2018-211
GESCH.-NR. GGR 2018/010

BEMESSUNG MEHRWERTAUSGLEICH UND INFRASTRUKTURBEITRAG

Vor der Inkraftsetzung des Gestaltungsplans ist auf dem Grundstück eine Ausnützung von 1.8 m³/m² (mit Arealüberbauungsbonus) zulässig. Mit dem Gestaltungsplan wird die Ausnützung auf 2.2 m³/m² 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. 2'600'000.- ermittelt, was einen Mehrwertausgleich von Fr. 520'000.- ergibt. Der Infrastrukturbeitrag resultiert aus der Differenz des Mehrwertausgleichs und der Mehrleistungen (Nutzungs- und Fahrwegrechte, etc.).

Der Infrastrukturbeitrag wird wie folgt ermittelt:

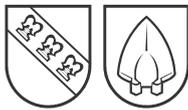
Mehrwertausgleich	Fr.	520'000.-
Abzüglich Mehrleistungen gegenüber Arealüberbauung (gerundet)	Fr.	120'000.-
- Fuss- und Fahrwegrechte	Fr. 56'700.-	
- öffentlich nutzbarer Mehrzweckraum ca. 90 m ²	Fr. 63'000.-	
Infrastrukturbeitrag	Fr.	400'000.-

Die Reduktion der zulässigen Ausnützung von 2,4 auf 2,2 m³/m² führte zu einem um Fr. 470'000.- verringerten Infrastrukturbeitrag. 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.

WEITERES VORGEHEN / GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Nach der Verabschiedung der zweiten Fassung des Privaten Gestaltungsplanes durch den Stadtrat wird für die Zustimmung durch den Grossen Gemeinderat mit einer Bearbeitungsfrist von ca. zwei 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 m³/m² nach Arealüberbauung halten solle, 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. Auch der Kanton hat im Rahmen der Vorprüfung eine Ausnützung bis 2,5 m³/m² als vertretbar beurteilt.



ANTRAG DES STADTRATES VOM 08. NOVEMBER 2018

GESCH.-NR. 2018-1819
BESCHLUSS-NR. SR 2018-211
GESCH.-NR. GGR 2018/010

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, etwas dichtere 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. 130 bis 140 Wohnungen eine ortsbaulich überzeugende, ökonomisch und ökologisch fortschrittliche Siedlung darstellt.

Der Stadtrat beantragt deshalb dem Grossen Gemeinderat, dem Privaten Gestaltungsplan „Hagen Süd-West, Illnau“ in der Fassung vom 30. Oktober 2018 zuzustimmen.

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 12.11.2018